



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000785

o konání elektronické veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 250/2023 Sb., o
veřejných dražbách v platném znění

č. j. P/1/4/25/O

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník: **GAVLAS, spol. s r.o.**
IČO 60472049, se sídlem Politických vězňů 1272/21, 11000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Ivo Gavlas
Kontaktní osoba: Emílie Švanová, DiS.
- 1.2. Navrhovatel: **AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**
IČO 29355940, se sídlem Vranovská 1169, 61400, Brno
Insolvenční správce
- 1.3. Vlastník: **Pantelis Larcou**
Datum narození: 1. 11. 1969
bytem Rytířská 400/22, 11000, Praha

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/>

- Zahájení dražby: 25. 9. 2025 18:00
- Ukončení dražby: 26. 9. 2025 14:00

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Unikátní historická tvrz se započatou rekonstrukcí - Dolní tvrz Kestřany“, je soubor věcí:

- **Budova, budova bez čísla popisného nebo evidenčního v části obce Kestřany, využívána jako objekt občanské vybavenosti**, která je zapsána na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Stavba stojí na pozemku parc. č. **st.39**.
- **Pozemek parc. č. st.39**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Součástí pozemku je stavba: **Budova, budova bez čísla popisného nebo evidenčního v části obce Kestřany, využívána jako objekt občanské vybavenosti**.
- **Pozemek parc. č. 23/8**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
- **Pozemek parc. č. 23/11**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
- **Pozemek parc. č. 29/3**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
- **Pozemek parc. č. 1281**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

předmět dražby: pozemek parc.č. St. 39, součástí je stavba: bez čp/če, a pozemky parc. č. 23/8, 23/11, 29/3, 1281, vše v k. ú. Staré Kestřany, obec Kestřany, (dále společně jen „předmět dražby“). Předmět dražby se draží jako celek najednou.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení NN v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 338-522/2006, oprávnění pro: EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400, povinnost k pozemkům parc.č. 1281 a 23/8, zapsáno v katastru nemovitostí pod V-4765/2007-305.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Předmět dražby nemohou nabývat osoby, jichž se týká omezení nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě dle § 3d zákona 334/1992 Sb.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu dražby:

Předmět dražby se nachází v okrese Písek, v obci Kestřany, v centru obce, v sousedství zámku, naproti kostelu. Přístup je z pozemku parc.č. 23/9, ve vlastnictví třetí osoby, přístup není právně ošetřen věcným břemenem chůze a jízdy. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha stavby výhodná.

Jedná se o menší ze dvou keštránských tvrzí, která pochází z konce 14. století. Vystavěli ji synové Mikoláše Barocha. Již koncem 15. století je tvrz uváděna jako zpustlá. V polovině 16. století byla přestavěna a využívána jako pivovar, v 18. a 19. století jako hospodářské budovy.

Vlastní areál tvrze tvoří uzavřený soubor několika historických budov obehnaný kamennou hradbou a kamennou zdí. Dominantou je obytná čtvercová věž ze 14. století stojící uprostřed. Pyšní se původními gotickými prvky (portály, sedilia), na severní straně věže vystupujícím zdivem původního prevétu posazeného na kamenných konzolách. Součástí je i obranná válcová věž v severozápadním rohu, do níž byl přístup z ochozu hradeb s dodnes existujícím portálem s cihelným ostěním. Celý areál vlastní tvrze uzavírají budovy východního a jižního křídla s klenutými prostory. Na západní straně stojí menší přízemní stavba včleněná do kamenné hradby. Zázemí tvrze tvoří hospodářská budova, která schovává ve svých zdech zbytky třetí gotické tvrze. Budova je goticky - renesančního původu upravená do barokní podoby začátkem 18. století. Nachází se tu mnoho původních historických stavebních prvků ze shora zmíněných období. V celém areálu byla před cca 15 lety započata citlivá rekonstrukce, která však nebyla dokončena. Byla vybudována nová infrastruktura, včetně nových rozvodů topení a zdrojů vytápění, instalace kachlových kamen, proběhla výměna nebo oprava krovů, střešních krytin, nové podlahy, oprava hradeb, nádvoří tvrze, areál byl uzavřen kamennou zdí s vraty, byl vybudován vodní příkop.

Součástí je studna, most přes vodní příkop, vodní příkop, venkovní úpravy - oplocení (kamenná zeď s dřevěnými vraty), vedlejší stavby (jednoduchá dřevěná stavba k ustájení a chovu zvířectva) a dále trvalé porosty (pěstebně neudržované).

Objekty se nachází de facto ve stadiu hrubé stavby.

Pozemky jsou rovinaté o celkové výměře 4.394 m² (dle LV 912 ke dni 16.1.2025).

