

**Jak se v Česku prodávají zámky?**

***Tisková zpráva, 3. 6. 2021 –* Trh s nemovitostmi zahrnuje kromě bytů, rodinných domů a komerčních staveb také ty historické. Česká republika má na rozdíl od západoevropských zemí památky, které sice byly relativně zachovány, ale nedaly se zakoupit za minulého režimu. Od té doby se poptávají ve velkém a noví majitelé v nich budují soukromé rezidence, sídla firem, hotely, lázně, na pozemcích obnovují zámecké parky, vinice nebo rozvíjejí jiné zemědělské činnosti. Světem prodeje historických nemovitostí provede specialistka realitní kanceláře Luxent –⁠ Exclusive Properties Lenka Munter, která pro newyorský Forbes oceňovala nemovitosti britské královské rodiny. Ve svém portfoliu nabízí v současnosti několik zámků, mimo jiné ve Světlé nad Sázavou, Encovanech a Stružné.**

Největší boom prodeje zámků v České republice se datuje do devadesátých let po restitucích. Firmy i soukromníci kupovali za výhodných podmínek a někteří již dopředu počítali se spekulativním přeprodejem. Jako memento této doby stále ještě existují zámky, jež spoustu let chátrají a majitelé se o ně nestarají. *„V současnosti je na trhu zatím z čeho vybírat, přestože se během posledního půl roku prodalo hned několik unikátních zámků nabízených několik let. Co se týče objemu, jedná se o desítky staveb, a to ve veřejné i neveřejné nabídce,“* vypočítává Lenka Munter. Kromě zámků a loveckých zámečků se z ostatních historických budov na trhu vyskytují hospodářské objekty, jako jsou statky, mlýny, staré továrny, a dále také fary, hájovny, malé kostelíky a kaple, které si kupující obvykle přebudovávají na bydlení. *„Aktuálně, kdy na trhu není dostatek malých zámků, se častěji setkávám právě s poptávkami po starých mlýnech, farách a hájovnách,“* tvrdíspecialistka na historické nemovitosti realitní kanceláře [Luxent –⁠ Exclusive Properties](http://www.luxent.cz/) Lenka Munter.

*Zámecký komplex Světlá nad Sázavou*

Nebývalý nárůst zájmu byl zaznamenán především během období pandemie koronaviru. *„Světová epidemie se na prodeji historických nemovitostí podepsala jednoznačně pozitivně. Lidé nyní kupují zajímavé objekty více než třeba před dvěma lety. Nabízí se jednoduché vysvětlení – pro movité investory peníze nehrají nejdůležitější roli. Nejvyšší hodnotu představuje zdraví, rodinný život na krásném místě obklopeném přírodou a čím dál tím více také návrat k tradici a zájem o historii v těchto turbulentních a nejistých časech,“* říká Lenka Munter.

Samotná doba prodeje je však velmi individuální. *„Například poslední prodaný zámek jsem nabízela celkem rok. Na prohlídky jezdilo hodně zájemců, někteří i opakovaně. Pak až přijel ten pravý a obchod nabral rychlý spád. Jiný zámek teď našel svého majitele už na základě první prohlídky,“* vysvětluje specialistka na historické nemovitosti.

**Jak ocenit zdánlivě neocenitelné?**

Samotné ocenění historických nemovitostí představuje složitou disciplínu, při níž je potřeba zohlednit spoustu faktorů. Právě Lenku Munter před několika lety oslovil časopis Forbes New York s žádostí o ocenění některých objektů obývaných britskou královskou rodinou. *„Pro zajímavost – například cenu Buckinghamského paláce jsem odhadovala na 5 miliard dolarů, ale palác je ve vlastnictví státu a nikdy nebude předmětem prodeje,“* uvádí specialistka.

*Barokní zámek Brody u Podbořan, Krásný Dvůr*

Ke klíčovým kritériím patří umístění, velikost stavby a pozemku, stav nemovitosti, zda je či není rekonstruovaná, zařízená či nezařízená, jaký má kulturní a estetický přínos nebo jaké mohou být její možnosti užívání.Podle slov Lenky Munter se určité parametry oceňují velmi těžko. *„Obzvlášť třeba kulturní a historická hodnota, například pobyt významných rodů a průběh zajímavých událostí. Prim ale hrají především technické aspekty. Ty nakonec rozhodují o ceně.“*

