



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍHO ZKUŠEBNICTVÍ

INSTITUTE OF BUILDING TESTING

# HODNOCENÍ HISTORICKÉHO OBJEKTU V DRNOVICÍCH U LYSIC

EVALUATION OF HISTORICAL BUILDING IN DRNOVICE NEAR LYSICE

## BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

## AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Pavla Vlachová

## VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. PETR CIKRLE, Ph.D.

BRNO 2020



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3656 Městské inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program
Studijní obor	3647R025 Městské inženýrství
Pracoviště	Ústav stavebního zkušebnictví

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Pavla Vlachová
Název	Hodnocení historického objektu v Drnovicích u Lysic
Vedoucí práce	doc. Ing. Petr Cikrle, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2019
Datum odevzdání	22. 5. 2020

V Brně dne 30. 11. 2019

---

doc. Ing. Pavel Schmid, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

Beránek, J. a P. Macek: Metodika stavebně historického průzkumu. NPÚ Praha, 2015.  
Cikrle, P. a kol. Diagnostické metody ve stavebnictví, modul M01. Studijní opora, VUT v Brně FAST, 2011.  
Macek, P. STANDARDNÍ NEDESTRUKTIVNÍ STAVEBNĚ-HISTORICKÝ PRŮZKUM - 2. doplněné vydání. Příloha časopisu Zprávy památkové péče, ročník 61, Praha, 2001.  
RAŽÍM, Vladislav a Petr MACEK. Zkoumání historických staveb. Praha: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, 2011.  
ÚRS Praha, a. s. 2015. Příručka rozpočtáře - Rozpočtování a oceňování stavebních prací. Praha : ÚRS Praha, a. s., 2015.  
Archivní mapy - ČUZK [online].  
Další archivní materiály.

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

SHP – definice, metodika řešení

Dějiny obce a řešeného historického objektu - rešerše literatury, archivních a mapových podkladů.

Stavební vývoj objektu - rešerše archivních pramenů.

Urbanistické zhodnocení vztahu objektu k okolí, vliv stavby na historický vývoj zástavby.

Prohlídka objektu, dokumentace současného stavu, jednoduché zaměření objektu.

Stavebně historický průzkum, charakteristika objektu (exteriér, interiér, ostatní objekty).

Ekonomické zhodnocení památky - ocenění vybraných menších částí objektu, jedné opravené a druhé neopravené.

Výsledky řešení - celkové zhodnocení objektu, náměty pro další využití a průzkumy.

## **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

## **ABSTRAKT**

Práce se zabývá hodnocením konkrétního historického objektu, a to bývalého zámečku a hospodářského dvora. V teoretické části je provedena rešerše literatury týkající se metodiky stavebně historického průzkumu, historie obce Drnovice a stavebně historického vývoje objektu. V praktické části se hodnotí zkoumaný objekt z hlediska urbanistického, technického a ekonomického. Dále byl realizován průzkum, ze kterého byl vytvořen popis stávajícího stavu objektu, který společně s historickou rešerší vytvořil podklad pro zpracování grafického vyhodnocení stavebně historického průzkumu. Popis doplňují dvě přílohy, a to výkresová a fotografická.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Stavebně historický průzkum, urbanistické zhodnocení, ekonomické zhodnocení, stavební vývoj, historická stavba, bývalý zámeček s hospodářským dvorem.

## **ABSTRACT**

The thesis deals with evaluation of a chosen historical building, the former chateau with farmyard. The theoretical part provides bibliographic research focused on methodology of the research in immobile cultural monuments, history of the village of Drnovice and the construction development of the building. In the practical part, the examined building part is being analyzed from the urbanistic, technical and economic point of view. Furthermore, the field work took place and it led to elaborating a description of the actual state of the building. The above-mentioned together with historical research formed the base for developing a graphic evaluation of the research in immobile cultural monuments. The description is supplemented by two appendices, a drawing one and a photographic one.

## **KEYWORDS**

Research in immobile cultural monuments, urbanistic evaluation, economic evaluation, construction development, historical building, former chateau with farmyard.

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE**

Pavla Vlachová *Hodnocení historického objektu v Drnovicích u Lysic*. Brno, 2020. 84 s., 25 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavebního zkušebnictví. Vedoucí práce doc. Ing. Petr Cikrle, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Hodnocení historického objektu v Drnovicích u Lysic* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 23. 4. 2020

---

Pavla Vlachová  
autor práce

## PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Hodnocení historického objektu v Drnovicích u Lysic* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 4. 2020

---

Pavla Vlachová  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji především vedoucímu bakalářské práce doc. Ing. Petrovi Cikrlovi, Ph.D. za jeho odborné vedení a užitečné rady při zpracování této práce. Stejně tak děkuji konzultantům praktické části doc. Ing. Aleně Tiché, Ph.D. a Ing. arch. Tomáši Pavlovskému, Ph.D. za jejich ochotu a poskytnuté rady. Dále děkuji majitelům jednotlivých částí zkoumaného objektu za jejich podklady týkající se objektu a za svolení prohlídky. Děkuji i vedení obce Drnovice za poskytnutí cenné literatury.

## OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	TEORETICKÁ ČÁST .....	10
2.1	STAVEBNĚ HISTORICKÝ PRŮZKUM .....	10
2.1.1	Definice a význam stavebně historického průzkumu.....	10
2.1.2	Úkol stavebně historického průzkumu .....	10
2.1.3	Fáze stavebně historického průzkumu .....	11
2.2	DĚJINY OBCE A ŘEŠENÉHO HISTORICKÉHO OBJEKTU.....	15
2.2.1	Nejstarší dějiny.....	15
2.2.2	Středověk.....	15
2.2.3	Osudy Drnovic v 16. a na počátku 17. století .....	16
2.2.4	Drnovice v průběhu 17. století.....	17
2.2.5	Vývoj Drnovic v 18. a 19. století .....	17
2.2.6	Drnovice ve 20. století a novodobé dějiny .....	17
2.3	STAVEBNÍ VÝVOJ ZKOUMANÉHO OBJEKTU .....	18
2.3.1	Textová část.....	18
2.3.2	Grafická část .....	31
3	PRAKTICKÁ ČÁST.....	32
3.1	URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ZHODNOCENÍ OBJEKTU .....	32
3.1.1	Úvod o obci Drnovice a zeměpisná lokace .....	32
3.1.2	Objekt z hlediska urbanistického vývoje.....	33
3.1.3	Popis širších vztahů zkoumaného objektu v současné době.....	35
3.1.4	Pozemkové členění areálu a stanovení jeho účelu .....	37
3.1.5	Geologické podmínky podloží.....	39
3.1.6	Urbanistický rozbor.....	41
3.1.7	Architektonický rozbor.....	42
3.2	POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU NA ZÁKLADĚ PROHLÍDKY .....	44
3.2.1	Jižní průčelí, bývalý zámeček .....	46
3.2.2	Západní křídlo, bývalý zámeček .....	49
3.2.3	Východní křídlo, bývalý zámeček .....	50
3.2.4	Východní a západní byt hospodářské části.....	52
3.2.5	Východní a západní křídlo hospodářské části .....	53
3.2.6	Severní stodola hospodářské části.....	56



3.2.7	Zhodnocení prohlídky a doporučení návrhových zkoušek .....	57
3.3	EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ .....	60
3.3.1	Ocenění obou pozemků .....	60
3.3.2	Ocenění zrekonstruované budovy .....	63
3.3.3	Ocenění chátrající budovy .....	69
3.3.4	Závěrečné shrnutí oceňování.....	75
4	ZÁVĚR .....	77
5	SEZNAMY.....	78
5.1	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	78
5.2	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	81
5.3	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	82
5.4	SEZNAM TABULEK.....	83

PŘÍLOHA 1 – Fotodokumentace

PŘÍLOHA 2 – Výkresová dokumentace

# 1 ÚVOD

Obor Městské inženýrství nabízí různorodý pohled na stavební tematiku vztahující se k problematice lidských sídel, jejichž hlavním tvořícím prvkem jsou budovy. Právě historické budovy nacházíme ve většině měst a vesnic České republiky. V památkovém fondu, který spravuje Národní památkový ústav, je evidováno přes 40 tisíc cenných historických nemovitostí v rámci celé České republiky, které jsou chráněny státem [1]. Ve své bakalářské práci se zaměřuji na konkrétní historickou budovu, a to bývalý zámeček a panský hospodářský dvůr v Drnovicích, který je od roku 1958 zapsán v katalogu Národního památkového ústavu jako nemovitá kulturní památka. Tento objekt jsem si zvolila, protože ho znám již od dětství a zaujalo mě, jak za relativně krátkou dobu 10 let se z rozpadajícího areálu, který byl označen za brownfield, postupně stává esteticky hodnotný prvek obce. V roce 2012 jsem se také podílela na rekonstrukci jedné jeho části.

Mým cílem teoretické části práce je uvést základní informace o stavebně historickém průzkumu a nastínit jeho metodiku. Dále pak zpracovat literární rešerši týkající se dějin obce v kontextu řešeného objektu a rešerši stavebního vývoje celého areálu. Cílem praktické části je vytvoření grafického schématu stavebně historického vývoje, který vznikne syntézou zjištěných informací z dějinné rešerše a popisu stávajícího stavu z prohlídky v místě stavby. Popis bude doplněn výkresy a fotodokumentací. Podrobněji se zaměřím na zpracování urbanistického zhodnocení, při kterém budu řešit vliv budovy na okolí. Závěrečnou část práce věnuji ekonomickému zhodnocení nemovité kulturní památky rekonstrukcí.

## 2 TEORETICKÁ ČÁST

### 2.1 STAVEBNĚ HISTORICKÝ PRŮZKUM

#### 2.1.1 Definice a význam stavebně historického průzkumu

Definici stavebně historického průzkumu (SHP) uvádí Národní památkový ústav (NPÚ) jako: „*Způsob, jak podrobně poznat stavbu nebo soubor staveb a jejich historický vývoj*“ [2]. Jedná se tedy o proces odhalování vzniku částí stavby, jejich proměn, rozrůstání a také o odhalení zaniknutých částí. Výsledky SHP slouží převážně pro památkovou péči, vědecké poznání a historickou osvětu. Z tohoto vyplývají dva účely SHP a to vědecký (badatelský) a praktický památkový účel [3].

Oba výše uvedené účely jsou činnostmi Národního památkového ústavu (NPÚ), který je součástí státní památkové péče. NPÚ mimo jiné eviduje elaboráty SHP a kulturní památky a dále zajišťuje edukační materiály pro širokou veřejnost v rámci své publikační činnosti [4]. V roce 2015 vydal ústav metodiku stavebně historického průzkumu, která se stala prozatím nejpodrobnějším návodem, jak popsat historickou památku. Společně s dalšími publikacemi NPÚ tvoří základ teoretické části této práce.

Ideálně probíhá SHP bez vnějších vlivů se záměrem poznání a porozumění historickému objektu. Důvodem zpracování SHP bývá ale nejčastěji zásah do objektu, např. z důvodu přestavby, rekonstrukce, modernizace, konzervace, demolice atd. Pak průzkum probíhá dle zadání odborníků památkové péče, kteří následně i hodnotí jeho konečnou kvalitu [3].

#### 2.1.2 Úkol stavebně historického průzkumu

Stavebně historický průzkum řadíme mezi základní typy průzkumů nemovitých památek. Jeho úkolem je shromáždit a vyhodnotit všechny dostupné informace o budovách. Dále je nutné navrhnout další potřebné průzkumy, které mohou zajistit významné poznání objektu. Jedná se například o výběr místa pro sondáž a upozornění na potřebu hlubšího průzkumu dalších oborů, např. archeologů, sochařů, restaurátorů apod. Cílem SHP je vytvoření strukturovaného elaborátu obsahující textovou část, grafické vyhodnocení, fotografickou a výkresovou přílohu [5].

### 2.1.3 Fáze stavebně historického průzkumu

Tento průzkum se zpravidla dělí do tří částí. První fáze probíhá před zásahem do objektu jako standardní nedestruktivní průzkum. Druhá fáze procesu je v rámci přípravy na realizaci a při samotné realizaci stavebních prací. Poslední fáze pak obsahuje závěrečnou zprávu, která vyhodnocuje závěry z konkrétních nálezů [3].

#### První fáze

Jedná se o časově nejobsáhlejší část z hlediska průzkumu. Po důkladném shromáždění vyhledaných informací o objektu následuje standardní nedestruktivní průzkum a jeho zpracování. Jak již název napovídá, jedná se o průzkum, ve kterém jsou standardně použity pouze nedestruktivní metody při terénním průzkumu [3]. To znamená, že nejsou odebrány zkušební vzorky, a tím se konstrukce nijak nepoškodí nebo jen minimálně, např. vrypem či vtiskem při zkouškách tvrdoměrem [6].

Průzkum první fáze dělíme na dvě části:

#### *A) Historický (archivní) průzkum*

Zpracovatel archivního průzkumu má za úkol nalézt a zpracovat podklady pro stavebního historika. Přitom se však nesmí pokoušet o interpretaci vlastních nálezů, které musí přenechat stavebnímu historikovi. Vyhledává písemné, plánové a obrazové prameny vztahující se k celé době výskytu objektu. Tato část proto bývá časově nejnáročnější vzhledem k problematice českého archivnictví. Například z důvodu mnoha nepřístupných archivních fondů, přesunu fondů i celých archivů, omezeného počtu zapůjčení dokumentů na jednu návštěvu apod. Zpracovatelem této části by měl být člověk znalý historie a pomocných věd historických, např. heraldiky. Dále by měl mít znalosti diplomatiky, aby rozeznal důvěryhodnost a výpovědní hodnotu archiválií. Z hlediska úředního jazyka převažujícího dlouhou dobu historie na našem území zpracovatel velmi upotřebí paleografii, zejména pak znalost švabachu a kurentu, ale i latiny. V neposlední řadě je pak důležitá znalost organizace českého archivnictví [3].

Historik by měl začít studiem literatury. Musí shromáždit všechnu dostupnou literaturu od zkoumání velkých celků (země, kraj, region, okres) po literaturu

zabývající se pouze daným objektem. Nejčastěji se začíná vyhledávat v archivech, které v průběhu historie zažily značné ztráty a spousta pramenů je dnes neznámá. Zde je dobré se zaměřit na studium obecných spisů typu moravských zemských desek či fondů památkových institucí. Ztráty je možné zejména očekávat u nevelkých velkostatků ve vlastnictví nešlechtických majitelů, které často přecházely do rukou nových majitelů. V archivech se však můžeme setkat s faktem zneprístupněných fondů. To může vést ke značným komplikacím a vnějším limitům provedení SHP. Cenné informace můžeme získat dále z historických mapových, plánových a obrazových zdrojů jednotlivých období předpokládaného výskytu objektu, a to nejen obecného charakteru, ale i historických map příslušných panství. Vděčným nálezem pro historické vyhodnocení je nálezy řady stavebních plánů jak realizovaných, tak nerealizovaných. Nápomocné může také být nalezení starých vedut a fotodokumentace objektu [3].

### *B) Terénní průzkum*

Po ukončení archivního průzkumu přichází na řadu úkol stavebního historika, který je zodpovědný za výsledné zpracování SHP. Jeho úkolem je zpracovat terénní průzkum, případně doplňující průzkumy a na základě toho popsat stavební vývoj zkoumaného objektu, zhodnotit jej po všech stránkách a zformulovat závěry pro památkovou péči. Stavebním historikem by měla být osoba s komplexními vědomostmi o dějinách umění, architektuře, urbanismu a stavitelství, dějinách památkové péče a neposledně by měla být obeznámena s metodami příbuzných disciplín, např. archeologií. Vzhledem k těmto multikriteriálním požadavkům je takto univerzální málokdo. Proto je nutné rozšířit pracovní kolektiv o odborníky i v závislosti na charakteru zkoumaného objektu nebo alespoň s těmito odborníky v průběhu konzultovat [3].

Samotnému terénnímu průzkumu předchází přípravná fáze, ve které stavební historik nastuduje dostupné informace o dějinách a stavebním vývoji a vyhledá geodetické zaměření objektu. Pokud však není dostupné, vyhledá alternativu pro zpracování grafického stavebního vývoje, například použije starší stavební plán objektu. Prvním počinem stavebního historika je tedy zjištění, zda neexistuje již zpracovaný stavebně historický průzkum, který je většinou uložen na pracovišti NPÚ. V přípravné fázi je také třeba se seznámit s objektem. Po průzkumu všech

jeho částí zhodnotit stavebně technický stav, rizika úrazu a přístupnost do objektu a jeho jednotlivých částí [7].

Terénní průzkum se nedá realizovat bez plánové dokumentace objektu. Minimálně je třeba zajistit půdorys všech pater objektu v měřítku 1:200. Pokud jsou tyto materiály nedohledatelné, pak je třeba pořídit současné zaměření. Nejpresnější variantou je geodetické zaměření. Ve starých výkresech se navíc vyskytuje často velké množství chyb díky nepřesnosti, ať už zaviněné lidským faktorem či staršími technickými podmínkami vyměřování. Z toho důvodu je i využití geodeta vhodnější pro kvalitní zdokumentování současného stavu [3].

Metodika z NPÚ zaznamenává obecné zásady popisu zkoumaného objektu. Mezi základní patří např. nutnost reálného průzkumu, kdy nelze vycházet pouze z fotografií, byť detailních; zhodnotit, zda je popis dostačující, popř. jej doplnit kresbou, fotografií či zaměřením; rozlišovat poznatky od hypotéz; postupovat systematicky; číslovat budovy a místnosti; zaměřovat se zejména na anomálie; zdokumentovat závažnější nálezy aj. Popis vychází z charakteru zkoumaného objektu. Doporučeným systémem popisu je postupovat od exteriéru (od vnějších fasád k vnitřním až po střechy) přes interiér (postupujeme od spodních podlaží směrem vzhůru, avšak upřednostňujeme přízemí před sklepy) po charakteristiku jiných objektů, které mají k objektu nějakou vazbu. Dokumentaci objektu můžeme provádět třemi způsoby. Prvním je kresebná dokumentace, která obsahuje formy grafického výstupu nejčastěji v CAD programech. Druhým je měřičská dokumentace, která může vzniknout různými metodami od ručního měření až po vizualizace. Posledním způsobem je fotografická dokumentace, která díky moderních technologiím zahrnuje pořízení fotografie, fotogrammetrie, 3-D laserové skenování apod. [3].

Doplňující průzkumy nám umožňují komplexnější poznání objektu, zvláště z pozice vědeckých poznatků.

Tyto průzkumy lze dělit na:

a) *Průzkumy historických staveb*. V hierarchii průzkumů jsou podřízené či doplňují stavebně historický průzkum. Dělí se na:

- Plošný průzkum – urbanistický, krajinný (PP). Zde může jít o průzkum většího rozsahu (region, obec aj.) či zkoumání objektu ve vztahu k území.

- Operativní průzkum a dokumentace (OPD). Ten navazuje a prohlubuje SHP. Jde o co nejdetailnější a nejrychlejší záznam objektu, který je zpravidla přístupný pouze na krátkou dobu či zcela zaniká.
- Archeologický výzkum (AV). Zkoumá objekt zpravidla pod terénem, tj. základy či suterén a přízemí budov.
- Uměleckohistorická analýza (UHA). Spočívá v rozdílném pojetí SHP tak, že je na stavbu nahlíženo pouze z pozice daného časového úseku. Nikdy tedy nezkoumáme objekt jako celek, ale pouze jeho dílčí části nebo jen detaily.
- Restaurátorský průzkum (RP). Zabývá se pouze výtvarně cennými složkami, u kterých se nejprve zajistí průzkum a poté návrh zrestaurování. Jedná se nejčastěji o nástěnné malby, sochy, cenné historické omítky, kovářské prvky apod.
- Stavebně technický průzkum (STP). Zaměřuje se na konstrukční (statickou) složku objektu. Často při něm probíhají četné destruktivní zkoušky, které mají pro SHP cenné poznatky.
- Inventarizační a pasportizační průzkum (IP). Jedná o identifikaci výbavy (inventarizaci), ale i celku budovy (pasportizaci). Výstup obsahuje dokument s popisem všech prvků objektu, např. okna, obložení, schodiště, nábytek apod. [7].

*b) Archeoprůzkumy* jsou druhou skupinou, řadící se mezi doplňkové průzkumy. Používají se pro zpřesnění a doplnění vybraných částí ze stavebně historického průzkumu. Řadíme sem např. analýzu letokruhů dřevních prvků (dendrochronologii), rozbor druhů hornin (petrografii), zjištění chemického složení (chemicko-technologický průzkum), zjištění materiálové skladby (ultrazvukové metody) a mnoho dalších [3].

## **Druhá fáze**

V této fázi dochází k nejčastějšímu důvodu pořízení SHP, a tím je realizace stavebních prací. Tomuto procesu nahlíží stavební historik, protože jsou při něm potvrzeny či vyvráceny jeho úsudky, nebo dochází k objevení nových skutečností. Pokud byl průzkum pořízen z jiných než destruktivních důvodů, pak v této fázi

přichází na řadu doplňující průzkumy, ze kterých pak stavební historik vytvoří závěry [3].