Předmět dražby je kulturní památkou evidovanou v památkovém katalogu Národního památkového ústavu. Informace z památkového katalogu (pozn. informace se týkají celého památkově chráněného areálu, jehož je předmět dražby součástí):

„Soubor dvou středověkých tvrzí a zámku s hospodářskými budovami, které byly patrně součástí třetí tvrze, je unikátní. Tvrze neprošly výraznou destrukcí ani pozdějšími většími přestavbami, které by setřely jejich středověkou stavební podstatu. Dochovalo se v nich množství památkově a kunsthistoricky velmi cenných stavebních konstrukcí a detailů – kromě vlastní hmoty staveb např. klenby, portály, okenní otvory atd. Hospodářské křídlo (sýpka) v sobě patrně skrývá dosud málo rozpoznanou stavbu třetí tvrze a renesanční sladovnu. Zámek je příkladem raně barokní zámecké architektury, jejíž sevřená hmota a geometricky, tektonicky členěná fasáda ještě vychází z renesanční architektonické tradice. Mj. se v zámku zachovala cenná klášterní klenba a několik kleneb valených s trojbokými výsečemi, cenný je také barokní krov. Z historického hlediska je zajímavá koexistence a postupné přesouvání rezidenční funkce mezi zmíněnými sídly, které se postupně měnily na hospodářské zázemí právě funkčního sídla. Zahrady v areálu tvrzí a zámku jsou dochovány v původní dispozici, vymezené v převážné míře dochovaným ohrazením; z památkového hlediska je cenná i dochovaná terénní modelace. V areálu se vyskytují hodnotné listnaté dřeviny ve stáří 100 a více let, které dotvářejí atmosféru místa. Zahrady dochované v užitkové podobě poskytují doklad o architektonickém a kompozičním řešení tohoto unikátního souboru uchovaného do dnešní doby v mimořádném rozsahu. Památkově cenný areál byl rozšířen o hodnotný areál hospodářského dvora, který byl doprohlášen začátkem roku 2009. Památková ochrana se vztahuje na celý areál tvrzí a zámku. Obě tvrze, zámek, hospodářské budovy, ohradní zdi a park odpovídají pojetí kulturní památky podle § 2 a 42 zákona č.20/1987 Sb. o státní

památkové péči."

Katalogové číslo památkové ochrany je 1000146599, kraj Jihočeský kraj, okres Písek, obec Kestřany, část obce Kestřany, katastrální území Staré Kestřany, typ tvrz, kategorie areál (<https://www.pamatkovykatalog.cz/areal-zamku-a-dvou-tvrzi-693246>).

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat ze znaleckého posudku, uveřejněného na www.ElektronickeDrazby.cz

Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o předmětu dražby, o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích a s ním spojených, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel neodpovídá za vady předmětu dražby.

Jedná se o kulturní památku.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **12 500 000 Kč**
- Minimální příhoz: **50 000 Kč**

3.6. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 14 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Úhrada ceny dosažené vydražením:

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty do 14 dnů ode dne skončení dražby, a to bezhotovostním převodem v české měně na zvláštní účet dražebníka č. 2111671359/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako variabilní symbol uvede v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Jako specifický symbol uvede: 1425

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžité dražební jistoty) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřipustná. Jestliže vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že v souladu s ust. § 26, odst. 3) zákona č.250/2023 Sb. od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil, tj. vydražitel nenabývá vlastnictví předmětu dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně, tj. od vydražitele není v případě vydražení a zaplacení vydražené ceny za prodej předmětu dražby vybírána žádná odměna.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 530 000 Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

Dražební jistotu je povinen složit ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí 1 hodinu před zahájením dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je: 2111671359/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako variabilní symbol se uvede variabilní symbol, který ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz obdrží emailem při přihlašování (zápisu) do elektronické dražby, specifický symbol: v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek, chybné uvedení variabilního nebo specifického symbolu nezakládá povinnost dražebníka nepřipustit složitele do dražby, pokud se dá odesílatel platby a účel platby identifikovat jiným způsobem. Doklad o složení dražební jistoty není po dražiteli vyžadován, jako doklad slouží výpis z účtu dražebníka. Vrácení dražební jistoty

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složená dražební jistota vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota poslána, v případě složení dražební jistoty vkladem hotovosti na účet dražebníka na pobočce banky bude vrácena na účet, který je uveden v registračním formuláři, a není-li ani ten, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

3.8. Ostatní informace k předmětu dražby

Plné znění dražební vyhlášky naleznete na <https://www.elektronickedrazby.cz/>

IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu při elektronické dražbě naleznete na dražebním portále: www.ElektronickeDrazby.cz

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/>

4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby bude vydražiteli předán navrhovatelem či bývalým vlastníkem do 14 dnů ode dne zápisu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí po předložení potvrzení vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíšou předávající a vydražitel.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevzme ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu dražby došlo dnem zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby do katastru nemovitostí.

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí vydražitel.

V. OSTATNÍ INFORMACE

Dražební vyhlášku v plném znění naleznete na www.ElektronickeDrazby.cz

VI. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
Dražební vyhláška, Kestřany, plné znění.pdf	Ostatní přílohy

Dne 8. 9. 2025

Dražebník

.....

Ing. Ivo Gavlas

GAVLAS, spol. s r.o.