Do finální ceny se promítnou samozřejmě také náklady spojené s případnou rekonstrukcí. Pokud zámek oprava teprve čeká, částka za veškeré stavební, restaurátorské a zahradní práce může být deseti, ale i dvacetinásobkem pořizovací ceny. „*U některých objektů odhaduji kompletní rekonstrukci na řády stamilionů korun. Drtivá většina zámků, co mám v nabídce, je navíc památkově chráněná. Na to se kupující v souvislosti s finanční stránkou samozřejmě také ptají. Zajímá je, jak probíhalo nebo probíhá jednání s příslušnými úřady. Pokud se například v minulosti provedly necitlivé zásahy, musí se napravit,“* upozorňuje Lenka Munter a dodává: *„Existuje však celá řada grantů a dotací na zachování a renovaci objektů registrovaných pod památkovou ochranou – může jít o státní či regionální dotace, dotace Ministerstva kultury, Ministerstva pro místní rozvoj a další ministerstev jako zemědělství nebo průmyslu. Mnoho dotací a programů vychází rovněž z podpory Evropské unie a nadnárodních organizací pomáhajících se záchranou památek.“* V portfoliu realitní kanceláře [Luxent –⁠ Exclusive Properties](https://www.luxent.cz/historicke-nemovitosti-prodej/) lze nalézt řadu historických skvostů.

*Zámecký komplex Světlá nad Sázavou*

**Centrum kultury s expozicemi**

Jedním z nich je [Zámek ve Světlé nad Sázavou](https://www.luxent.cz/prodej-zamku-svetla-nad-sazavou-5-500-m-na-pozemku-13-106-m-vysocina/3009/), který stojí na levém břehu Sázavy v sousedství centra starobylého města položeného v krajině Českomoravské vrchoviny. Jeho původ se datuje do konce 14. století, kdy se na tomto místě vystavěla gotická tvrz. Rozlehlý zámecký komplex zhruba 100 km od Prahy dnes nabízí 5 500 m2 užitné plochy prostor ve dvou nadzemních podlažích. Dvojpodlažní čtyřkřídlá budova nese renesanční, barokní, empírové i neorenesanční prvky a lemuje ji obdélné nádvoří s kašnou a oranžérií. Společně s přilehlým anglickým parkem s kaskádou rybníků a můstků o rozloze cca 16 000 m² tvoří světelský zámek krásnou a výraznou dominantu místa.

U historických nemovitostí se často řeší také aspekt zpřístupnění veřejnosti. *„Menší zámky trvale obývané vlastníky se v drtivé většině nezpřístupňují, velké zámecké komplexy ale s takovými možnostmi počítají. Z komerčního hlediska tyto aktivity mohou být přínosem do zámecké pokladny, z níž se financují nutné opravy a běžná údržba. Zářným příkladem je díky osvíceným majitelům, kteří milují umění a kulturu, právě Světlá nad Sázavou. Do aktivit spojených s provozem investovali spoustu energie a času. Pronajímají se zde tak prostory na koncerty, svatby, malé i velké oslavy, hudební festivaly, čímž se zámek stává stěžejním kulturním centrem regionu,“* popisuje Lenka Munter a doplňuje: *„Kromě dvou unikátních prohlídkových tras Expozice historického evropského skla a dále Expozice historických hodin, barokních obrazů, polychromovaných plastik a figurálního porcelánu jsou zde umístěny trvalé a sezónní výstavy.“* Zámek Světlá nad Sázavou získal od odborné veřejnosti Čestné uznání za významný přínos v oblasti hmotného kulturního dědictví za rok 2020, konkrétně za celkovou obnovu a oživení.

*Interiér zámeckého komplexu Světlá nad Sázavou*

Na nádvoří nechybí kavárna s občerstvením. Několik luxusně zrekonstruovaných apartmánů vybavených historickým nábytkem poskytuje hotelové ubytování. Další širokou škálu využití nabízí zámecké sklepy a velkorysé půdní prostory nad barokním a renesančním křídlem. Tento objekt s 650letou historií má velký všestranný potenciál – dá se zde vybudovat noblesní hotel s wellness a restaurací, rehabilitační centrum nebo pouze soukromé rodinné sídlo s omezeným provozem části zámku podle představ nových majitelů.