### **Třetí fáze**

V závěrečné fázi je nutné popsat všechny zjištěné skutečnosti a vytvořit tak ucelený přehled o zkoumané stavbě. Je nutné mít na paměti, že stavebně historický průzkum není nikdy ukončen. Zásahem do objektu mohou být zjištěny nové skutečnosti, které si vyžádají nové objasnění a aktualizaci dokumentu SHP [3].

## **2.2 DĚJINY OBCE A ŘEŠENÉHO HISTORICKÉHO OBJEKTU**

Historie obce Drnovice, a tudíž i řešeného objektu byla dlouhou dobu neznámá. První snahy o objasnění historie, mimo stati ve Vlastivědě moravské, začaly až v 90. letech minulého století díky Mgr. Daně Tenorové, která vytvořila drobnou brožuru se základními údaji o historii obce. První ucelená publikace vyšla až v roce 2010, kterou vydala obec Drnovice. Knihu napsal autor publikací regionálních dějin PhDr. Jaroslav Bránský. O dva roky později si obec nechala zpracovat historikem Jaroslavem Sadílkem novou publikaci, kterou zatím nevydala. Ten prostudoval nejrůznější archiválie a zpracoval dosud nejpodrobnější informace nejen o dějinách obce, ale i o historii místních stavebních památek. Díky poskytnutí této knihy vedením obce jsem tak mohla v této práci uvést jeho přelomové výsledky zkoumání.

### **2.2.1 Nejstarší dějiny**

Archeologické nálezy uložené v MZM v Brně na území obce vypovídají o tom, že v Drnovicích existovala již pravěká civilizace. Osídlení Drnovic je pravděpodobné i z hlediska polohy. Leží totiž na obchodní komunikaci s názvem Trstenická stezka, která vedla do nedaleké Svitávky, dříve významné celní a mýtní stanice. Navíc byl region vzácný pro těžbu železné rudy, která je charakteristická pro oblast Klínek na území obce. Existenci pravěké vesnice by také odpovídala poloha kostela, která je od obce neobvykle vzdálena a náležela by spíše k sídlišti na Klínku [8].

### **2.2.2 Středověk**

Písemné prameny dokládají první šlechtu s přídomkem z Drnovic v r. 1249, a to rod Švábeniců. Ti se pravděpodobně sňatkově spojili s kunštátským rodem a sídlili



v Drnovicích. První písemná zmínka o Drnovicích pochází z roku 1353 v souvislosti s převodem majetku na šlechtice Jindřicha z Drnovic [9], [10].

Od poloviny 14. století bylo panství rozděleno mezi potomky Jindřicha z Drnovic, a to má velký vliv na další rozvoj obce. Části Drnovic se často dělily, slučovaly a přecházely do vlastnictví jiných šlechtických rodů. Od přelomu 14. a 15. století byl drnovický majetek rozdělen na dva celky, na kterých se po celá staletí střídá velké množství majitelů. Z počátku měly obě části statut feudálního sídla. To ale v průběhu let zaniká a drnovický rod roku 1464 trvale opouští toto panství a vybírá si Rájec jako nové sídlo. Většinu tohoto panství pak vlastní kunštátský rod. Jen malá část je doložena jako samostatné feudální sídlo Ctibora z Drnovic. V roce 1525 získává Ctibor druhý díl majetku, který byl ve značně zpustlém stavu. Na konci středověku je tedy sídlo opět zceleno pod vlastnictvím původního majitele Ctibora Drnovského z Drnovic [11].

### **2.2.3 Osudy Drnovic v 16. a na počátku 17. století**

Toto období dalo věhlas jedné z nejvýraznějších osobností Drnovic a to Ctiborovi. Jedná se o člena rájecké linie Drnovických. Datum jeho narození není známo, ale první zmínka o něm pochází z počátku 16. století. Je spojen s výkonem zemského práva a s významnými funkcemi ve správním systému. Známý je také díky uspořádání Knihy Drnovské, která obsahuje souhrn moravského obyčejového práva. V roce 1522 byl jmenován mezi zástupce vладыckého stavu. Umírá pravděpodobně v roce 1543 bez mužských dědiců. Hospodářství tedy odkázal příbuznému Janu Drnovskému z rájecké větve, která byla velmi bohatá. Za necelé století se výrazně rozmohla na dominium, jejímž centrem se stal Rájec. Pro Drnovice to však znamená stagnaci rozvoje, protože pro rájecké panství představují méně významnou část jejich četného majetku. Rájecko-drnovické panství je v roce 1590 odsunuto stranou zájmu a hlavní rezidencí bohatnoucího rodu se stává dolnokounický hrad. Majitelem panství se stal Ctiborův synovec Bernart Drnovský, který byl titulován urozeným a statečným rytířem, vykonávající úlohu nejvyššího dvorského sudího [12]. Drnovický rod vymřel po meči pravděpodobně roku 1620. Poté si Drnovice koupil hrabě Jiří z Náchoda zřejmě z důvodu rozšíření sousedního statku Lysice, který již vlastnil [13].

#### **2.2.4 Drnovice v průběhu 17. století**

Z počátku za doby držení drnovického panství hrabětem z Náchoda vývoj stagnuje a Drnovice jen rozšířily majetek lysického městečka. Panství si však dokázalo udržet suverenitu, protože spojení s Lysicemi nebylo neoddělené, ale nadále tvořily dva solitérní statky [13]. Dalším majitelem se roku 1666 stal hrabě Jiří Štěpán z Vrbna a Bruntálu. Zvelebení panství za období jeho správy je zřejmé při převodu majetku na arcibiskupa Jiřího Sczelepcsényi [14]. Arcibiskup Sczelepcsényi držel panství Drnovice zhruba 10 let a vývoj opět stagnoval. Panství je poté připisováno Alexandru Aloisovi Schlögerovi ze Schlögernu. Po jeho úmrtí v roce 1694 se správy ujímá jeho syn Karel Josef ze Schlögernu a Drnovice se tak stávají centrem panství. Navíc získávají statut rodové rezidence, protože Karel a jeho rodina si Drnovický zámek volí jako své sídlo [15].

#### **2.2.5 Vývoj Drnovic v 18. a 19. století**

Počátek 18. století je spojen se vzrůstajícím vlivem šlechtického rodu, stejně jako na přelomu 17. a 18. století. Alexandr Alois Schlögern byl hofmistrem a sekretářem hrabat Serényiů, kteří sídlili v nedaleké Lomnici a vlastnili i lysické panství. Z uvedeného vyplývá, že teprve za života Karla Josefa Schlögera se dostávají Drnovice na vrchol svého dějinného vývoje. Po jeho úmrtí museli potomci roku 1728 Drnovice odprodat. Dalšími majiteli se tak stávají lomničtí Serényiové [9].

Z důvodu dědického vyrovnání Serényové prodali Drnovice společně s Lysicemi známému pobělohorskému knížeti Františku Dietrichštejnovi. Ten však statky příliš dlouho nevlastnil a prodal je roku 1740 Janu Jiřímu Piatí, který držel drnovicko-lysické panství přibližně jedno století. Bohužel o tomto rodu není mnoho informací, avšak je známo, že se velmi dobře staral o svůj majetek. Piatíům roku 1805 vymírá mužská linie rodu a drnovicko-lysický majetek dědí Antonie Dubská, rozená Piatí. Tím se rod Dubských z Třebomyslic stává posledním šlechtickým rodem vlastnícím Drnovice [13].

#### **2.2.6 Drnovice ve 20. století a novodobé dějiny**

Na počátku 20. století dochází k rozvoji vesnice. Přibývá obyvatel, a tím i nových domů. V roce 1921 se zavádí do obce elektrický proud [16]. Albrecht Dubský, který byl z výpovědí pamětníků velmi skromným, hodným a česky smířlivým člověkem

se v průběhu druhé světové války přihlásil k německé národnosti a po válce musel emigrovat do Vídně. Proto mu byl v roce 1945 Benešovými dekrety zabaven majetek [10]. Rozdělení půdních pozemků provedla rolnická komise. Hospodářský dvůr a k němu přidělené pozemky přešly v roce 1945 do vlastnictví deputátníků hraběte Dubského. 1. října 1951 vznikl při kolektivizaci vesnice Státní statek s dvorem v Drnovicích, Voděradech a Lysicích. Státní statek postupně přecházel v padesátých letech v Československý státní statek Dolní Rožínka, v roce 1960 na Státní statek Olešnice a v roce 1977 drnovická farma připadla do JZD Vítězný únor Lysice. Po roce 1989 byly veškeré majetky vráceny původním 12 deputátníkům z roku 1945. Hospodářský dvůr se mezi ně rozdělil včetně polností [17]. Majetek tak přecházel většinou již na jejich dědice, kteří o nemovitost neměli zájem [18]. Většina objektu chátrala a můžeme o něm mluvit jako o brownfieldu. Na počátku nového století proběhly snahy některých fyzických osob o vykoupení určitých částí areálu. Majetkově složité vztahy však tuto skutečnost významně komplikovaly. V současné době jsou veškeré prostory hospodářského dvora využívány fyzickými osobami převážně k jejich podnikatelské činnosti nebo slouží k bydlení. Hospodářský dvůr nyní vlastní 7 majitelů, kteří se jej snaží rekonstruovat. K obnově objektu dochází i díky dotačním programům.

## **2.3 STAVEBNÍ VÝVOJ ZKOUMANÉHO OBJEKTU**

### **2.3.1 Textová část**

#### **Předpoklady vzniku objektu**

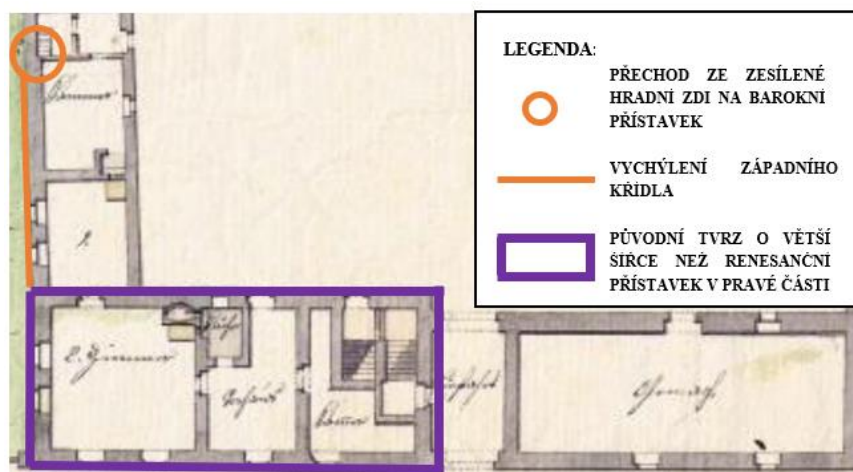
Datum vzniku objektu, stejně jako počátky historie Drnovic, není znám. Ještě před I. vojenským mapováním Moravy (1764-1768) je objekt zachycen na situačním plánu Christiana Friedericha Mosera von Filseck, zřejmě z počátku 18. století. Ten je dnes uložený v zemské knihovně ve Stuttgartu [10]. Od tohoto období můžeme nalézat větší množství písemných pramenů zachycující daný objekt. Díky tomu se vznik areálu datuje do období renesance či baroka. Jaroslav Sadílek však ve své knize o Drnovicích uvádí přelomovou možnost vzniku objektu, která význam památky historicky umocňuje.

Složité majetkoprávní vztahy od počátku 15. století, tedy při vlastnictví původního rodu Drnovských, rozdělily Drnovice na dvě části. To si také podle Sadílka vyžádalo vznik dvou rezidenčních sídel, a to dvou tvrzí. Starší z nich je nám dobře známá.

Jedná se o budovu současně využívanou pro činnost obecního úřadu. První zmínky o ní sahají již do roku 1391 v souvislosti s Janem z Drnovic. Někdy je též uváděn rok vzniku této vodní tvrze při první zmínce o Jindřichovi z Drnovic, tedy v roce 1353. Jindřich je pak pokládán za jejího stavebníka [19]. Ke vzniku mladší palácové tvrze dokládá Sadílek dvě teze. První z nich je, že Ctibor z Drnovic (1480–1543) se usídluje v Drnovicích a vzhledem k zanedbanému stavu starší tvrze si v její blízkosti staví novou. Druhou tezí je existence tvrze z doby dělení majetku mezi syny Jindřicha z Drnovic kolem roku 1350, jejíž část využil později Ctibor k přestavbě na své komfortnější sídlo. Sídlo Ctibora by tak zřejmě vzniklo na konci 15. století, po scelení v jedno panství. Tvrz by pak měla být součástí levé části předního zámečku. Budova měla rozměry ca 10 x 22,5 m a síla obvodových zdí byla od 1 – 1,1 m. Takto výrazná šířka zdí nevyklučuje přítomnost druhého nadzemního patra, a tím by byly zajištěny dostatečné životní podmínky pro nadcházející období renesance. Vnitřní dispozice tvrze byla zřejmě trojdílná, jak bylo později zachyceno na plánu J. S. Thalherra z počátku 19. století (Obr. 2). Velká čtvercová místnost vlevo sloužila jako obytný pokoj, uprostřed byla předsíň a napravo se nacházela komora. Obecně realizace tohoto základního modulu komora–světnice–síň přetrvává až do konce středověku. Šedesátá léta 16. století jsou typická pro přestavbu mnoha šlechtických sídel v duchu renesančních zámků a zahradních vil. Zřejmě v tomto období došlo k rozšíření sídla o východní patrovou část zámku, jejíž dispozice nejsou známy. Podle Sadílka by měla vnější obvodová zeď západního křídla splynout se zděným ohrazením bývalé tvrze. Zakomponováním starší zdi pak vzniklo mírné vychýlení celého bočního křídla na západ. Tomu by měl nasvědčovat i krátký úsek nápadně zesílené zdi ze severozápadního nároží paláce (Obr. 1) [9].

### **Přechodové období**

V roce 1625 přebírají Drnovice hrabata z Náchoda. Tímto rokem Ctiborova tvrz ztrácí svůj význam. Pro náchodské pány byly Drnovice pouze další položkou v jejich četném majetku. Teprve za hrabat z Vrbna máme z roku 1671 spolehlivý důkaz rozšíření panského sídla, a to díky soupisům pro komínovou daň, kde je objekt označen jako sídlo s pěti komíny. To naznačuje, že se nejedná pouze o trojdílnou tvrz, ale zřejmě již o přístavbu přední východní části. Dalším majitelem se stává arcibiskup Jiří Sczelepcsenyi, který Drnovice drží na přechodnou dobu téměř 10 let. Další vývoj zbudovaného sídla v tomto období zřejmě stagnuje [9].

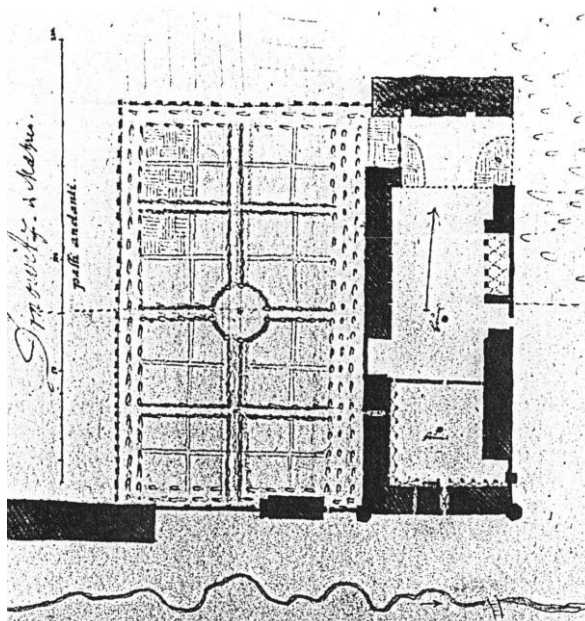


Obr. 1 Pozůstatky tvrze začleněné do čelní budovy, podklad tvoří Obr. 4

### Barokní přeměna za vlastnictví rodu Schlögernů

Alexander Schlögern ze Schlögernu se ujímá Drnovic v polovině osmdesátých let 17. století. Na rozdíl od předcházejících držitelů jsou Drnovice jediným sídlem, které rod vlastní a budují si zde barokní zámek. Panství se poté ujímá jeho syn Karel Josef Schlögern, který Drnovice dostal do pozice suverénního panství. Po jeho smrti roku 1726 se dochoval inventární soupis „rytířského sídla“, jak je zámek opět uváděn. Je zřejmé, že za jeho držení dochází ke zbudování západního křídla, které končilo dělicí zdí. Ta členila areál hospodářského dvora a rezidenčního sídla [15]. Podobu sídla na počátku 18. století a vůbec první podobu areálu znázorňuje plánek Mosera von Filseck (Obr. 2). Z plánu je ihned zřejmá shoda obdélníkové dispozice celého areálu se současnou podobou. K západní části areálu je připojena zahrada, výměrou zhruba dvakrát větší než hospodářský dvůr se zámkem. Zahrada je obehnaná plotem se zděnými pilíři, z jižní části pak plným zdivem s vyztuženými a zesílenými polopilíři ve vnitřním líci zdiva. Část jižního plotu je přerušena domkem zahradníka, který po roce 1785 zaniká. Na koncovou část rohu plotu pak navazuje ovčín, který je předložen před plot i samotný zámek. Zahrada má pravoúhlý systém cest a záhonů, uprostřed se nachází volná kruhová plocha. Se zámeckou zahradou je hospodářská část propojena v severní části bočního křídla průjezdem. Zámecká část a zahrada je propojena v severní části bočního křídla zámku průchodem [9]. Po Alexandrově úmrtí v r. 1694 se blíže dozvídáme o majetkovém inventáři rodu, z něhož je patrný popis raně barokního zámku. Ne však takového, jaký je vyobrazen na situačním plánu od Ch. F. Mosera von

Filseck. Plán tak nezobrazuje skutečnou podobu, ale zřejmě plánovaný projekt, který se nedočkal úplné realizace [15].



Obr. 2 Situační plánek areálu hospodářského dvora a zámku v Drnovicích na počátku 18. století, autor Ch. F. Monser von Filseck [10]

Zámek, jak již bylo zmíněno, byl od hospodářského dvora oddělen zdí, uprostřed které se nachází průchod. Západní a jižní křídlo bylo na nádvoří doplněno arkádovým traktem. Do patra arkády u bývalé tvrze vedlo vnější jednoramenné schodiště, vložené podél nádvorní stěny. Uprostřed jižního křídla se nacházel vjezd do zámku a nalevo od něj byl samostatný úzký průchod, který by však v případě myšlenky na trojdílnou dispozici tvrze byl výrazným zásahem napříč konstrukcí. Na obou vnějších rozích jižního křídla jsou vyobrazeny polygonální věžice. Ve východní části dvora se nacházela budova sýpky. Ta nekončila dělicí stěnou jako západní část zámečku, ale pokračuje až do poloviny hospodářského dvora. Mezi sýpkou a hlavní budovou se nacházel plot, do kterého byl vsazen drobný přístavek sloužící ještě o sto let později jako záchod. Samozřejmostí byla studna umístěna uprostřed zámecké i hospodářské části. Za vlastnictví Karlem Josefem Schlögerem zřejmě došlo ke stavebním úpravám podle tohoto plánu, finální podoba areálu nám ale zůstává neznámá [9].

### Postupná degradace vrchnostenského sídla

Převodem drnovického statku do vlastnictví Serényiů končí rezidenční funkce zámečku a po smrti Antonína Amata Serényi v roce 1738 se pod označením tvrz

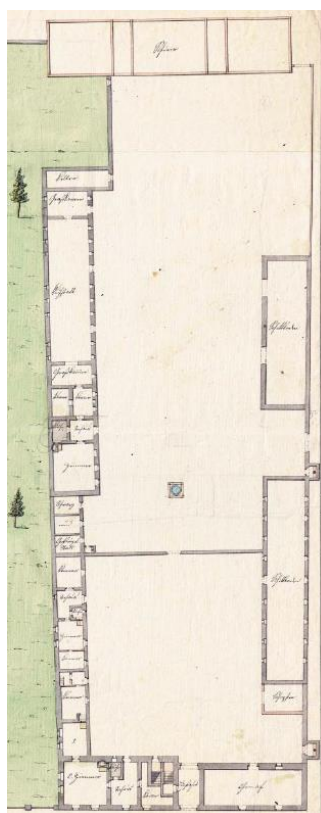
prodává pouze se základní výbavou. Pojem „zámeček“ poté již figuruje pouze na historických plánech či mapách nebo v dílech místopisců. Za Serényiů a následného hraběte Ditrichtějna se zámeček i hospodářský dvůr proměňují v chátrající objekt [9].

