

INVESTICE

HISTORICKÉ STAVBY

ŽIVOT NA ZÁMKU

PROČ SI KOUPIT ZÁMEK V ČESKU A JAK VYDĚLAT NA JEHO OPRAVĚ

Stojí tolik, co běžné vily. Po celé zemi jsou jich stovky a skoro nikdo je nechce. České historické památky investory nelákají. Jenže když se to udělá chytře, dá se na památkách vydělat víc než na akciích.

JANA DRESSELOVÁ, FOTO: MATĚJ SOVA A ARCHIV JANA SEDLÁČKA



Chátrající tvrz opravil Jan Sedláček během dvou let. Použil při tom buďovní technologie: na místě si hasil výpalo a do pořádku dal i staré trámy a podlahy.

Když přijíždíte do vesnice Třebotov od pražského Ořechu, snadno tu odbočku minete.

U naaranžovaného žebříčku se silnice prudce stáčí doprava a za dalším rohem se najednou vynoří historická brána. Asi málokdo by tipoval, že v srdci trochu omšelé obce narazí na takový dům. Nebo spíš zámek. Renesanční podobu mu vrátil jeho současný majitel Jan Sedláček.

„Několik let jsem hledal vhodnou nemovitost. Hned jak jsem prošel vstupní branou, mi bylo jasné, že tohle chci,“ říká Sedláček. Chátrající zámeckou tvrz poblíž Černošic si vylédl v inzerátu v roce 2000. Krátce nato ji od obce kupil za pět milionů, i když ho starosta zrazoval, že si spálí prsty. Dům před ním chtělo několik zajemců, nakonec z toho však všichni vycouvali. Sedláček to ale risknul. Měl peníze a plán, co se zámkem podnikne.

Stojíme ve dvoraně, kudy v sezóně projde jedna svatba týdně. Kromě toho se tu konají firemní akce BMW, Ferrari či Maserati, koncerty a vernisáže. Donedávna tu bydlel i Jan Sedláček s manželkou Renátou a čtyřmi dětmi. „Rozhodli jsme se, že se odstěhujeme zpátky do rodinného domu. Chodili sem cizí lidé, paní správcová poslouchala za dveřmi. Úplně jsme tady přišli o soukromí,“ vysvětluje, proč se i on před čtyřmi lety z tvrze stáhnul.

Zámek ze třináctého století – tedy starší než hrad Karlštejn – opravil za 80 milionů korun a teď ho prodává. Luxusní dům s obytnou plochou 2,5

tisíce metrů čtverečních, s 58 místnostmi a rozhlým parkem nabízí v Česku realitní kancelář Svoboda & Williams, několik inzerátů si dal Sedláček i na zahraniční servery. Chce za něj zhruba 135 milionů korun. „Potenciálních kupců je dost, hlavně ze zahraničí, ale nechci zámek prodat někomu, kdo k němu nebude mít vztah. Takže si vybírám a zatím výčkávám,“ zdůrazňuje Sedláček. Odmítl třeba jednu italskou firmu, která tady chtěla udělat kasino.

Marže za prodej Třebotova je spíš



na spodní hranici toho, co se dá na zámcích vydělat. „Podle našich zkušeností to u podobných památek bývá 50 až 100 procent,“ říká Olena Yabuvych, majitelka realitní kanceláře Y&T Luxury Property. Na dobrého kupce se podle ní vyplatí počkat, někdy trvá až pět let, než se povede najít vhodného investora. Stojí to ale za to. „Vlastní zámek znamená určitou prestiž. Proto se o tyto nemovitosti zajímá stále víc firemních i soukromých investorů.“

Presto je český byznys se zámký teprve ve fázi rozjezdu. Chátrá tady 750 zámků a dalších historických památek, o které se skoro nikdo nezajímá. Některé mají zachovalé zdi,

z jiných zbyly jenom ruiny. Spoustu z nich zdevastovala zemědělská družstva nebo armáda. Jejich cena je často jenom symbolická, hlavní část investice tvoří jejich oprava. Málkomu se do podobné investice cheče kvůli nevyjasněným majetkovým vztahům. Některé zámky vlastní obec nebo stát, jiné restituenti a spekulanti s nemovitostmi.

Taky je problém vybrat tu pravou nemovitost tak, aby ležela v atraktivní lokalitě a dala se pak přestavět na hotel nebo třeba přepychové sanatorium pro zámožné penzisty. „Investice do téhoto památek mají smysl jen na turisticky přitažlivém místě. Radě z nich ale chybí perspektivní využití, to je jejich hlavní minus,“ říká Pavel Jerie, vedoucí odboru péče o památkový fond v Národním památkovém ústavu. „Hlavně musíte dopředu vědět, na co takovou nemovitost chcete využít. A skloubit to s místem, kde se nachází,

abyste měli objekt do budoucna dobře využitý,“ doplňuje Vladimír Gulla, šéf české pobočky realitní společnosti Sotheby's International Realty. Samotný zámek podle něj nestačí, v jeho blízkosti se musí nacházet něco, co přitáhne lidi. Zároveň by nemovitost neměla být moc velká, nadměrné stavby se prostě neužívají. „Znám spoustu krásných památek v centru měst, ale nikdo je nechce, protože jsou obrovské a není možné je zaplnit turisty,“ dodává.

Sedláček hledal několik let, než právě takový objekt našel. Třebotov leží jen pár minut jízdy od Jižní spojky, z Ruzyně jste tady ani ne za čtvrt hodiny. Když státem chráněnou