**Na bydlení i podnikatelské činnosti**

[Renesanční zámek Encovany](https://www.luxent.cz/prodej-renesancniho-zamku-encovany-4-381-m-polepy/2073/) o velikosti 1 806 m2 leží nedaleko Roudnice nad Labem. Kulturní památku tvoří čtyři křídla do výše dvou a tří pater postavená okolo obdélného dvora. Součástí areálu je i čtyřboká hranolovitá věž. V jejím interiéru a rovněž v prvním patře jihozápadního nároží se dochovaly fragmenty renesančních maleb. Původní gotickou tvrz využívaly jako sídlo chotěšovské premonstrátky, posléze jej získali Šenfeldové a v 16. století ji přestavěli do nynější zámecké dispozice v renesančním stylu. Po konci okupace a pozemkové reformě zámek sloužil k hospodářským účelům. V posledních letech se Encovany dočkaly mnoha rekonstrukcí a nyní mohou nabídnout celou řadu využití – například penzion pro seniory, soukromá klinika či hotel.

*Renesanční zámek Encovany, Polepy*

[Renesančně barokní zámek Stružná](https://www.luxent.cz/prodej-renesancne-barokniho-zameckeho-komplexu-struzna-12-ha-struzna/3199/) vzdálený zhruba 13 km od Karlových Varů, který původně nesl název Kysibl, je kulturní památkou. Vznikl koncem 16. století jako náhrada za nedaleký dosluhující hrad Andělská hora z 15. století, dnešní zříceninu. Hlavní zámeckou budovu obklopuje rozsáhlý oplocený park o výměře cca 12 ha, kde se nachází vzácné dřeviny, rybník, zahradní jezírko a na jehož jižní straně protéká potok. Za zmínku stojí impozantní původní příjezdová cesta od bývalé říšské silnice z Karlových Varů do Prahy, lemovaná vzrostlou alejí a vedoucí skrze park k nádvoří, na které se vstupuje barokní branou. Realitní kancelář Luxent – Exclusive Properties má v prodeji rovněž například tři barokní zámky – v [Postoloprtech](https://www.luxent.cz/prodej-barokniho-zamku-postoloprty-3-227-m-postoloprty/3237/), [Cítolibech](https://www.luxent.cz/prodej-barokniho-zamku-citoliby-10-559-m-citoliby/3236/) a [Brodech u Podbořan](https://www.luxent.cz/prodej-barokniho-zamku-brody-u-podboran-12-250-m-krasny-dvur/3235/), všechny nedaleko od Prahy v nádherné úrodné oblasti Lounska. *„Nejmenší z nich, zámek Brody u Podbořan, má jedinečnou polohu na kopci nad vsí s výhledem do okolí a disponuje rozlehlým pozemkem. Ideálně se hodí pro vybudování romantického rodinného sídla. Zámky Cítoliby a Postoloprty jsou poměrně objemné budovy vhodné spíše pro kombinované komerční a soukromé účely,“* komentuje jejich možné využití Lenka Munter.

*Renesančně barokní zámek Stružná*

Realitní kancelář [*Luxent - Exclusive Properties*](http://www.luxent.cz/) působí na českém trhu od roku 2008 a za více než 10 let svého fungování se stala jedním z významných aktérů na trhu s exkluzivními nemovitostmi. Nabízí komplexní spektrum služeb od zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitosti přes právní, investiční, finanční a projektové poradenství až po marketingové a analytické služby. Portfolio společnosti zahrnuje rezidenční, historické i komerční objekty. Za dobu své existence kancelář zprostředkovala prodej více než 1 000 nemovitostí. Součástí činnosti realitní kanceláře Luxent - Exclusive Properties je také spolupráce s developery. Mezi aktuálně nabízené developerské projekty patří například luxusní komplex MOLO Lipno Resort, luxusní vilová čtvrť Březový háj v Předboji severně od Prahy, Rezidence Nad Černými lesy v Kostelci či komorní projekt Rezidence Pod Rybníčkem v pražském Suchdole.

Pro financování vlastních developerských projektů založila skupina Luxent neveřejný nemovitostní fond spravovaný společností Luxent Capital Funds. Investiční strategie fondu se soustředí zejména na přímé a nepřímé investice do nemovitostí (budovy, bytové jednotky, nebytové prostory, pozemky a realizace rekonstrukcí).

***Další informace:***

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: 731 613 618, [marcela.kukanova@crestcom.cz](mailto:marcela.kukanova@crestcom.cz)

Michaela Muczková, tel.: 778 543 041, [michaela.muczkova@crestcom.cz](mailto:michaela.muczkova@crestcom.cz)

[**www.crestcom.cz**](http://www.crestcom.cz)**;** [**www.luxent.cz**](http://www.luxent.cz)