### Úprava na panský hospodářský dvůr

Společně s hospodářským popisem lysicko-drnovického panství z r. 1808 (Obr. 3) a s plány Jana Sarkandera Thalherra (Obr. 4), které pochází přibližně z počátku 19. století, nalézáme podrobnou podobu zámku a hospodářského stavení na sklonku vlastnictví rodem Piatí.



Obr. 3 Výřez z mapy dominikálních pozemků Drnovic z roku 1811 [10]



Obr. 4 Skutečný stav areálu z počátku 19. století, autor J. S. Thalherr [20]

Jak je na první pohled zřejmé, tak plány ani mapa pozemků Drnovic neodpovídá podobě plánu Ch. Mosera z doby vlastnictví Schlögerny. Z toho plyne důkaz o tom, že se jednalo o předběžný projekt a nikoli o zobrazení skutečného stavu. Hospodářský popis panství z roku 1808 označuje veškeré budovy areálu, mimo severní dřevěné stodoly, kůlny a několik příček v interiéru, jako zděné. Zastřešení bylo šindelové [21].

Na mapě drnovského panství (Obr. 3) vidíme příjezdové cesty do objektu. Hlavní cesta vede do dvora z východu od hlavní silnice úzkou uličkou mezi zástavbou z centra vesnice. Vjezd do zámku od jihu byl zachován, avšak zanikl vedlejší průchod nebo spíše nebyl vůbec realizován. Je tu patrné i znázornění rozdílných šířek polovin jižního křídla. Odlišnost mezi plánem a mapou můžeme vidět v severní části západního křídla, kdy mapa obsahuje zpřístupnění na zahradu, zato plán žádné propojení zámku a hospodářské části se zahradou neuvádí. Odchylkou od předchozího plánu Ch. Mosera (Obr. 2) je absence studny v části zámku, kterou nahradilo zřízení velké studny v jižní části dvora. U nádvoří části bývalé tvrze i renesanční přístavby nejsou vyobrazeny arkády. Plány J. S. Thalherra navíc zahrnují rekonstrukci ovčárny a domku ovčáka. Těmito objekty se tato práce nezabývá.

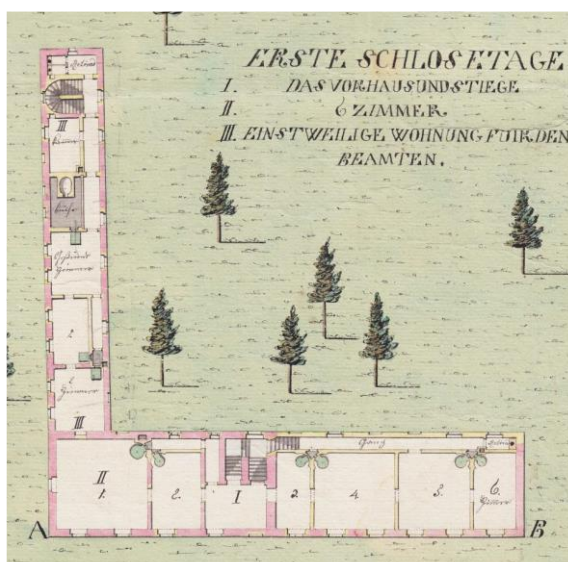
Část jižního křídla bývalé tvrze obsahovala stejné místnosti ve stejných dispozicích zřejmě jako v původní tvrzi, které se však upravily pro optimální životní podmínky daného období. Za průjezdem následovala obdélná místnost bez vnitřního členění označená jako komora. Od západního křídla až k dělicí zdi se nacházely byty zaměstnanců. Ve východní zámecké části byla protáhlá sýpka, která již byla v plánu Ch. Mosera (Obr. 2). Nerespektovala tedy dělení areálu na část zámeckou a hospodářskou. Zhruba v polovině její délky měla jediný vstup z nádvoří. Nadzemní patro bývalého zámku plány nezahrnují. Hospodářský dvůr na západním křídle navazuje třemi chlévy stejné šířky na křídlo zámecké. Chlévy disponují pouze samostatnými vstupy ze dvora. Na severu s chlévy sousedí protáhlá budova, které obsahuje byt šafáře. Dále na sever pak následovaly dvě komory a sklad. Ten byl propojen s následujícím kravínem. V severní části kravína byla ještě druhá místnost sloužící jako další sklad. V popisu hospodářského zázemí z roku 1808 se uvádí, že byt šafáře byl středně zchovalý a kravín s komorou značně zchátralý. V patře nad kravínem byl seník a nad místnostmi šafáře býval



sklad. Západní křídlo bylo zakončené sklepem, vyčleňujícím se větší šířkou než kravín. Na nádvorní obvodovou zeď sklepa pak navázal zděný plot, který spojil západní křídlo ze severním. V severní části se nacházela dřevěná stodola. Východní křídlo po sýpce pokračovalo zděným plotem na sever nejprve přístavkem záchodu, vedle kterého se nacházel hlavní vjezd do dvora. Kousek za vjezdem byla přistavěna nová budova sýpky bez oken, pouze se dvěma širokými vjezdy z nádvoří. Tato sýpka měla být v roce 1808 ve velmi zchátralém stavu. Mezi sýpkou a severní stodolou bylo dřevěné ohrazení. Díky asymetricky umístěné severní stodole se napravo od ní nacházel druhý úzký vjezd do areálu [9].

### Nerealizované plány obnovy z počátku 19. století

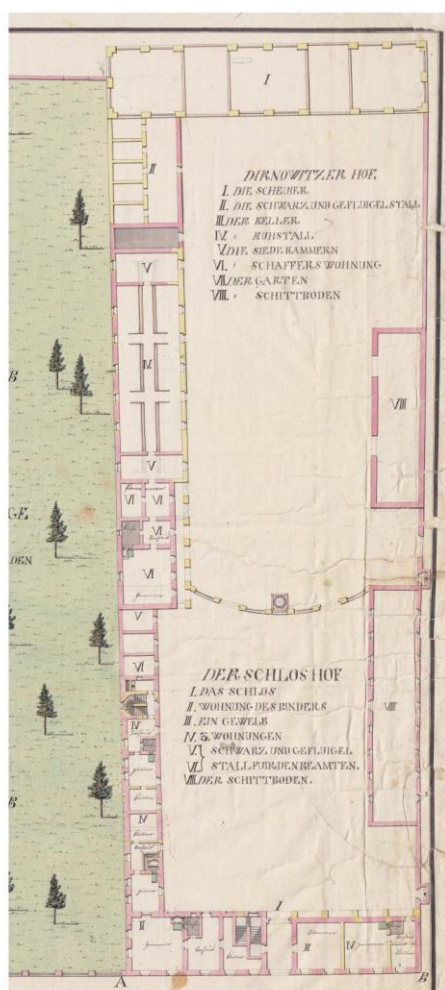
Plány skutečné podoby projektanta Thalherra nebyly vypracovány bezúčelně, ale sloužily jako podklad pro nový projekt obnovy za posledních majitelů Drnovic, Dubských. Projekt se datuje do počátku 19. století a nepočítá pouze s výstavbou hospodářské části, ale i s obnovou zámecké části v neoklasicistním stylu (Obr. 6). Thalherr vypracoval i projekt nadzemního obytného patra záměčku (Obr. 5). Z neznámých důvodů tyto Thalherovy plány nebyly realizované, přesto si zřejmě havarijní stav některých budov přestavbu vyžádal. Nejsou však dochovány žádné rozpočty ani účty za materiály. Zajímavé je masivní využití dřeva při plánované obnově [9].



Obr. 5 Nerealizovaný plán 2. NP zámku z poč. 19. stol., autor J. S. Thalherr [20]

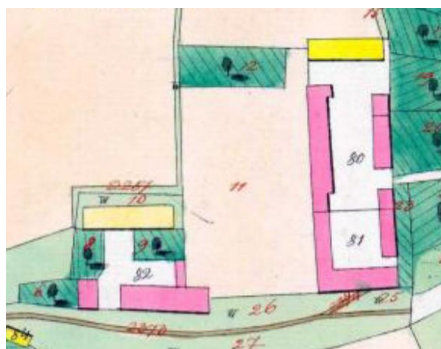


Obr. 6 Nerealizovaný plán průčelí zámku z poč. 19. stol., autor J. S. Thalherr [20]



Obr. 7 Nerealizovaný projekt přestavby z poč. 19. stol., autor J. S. Thalherr [20]

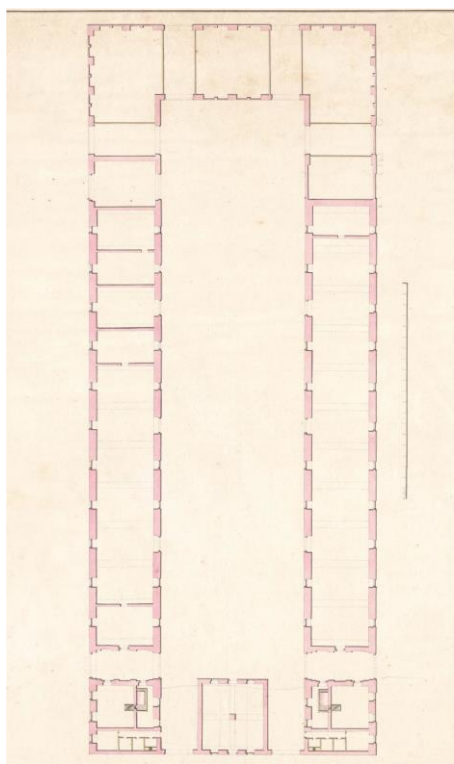
Na mapě stabilního katastru tvořené mezi lety 1824 až 1826 (Obr. 8) můžeme vidět areál v původní podobě. Bohužel však nelze určit, zda nádvoří stěna jižního křídla byla již zarovnána se stěnou tvrze, jelikož není v této části objekt podrobně zaměřen. Tučně zvýrazněné linie budov jsou zaměřené trigonometricky. Z toho je zřejmé, že v západní části hospodářského dvora k přestavbě podle plánů nedošlo.



Obr. 8 Výřez z mapy stabilního katastru z r. 1826 (litografováno r. 1834) [22]

### Poslední etapa dotváření podoby areálu za Dubských

Zřejmě ze 30. let 19. století je nalezen projekt na přestavbu pouze hospodářského dvora (Obr. 9). Ten však není opatřen datací, lokalizací, ani jménem autora. Sadílek však dosazuje autorství Thalherrovi. Projekt nijak nezmiňoval obnovu zámecké části. Ta tedy měla být buď odstraněna nebo pouze neopravena. Proč se nevyužil první Thalherrův plán nám zůstává neobjasněno. Vzhledem k současnému stavu ale víme, že i tento druhý plán nebyl zcela realizován. Stalo se tak zřejmě díky Thalherrovu úmrtí v roce 1835, kdy nedokončenou realizaci po něm přebírá zednický mistr z nedalekých Žerůtek František Vašíček a později jeho syn Kajetán. Areál tak vzniká podle dvou nestejných a autorsky rozdílných projektů [9].



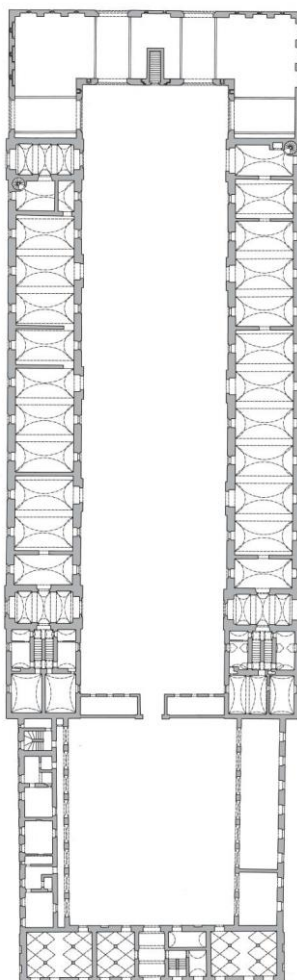
Obr. 9 Plán přestavby hospodářské části ze 30. let 19. stol., autor zřejmě J. S. Thalherr [20]

Posledním dochovaným plánem již stávajícího stavu po polovině 19. století je zřejmě Kajetán Vašíček (Obr. 10). Jím vytvořený půdorys celého areálu zachycuje až na drobné anomálie současný stav. Je zřejmé, že ve 20. letech byla pozornost přestavby věnována značně zchátralým budovám, které se měnily podle návrhu Thalherra. Byla zrušena severní dřevěná stodola, jejíž zděná náhradnice byla posunuta severněji. Navíc pod stodolou vznikl sklep, jehož vstup vede jednoramenným schodištěm a nachází se uprostřed nádvoří stodoly. Na rozdíl od Thalherrova plánu byla obě křídla areálu řešena přísně symetricky. Jeho navrhovaný střední dělicí čtvercový chlív se nerealizoval a zachovala se střední dělicí zeď s vjezdem uprostřed. U zdi, po stranách vjezdu, se pak vystavěly dva malé chlívky. Všechny vjezdy do dvora, mimo severní stodolu, jsou řešeny stejně. Oblouk vjezdu byl stlačen a vsazen do předloženého bosovaného pole. To vystupovalo i z vrchní římsy, kde ho jako nástavec zakončuje trojúhelníkový štít. Stejně jsou pak řešeny vjezdy do budov areálu. Všechna okna jsou vložena v mělkých nikách obdélného stojatého tvaru. Interiér je členěn dle účelu využívání. Klenutí v postranních budovách je do trojic pruských kleneb oddělenými pásy. Plochy kleneb byly navíc doplněny oválnými vlisy. V severní části bočních křídel byla dvě točitá schodiště jako jediný vstup do půdních prostor nad klenbami. V obou jižních částech křídel se nacházely dva byty se sklepením. Do obou bytů byl vstup přes boční průjezdy do areálu [9].

Samotná část bývalého zámku změnila podobu tak, že západní křídlo bylo představeno o nádvorní zeď v přízemí přístupnou otevřenou arkádou. V patře pak tento přístavek sloužil jako komunikační chodba. V přízemí se dle popisu nacházely 3 byty a schodiště do patra, kde měl byt správce dvora. Východní křídlo bylo přistavěno o druhé patro a po celé délce plnilo funkci sýpky. V přízemí byla zřízena vozovna zpřístupněná přízemní arkádou. Šířka přední části z nádvoří korespondovala s šířkou tvrze ukrytou v hmotě západní poloviny bývalého zámku. Průjezd byl vystředěn a zastropen rovným nízkým podhledem se dvěma rastry příčných nosníků, které vynáší ploché polopilíře ze stěn. Celé vnitřní řešení bylo přeměněno. Přísně symetrické členění tohoto křídla bylo rozrušeno vložением dvouramenného dřevěného schodiště do východní poloviny prostoru. Tím vznikly dvě menší valeně klenuté podélné komory. Zbylé prostory jsou klenuty sítí křížových kleneb, které vynáší střední sloupy hranolového profilu z tesaného kamene. Východní přední část sloužila jako konírna a skladiště, západní část jako

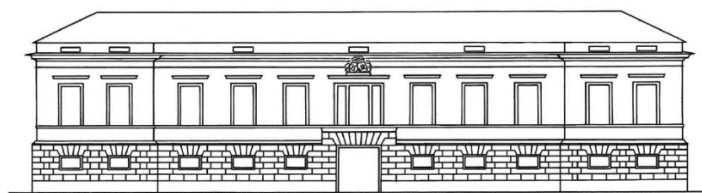
konírna se dvěma komorami. Výškově se budova rozčlenila na čtyři patra, z nichž poslední patro bylo snížené. Toto snížené půdní polopatro se odvětrávalo pomocí nízkých okének. Všechna patra sloužila jako sýpka. Průčelí budovy bylo upraveno do pozdně klasicistního stylu (Obr. 11), kde byla výrazně zesílena přízemní soklová část, která byla navíc doplněna bosáží. Tu po výšce oddělovala římsa [9].

Přestavbou dvora byla, zřejmě po polovině 19. století, ukončena dějinná etapa vývoje objektu skrývající pozůstatky pozdně středověké tvrze, renesančního sídla, raně barokního záměčku a započala etapa novostavby hospodářského dvora s architektonicky hodnotným průčelím v pozdně klasicistním stylu [9]. Důkazem, že se nejednalo o obyčejnou stavbu byl nad vjezdem v průčelí do objektu v části římsy vložen alianční erb rodu Dubských a Piati, kteří areál vystavěli do této podoby.



Obr. 10 Plán celého areálu ve stavu krátce po polovině 19. století, autor zřejmě K. Vašíček [20]





Obr. 11 Hlavní průčelí krátce po pol. 19. století, autor zřejmě K. Vašíček [20]



Obr. 12 Indikační skica z roku 1878 [23]

### Stavební úpravy za socialismu

Pro ucelený přehled dějin jsem oslovila místního pamětníka, který mi pomohl vytvořit popis hospodářského dvora za socialismu.

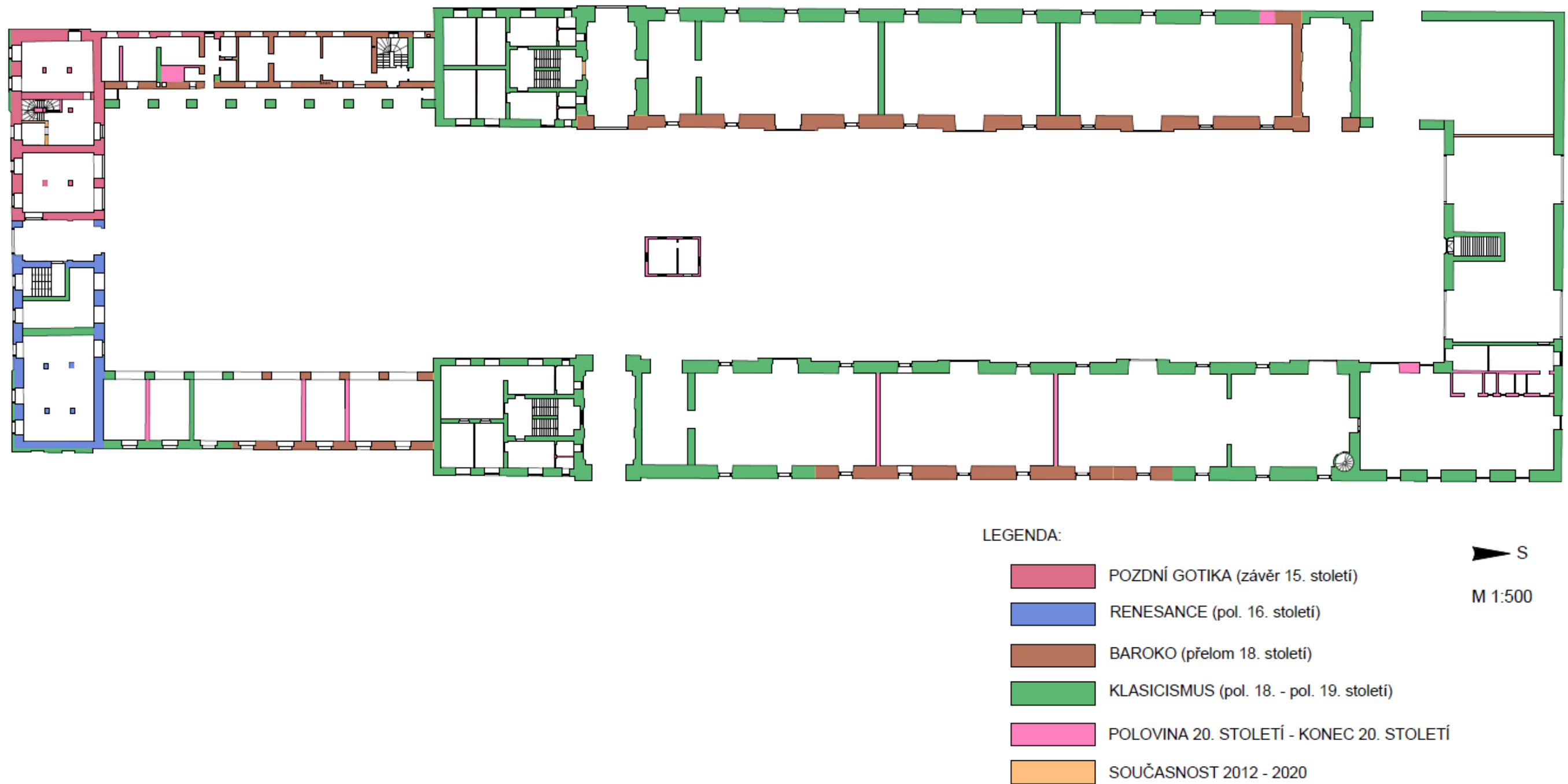
Panský dvůr sloužil hospodářskému účelu jako doposud, ale začaly zde probíhat nezbytné úpravy pro začínající velkovýrobu. Půdorysně se tento uzavřený objekt neměnil, avšak vnitřní dispozice se měnily pro účel nového využití [18]. Zahrada, podle místní kroniky, do roku 1959 sloužila jako zahradnictví, poté se však plocha zatravnila a obyvatelé bytů hospodářského dvora si zde vytvořili zahrádky. Zbytek plochy byl nevyužíván [24]. Přístup do areálu hospodářského dvora se omezil pouze na průchod v jižním křídle, hlavní vjezd z východu a severozápadní vjezd. Méně často se využíval vjezd severní stodolou. V 60. letech byly vystavěny přístřešky sloužící pro skladování nebo jako odstavné plochy strojů. U východního křídla zámečku byl přístřešek z ocelové konstrukce pevně připojené ocelovými nosníky k obvodové zdi k východnímu křídlu bývalého zámečku. Další byl vybudován na vnější straně dvora v severozápadní části, ten byl však vystavěn ze zděných pilířů a dřevěného krovu. Později byl rozšířen až k obvodové vnější zdi ocelovou konstrukcí. Oba přístavky byly zastřešeny vlnkovým plechem. Na severu západního křídla, těsně k vjezdu opatřenému bosáží, byla přistavěna jednopatrová budova sloužící pro opravu zemědělských strojů a k ní byla později

dostavěna malá sociální místnost pro zaměstnance. Byla zrušena dělicí zeď, jelikož postrádala svoji funkci pro oddělení zámecké části, která již dlouhá léta byla předělána na hospodářské účely. Při hlavním vjezdu do areálu z obce byla samostatně postavena malá administrativní budova pro účetní a vrátné [18].

Odlišný způsob využití, než pro který byl objekt stavěn, si vyžádal stavební úpravy. Jižní ocelový přístřešek sloužil jako posklizňová linka, ze které se pak ukládalo vymláčené obilí do obou nadzemních pater východního křídla bývalého zámku. Toto řádově sta tunové stálé přetížení mělo za následek prohýbání stropů. Proto byl zřízen podpěrný aparát, skládající se z dřevěných středových sloupků v polovině šířky prostoru a dřevěného trámu, podpírající konstrukci stropu. Přízemí dělené stěnami sloužilo jako garáže pro stroje. Stejně jako ve východním křídle se musely použít podpěry i v jižním křídle nadzemních podlaží sýpky. Dřevěné podpěry se použily pouze podél obvodových stěn. Uprostřed nadzemních pater byla použita podpěra z ocelových nosníků a sloupů. V prvním nadzemním podlaží bylo východní a jižní patro průchozí. Přízemní prostory vedle schodiště sloužily jako sklady. Západní rohová část nesloužila jako sýpka, ale jako byt. Vstup k němu se zřídil z boku hlavního průčelí. Do patra se vstupovalo pomocí točitého schodiště v jižním rohu. Zbytek přízemní bývalé části tvrze sloužil jako sociální místnost pro zaměstnance, která byla vybavena sprchami, toaletou a šatnou. Místnost vedle průjezdu se rozdělila příčkou na dvě garáže se samostatnými vjezdy z nádvoří. Jižní průjezd, díky jeho malým rozměrům, sloužil už jen jako průchod. V západním křídle v přízemí za arkádou byly neobyvatelné značně zchátralé byty. V nadzemním podlaží se z bytu správce vytvořily nejprve kanceláře pro zaměstnance státního statku a později zde vznikly 3 byty pro zaměstnance. Jako byty zaměstnanců opět sloužily i jižní prostory rozšířených bočních křídel hospodářské části. Zlepšení životní úrovně, zvláště hygienických podmínek, zrušilo přístavky sloužící jako suchý záchod [18]. Hospodářské budovy byly využívány jako stáje pro koně, vepřín, kravín a teletník, který se vyčlenil ze severní stodoly [25]. Kronika Drnovic udává zřejmě poslední olíčení průčelí a opravu omítek budovy hospodářského dvora v roce 1983 [26]. Ještě předtím se konala jedna oprava omítky průčelí v roce 1955 [24].

Výše uvedený popis znázorňuje uspořádání areálu až do roku 1989.

### 2.3.2 Grafická část



Obr. 13 Grafické znázornění stavebního vývoje, vlastní obrázek



## 3 PRAKTICKÁ ČÁST

### 3.1 URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ZHODNOCENÍ OBJEKTU

Tato část bakalářské práce byla konzultována s Ing. Arch. Tomášem Pavlovským, Ph.D.

#### 3.1.1 Úvod o obci Drnovice a zeměpisná lokace

O původu názvu obce se vedou spekulace, není objasněn ani literaturou ani místní tradicí. Jednak jsou pochybnosti dané tím, že obec neměla velký význam, a tudíž se nedochovaly žádné historické prameny z jejího období vzniku. Dále je to tím, že dochází i v současné době k záměně tří stejnojmenných obcí, které se navíc nachází poměrně blízko sebe. Jedná se o Drnovice u Vyškova, druhé u Valašských Klobouk a mnou zkoumané se nachází u Lysic v okrese Blansko. Všechny tři obce mají oficiální název pouze Drnovice, specifikace lokace u Lysic, u Vyškova a u Valašských Klobouk je pouze neformální pomůckou určení. Základem názvu je slovo drn, to se vysvětluje pomocí více významů. Drnovice u Vyškova vysvětlují význam drnu jako „ves lidí Drnovských“ [27]. Obec u Valašských klobouk si vysvětluje význam drnu jako: „*Střecha pokryta slámou, poházena jemnou hlínou a na ní pak vyrůstala tráva (tzv. drn)*“ [28]. Tedy ves lidí, kteří bydleli na „drnovém“ místě v lese. V knize „Drnovice v minulosti dávné i nedávné“ uvádí autor myšlenku, že název drn může označovat drny trávy, které mohly být pro Drnovice u Lysic typické z hlediska polohy v údolí a díky tomu i četnosti výskytu rybníků a močálů na tomto území [10].

Drnovice se rozkládají v údolí na úpatí Českomoravské vrchoviny. Ze severu jsou chráněny zalesněným kopcem Hůrami, od jihu Hvozdcem a od západu zalesněnými Bařinami a Dubovicí. Na východ se otevírá pohled daleko do krajiny na první výběžky Dražanské vrchoviny. Vzdálenost od Lysic je ca 2 km, zhruba 5 km od Kunštátu, ca 10 km od Boskovic, 15 km severozápadně od okresního města Blanska a 35 km severně od Brna. Spádovými městy jsou Boskovice, Blansko a Brno. Katastr obce se rozkládá na 799 ha. Protékají tu potoky Úmoří a Lhotka, které se v obci stékají a pokračují jako potok Úmoří do řeky Svitavy [16].

### 3.1.2 Objekt z hlediska urbanistického vývoje

Při I. vojenském mapování z let 1764 až 1768 (Obr. 14), má řešený objekt znatelně oddělenou zámeckou a hospodářskou část dvora, kde zámek tvoří samostatnou budovu a areál hospodářského dvora tvoří obdélnou budovu s vnitřním nádvořím.

Mezi orientační prvky mapy patří orientovaný kostel, hlavní cesty, zalesněná vyvýšenina „Hůry“, potok Úmoří a Lhotka, most přes potok Úmoří a horní i dolní mlýn. Méně patrná je budova starší tvrze, pivovaru a dále potom drobné sakrální památky. Výše zmíněné objekty tvoří základní orientační prvky obce dodnes.



Obr. 14 Výřez z I. vojenského mapování, 1764-1768 [29]

Při všem známých okolnostech však nesmíme tomuto zakreslení klást přílišnou pravdivost. Důvěryhodnější bude vycházet z plánu vrchnostenských pozemků Drnovic z roku 1811 (Obr. 15), který je více přesnější. Zobrazuje i trojúhelníkovou návěs a pomístní názvy částí území. Zřejmě už v tomto období stála i budova školy. Zajímavé je potvrzení výskytu dvou rybníků v jižní části obce a jednoho rybníku jižně pod kostelem. Žádný z rybníků se do dnešních dní nezachoval, zřejmě byly všechny vysušeny a zavezeny. Na mapě stabilního katastru z roku 1826 i na později vytvořených mapách se žádné rybníky již nenachází. Zajímavé je, že v místě bývalého rybníku pod kostelem byla v předminulém roce zřízena díky nadměrnému suchu vrtaná studna jako nový vodní zdroj pro zásobení obce.



Obr. 15 Výřez z plánu vrchnostenských pozemků ležící na panství Lysice, patřící drnovickému statku, zakresleno pod vedením A. Piati r. 1811 [10]

Lepší náhled na území znázorňuje indikační skica z roku 1826 (Obr. 16). Ta navíc obsahuje i čísla stavebních parcel (značena černě) a domovní čísla a čísla pozemkových parcel (značena červeně). Areál panského hospodářského dvora má odlišné číslování zámecké i hospodářské části, které je zachované dodnes.



Obr. 16 Výřez ze zastavěné části Drnovic z indikační skici r. 1826 [23]



### 3.1.3 Popis širších vztahů zkoumaného objektu v současné době

K popisu se váže obrázek 17, 18 a tabulka 1.

Celý hospodářský dvůr se skládá z řady budov, uspořádaných kolem obdélníkového dvora, respektive dvou propojených obdélných dvorů. Jižní průčelí stavby je jako jediné viditelné z hlavní ulice. Před stavbou se nachází pás zeleně patřící obci Drnovice, která před objektem nechala vysázet jeřáby ptačí, zřejmě pro zastínění chátrajícího průčelí. Na zelený pás navazuje chodník a místní sběrná komunikace procházející jádrem obce. Ta propojuje silnici III. třídy procházející západní části vesnice, která pokračuje ve směrech Lysice – Kunštát a rychlostní silnici R43 (vzdálenou ca 2,5 km od obce), která pokračuje ve směrech Brno – Svitavy. Památku tak spatřují projíždějící řidiči, ale i procházející chodci letným pohledem, a to díky její poměrně nevýrazné šířce hlavního průčelí odpovídající přibližně třem rodinným domům. Výška objektu je srovnatelná s výškou ostatních rodinných domů v zástavbě. Na jihozápadní roh objektu navazuje zděná zídka, před kterou jsou vysázené keře zakrývající pohled na zanedbaný pozemek bývalé panské zahrady. Zbytky zdi ohraničují celý areál bývalého zahradnictví a jsou ještě k vidění po celé délce obslužné komunikace ležící západně od objektu. Zbytek zahrady (parc. č. 19/1, 19/19) je trvale zatravněn a nezušlechťován. Na parcele č. 12/11 se v 70. letech vystavěly dvoupatrové bytové domy, které z tohoto směru brání v pohledu na dominantu. Pohledu na objekt ze západní paralelní ulice brání plot bývalé zahrady a vysázené keře. V severní části je pak k objektu přistavěna budova dříve patřící k areálu bývalého státního statku, nyní je ve vlastnictví soukromé osoby. Před tímto přístavkem má vjezd jeden z majitelů hospodářského areálu. Ze severní strany má samostatný vjezd další majitel. Na parcele č. 12/13 je postaveno dětské hřiště a na sousední parcele 12/28 je v současné době ve výstavbě rodinný dům. I z této strany je tak objekt opět krytý. Celá západní část objektu sousedí s pěti parcelami využívanými jako zahrady. Majitelé těchto zahrad si u obvodových zdí areálu vysazují stromy. Hlavní cesta z východu do areálu z centra obce je od počátku zachována. Jedná se zřejmě o jedinou pohledovou osu k objektu, jehož vjezd je zatím bohužel nezrekonstruovaný. Pozemek č. 23/1 patří majiteli východního bytu hospodářské části. Na pozemku č. 20/2 je již v současné době novostavba rodinného domu přiléhající kolmo k objektu. Plot majitele zahrady od bytu i novostavba, tak zabraňují bočnímu pohledu na objekt.



Obr. 17 Výřez z katastru nemovitostí, M 1:1440 [30]

Z výše uvedeného vyplývá, že se zástavba podřídila areálu a téměř na žádném místě neruší výhled, ale na úkor toho, že až na jižní průčelí nepůsobí jako dominanta obce. Areál je skromně umístěn ve středu obce, jako většina dominant není vázán na pohledové osy ani na nadřazené umístění. Výškově se objekt vyrovnává zástavbě na protější straně jižní ulice i na protější straně ulice severní. Stejně tak z trojúhelníkového jádra obce není objekt viditelný. Více výraznější je na leteckých mapách, kde se areál půdorysně vyčleňuje od okolních domů i ostatních památkových objektů a působí monumentálně. Půdorysný pohled na hmotný vztah řešeného areálu a ostatních dominant obce znázorňuje výkres širších vztahů zkoumaného objektu (Obr. 18).



LEGENDA:

	ZELEŇ SOUKROMÁ		ZKOUMANÝ OBJEKT - HOSPODÁŘSKÝ DVŮR
	ZELEŇ VEŘEJNÁ		BÝVALÁ TOVÁRNA NA HŘEBÍKY HR. DUBSKÉHO
	POLNOSTI		BÝVALÁ TVRZ, SOUČASNÝ OBCENÍ ÚŘAD
	VODSTVO		BÝVALÝ PANSKÝ PIVOVAR, SOUČASNÝ LIDOVÝ DŮM
	SILNICE III. TŘÍDY		BUDOVA ŠKOLY
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE		KOSTEL NEJSVĚTĚJŠÍ TROJICE
	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE		HŘBITOV
			BUDOVA SOKOLOVNY

Obr. 18 Výkres širších vztahů zkoumaného objektu, vlastní obrázek

### 3.1.4 Pozemkové členění areálu a stanovení jeho účelu

Benešovými dekrety z roku 1945 byl znárodněn majetek kolaborujícím majitelům a byl rozdělen mezi 12 deputátníků, kteří jej vložili do správy státního statku. V roce 1989 se majetek nevrátil původním deputátníkům, ale většinou již jejich potomkům, a tím se počet majitelů mnohonásobně zvýšil. Většina z nich však neměla o zdevastovaný majetek zájem. Obec se pokusila v 90. letech o řešení složité majetkoprávní situace, aby objekt, měnící se v brownfield, esteticky nerušil jinak zušlechťující se jádro obce. Nechala na své náklady vytvořit znalecký posudek celého areálu, byť objekt nevlastnila. Bohužel snahy obce byly bezúspěšné, jelikož každého zájemce o odkoupení nakonec odradily složité právní úkony spojené s řadou exekucí u jednotlivých částí objektu.

V roce 2012 vytvořil Jaroslav Sadílek pro obec Drnovice knihu o památkách obce a uvádí: „*Sama stavba dodnes ukrývá jednu z nejhodnotnějších staveb 19. století širokého regionu, a to i přes její silně zanedbaný a místy již téměř havarijní stav.*“

[9]. První majitel, který odkoupil severní stodolu a část východního křídla, započal rekonstrukci z dotací MAS ČR v témže roce. Do té doby areál užívali obyvatelé Drnovic, zemědělské družstvo Lysice a jeden deputátník, a to bez jakýchkoli oprav. Tento značně zchátralý objekt se však dočkal, místo celkové destrukce, obnovy. Od tohoto období se začaly řešit majetkoprávní vztahy objektu a noví majitelé využívali a stále využívají dotační programy pro obnovu svých částí. V současné době vlastní objekt 7 majitelů, kteří jej využívají pro svou podnikatelskou činnost či pro bydlení (Tab. 1). Areál je rozparcelovaný na 19 částí již od r. 1989. Takto vysoký počet parcel a spoluvlastníků sebou nese řadu problémů nejen z hlediska společného užívání, ale i z pozice památkové péče, kdy někteří majitelé mají zájem opravovat památku, jiní zájem nemají, a to i přes možnost čerpání dotací na opravu kulturní památky.

Z (Tab. 1) vyplývá, že účel stavby, pro který byla vytvořena, tj. pro zemědělskou činnost, je ve velké míře stále zachován. To je podle mého názoru velmi vhodné, protože díky tomu se prostory nemusí přizpůsobovat novým účelům. Zajímavé je, že i když byla stavba vybudována v období, kdy zemědělská technika měla zvířecí pohon, jsou prostory dostačující i pro současnou moderní zemědělskou techniku, autodopravu nebo pro stroje na zemní práce. Nemusí se tedy upravovat vjezdy do areálu, do budov, ale ani výška stropů v budovách. Problematickým by se mohl jevit účel bydlení. Dříve bydlení pro zaměstnance statku bylo zajisté komfortní z hlediska docházky do práce i vybavení bytu. Z výše uvedených způsobů využití je v současnosti logická zvýšená hlučnost, prašnost a provoz v areálu, který může rušit majitele bytu. Ti musejí být tolerantní nejen k těmto rušivými vlivům, ale i k nestálé provozní době v areálu, která je díky zemědělství vázána na roční období. V letní sezóně je tak zřídkakdy dodržena doba nočního klidu. Nyní majitelé bytů také hledají alternativu mezi bydlením v historické památce a současným moderním bydlením, a to z pohledu energetické náročnosti budovy, památkové ochrany apod. Budoucí účel nyní rekonstruovaných předních částí areálu bývalého zámku není zatím známý.

Společné části nádvoří využívají majitelé jako odstavné plochy. Plochy nádvoří jsou rozděleny mezi všechny majitele ve stejném poměru jako jsou jejich vlastnické podíly na budovách. Společná je cesta šířky 3 metry vedoucí uprostřed areálu. Hlavní společný vjezd do obou nádvoří je z východu.

Tab. 1 Aktuální výpis katastrálních pozemků areálu [31]

Parcelní číslo	Vlastník	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Současný způsob využití
80/1	SJM Dvořáček Roman a Dvořáčková Irena	450	Stáje koní
80/2	Šamšula Milan	280	Autodoprava
80/3	Tenora Daniel	370	Zemědělství – rostlinná výroba
80/4	Vlach Josef	195	Zemědělství – rostlinná výroba
80/5	Vlach Josef	150	Zemědělství – rostlinná výroba
80/6	Vlach Josef	720	Zemědělství – rostlinná výroba
80/7	Šamšula Milan	270	Autodoprava a zázemí firmy zajišťující zemní práce
80/8	Tenora Daniel	420	Zemědělství – živočišná výroba
80/9	Starý Petr	170	Byt
80/12	Brandtner, Ducháček, SJM Dvořáčkových, Šamšula, SJM Tenorových, Vlach	2716	Nádvoří
80/13	SJM Tenora Bohumil a Tenorová Kamila	267	Zemědělství – živočišná výroba
80/14	Brandtner Vít	235	Byt
81/1	Ducháček Tomáš	200	Rekonstrukce
81/2	Ducháček Tomáš	200	Rekonstrukce
81/3	Šamšula Milan	240	Byt
81/4	Šamšula Milan	220	Rekonstrukce
81/5	Ducháček Tomáš	190	Rekonstrukce
81/6	Ducháček Tomáš	190	Rekonstrukce
81/7	Brandtner, SJM Dvořáčkových, Šamšula, Tenora	950	Nádvoří

### 3.1.5 Geologické podmínky podloží

Typ podloží byl vždy důležitým faktorem při zakládání vesnic a měst. Jak je známo, hlavními kritérii osídlení bylo mimo jiné přístup k vodě a úrodnost půdy. Právě blízká vazba na vodu s sebou však nesla a nese řadu problémů. Jak již bylo řečeno, obec vyrostla na soutoku dvou potoků. Z historických map zde byl zřejmý velký výskyt rybníků, a tím lze očekávat v podloží nivní sedimenty a jíly. Lze také očekávat masivní hloubku ornice typu černohnědé hlíny, která je charakteristická pro sever jižní Moravy.

Umístění stavby na nevhodné podloží sebou nese řadu problémů, kdy je nutná obezřetnost po celou dobu provozní fáze stavby. Zejména nyní při měnících se klimatických podmínkách klesá úroveň podzemních vod na území Jihomoravského kraje. To může být projevem statických poruch na stavbách, především



v jejich nestejném sedání. Podloží je vázáno na geomorfologii místa a podmiňuje obsah pitné podzemní vody. Území obce má poměrně složitou geologickou skladbu. Podloží je převážně tvořeno jíly, spraší a křídovými písčitymi naplaveninami (Obr. 19).



### **Legenda:**

#### **KENOZOIKUM**

##### **KVARTÉR**

- nivní sediment [ID: 6]
- smíšený sediment [ID: 7]
- písčito-hlinitý až hlinito-písčítý sediment [ID: 12]
- spraš a sprašová hlína [ID: 16]

#### **MEZOZOIKUM**

##### **KŘÍDA**

- písčité slínovce až jílovce spongilitické, místy silicifikované (opuky) [ID: 307]
- jílovce, prachovce, pískovce křemenné, jílovité, glaukonitické, slepence [ID: 313]

#### **KENOZOIKUM**

##### **NEOGÉN**

- vápenec [ID: 1820]
- vápnitý jíl (těgl), místy s polohami písků [ID: 1821]

Obr. 19 Geologické podmínky území M 1:50 000 [32]

Projevy špatného založení řešeného objektu by se z hlediska jejího stáří již projevily a odstranily. Na stavbě je problematické založení objektu hospodářského dvora na spraších a sprašových hlínách. Zatímco přední část bývalého zámečku je založena na nivních sedimentech, které typicky kopírují vodní tok obce. Z hlediska současného klimatu se spraše nejeví pro objekt žádnou hrozbou. V případě budoucích klimatických změn je však dobré tuto informaci znát, a to z důvodu blízkého výskytu potoku Lhotka.

### 3.1.6 Urbanistický rozbor

#### Půdorysná forma plužiny:

Plužinou se označuje hospodářsky využívaná část vesnice [33]. V případě Drnovic se jedná o traťovou formu plužiny, typickou pro zemědělsky orientovanou vesnici, pro kterou jsou charakteristické záměrné pravidelné pozemky polností. Katastr je ohraničen přírodními útvary, ze severu, západu i jihu zalesněnými kopci. Dále bývá často ohraničen cestami nebo mezemi, které katastr ještě vnitřně dělí na pravidelné úzké rovnoběžné pásy pozemků. Ty se objevují zejména v severní a v jižní části katastru. Východní část katastru má spíše charakter dělené úsekové formy plužiny, pro kterou jsou charakteristické nepravidelné menší pozemky polností (Obr. 20).



Obr. 20 Schéma plužiny obce Drnovice, podklad katastrální mapa [30]

#### Půdorysná forma vesnice:

Drnovice jsou typickou návěsí vesnicí. Návěs má půdorysný tvar trojúhelníku, který vznikl propojením místní sběrné a obslužné komunikace v křižovatku. Tvar

trojúhelníku ještě více umocňuje vytvoření trojúhelníkové zatravněné plochy ve středu této křižovatky (Obr. 21).

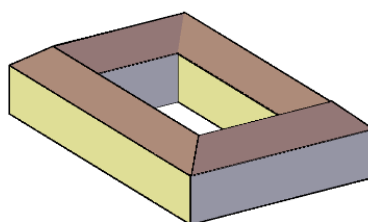


Obr. 21 Schéma nádvorní půdorysné formy vesnice, podklad katastr. mapa [30]

### 3.1.7 Architektonický rozbor

#### Architektonická hmota

Řešený objekt má formu uspořádání čtyřbokého dvora (Vierkant), kde obytné stavení i hospodářské budovy obklopují dvůr ze všech čtyř stran. Křídla objektu na sebe v rozích navazují a vytváří tak sevřený blok, díky kterému je stavba jasně vymezena. Architektonicky nejokázalejší je přední vstupní průčelí s aliančním erbem posledních šlechtických majitelů. Bývalá dělicí zeď rozdělovala areál na obdélnou zámeckou část, jejíž křídla za zdi přímo navazují na širší křídla hospodářské části. Jižní část objektu byla obydlená a severní, více ochlazovaná, část plnila pouze skladovací a hospodářský účel.



Obr. 22 Schéma uspořádání dvora „Vierkant“, vlastní obrázek

## Umělecké řešení objektu

Období vzniku posledního uměleckého stylu celého areálu se datuje do období krátce po polovině 19. století, čemuž odpovídá styl velmi pozdního klasicismu či empíru. Vzhledem k obtížně rozeznatelným prvkům empíru na přední straně fasády, objekt řadím do klasicistního stylu, který není tak propracovaný a zdobný jako v případě známých klasicistních rezidencí vznikajících v této době. Dalším důvodem neokázalosti je, že v době poslední přestavby do tohoto stylu měl areál funkci hospodářského stavení, nikoli šlechtického sídla. Proto se zde s antickými prvky, typickými pro klasicismus setkáváme jen zřídka. Jak je známo, tak klasicismus čerpal z antiky, a tím i renesance, v jejíž době se areál také utvářel. Charakteristické znaky typické pro toto období můžeme spatřovat především v pravoúhlém půdorysu a v symetrii stavby.

Hlavní průčelí bývalého zámku je osově souměrné. Fasáda je členěna soklovou, kordonovou a korunní římsou. Soklová část je zdobena bosáží, charakteristickou pro renesanční stavby. Západní nádvorní část bývalého zámku je opatřena arkádovým ochozem opět typickým pro renesanční i klasicistní styl. Arkáda i protilehlá nádvorní západní část má z vnější části mělce vyrytý vzor ve stylu bosáže z části průčelí. V přízemí zámecké části se objevují klenby křížové, typické pro období renesance.

Nádvoří hospodářského dvora je symetrické jednak mezi oběma křídly, ale i v rámci budov samotných. Budovy jsou zdobené korunní římsou. Vjezdy do nich jsou předsazené s bosovaným polem, nad kterým je vložený trojúhelníkový vikýř. Okna jsou vsazena v mělkých nikách obdélníkového stojatého tvaru. Klenby v interiéru hospodářských budov jsou pruské s vloženými pásy. Ty jsou charakteristické pro klasicismus.

### **Vliv stavby na okolí a obyvatele:**

Z důvodu značného významu zemědělství pro vesnici byla stavba v minulosti více známá a důležitá než nyní. Většinou každý občan areál navštěvoval z různých důvodů, např. práce, brigáda, výdej potravy apod. Objekt měl tedy ekonomický význam pro majitele, zaměstnance, ale i pro ostatní obyvatele. Za doby svého rozkvětu to byla jistě i esteticky hodnotná stavba.

V současnosti je stavba ekonomicky výhodná pouze pro současné majitele, kteří ji využívají převážně za účelem podnikání. Díky rostoucí životní úrovni obyvatel a procesu urbanizace vesnice se diferencuje k objektu několik přístupů. Stavbu často mnoho lidí nevnímá či přehlíží. Zástavba se totiž podřídila objektu natolik, že je objekt viditelný pouze z části předního průčelí. Mnozí lidé právě z důvodu zanedbaného průčelí vnímají budovu jako neestetický prvek obce a netuší, že se jedná o chráněnou kulturní památku. Často si, především sousedé, stěžují na hluk a prašnost zejména kolem hlavního vjezdu, kdy do areálu několikrát za den jezdí těžká dopravní vozidla či stavební a zemědělské stroje. Vzhledem k velké výšce a masivnosti stavby však není hluk uvnitř areálu šířitelný do okolí obce. Majitelé sousedících pozemků si také stěžují na opadávající stavební materiál z nezrekonstruovaných částí a na velké zastínění, které stavba vrhá na jejich zahrady. Majitelé řadových domů ze severu ale oceňují zrekonstruované části, které jim již nehyzdí výhled.

#### **Evidence památky:**

Od 3. 5. 1958 je objekt veden na Ústředním seznamu kulturních památek pod registračním číslem 16676/7 - 444 (panský zemědělský dvůr) jako nemovitá kulturní památka.

### **3.2 POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU NA ZÁKLADĚ PROHLÍDKY**

K popisu se vztahuje „PŘÍLOHA 1 – Fotodokumentace“ a „PŘÍLOHA 2 - Výkresová dokumentace“.

Vnitřní areál celého objektu má z velké části hliněný povrch. V nádvorní části bývalého zámku byly za minulého režimu před budovami na parcelách 81/5 a 81/6 položeny betonové panely. Tato část nádvoří byla do minulého roku zastřešena ocelovou konstrukcí. V hospodářské části se před budovami na parcelách 80/6 a 80/2 nachází povrch z betonu a asfaltu.

V severní části hospodářského dvora byla za socialismu vystavěna malá přízemní budova sloužící jako kancelář a vrátnice bývalého statku. Nyní objekt využívá pan Tenora. Objekt nemá parcelní číslo. Zdevastovaná budova je vyvýšená nad terén betonovou deskou. Obvodové zdivo je z CPP. Dispozičně se objekt dělí na předsíň a jednu místnost, příčky jsou zděné z CPP. Střeška je valbová se střešní taškou tzv.

bobrovkou. Omítka je ve spodních částech stavby opadaná. Podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná kastlová. Dveře jsou dřevěné hladké. Klempířské konstrukce tvoří provizorní oplechování nároží a dešťové svody. Žlaby zde však chybí. Budova byla dříve vytápěna kamny na pevné palivo, v současnosti vytápěna není.

Objekt je pro popisování zjednodušen na 6 konstrukčně a účelově podobných částí:

1. část – Jižní průčelí, bývalý zámeček
2. část – Západní křídlo, bývalý zámeček
3. část – Východní křídlo, bývalý zámeček
4. část – Východní a západní byt hospodářské části
5. část – Východní a západní křídlo hospodářské části
6. část – Severní stodola hospodářské části



Obr. 23 Zjednodušené schéma popisu [35]

### 3.2.1 Jižní průčelí, bývalý zámeček

(Fotografie 1–4)

Budova jižního křídla má tři nadzemní podlaží a čtvrté snížené patro. Uprostřed tohoto křídla se nachází průjezd do areálu a z něj je přístup ke schodišti do nadzemních pater východní části. Za schodištěm se nacházejí další dvě místnosti, které mají vstup z nádvoří. Východní místnost je podepíraná čtyřmi zděnými sloupy a druhá má stropy z valené klenby. Na západ od průjezdu je vstup do dvojgaráže, kam vedou také dvoje vrata z nádvoří. V nejzápadnější části, sousedící s garážemi, je vystavěný dvoupodlažní byt. Ten má dva vstupy, jeden nepoužívaný ze západního rohu nádvoří a druhý ze západní strany hlavního průčelí. Byt má půdorysnou plochu ca 125 m<sup>2</sup> a tvoří ca 15 % objemu jižního křídla. V přízemí se nachází technická místnost, kotelna a kancelář. Do patra vede schodiště do dvoupokojového bytu s příslušenstvím. Byt byl zhruba před 5 lety zrekonstruován. Zbylá patra sloužila jako sýpka, ale v současnosti nemají žádné využití.

**Základy:** Základy této části jsou zřejmě ze základových pásů z kamene. Z nedestruktivního průzkumu typ základů nelze určit. Základy byly před několika lety z uliční strany dodatečně izolovány proti zemní vlhkosti pomocí nopové fólie a šterkového zasypu (Fotografie 5).

**Svislé konstrukce:** Obvodové zdivo je v celé této budově ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené, tl. 1 m. Římsy (nadokenní, podokenní, korunní i soklová) jsou zděné z cihel (Fotografie 6). Díky degradaci fasádní omítky lze vidět, že bosáž na přední straně průčelí, která tvoří rozšíření soklové části budovy, je tvořena přízdívkou z CPP (Fotografie 5). Nosné stěny celého jižního křídla jsou ze smíšeného zdiva (Fotografie 7). Staré příčky v bytě jsou z CPP. Nové příčky v bytě jsou z pórobetonových tvárnic.

Do pater ve východní části se dostáváme dřevěným přímočarým dvouramenným schodištěm (Fotografie 8). Dřevo schodiště je na některých místech ztrouchnivělé (Fotografie 9). Jednotlivá ramena mají rozdílný počet stupňů. Do druhého nadzemního patra bytu je přístup lomeným schodištěm, které se nachází v jihozápadním rohu bytu. Původní schodiště je kamenné, nyní s novým dřevěným obložením.

Východní část tohoto křídla byla v 2. patře propojena s východním křídlem a tvořila tak jednu celistvou sýpku. S různými majiteli těchto dvou částí byl propojující otvor zazděn (Fotografie 10).

Obvodové zdivo se zdá být v pořádku bez žádných varovných trhlin, které by poukazovaly na statické změny. Přesto lze pozorovat velké zvětrání u viditelných částí staviva a jejich spojovací malta je vypadaná (Fotografie 6).

**Vodorovné konstrukce:** Původní konstrukci stropu nad 1. NP ve východní části od schodiště tvoří zděné valené a křížové klenby. V nejvýchodnější místnosti v přízemí je křížová klenba podepírána čtyřmi sloupy původně ze smíšeného zdiva, nyní jsou sloupy obetonovány a zpevněny betonovou patkou (Fotografie 11, 12). Zbylé dvě menší místnosti mají strop z valené klenby (Fotografie 15). V části jsou stropy opět s křížovou klenbou, avšak v 1. NP bytu je již bez kleneb. Nad druhým a třetím nadzemním podlažím, pouze však v západní části od schodiště směrem k bytu, jsou dřevěné trámové stropy (Fotografie 14). Ve východní části byly tyto stropy před několika lety odstraněny (Fotografie 10). Pouze ve 2. NP zbyla dřevěná podpěra podél obvodové zdi a ocelové sloupy jako středové podpěry stropu (Fotografie 10). V západní části sýpky, až k bytu, je ve druhém a třetím nadzemním podlaží podpěrný systém stropu zachován (Fotografie 13).

Trámy i desky stropů jsou staré, ale relativně v pořádku.

**Zastřešení:** Krov je dřevěný vázaný (Fotografie 13). Nad celým objektem je nově vyměněná dvoudrážková pálená krytina. Trámy krovu jsou původní, ale stále vyhovující.

**Úpravy povrchů:** Fasádní omítka je vápenná, dvouvrstvá. Vnitřní omítky jsou v sýpce vápenné jednovrstvé hladké, stejně tak v obou garážích. V části průjezdu je strop opatřen rákosovou omítkou (Fotografie 14). V bytové části jsou nové vnitřní omítky.

Díky opravě z 80. let minulého století je fasáda z ulice, jako jediná pohledová strana, v nejvíce zachovalém stavu ze všech neopravených částí. Nadměrná vlhkost od zeminy ale podporuje růst popínavých rostlin, které rozrušují zejména část soklu (Fotografie 5). Fasáda z nádvoří je z 2/3 opadaná až na zdivo. Také vnitřní omítky jsou z velké části opadané (Fotografie 7).



**Podlahy:** Podlahy ve východní části přízemí jsou v rekonstrukci. V průjezdu je položena betonová zámková dlažba. V západní části garáží jsou podlahy betonové. V části bytu jsou nově zrekonstruované betonové podlahy s dlažbou. V prvním patře východní části tvoří podlahu klenba stropu (Fotografie 15). V ostatních nadzemních patrech celého křídla jsou pochozí trémové stropy (Fotografie 14). Nadzemní část bytu má podlahy zrekonstruované.

**Výplně otvorů:** Z ulice jsou okna vyplněna pouze dřevěnými rámy bez skel s dřevěnými žaluziemi, které fungují jako větrací otvory (Fotografie 3). Malá okna prvního nadzemního podlaží jsou tvořena dřevěnými nebo kovovými rámy a jsou vyplněna jednoduchým zasklením. Od východu, směrem k sousedícímu rodinnému domu, jsou oba tyto okenní otvory zazděny (Fotografie 3). Dvoukřídlá dřevěná vrata uprostřed jižního průčelí jsou nová. V bytové části ze západní části nádvoří i z boku hlavního průčelí se nachází nová dřevěná okna a nové dřevěné vstupní dveře. Uvnitř bytu jsou dřevěné hladké interiérové dveře. Okenní otvory nádvorní části jsou stejné jako v části průčelí. Vstupní dveře z nádvorní části do obou dvou výše uvedených východních místností chybí. Zůstaly zde pouze vybourané otvory bez ráků. Stejně tak je prázdný otvor vrat. Pod bytem jsou vrata i dveře do garáží plechová. Dřevěné dveře vedoucí ke schodům do východní části jsou zchátralé. V části sýpky do jednotlivých nadzemních pater vstupujeme ze schodiště starými provizorními dřevěnými dveřmi s dřevěným rámem (Fotografie 7).

Z nádvorní části je mnoho dřevěných žaluzií zdevastovaných či zcela chybějících. Z nejzápadnějšího okna nádvorní strany byl vytvořen dveřní otvor na výťah narušující kordonovou římsu (Fotografie 2).

**Klempířské konstrukce:** Klempířské konstrukce tvoří nové dešťové žlaby a svody, a to z uliční i nádvorní strany.

**ZTI:** Nová zdravotně technické instalace se nachází pouze v bytové části. Vnitřní kanalizace bytu je připojena na obecní kanalizaci.

**Vytápění:** Byt je vytápěn kotlem na pevná paliva.

**Elektroinstalace:** Z dob socialismu je elektroinstalace vedena nad omítkou a není již funkční. Nová elektroinstalace je vedena pod omítkou.

**Větrání:** Objekt je přirozeně větrán. Místnost s WC v části bytu je nuceně odvětrávána.

### **3.2.2 Západní křídlo, bývalý zámeček**

(Fotografie 16, 17)

V současné době v tomto křídle probíhají rekonstrukce a majitel z bezpečnostních důvodů k průzkumu nesvolil. Poskytl mi však projektovou dokumentaci pasportu z roku 2018, ze které vyplývá následující text.

Budova západního křídla má tři nadzemní podlaží a je nepodsklepená. V přízemní části je otevřený arkádový prostor. Dle projektové dokumentace se v přízemí nachází 12 místností. Do přízemí se vstupuje čtyřmi dveřmi, z nichž dvoje jsou ze západní části zahrady a dvoje na ně symetricky navazují z nádvorní části. V severní části křídla je umístěno schodiště. V prvním patře byly 3 neobydlené byty, ty jsou přístupné z podélné chodby nad arkádou. Třetí nadzemní patro bylo dříve využíváno jako půda.

**Základy:** Typ základů této části není znám. Z nedestruktivního průzkumu jej nelze určit. Zřejmě však budou, jako v případě jižního průčelí, ze základových pásů z kamene. Základy nejsou odizolovány.

**Svislé konstrukce:** Obvodové zdivo v celé budově je ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené. Tloušťka stěny je ca 0,7 m. Díky degradaci fasádní omítky z nádvorní strany lze vidět, že všechny druhy říms jsou zděné z cihel. Sloupy arkády mají podstavu ca. 1120 x 850 mm.

Do nadzemních pater se dostáváme dřevěným lomeným schodištěm, které se nachází v severní části.

Obvodové zdivo pod arkádou je značně poškozené vlhkostí. Také lze pozorovat velké zvětření u viditelných částí staviva a jejich spojovací malta je vypadaná. Z nádvorní strany je zdivo obnažené ca z 1/4. Ze strany zahrad není žádné zdivo viditelné.

**Vodorovné konstrukce:** Stropy byly v celé části trémové snížené.

**Zastřešení:** Krov je dřevěný vázaný. Kvůli jeho nadměrné vlhkosti a plísní byl v roce 2019 nově vyměněný. Stejně tak je nově vyměněná dvoudrážková pálená krytina.

**Úpravy povrchů:** Fasádní omítka je vápenná, dvouvrstvá. Díky opravě z 50. let minulého století je fasáda ze zahrady v zachovalém stavu. Barevný odstín však není jednotný a tvoří skvrny různých odstínů po celé této části. Omítka je v oblasti soklu ve vlhkém počasí podmáčená. Fasáda z nádvoří je z 1/4 opadaná až na zdivo. Arkádová část, až po kordonovou římsu, má mělce vyrytý vzor ve stylu bosáže z části průčelí.

**Podlahy:** V přízemí jsou podlahy betonové. Ze znaleckého posudku z roku 1996 víme, že podlahy v nadzemním patře byly dřevěné. V jižním bytě byly podlahy betonové [25].

**Výplně otvorů:** Vchodové dveře v přízemí jsou dřevěné nebo zcela chybí. Okna s dřevěným rámem jsou dvoukřídlá, špaletová. V severním a jižním bytě jsou novější, v chodbě a v přízemí jsou rozbitá. Nad dvojitými okny z nádvoří v 2. NP jsou okenní otvory s dřevěnými žaluziemi, stejnými jako v části jižního průčelí. Tyto otvory odvětrávají prostor střechy. Mnoho dřevěných žaluzií je zdevastovaných či zcela chybí. V západní části tyto větrací otvory nebyly navrženy. Ve druhém nadzemním podlaží byly při současné rekonstrukci z prostředních okenních otvorů z nádvorní části vytvořeny dveřní otvory narušující kordonovou římsu.

**Klempířské konstrukce:** Klempířské konstrukce tvoří nové dešťové žlaby a svody, a to z uliční i nádvorní části.

**ZTI, vytápění, elektroinstalace:** Z poskytnuté projektové dokumentace nelze popsat.

**Větrání:** Objekt je přirozeně větrán.

### **3.2.3 Východní křídlo, bývalý zámeček**

(Fotografie 18, 19)

V současné době i v této části probíhají rekonstrukce a majitel z bezpečnostních důvodů k prohlídce nesvolil. Z poskytnutých výkresů pasportu z roku 2018 vyplývá, že budova východního křídla má tři nadzemní podlaží a čtvrté snížené polopatro stejně jako v jižní budově. Společně se stropy v budově hlavního průčelí byl také strop nad 3. NP této budovy odstraněn. Objekt je nepodsklepený. Přízemní část byla využívána jako garáže, jejichž vjezdy odpovídaly protilehlým arkádovým otvorům. Nadzemní patro sloužilo jako sýpka, která se nijak nedělila.

Vstup do ní byl z jižní budovy 2. nadzemního podlaží, ve kterém v současnosti chybí pochozí strop i propojovací otvor, který je zazděn.

**Základy:** Typ základů této části není znám. Z nedestruktivního průzkumu jej nelze určit. Zřejmě však budou, jako v případě jižního a západního křídla, ze základových pásů z kamene. Základy nejsou odizolovány.

**Svislé konstrukce:** Obvodové zdivo v celé budově je ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené, tloušťka stěny je ca 0,8 m. Stejně jako při západním křídle jsou římsy z cihel. Sloupy arkády mají podstavu ca. 1000 x 850 mm. Uprostřed podélné strany sýpky je strop 2. NP podepíraný dřevěnými sloupky.

Obvodové zdivo je v pořádku bez žádných varovných trhlin, které by poukazovaly na statické změny. U viditelných cihel a kamenů nelze sledovat velké zvětrání, avšak jejich spojovací malta je často degradovaná či zcela opadaná. Z nádvoří strany je zdivo obnažené z 1/2. Ze strany zahrad není žádné zdivo viditelné.

**Vodorovné konstrukce:** Stropy byly trémové.

**Zastřešení:** Stejně jako na západní části je krov dřevěný, vázaný. Kvůli jeho nadměrné vlhkosti a plísní byl v roce 2019 nově vyměněn. Stejně tak je nově vyměněná dvoudrážková pálená krytina.

**Úpravy povrchů:** Fasádní omítka je vápenná, dvouvrstvá. Díky opravě z 50. let minulého století je fasáda ze zahrady sousedního rodinného domu v zachovalém stavu. Barevný odstín však není jednotný a tvoří jej skvrny různých odstínů po celé této části. Omítka je v oblasti soklu ve vlhkém počasí podmáčená. Fasáda z nádvoří je z 1/2 opadaná až na zdivo. Soklová část nádvoří má mělce vyrytý vzor ve stylu bosáže z části průčelí stejně jako na západní části. Ve dvou jižních garážích je strop opatřen rákosovou omítkou.

**Podlahy:** Ve dvou jižních garážích byly podlahy betonové, v ostatních byly hliněné. V části sýpky byl pochozí dřevěný trémový strop.

**Výplně otvorů:** Některé vjezdy do garáží jsou vyplněné starými dřevěnými provizorními vraty. Výplně okenních otvorů jsou stejné jako v jižní části sýpky. Výplně malých oken prvního nadzemního podlaží dříve také tvořily dřevěné žaluzie, ty jsou však zachovalé pouze na jednom z oken.

Mnoho dřevěných žaluzií z nádvorní části je zdevastovaných či zcela chybí. Z východní části jsou žaluzie v zachovalém stavu. Z nádvorní části ve druhém nadzemním podlaží byly z prostředních oken vytvořeny dveřní otvory, které narušují kordonovou římsu.

**Klempířské konstrukce:** Klempířské konstrukce tvoří nové dešťové žlaby a svody, a to z uliční i nádvorní části.

**ZTI, vytápění, elektroinstalace, větrání:** Z poskytnutých výkresů nelze popsat.

### **3.2.4 Východní a západní byt hospodářské části**

(Fotografie 20–24)

Východní byt byl nově zrekonstruován v roce 2005, má původní vchod z hlavního východního průjezdu. Sklep má 5 kójí včetně kotelny a technické místnosti.

Západní byt byl zrekonstruován v letech 2012 až 2013 a má hlavní vchod do 2. nadzemního podlaží schodištěm z nádvoří, protože průjezd, ve kterém byl původní vchod, vlastní jiný majitel. Sklep tohoto bytu má 3 kóje, které jsou nevyužívány.

Přízemí obou bytů tvoří mezipatro schodiště. To vede do sklepa a do bytových částí. Každá bytová část vznikla spojením předchozích dvou dvoupokojových bytů. Současní majitelé si dispozice bytů upravili podle svých potřeb. Prostor pod střechou žádný z majitelů nevyužívá.

**Základy:** Typ základů z nedestruktivního průzkumu nelze určit. Základy východního domu jsou, mimo část průjezdu, dodatečně izolovány asi od roku 2018. Ostatní základy odizolovány nejsou.

**Svislé konstrukce:** Obvodové zdivo v obou budovách je ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené, tloušťka stěny je ca 0,85 m. Obvodové zdivo je zrekonstruované, omítnuté. Vrcholová římsa je z cihel. Vnitřní nosné stěny v bytech jsou zachovány a jsou ze smíšeného zdiva. Původní příčky jsou zděné z cihel. Nové příčky jsou z pórobetonových tvárnic.

Schodiště do sklepa a do bytu je původně kamenné, nyní je obložené keramickou dlažbou.

**Vodorovné konstrukce:** Původní stropy místností jsou trámové. Sklepní stropy jsou klenbové.

**Zastřešení:** Starý krov je dřevěný, vázaný, v dobrém stavu. Přibližně před 4 lety byla měněna ve východním bytě nová dvoudrážková pálená krytina společně s novými latěmi. V západním bytě byl krov i krytina rekonstruována ca před 6 lety.

**Úpravy povrchů:** Fasádní omítka je vápenná, dvouvrstvá. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Ve východním bytu je schodiště vedoucí do bytové části obložené keramickou dlažbou. Obloženy jsou také místnosti nebo jejich části s ZTI.

**Podlahy:** Ve sklepení východního bytu je v části kotelny podlaha betonová. Zbýlé sklepní místnosti obou bytů mají podlahu hliněnou. V bytových částech jsou podlahy betonové s cementovým potěrem. Vrchní vrstva podlahy je z dlažby nebo PVC.

**Výplně otvorů:** Okna v bytě jsou dřevěná dvoukřídlá s dvojitým zasklením, v západním bytě jsou s křížovým členěním. Sklepní okna jsou dvoukřídlá dřevěná s jednoduchým zasklením. Vstupní dveře k západnímu i východnímu bytu jsou dřevěné s bočními světlíky.

**Klempířské konstrukce:** Klempířské konstrukce tvoří nové dešťové žlaby a svody, a to z vnější i nádvorní části.

**ZTI:** Zdravotně technická instalace je v obou bytech nová. Oba dva byty jsou napojeny na septik.

**Vytápění:** Východní byt je vytápěn kotlem na pevné palivo. Západní byt je vytápěn elektrickým proudem.

**Elektroinstalace:** V obou bytech je zřízena nová elektroinstalace vedena pod omítkou.

**Větrání:** Větrání je přirozené. Na WC je větrání nucené.

### **3.2.5 Východní a západní křídlo hospodářské části**

(Fotografie 25–27)

Od bytových částí až po severní stodolu je symetricky stejný typ budov. Ty jsou nepodsklepené s podstřešním prostorem, který sloužil pro skladování sena. Dispozičně jsou budovy dělené stěnami na hranicích pozemků nebo nosnými

stěnami. Budova na parcele 80/1 sloužila jako stáj pro koně (Fotografie 28). V současnosti je však část nevyužívána. Budova na parcele 80/8 je využívána pro živočišnou výrobu (Fotografie 29). Zbylé části v těchto dvou křídlech slouží převážně jako skladovací prostory pro zemědělskou techniku, autodopravu nebo zemní práce. Zrekonstruované jsou části na parcelách 80/6 a 80/7 (Fotografie 30, 31). Budovy na parcelách 80/1 a 80/2 jsou zcela zrekonstruované pouze z nádvorní části a ve vnitřních prostorech (Fotografie 28, 32). Vnější části těchto křídel chátrají (Fotografie 33, 34). Každý majitel má vstup do budov z nádvoří. Budova koňské stáje má přístup i z bývalé zahrady statku. Otvory oken a dveří jsou zrcadlově uspořádané jednak mezi oběma křídly, ale i v rámci budov samotných. U několika okenních a dveřních otvorů došlo k zazdění v důsledku změny účelu budovy. K zazdění otvoru vrat došlo ve vnější části parcely č. 80/8 vedle hlavního vjezdu napravo (Fotografie 35). Nad tímto vjezdem také došlo k zazdění otvoru dvířek vikýře, kde vznikl malý kruhový otvor (Fotografie 35). K narušení symetrie křídel došlo také kvůli zazdění vjezdu na severu východního křídla. Toto zazdění je zřejmé užší tloušťkou zdiva a pozůstatky pantů, na kterých byla velká vrata zavěšena jako v severní části stodoly (Fotografie 36).

**Základy:** Typ základů této části není znám. Z nedestruktivního průzkumu jej nelze určit. Zřejmě však budou, jako v případě zámecké části, ze základových pásů z kamene.

**Svislé konstrukce:** Obvodové zdivo je ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené, tloušťka stěny je nesterjná, pohybuje se od 0,8 do 1 m. Římsy, okenní niky a předsazené vjezdy s bosáží jsou z cihel. Staré vnitřní nosné a dělicí zdi jsou ze smíšeného zdiva. Nové dělicí zdi (mezi parcelami 80/6 a 80/7) jsou z pórobetonových tvárnic, stejně tak z těchto tvárnic je vystavěna technická místnost a WC v bývalé koňské stáji.

Zdivo na neopravených částech je zvenčí, zejména u země, narušené vlhkostí. Chybí zde omítka a malta je vypadaná ve spárách do hloubky až 5 cm. Vypadávají jednotlivé kusy zdiva, zejména však na místech vyzděných opukou (Fotografie 37).

Jediné schodiště do podstřešního prostoru se nachází na parcele 80/6. Toto schodiště je točité dřevěné. Jeho rekonstrukce proběhla v roce 2013 (Fotografie 38).

**Vodorovné konstrukce:** Stropy jsou klenuté valenými cihelnými klenbami do řady středních hranolových pilířů. Všechny jsou v zachovalém stavu (Fotografie 39).

**Zastřešení:** Střecha je sedlová. Krov je dřevěný vázaný v poměrně dobrém stavu (Fotografie 40). Pouze ze západní stany na parcele 80/2 je viditelný průhyb střešních latí a u štítové stěny i průhyb krokve (Fotografie 41). Krytina střechy je z pálených tašek. U zrekonstruovaných částí jsou opravena místa, kam zatékalo. U neupravených částí je často krytina narušena v místech vikýřů. Zatéká také u nerekonstruovaných štítových zdí, kde chybí lemování (Fotografie 42).

**Úpravy povrchů:** Fasádní omítka u opravených částí je vápenná, dvouvrstvá. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. U nerekonstruovaných částí vnější omítka často chybí, nejvíce pak chybí z vnější západní strany. Vnitřní omítky jsou často opadané, nejvíce jsou znehodnocené v části živočišné výroby.

**Podlahy:** U opravených částí je podlaha převážně betonová litá, ostatní jsou hliněné. V části podstřeší je pochozí přímo valená klenba.

**Výplně otvorů:** Okenní otvory jsou umístěné v mělkých nikách. Okna mají dřevěné nebo ocelové rámy. Nejčastěji se zde nachází šestnácti či šestitabulková okna s možností sklopení vrchní poloviny pro větrání. V neopravených částech jsou skla často rozbitá. Okenní otvory a otvory vrat mají šikmou špaletu rozšířenou do interiéru. Otvory vrat jsou v neopravených částech bez rámu a jsou pouze opatřené konstrukcí pro posuvná dřevěná vrata. U opravených částí jsou nová dřevěná vrata s ocelovým rámem a lomeným obloukem. Do dílny, tj. budovy v severovýchodním rohu východního křídla se vstupuje sníženými dřevěnými vraty s vnitřní izolací. U opravených částí jsou dvířka vikýře opravené, u neopravených částí ale často chybí.

**Klempířské konstrukce:** Z klempířských konstrukcí jsou u opravených částí nové dešťové žlaby a svody, a to z uliční i nádvorní části. Dále jsou oplechovány prostory mezi štítovou zdí a krytinou a také v části kolem vikýřů.

**ZTI:** V budově na parcele č. 80/1 se nachází technická místnost pro personál s umyvadlem a WC.

**Vytápění:** Vytápěna je pouze budova na parcele 80/2 kamny na pevná paliva a severní část budovy na parcele 80/6.



**Elektroinstalace:** Na nezrekonstruovaných částech je původní, provizorní elektrické vedení (Fotografie 43). Některé jeho okruhy již nejsou funkční. Ve zrekonstruovaných částech je vedení pod omítkou nebo v ochranných lištách.

**Větrání:** Větrání je přirozené.

### **3.2.6 Severní stodola hospodářské části**

(Fotografie 44–46)

Budova stodoly přímo v rozích navazuje na obě křídla hospodářských budov. Celkově je budova rozdělena do 5 částí dle účelu. Budova na parcele 80/3 slouží jako stodola a odstavná plocha pro zemědělskou techniku. Je neopravená a chátrá. Další opravené části na parcele 80/4, 80/5 a 80/6 plní tři účely. Jedná se o odstavnou plochu zemědělské techniky, technickou místnost a dílnu ve východním rohu. Půdní prostory nad dílnou slouží jako sklad. Celá severní stodola je podsklepená a do sklepa vede jediný vstup uprostřed stodoly z nádvoří. Interiér sklepu je přístupovým schodištěm rozdělen na dvě stejně rozlehlé části. Po každé straně vstupu do sklepení jsou vjezdy, které vedou na parcelu 12/34. Ta slouží jako manipulační a příjezdová plocha. Z vnější severní strany je k parcele 80/3 a 80/4 přistavěn přístřešek jako odstavná plocha pro stroje. Do technické místnosti vedou dva vstupy. Jeden je ze severu pravého průjezdu stodoly a druhý je napravo stodoly z nádvoří.

**Základy:** Z nedestruktivního průzkumu nelze typ základů určit. Zřejmě však budou, jako v případě zámecké části, ze základových pásů z kamene.

**Svislé konstrukce:** Obvodové zdivo je ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené, tloušťka stěny je ca 1 m. Nosné zdi v části teletníku jsou vyžděny z cihel. Nové příčky jsou z pórobetonových tvárnic. Stejně tak dělicí stěna mezi parcelou 80/3 a 80/4 je z pórobetonových tvárnic tl. 300 mm. Vstup do skladu nad dílnou je z provizorního žebříku, který se nachází v jižním rohu pravého vjezdu stodoly.

Obvodové zdivo bylo rekonstruované společně s omítkou v roce 2012. Neopravené části jsou z 1/4 kryty přístřeškem, proto jejich degradace není zrychlená. Vnitřní stěny jsou zrekonstruované.

**Vodorovné konstrukce:** V části stodoly stropy chybí a z přízemí je vidět přímo na krov. V části technické místnosti a dílny jsou stropy betonové, podpírané

viditelnými nosníky a dvěma řadami ocelových sloupů v části dílny. Sklep je klenutý křížovými cihelnými klenbami do řady středních hranolových pilířů (Fotografie 47).

**Zastřešení:** Krov je dřevěný vázaný, celkově v dobrém stavu (Fotografie 48). V roce 2011 byla střešní krytina rekonstruována a špatné či chybějící části nahrazeny dvoudrážkovou pálenou krytinou. Nezrekonstruovaná část krovu je vyhovující až na plechovou střechu přístřešku, do které zatéká.

**Úpravy povrchů:** Fasádní omítka u opravených částí je vápenná, dvouvrstvá. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. U nerekonstruovaných částí vnější omítka z velké části chybí. Vnitřní omítky jsou zde často opadané. Sklepní prostory jsou bez povrchové úpravy.

**Podlahy:** V nezrekonstruované části stodoly je podlaha hliněná. V opravené části stodoly je podlaha z litého betonu. V technické místnosti je betonová s keramickou dlažbou. Dílna má podlahu částečně z pálených cihel a keramických dlažebních prvků vyplněných cementovým potěrem.

**Výplně otvorů:** Okenní otvory jsou vyplněné novými jednokřídlými okny s vnitřním křížovým členěním. Dveře do technické místnosti jsou dřevěné s vnitřní izolací. Do sklepa vedou dvoukřídlé dřevěné dveře. Dveřní otvory průjezdů vyplňují dvoukřídlá dřevěná vrata. Dveře v interiéru jsou dřevěné hladké.

**Klempířské konstrukce:** Z klempířských konstrukcí jsou u opravených částí nové dešťové žlaby a svody, a to z uliční i nádvorní části. Dále jsou oplechovány prostory mezi štítovou zdí a krytinou a části kolem vikýřů.

**ZTI:** V technické místnosti dílny ze zdravotně technické instalace jsou v této části 2 WC, pisoár, sprcha, kuchyňský kout se dřezem a 2 umyvadla. Odpady jsou napojeny na septik.

**Vytápění:** Vytápění je zajištěno pomocí olejových kamen, které ohřívají jednak teplou vodu, ale i otopná tělesa v technické místnosti a v dílně.

### **3.2.7 Zhodnocení prohlídky a doporučení návrhových zkoušek**

Zkoumaný objekt se dle mého názoru jeví v poměrně dobrém stavu i přes jeho stáří a dlouhodobě zanedbávaný přístup majitelů. Díky osobní zkušenosti jsem zjistila, že chátrající části lze poměrně snadno opravit. Nejvíce opotřebovaná je vnější část obvodového zdiva, kde na většině míst chybí omítka a dochází tak k degradaci

zdicích prvků a malty. Rozsáhlejší opravy si také vyžádaly hlavní římsy, a to kvůli růstu náletových dřevin, které dosahovaly výšky až několika metrů. Kořeny takto vzrostlých stromů narušovaly i střešní krytinu a tvořila se tak místa, kam zatékalo. Nejvíce škody ve vnitřních prostorech způsobila právě dešťová voda, která se do konstrukcí dostávala chybějící střešní krytinou, která byla shozena větrem nebo výše zmíněným prorůstáním kořenů dřevin. Dlouhodobé působení dešťových srážek způsobilo hnilobu krovů a zvýšenou vlhkost zdiva, kde se tvořily plísně. Nutné bylo i opravit podlahy a spodní části zdí uvnitř budov, které sloužily jako stáje a chlévy pro hospodářská zvířata.

Stavebně nejzajímavější ze zámecké části pokládám budovu hlavního průčelí, a to především čelní fasádu a východní přízemní patro, které je v současné době nevyužívané. Zde se nachází křížové cihelné stropy, které podepírají čtyři sloupy. Z prohlídky bylo zjištěno, že tyto křížové klenby se nacházely i v západní části tohoto přízemí, a navíc byly zřejmě zděné opukou. Z prohlídky bylo zjištěno, že tyto sloupy byly v minulosti z neznámých důvodů obetonovány (Fotografie 11, 12). Tímto neodborným zásahem byl poškozen další památkově hodnotný prvek. V hospodářské části pokládám za nejzajímavější estetické konstrukce sklepní klenby, klenby v jednotlivých hospodářských budovách, předložené bosované vstupy do jednotlivých budov a točité dřevěné schodiště v severovýchodní části. V současné době je zrekonstruováno téměř 52 % všech budov, ca 22 % je nezrekonstruovaných a u zbylých ca 26 % budov nyní rekonstrukce probíhá.

Níže uvedená tabulka uvádí doporučené návrhové zkoušky vyplývající z prohlídky objektu. Při počtu sond a vzorků přihlížím k historickému vývoji jednotlivých částí, které rozdělují do 4 zkušebních oblastí dle předpokládaného časového období vzniku budov. Podle vyhodnocení stavebně historického průzkumu se jedná o gotiku, renesanci, baroko a klasicismus. Vzhledem k památkově chráněnému objektu navrhuji nedestruktivní zkoušení. Pro stanovení minimálního počtu zkušebních vzorků vycházím z normy ČSN ISO 13822 a ČSN 73 0038.

Tab. 2 Návrh dalšího průzkumu

Typ zkoušky:	Důvod:	Počet vzorků:
Stanovení typu a stavu základů.	Neznámý typ a stav.	Navrhuji kopanou sondu při vnější a vnitřní zdi u všech čtyřech zkušebních oblastí. Celkem tedy 8 sond.
Pevnost v tlaku malty.	Špatný stav malty.	V každé zkušební oblasti navrhuji min. 8 zkušebních míst u všech čtyřech zkušebních oblastí. Celkem 32 vzorků.
Stanovení vlhkosti a pevnosti zdícího kamene.	U zdícího kamene se objevuje fyzikální degradace. Opuka je citlivá na nasáknutí.	Pevnost opuky bych zjistila Schmidovou odrazovou zkouškou L na min. 16 místech pro každou zkušební oblast. Pro upřesnění bych doplnila odběr vzorků z míst s nejlepším, středním a nejhorším pevnostním výsledkem z tvrdoměrné zkoušky. Nasákavost lze stanovit na odebraných vzorcích klasickou zkouškou nasákavosti kameniva.
Pevnost v tlaku cihelného zdiva.	U cihel se objevuje fyzikální degradace.	Navrhuji zkoušku pevnosti v tlaku cihelného zdiva pomocí tvrdoměru Schmidt LB. Minimální počet zkušebních míst je 16 na každou zkušební oblast. Upřesnění bych provedla klasickou zkouškou pevnosti v tlaku na celých cihlách, zkušebních tělesech nebo na vývrtech z míst s nejlepším, středním a nejhorším pevnostním výsledkem z tvrdoměrné zkoušky.
Zjištění stavu starých dřevěných prvků (tj. krov, zhlaví trámu, dřevěné schodiště, trámové stropy).	Stáří konstrukce, hniloba na některých prvcích.	Navrhuji vizuální defektoskopickou prohlídku, při které se zjistí místa napadená dřevokaznými houbami a dřevokazným hmyzem. Popřípadě do nepřístupných míst lze použít endoskop. Vpichovým vlhkoměrem na vybraných místech doporučuji zjistit vlhkostní stav konstrukcí. Pevnost v tlaku dřevěných prvků se pak určí např. pomocí přístroje Pilodyn nebo podle tabulek.
Zjištění stavu vodorovných konstrukcí (trámové stropy, cihelné klenby)	Stáří konstrukce.	Navrhuji akustickou trasovací metodu, která odhalí místa pro další potřebné zkoušky. Trámové stropy budou vyšetřeny při zkoumání dřevěných prvků, viz výše. Cihelné klenby by se posuzovaly stejně jako v případě stanovení pevnosti v tlaku malty a cihelného zdiva, viz výše.
Ocelové konstrukce (podpěry, příštířsky).	Stáří konstrukce.	Navrhuji vizuální prohlídku svarů a styků ocelových konstrukcí, popř. prohlídku koroze.

### 3.3 EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ

Cílem této části bakalářské práce je ekonomicky vyhodnotit dopad rekonstrukce na cenu nemovitosti. Díky doc. Ing. Aleně Tiché, Ph.D., se kterou jsem konzultovala tuto část bakalářské práce, jsem získala licenci k softwaru pro oceňování nemovitostí NEMExpress od firmy PLUTO – OLT, spol. s.r.o. a pomocí manuálu k tomuto softwaru jsem vytvořila ocenění obou částí.

Pro porovnání jsem zvolila dvě podobné hospodářské části, a to zrekonstruovanou budovu koňské stáje na parcele 80/1 a chátrající budovu na parcele 80/8, která slouží jako chlív pro hospodářská zvířata. Zvolila jsem zjednodušenou metodu ocenění nemovitosti podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, jejíž výsledná cena je tzv. cena administrativní (zjištěná, úřední). Nejedná se tedy o cenu obvyklou (tržní).

#### 3.3.1 Ocenění obou pozemků

Pro výpočet ceny stavebního pozemku je třeba nejprve určit základní cenu stavebního pozemku (ZCv), která je stanovena v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., pro okres Blansko na 1 001,00 Kč/m<sup>2</sup> [34]. Tato cena se následně upraví podle koeficientů stanovující vybavení obce (Tab. 3), a tím se získá základní cena stavebního pozemku, která tak pro obec Drnovice činí 288,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 3 Výčet koeficientů O1-O6 pro určení základní ceny stavebního pozemku

Název koeficientu	Číslo	Pi
O1. Velikost obce: 1001–2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena staveb. pozemku  $ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6 =$   
 $= 288,00 \text{ Kč/m}^2$

Dále cenu pozemku ovlivňuje index cenového porovnání, který se určí jako součin indexu trhu s nemovitými věcmi, indexu polohy nemovitosti a indexu omezujících vlivů pozemku. Výčet koeficientů jednotlivých indexů jsou uvedeny v následující tabulkách 4, 5 a 6.

**Tab. 4 Výčet koeficientů P1-P9 pro určení indexu trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	Číslo	Pi
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_1^5 P_i) = 1,000$$

**Tab. 5 Výčet koeficientů P1-P7 pro určení indexu polohy pozemků**

Název znaku	Číslo	Pi
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – Objekty nemají samostatný příjezd z komunikace	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_1^6 P_i) = 0,288$$

Tab. 6 Výčet koeficientů P1-P6 pro určení indexu omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Číslo	Pi
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů IO} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

*Index cenového porovnání*

$$I = IT * IO * IP = 1,000 * 1,000 * 0,288 = 0,288$$

Následující tabulka zobrazuje základní údaje vstupující do výpočtu ceny pozemku. Vypočítaná základní cena stavebního pozemku byla vynásobena indexem omezujících vlivů, a tím vznikla upravená cena, jejíž vynásobení s výměrou pozemku dalo konečnou cenou stavebního pozemku. Výměry pozemků byly převzaty z ČÚZK [31].

Tab. 7 Výpočet celkové ceny pozemků

Název	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient I	Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	80/1	450	288	0,288	82,94	37 323
zastavěná plocha a nádvoří	80/8	420	288	0,288	82,94	34 835

Z výše uvedeného vyplývá, že faktorem nejvíce snižujícím cenu pozemku je index polohy pozemků. Budovy jsou součástí jednotného celku, který limituje jejich účel a využití. Dalším snižujícím vlivem je neatraktivnost zemědělských staveb v okolí z hlediska oceňování. Mezi jednotlivými cenami pozemku je minimální rozdíl, a to pouze ve výměře 30 m<sup>2</sup>. Cenový rozdíl činí 2 488 Kč.

### 3.3.2 Ocenění zrekonstruované budovy

Budova na parcele 80/1 sloužila jako stáj pro koně. V současnosti ji však majitelé nevyužívají. Jako jediná budova na západním křídle má přístup na bývalou část zahrady. Budova se nachází naproti hlavnímu východnímu vjezdu do areálu. Po levé straně sousedí se zrekonstruovaným bytem a po pravé straně s nezrekonstruovanou částí sloužící jako skladovací prostor a odstavné místo pro zemědělskou techniku.

Typ základů této části není znám. Zřejmě však budou, jako v případě zámecké části, ze základových pásů z kamene. Obvodové a nosné zdi jsou ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plně pálené. Tloušťka stěny je nesterjná, pohybuje se od 1 do 1,5 m. Stropy jsou klenuté pruskou klenbou s dělicími pásy. Podstřešní prostor je v současné době nevyužíván. Může však sloužit jako skladovací místo, například pro seno. Strop je tvořen klenbou, která je zároveň pochozí. Krov je vázaný, střecha je sedlová. Z nádvorní strany a v interiéru je budova zrekonstruovaná. Byla provedena nová fasádní omítka včetně omítky s uměleckými prvky, tj. hlavní římsy a bosovaného pole při vjezdu. Zrekonstruovaná jsou okna a vstupní dveře s kovovou mříží. Nově z této strany byla vytvořena dřevěná vrata do průjezdu. Dále z klempířských konstrukcí byly pořízeny nové dešťové žlaby a svody a také došlo k oplechování trojúhelníkového vikýře. Ze západní strany jsou zrekonstruovaná pouze dřevěná okna s jednoduchým zasklením a svislé obvodové zdi, které jsou opatřeny jednovrstvou vápennou omítkou bez fasádní barvy. Chybí zde však rekonstrukce uměleckých prvků, tj. hlavní římsy a bosovaného pole při vjezdu ze zahrady. Také zde chybí dešťové žlaby a svody. Vrata a dveře ze stáje jsou v zachovalém stavu. Střešní krytina nad celým objektem byla společně s krovem současnými majiteli zrekonstruována. Dispozičně se budova dělí na 3 části: průjezd, stáj a nově vytvořena hygienická místnost s WC a umyvadlem. Místnost se zdravotně technickou instalací je vydlážděna. Vnitřní kanalizace je napojena na septik. Podlaha v interiéru je tvořena betonovými panely. Vnitřní omítky jsou jednovrstvé vápenné, na některých místech již narušené. Dřevěné kóje dělicí interiér stáje nejsou s obvodovými a nosnými stěnami pevně spojeny. Objekt není nijak vytápěn. Elektroinstalace je světelná i třífázová. Odvětrávání objektu je přirozené. Budova je připojena na místní vodovod.



Výpočet kritéria, zda je stavba budovou či halou (dle §12 zákona o ocenění majetku) [34]:

Tab. 8 Výpočet obestavěného prostoru koňské stáje

Typ prostoru	Výpočet	Obestavěný prostor části [m <sup>3</sup> ]
Obestavěný prostor spodní stavby dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	33,07 * 12,94 * 4,6	1 925,69
Obestavěný prostor podstřeší dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	427,93 * (1,2 + 1/2 * 6,78)	1 964,20
<b>CELKEM</b>		<b>3 889,89</b>

Tab. 9 Souhrn vnitřních volných prostorů koňské stáje dle přílohy č. 1 k vyhl. č. 441/2013 Sb.

Typ prostoru	Výpočet	Obestavěný prostor části [m <sup>3</sup> ]	OP < 400 m <sup>3</sup> se neuvažuje do výpočtu
Průjezd	58,88 * 4,6	270,85	Neuvažuje se
Stáj – jižní místnost	54,23 * 4,6	249,46	Neuvažuje se
Stáj – místnost se ZTI	10,98 * 4,6	50,51	Neuvažuje se
Stáj – zbylá místnost	178,50 * 4,6	821,1	Uvažuje se
Půdní skladovací prostor	1 964,20 * 0,5	982,1	Uvažuje se
<b>CELKEM</b>		<b>1 803,20</b>	

Poměr vnitřních volných prostorů velikosti nad 400 m<sup>3</sup> k obestavěnému prostoru stavby je  $1\,803,2 / 3\,889,89 = 0,464 = 46,4\%$ , tj. méně než 2/3 (66,7 %) celkového obestavěného prostoru. **Stavba bude oceňována jako budova.**

Tab. 10 Zatřídění budovy koňské stáje pro potřeby ocenění

Budova dle § 12 zákona o oceň. majetku:	O. budovy pro zemědělství – živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

*Poznámky k výpočtům:*

- Výška 1. NP je výška spodního líce dělicího pásu pruské klenby.
- Výška podstřešního prostoru je výška od vrcholu klenby k hornímu líci hřebene sedlové střechy.
- Při výpočtu vnitřních volných prostorů se tl. konstrukce podlahy uvažuje 0,10 m (dle oceňovací vyhlášky).
- Při výpočtu vnitřních volných prostorů řadím i podstřešní prostor, který plní přidruženou funkci k zemědělské výrobě, tj. skladovací.
- Půdní úložný prostor pro slámu odhaduji 1/2 objemu podstřešního prostoru.

*Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru budovy koňské stáje*

Tab. 11 Zastavěné plochy a výšky podlaží budovy koňské stáje

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstrukční výška [m]	Součin [m <sup>3</sup> ]
1.NP	427,93	4,50	1925,69
Podstřešní prostor	427,93	6,78	2901,37
Součet	855,86		4827,05
Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\ 827,06 / 855,86 = 5,64$ m			
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $855,86 / 2 = 427,93$ m <sup>2</sup>			

Tab. 12 Obestavěný prostor budovy koňské stáje

Název části OP	Typ	Výpočet	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1.NP	Nadzemní podlaží	$427,93 * 4,50$	1925,69
Podstřešní prostor	Zastřešení	$427,93 * 6,78 / 2$	1450,68
<b>Obestavěný prostor celkem:</b>			<b>3 376,37</b>

*Popis hodnocení konstrukcí a vybavení*

Následující tabulka uvádí výčet konstrukcí a vybavení koňské stáje. Hodnocení standardu je popisováno: S = standard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se. Standard je volen dle účelu stavby, tj. zemědělství – živočišná výroba. Z níže uvedené tabulky vyplývá, že stavba je pro tento účel z velké části standardní. Podstandardní jsou pouze kamenné základy bez izolace.

Tab. 13 Konstrukce a vybavení budovy koňské stáje

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	90
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	10
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	50
11. Dveře	kovové	S	50
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	50
17. Bleskosvod	chybí	C	50
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hyg. vybavení	WC splachovací	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

V tabulce č. 14 je uveden výpočet koeficientu  $K_4$ , který se získá ze součtu upravených objemových podílů, jenž závisí na koeficientu vázaného na hodnocení standardu vybavení a konstrukce budovy.

Tab. 14 Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub> koňské stáje

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	90	1,00	2,79
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	10	1,00	0,31
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	50	1,00	1,20
11. Dveře	S	2,40	50	1,00	1,20
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	50	1,00	0,15
17. Bleskosvod	C	0,30	50	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hyg. vybavení	S	2,30	100	1,54	3,54
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,06
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,8406</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Pro stanovení opotřebení byla zvolena analytická metoda. Předpokládaná další životnost stavby původních konstrukcí byla stanovena podle Smejkalovy bodovací metody na 79 let. Proto z níže uvedené tabulky vyplývá, že je opotřebení budovy tak vysoké (53,5 %), přestože je budova zrekonstruována. U ostatních konstrukcí a vybavení stavby je uvažována další životnost dle současných deklarovaných životností. Při určení stáří budovy byla uvažována střední hodnota z historického průzkumu z předešlé části této práce. Budova zřejmě vznikla mezi lety 1746–1843, tedy krátce po tom, co si objekt zakoupil rod Piatí a úmrtím Antonie Dubské, roz. Piatí. Ta spolu se svým manželem Františkem Dubským dala areálu současnou podobu. Střední hodnotu stáří budovy proto odhaduji na 223 let.

Tab. 15 Výpočet opotřebení budovy koňské stáje

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St. [let]	Živ. [let]	Opot. části [%]	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	10,80	100	1,00	10,80	12,17	223	302	73,84	8,9863
2. Svislé konstrukce	25,60	100	1,00	25,60	28,83	223	302	73,84	21,2881
3. Stropy	11,70	100	1,00	11,70	13,18	223	302	73,84	9,7321
4. Krov, střecha	6,90	100	1,00	6,90	7,77	223	302	73,84	5,7374
5. Krytiny střech	2,80	100	1,00	2,80	3,15	223	302	73,84	2,326
6. Klempířské konstrukce	0,70	100	1,00	0,70	0,79	5	80	6,25	0,0494
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40	100	1,00	4,40	4,95	10	50	20	0,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	90	1,00	2,79	3,14	5	45	11,11	0,3489
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	10	1,00	0,31	0,35	70	70	100	0,35
11. Dveře	2,40	100	1,00	2,40	2,7	50	80	62,5	1,6875
12. Vrata	1,80	100	1,00	1,80	2,03	2	50	4	0,0812
13. Okna	4,30	100	1,00	4,30	4,84	5	65	7,69	0,3722
16. Elektroinstalace	7,00	100	1,00	7,00	7,88	5	50	10	0,788
17. Bleskosvod	0,30	100	1,00	0,30	0,34	5	50	10	0,034
18. Vnitřní vodovod	2,40	100	1,00	2,40	2,7	5	50	10	0,27
19. Vnitřní kanalizace	2,30	100	1,00	2,30	2,59	5	60	8,33	0,2157
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,30	100	1,00	2,30	2,59	5	60	8,33	0,2157
<b>Opotřebení:</b>									<b>53,50 %</b>

Vysvětlivky: OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu obj. podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %

Tab. 16 Výsledné ocenění budovy koňské stáje

Základní cena (dle přílohy. č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.) [Kč/m <sup>3</sup> ):	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K1 (dle přílohy č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.):	*	0,939
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9354
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6723
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):	*	0,8406
Polohový koeficient K5 (příl. č. 20 – dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 41 – dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 700,51
Plná cena: 3 376,37 m <sup>3</sup> * 2 842,51 Kč/m <sup>3</sup>	=	9 117 920,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 53,5 /100)	*	0,465
Nákladová cena stavby CSN	=	4 239 833,24 Kč
Koeficient pp (pp = IT * IP) z výpočtu při oceň. pozemků	*	0,288
Stáj pro koně – zjištěná cena	=	1 221 071,97 Kč

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že velký vliv na snížení ceny, téměř o jednu polovinu, měl koeficient opotřebení, a to i přesto, že je objekt z velké části zrekonstruovaný. Do koeficientu se totiž započítává další doba životnosti pro původní konstrukce, které tvoří veškeré hlavní konstrukční části budov. Tato doba je však kratší než stáří budovy. Vzhledem k tomu, že je budova udržována, je podle mého názoru reálné, že dosáhne životnosti vyšší než vypočítané. Dalším faktorem snižujícím cenu je koeficient pp, který upravuje cenu pro stavbu dle polohy a trhu. Snižující je především kvůli koeficientu polohy budovy (IP), jejíž znehodnocující vlivy byly vypsány v předcházející kapitole týkající se oceňování pozemků. Celkově se díky vlivu polohy a trhu cena snížila téměř 3,5krát.

### 3.3.3 Ocenění chátrající budovy

#### *Popis*

Budova na parcele 80/8 slouží jako chlív pro hospodářská zvířata. Nachází se vpravo od hlavního východního vjezdu do areálu a po levé straně sousedí se zrekonstruovanou částí sloužící jako odstavná plocha pro autodopravu.

Typ základů této části není znám. Zřejmě však budou, jako v případě zámecké části, ze základových pásů z kamene. Obvodové a nosné zdi jsou ze smíšeného zdiva, opuky a cihly plné pálené, tloušťka stěny je nestejná, pohybuje se od 1 do 1,3 m.

Stropy jsou klenuté pruskou klenbou s dělicími pásy. Podstřešní prostor je v současné době nevyužíván. Může však sloužit jako skladovací prostor. Pochozí je zde přímo klenba. Střecha je sedlová. Krov je dřevěný vázaný, v poměrně dobrém stavu. Krytina střechy je z pálených tašek. Budova dlouhodobě chátrá bez jakékoli rekonstrukce či opravy. Zdivo na neopravených částech je z vnější strany, zejména u země, narušené vlhkostí. Chybí zde omítka a malta je vypadaná ve spárách do hloubky až 5 cm. Vypadávají jednotlivé kusy zdiva, zejména však na místech vyzděných opukou. Fasádní omítka je vápenná, jednovrstvá. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké a často opadané. Nejvíce znehodnocené jsou pak v části živočišné výroby. Okenní otvory jsou umístěné v mělkých nikách, vyplněné starými ocelovými rámy. Nejčastěji se zde objevují šestnáctitabulková kovová okna s možností sklopení vrchní poloviny pro větrání. Mnoho skel je rozbitých. Dispozičně se budova skládá ze tří částí – průjezdu, skladu a chléva. Dřevěná vrata v průjezdu chybí a jejich otvory jsou bez rámu. Vstup do části skladu (vedle průjezdu) je pouze opatřený konstrukcí pro posuvná dřevěná vrata. Zrcadlově protilehlý vstup byl před ca 20 lety zazděn. Do chléva se vstupuje sníženými plechovými vraty. Dvířka ve vikýřích chybí. Z klempířských konstrukcí jsou z vnější strany nové dešťové žlaby a svody. Z nádvoří části chybí. Objekt není nijak vytápěn. Budova má rozvody studené vody napojené na místní vodovod. Není tu žádná zdravotně technická instalace. Elektroinstalace je světelná i třífázová. Odvětrávání objektu je přirozené. Objekt není odkanalizován.

*Výpočet kritéria, zda je stavba budovou či halou (dle §12 zákona o ocenění majetku):*

Tab. 17 Obestavěný prostor chléva dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Typ prostoru	Výpočet	Obestavěný prostor části [m <sup>3</sup> ]
Obestavěný prostor spodní stavby	$31,81 * 12,69 * 4,4$	1 776,14
Obestavěný prostor podstřeší	$403,67 * (1,3 + 1/2 * 6,69)$	1 875,05
<b>CELKEM</b>		<b>3 651,19</b>

Tab. 18 Souhrn vnitřních volných prostorů chléva

Typ prostoru	Výpočet	Obestavěný prostor části [m <sup>3</sup> ]	OP < 400 m <sup>3</sup> neuvažuje se do výpočtu
Průjezd	68,46 * 4,4	270,85	Neuvažuje se
Stáj – jižní místnost	54,82 * 4,5	249,46	Neuvažuje se
Stáj – severní místnost	196,55 * 4,5	884,48	Uvažuje se
Půdní skladovací prostor	0,5 * 1 875,05	937,53	Uvažuje se
<b>CELKEM</b>			<b>1 822,01</b>

Poměr vnitřních volných prostorů velikosti nad 400 m<sup>3</sup> k obestavěnému prostoru stavby je:  $1\,822,01 / 3\,651,19 = 0,499 = 49,9\%$  tj. méně než 2/3 (66,7 %) celkového obestavěného prostoru. **Stavba je tedy budovou.**

Tab. 19 Zatřídění budovy chléva pro potřeby ocenění

Budova § 12 zákona o oceň. majetku:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

*Poznámky k výpočtům:*

K výpočtům se vážou stejné poznámky jako pro výše uvedené ocenění zrekonstruované části.

*Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru budovy chléva pro hospodářská zvířata*

Tab. 20 Zastavěné plochy a výšky podlaží budovy chléva

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstrukční výška [m]	Součin [m <sup>3</sup> ]
1.NP	426,17	4,40	1 875,15
Podstřešní prostor	426,17	6,69	2 851,08
Součet	852,34		4 726,23
Průměrná výška všech podlaží v objektu: $PVP = 4\,726,23 / 852,34 = 5,55\text{ m}$			
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: $PZP = 852,34 / 2 = 426,17\text{ m}^2$			

Tab. 21 Obestavěný prostor budovy chléva

Název části OP	Typ	Výpočet	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1.NP	Nadzemní podlaží	426,17 * 4,40	1 875,15
Podstřešní prostor	Zastřešení	426,17 * 6,69 / 2	1 425,54
<b>Obestavěný prostor celkem:</b>			<b>3 300,69</b>



### Popis hodnocení konstrukcí a vybavení

Následující tabulka uvádí výčet konstrukcí a vybavení chléva pro hospodářská zvířata. Hodnocení standardu se je popisováno: S = standard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se. Standard je volen dle účelu stavby, tj. zemědělství – živočišná výroba. Z níže uvedeného vyplývá, že stavba je pro tento účel z velké části standardní. Podstandardní jsou pouze kamenné základy bez izolace, stejně jako v části koňské stáje. Na rozdíl od stáje zde více vybavení chybí.

Tab. 22 Konstrukce a vybavení budovy chléva

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	C	50
7. Úprava vnitřních povrchů	vápněné jednovrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápněné jednovrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná	S	25
12. Vrata	kovová	S	25
12. Vrata	chybí	C	50
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

V tabulce č. 23 je uveden výpočet koeficientu  $K_4$ , který se získá ze součtu upravených objemových podílů, jenž závisí na koeficientu vázaného na hodnocení standardu vybavení a konstrukce budovy.

Tab. 23 Výpočet koeficientu vybavení  $K_4$  chléva pro hospodářská zvířata

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
6. Klempířské konstrukce	S	4,40	100	1,00	4,40
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,10	90	1,00	2,79
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	10	1,00	0,31
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	50	1,00	1,20
12. Vrata	S	2,40	50	1,00	1,20
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
12. Vrata	S	4,30	100	1,00	4,30
13. Okna	C	3,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	X	0,00	100	1,00	0,00
15. Vytápění	S	7,00	100	1,00	7,00
16. Elektroinstalace	S	0,30	50	1,00	0,15
17. Bleskosvod	C	0,30	50	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,42
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math>:</b>					<b>0,7442</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Dle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., byla pro stanovení opotřebení zvolena analytická metoda [34]. U ostatních konstrukcí a vybavení stavby je uvažována další životnost dle současných deklarovaných životností. Při určení stáří budovy byla uvažována, stejně jako v případě koňské stáje, střední hodnota z historického průzkumu z předešlé části této práce. Stáří budovy proto odhadují na 223 let. Pro původní konstrukce by tak předpokládaná doba životnosti stavby byla odhadována na 286 let podle Smejkalovy bodovací metody.

Tab. 24 Výpočet opotřebení budovy chléva

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St. [roky]	Živ. [roky]	Opot. části [%]	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	10,8	100,0	1,00	10,80	13,25	223	286	77,97	10,331
2. Svislé konstrukce	25,6	100,0	1,00	25,60	31,41	223	286	77,97	24,490
3. Stropy	11,7	100,0	1,00	11,70	14,35	223	286	77,97	11,188
4. Krov, střecha	6,90	100,0	1,00	6,90	8,47	223	286	77,97	6,6041
5. Krytiny střech	2,80	100,0	1,00	2,80	3,44	223	286	77,97	2,6822
6. Klempířské konstrukce	0,70	100,0	1,00	0,70	0,86	7	80	8,75	0,0753
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40	100,0	1,00	4,40	5,40	50	50	100,00	5,4000
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	100,0	1,00	3,10	3,80	70	70	100,00	3,8000
12. Vrata	1,80	100,0	1,00	1,80	2,21	50	50	100,00	2,2100
13. Okna	4,30	100,0	1,00	4,30	5,28	223	223	100,00	5,2800
16. Elektroinstalace	7,00	100,0	1,00	7,00	8,59	35	50	70,00	6,0130
18. Vnitřní vodovod	2,40	100,0	1,00	2,40	2,94	35	50	70,00	2,0580
<b>Opotřebení:</b>									<b>80,1 %</b>

Vysvětlivky: OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu obj. podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %

Tab. 25 Výsledné ocenění budovy chléva

Základní cena (dle přílohy. č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.) [Kč/m <sup>3</sup> ):	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K1 (dle přílohy č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.):	*	0,939
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9355
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6784
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):	*	0,7442
Polohový koeficient K5 (příl. č. 20 – dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 41 – dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 412,77
Plná cena: 3 300,69 m <sup>3</sup> * 2 412,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	7 963 805,81 Kč
Koeficient opotřebení: (1 – 80,1 /100)	*	0,199
Nákladová cena stavby CSN	=	1 584 797,36 Kč
Koeficient pp (pp = IT * IP) z výpočtu při oceň pozemků	*	0,288
Chlév pro hospodářská zvířata – zjištěná cena	=	456 421,64 Kč

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že opotřebení budovy snížilo více než 5krát její hodnotu. Smejkalova bodovací metoda odhadla životnost budovy na 63 let. Dalším faktorem snižujícím cenu je, stejně jako u budovy stáje, koeficient pp, kde nejvýraznější vliv má nevhodná poloha budovy (IP). Celkově se díky vlivu polohy a trhu cena snížila téměř 3,5krát, stejně jako v případě koňské stáje.

### 3.3.4 Závěrečné shrnutí oceňování

V následující tabulce můžeme vidět hodnotící ukazatele oceňování pro obě budovy. Z níže uvedené tabulky vyplývá, že výměra obou budov je rozdílná o 30 m<sup>2</sup>, základní cena i základní upravená cena pozemku je díky téměř shodnému umístění stejná. Jediným rozlišujícím kritériem je tedy výměra, kterou se hodnota pozemků liší o necelé 2 500 Kč. Tento rozdíl je tedy zanedbatelný.

Základní cena stavby je oceňovací vyhláškou pro zemědělské budovy s živočišnou produkcí daná. Koeficienty K1-Ki zvýší základní hodnotu v případě koňské stáje o téměř 6 Kč/m<sup>3</sup>. V případě budovy pro hospodářská zvířata se základní cena sníží o ca 283 Kč/m<sup>3</sup>. Rozdíl mezi jednotlivými upravenými cenami tak činí téměř 288 Kč/m<sup>3</sup>. Tento rozdíl zapříčinilo nedostatečné vybavení a degradované konstrukce stavby u chátarajícího objektu (koeficient K4). Při vynásobení obestavěného prostoru, kterým se od sebe budovy záměrně minimálně lišily a základní upravené ceny vyšel výsledný cenový rozdíl ca 1,15 mil. Kč. Koeficient opotřebení se u jednotlivých staveb lišil o 26,6 %. Výsledný cenový rozdíl tak po

započtení opotřebení k plným cenám činil více jak 2,6 mil. Kč. Po vynásobení indexem upravujícím cenu stavby dle polohy a trhu (koeficient pp) činí výsledný rozdíl zjištěných cen zhruba 767 tis. Kč.

Tab. 26 Výsledné porovnání cen obou objektů

Název znaku	Ocenění 1 Budova na parcele 80/1 – sloužící jako koňská stáj (zrekonstruovaná část)	Ocenění 2 Budova na parcele 80/8 – sloužící jako chlív pro hospodářská zvířata (chátrající část)
<b>Pozemek</b>		
Výměra [m <sup>2</sup> ]	450,00	420,00
Základní cena (dle § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	288	288
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	82,94	82,94
Stavební pozemek celkem [Kč]	37 323	34 834,80
<b>Stavba</b>		
Majitel	SJM Dvořáček Roman a Dvořáčková Irena, č. p. 290, 679 76 Drnovice, podíl 1 / 1	Daniel Tenora, č. p. 4, 679 76 Drnovice, podíl 1 / 1
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	2 695,00	2 695,00
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	2 700,51	2 412,77
Obestavěný prostor celkem [m <sup>2</sup> ]	3 376,37	3 300,69
Plná cena [Kč]	9 117 920,95	7 963 805,81
Opotřebení [%] (koeficient opotřebení)	53,5 (0,465)	80,1 (0,199)
Nákladová cena stavby [Kč]	4 239 833,24	1 584 797,36
Zjištěná cena stavby [Kč]	1 221 071,97	456 421,64
Výsledná cena celkem vč. pozemku [Kč]	1 258 395	491 257
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50 [Kč]</b>	<b>1 258 400</b>	<b>491 260</b>

Z výsledného porovnání ocenění vyplývá, že pokud bychom zanedbali vliv trhu a polohy (koeficient pp), který je pro obě budovy stejný, pak by se budova rekonstrukcí zhodnotila o více jak 2,6 mil. Kč. V tomto případě porovnávám nákladovou, tj. reprodukční cenu stavby, tedy cenu výstavby objektu v současnosti. Díky dotačním programům, které činí významné procento celkových nákladů je dle mého názoru zhodnocení památky majiteli ekonomicky výhodné.

## 4 ZÁVĚR

Bakalářská práce se zabývala hodnocením historického objektu ze čtyř hledisek, a to ze stavebně historického, urbanistického, technického a ekonomického. V teoretické části byla zpracována rešerše o metodice stavebně historického průzkumu, o historii obce Drnovice a rešerše týkající se stavebního vývoje zkoumaného objektu. Zde byla uvedena přelomová možnost vzniku objektu v místě dříve stojící středověké tvrze. Z důvodu multioborovosti praktické části byly jednotlivé kapitoly konzultovány s odborníky na danou problematiku. Při urbanistickém hodnocení bylo zjištěno, že i přes významnou výměru areálu v jádru vesnice, se zástavba podřídila objektu a ten se proto nejeví nijak rušivě. Z prohlídky památky vyplynuly závěry o jejím současném stavu, který je i přes významné stáří budov a dlouhodobě zanedbávaný přístup majitelů poměrně zachovalý. Také byla z prohlídky pořizena fotodokumentace a návrhy dalších metod možného zkoumání objektu. Z urbanistického zhodnocení a z prohlídky byly vytvořeny výkresy areálu. Nejedná se však o klasický pasport stavby, ale výkresy slouží spíše pro památkové účely a jejich cílem je zobrazit architektonickou hmotu a opotřebení. Půdorys z výkresové přílohy byl následně použit jako podklad pro výsledné grafické vyhodnocení stavebně historického průzkumu. Ekonomické zhodnocení bylo provedeno porovnáním nákladových cen dvou podobných hospodářských částí sloužící stejnému účelu, z nichž jedna budova je zrekonstruovaná a druhá chátrající. Toto porovnání cen činilo rozdíl ca 2,6 mil. Kč. Díky dotačním programům, které tvoří významné procento celkových nákladů je dle mého názoru zhodnocení památky majiteli ekonomicky výhodné.

Objekt by bylo zajímavé zkoumat i z dalších hledisek. Například památkově zhodnotit architektonické prvky, podrobně rozebrat závady, případně navrhnout a popsat jejich možné způsoby rekonstrukce. Dále by se mohly zrealizovat doplňující stavební průzkumy, které by odhalily nové poznatky o objektu.

## 5 SEZNAMY

### 5.1 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Památkový fond. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2020-04-20]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/pamatkovy-fond>
- [2] Stavebně historický průzkum. *Národní památkový ústav* [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2020-02-06]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/npu-jako-instituce/sluzby/stavebnehistoricky-pruzkum>
- [3] PAŘÍZKOVÁ ČEVONOVÁ, Jana, Michal PATRNÝ, Jindřich ZÁHORKA, Pavel ZAHRADNÍK a Lucie BERÁNKOVÁ, Jan BERÁNEK, Petr MACEK. *Metodika stavebněhistorického průzkumu*. 1. vydání. Praha: Národní památkový ústav, 2015. Odborné a metodické publikace (Národní památkový ústav). ISBN 978-80-7480-037-5.
- [4] Činnosti NPÚ. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cinnosti>
- [5] MACEK, Petr. *Standardní nedestruktivní stavebně-historický průzkum*. 2., dopl. vyd. Praha: Jalna, 2001. Odborné a metodické publikace (Státní ústav památkové péče). ISBN 80-86234-22-3.
- [6] CIKRLE, Petr. *Diagnostické metody ve stavbnictví: Studijní opora*. VUT v Brně FAST, 2011.
- [7] RAZÍM, Vladislav a Petr MACEK, ed. *Zkoumání historických staveb*. 1. vyd. Praha: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, 2011. ISBN 978-80-86516-41-7.
- [8] MALACH, Roman. *Raně středověké osídlení Lysické sníženiny a Malé Hané*. Brno, 2011.. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Fakulta filozofická, Ústav archeologie a muzeologie.
- [9] SADÍLEK, Jaroslav. *Drnovice: Historický vývoj stavebních památek a osídlení obce*. Bystřice nad Perštejnem, 2012.
- [10] BRÁNSKÝ, Jaroslav. *Drnovice v minulosti dávné i nedávné*. 1. vydání. Drnovice: Obec Drnovice, 2010. ISBN 978-80-7326-184-9.

- [11] RADIMSKÝ, J. Berňová registra moravská z první poloviny 16. století. *Matice moravské*. 1975, 1975(76), 331.
- [12] BRABENCOVÁ, Jana. Ctibor Drnovský z Drnovic. *Biografický slovník českých zemí* [online]. Praha, 2011 [cit. 2020-05-07]. Dostupné z: [http://biography.hiu.cas.cz/Personal/index.php/DRNOVSK%C3%9D\\_z\\_Drnovic\\_Ctibor\\_%3F-%3F1543](http://biography.hiu.cas.cz/Personal/index.php/DRNOVSK%C3%9D_z_Drnovic_Ctibor_%3F-%3F1543)
- [13] ZŘÍDKAVESELÝ, František. *Lysice 1308-2008: [(dějiny obce)]*. Vyd. 1. Brno: Muzejní a vlastivědná společnost v Brně ve spolupráci s městysem Lysice, 2008. ISBN 978-80-7275-077-1.
- [14] MAŠITOVÁ, P. Sonda do každodennosti barokního kavalíra (Pozůstalostní inventář Jiřího Štefana, hraběte z Vrbna a Bruntálu). In: *Sborník bruntálského muzea*. Bruntál, 2003, s. 56-57.
- [15] *Moravský zemský archiv Brno, C2 – tribunál-pozůstalosti, kart. 201, sign. S 59a.*
- [16] TENOROVÁ, Daniela. *Obec Drnovice*. 1.vydání. Drnovice: Obecní úřad Drnovice, 1999.
- [17] HLAVÁČEK, Milan a Josef DOLEŽEL. *30 let budování JZD Vítězný únor Lysice*. Lysice: JZD Vítězný únor, 1988.
- [18] *Rozhovor s Josefem Vlachem, Stavební vývoj hospodářského areálu v Drnovicích v letech 1960-2012*. 20. 2. 2020
- [19] ZEMEK, Metoděj a Ladislav HOSÁK. *Hrady, zámky a tvrze v Čechách, na Moravě a ve Slezsku*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1981.
- [20] *Státní zámek Lysice, sloha plánů inv. č. L 3254/33, sign. LS 8628; inv. č. L 3254/34, sign. LS 8629; inv. č. L 3254/35, sign. LS 8630; inv. č. L 3254/40, sign. LS 8635; inv. č. L. 3254/41, sign. LS 8636.: Sbírkový fond*
- [21] *Moravský zemský archiv Brno, F69 – velkostatek Lysice, inv. č. 130*
- [22] *Císařské povinné otisky stabilního katastru - Morava a Slezsko: Drnovice roku 1826, litografováno 1834* [online]. ČÚZK, CZ-00025712-CUZK\_COM. <https://archivnimapy.cuzk.cz/>



- [23] *Indikační skica z roku 1878: Drnovice [online].*  
<https://www.mza.cz/indikacniskici/>
- [24] *Pamětní kniha obce Drnovice 1926-1976*
- [25] POHANKA, Vladimír. *Znalecký posudek č. 183-1/1996: O ceně hospodářského dvora, bývalého panského dvora na p. č. 80/1 a 81/1 v kat. území Drnovice, okres Blansko, ke dni 5. 2. 1996.* Brno, 1996.
- [26] *Kronika obce Drnovice 1977-1989*
- [27] Drnovice: Naše obec Drnovice u Vyškova. *Drnovice [online].* Drnovice: Obecní úřad Drnovice, 2004 [cit. 2020-02-15]. Dostupné z: <http://www.oudrnovice.cz/nase-obec/>
- [28] Historie obce: Název obce Drnovice u Valašských Klobouk. *Obec Drnovice [online].* Drnovice: Obecní úřad Drnovice, 2018 [cit. 2020-02-15]. Dostupné z: <http://www.obec-drnovice.cz/historie-obce/ds-1004/p1=1004>
- [29] *I. vojenské (josefské) mapování z let 1764 - 1768: Morava, mapový list č. 36 [online].* <http://oldmaps.geolab.cz/>
- [30] ČÚZK, *Katastrální mapa, aktuální k 25. 2. 2020: Drnovice [dgn, online].*  
<https://services.cuzk.cz/dgn/ku/>
- [31] ČÚZK: *Informace o pozemcích.* <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [32] *Geologická mapa M 1:50 000: Drnovice [online].*  
<http://www.geology.cz/app/ciselniky/lokalizace/>: Česká geologická služba, Český úřad zeměměřický a katastrální
- [33] VONDRUŠKOVÁ, Alena a Vlastimil VONDRUŠKA. *Vesnice.* Vyd. 1. Praha: Vyšehrad, 2014. Průvodce českou historií. ISBN 978-80-7429-362-7.
- [34] *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k ..* Ostrava: Sagit, 2018, 2018(1247). ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.

## 5.2 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

AV	Archeologický průzkum
C	Vybavení se nevyskytuje
CPP	Cihla plná pálená
CSN	Nákladová cena stavby
IP	Index polohy
IP	Inventarizační a pasportizační průzkum
IT	Index trhu
K	Koeficient pro úpravu objemového podílu
MAS ČR	Místní akční skupiny České republiky
MZA	Moravský zemský archiv
MZM	Moravské zemské muzeum
NP	Nadzemní podlaží
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Obestavěný prostor (Objemový podíl)
OPD	Operativní průzkum a dokumentace
P	Podstandarní vybavení
Parc. č.	Parcelní číslo
PP	Plošný průzkum
PP	Přepočítaný podíl na 100 %
RP	Restaurátorský průzkum
S	Standardní vybavení
SHP	Stavebně historický průzkum
STP	Stavebně technický průzkum
UHA	Uměleckohistorická analýza
UP	Upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce
X	Vybavení se nehodnotí
ZCv (ZC)	Základní cena stavebního pozemku
ZTI	Zdravotně technické instalace

### 5.3 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Pozůstatky tvrže začleněné do čelní budovy, podklad tvoří Obr. 4 .....	20
Obr. 2 Situační plán areálu hospodářského dvora a zámku v Drnovicích na počátku 18. století, autor Ch. F. Monser von Filseck [10].....	21
Obr. 3 Výřez z mapy dominikálních pozemků Drnovic z roku 1811 [10] .....	22
Obr. 4 Skutečný stav areálu z počátku 19. století, autor J. S. Thalherr [20].....	22
Obr. 5 Nerealizovaný plán 2. NP zámku z poč. 19. stol., autor J. Thalherr [20].....	24
Obr. 6 Nerealizovaný plán průčelí zámku z poč. 19. stol., autor J. Thalherr [20] .....	25
Obr. 7 Nerealizovaný projekt přestavby z poč. 19. stol., autor J. Thalherr [20].....	25
Obr. 8 Výřez z mapy stabilního katastru z r. 1826 (litografováno r. 1834) [22] .....	26
Obr. 9 Plán přestavby hospodářské části ze 30. let 19. století, autor zřejmě J. S. Thalherr [20].....	26
Obr. 10 Plán celého areálu ve stavu krátce po polovině 19. století, autor zřejmě K. Vašíček [20].....	28
Obr. 11 Hlavní průčelí krátce po pol. 19. století, autor zřejmě K. Vašíček [20].....	29
Obr. 12 Indikační skica z roku 1878 [23] .....	29
Obr. 13 Grafické znázornění stavebního vývoje, vlastní obrázek .....	31
Obr. 14 Výřez z I. vojenského mapování, 1764-1768 [29] .....	33
Obr. 15 Výřez z plánu vrchnostenských pozemků ležící na panství Lysice, patřící drnovickému statku, zakresleno pod vedením A. Piaty r. 1811 [10] .....	34
Obr. 16 Výřez ze zastavěné části Drnovic z indikační skici r. 1878 [23].....	34
Obr. 17 Výřez z katastru nemovitostí, M 1:1440 [30].....	36
Obr. 18 Výkres širších vztahů zkoumaného objektu, vlastní obrázek.....	37
Obr. 19 Geologické podmínky území M 1:50 000 [32].....	40
Obr. 20 Schéma plužiny obce Drnovice, podklad katastrální mapa [30].....	41
Obr. 21 Schéma nádvorní půdorysné formy vesnice, podklad [30].....	42
Obr. 22 Schéma uspořádání dvora „Vierkant“, vlastní obrázek.....	42
Obr. 23 Zjednodušené schéma popisu [35] .....	45

## 5.4 SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Aktuální výpis katastrálních pozemků areálu [31] .....	39
Tab. 2 Návrh dalšího průzkumu .....	59
Tab. 3 Výčet koeficientů O1-O6 pro určení základní ceny stavebního pozemku .....	60
Tab. 4 Výčet koeficientů P1-P9 pro určení indexu trhu s nemovitými věcmi .....	61
Tab. 5 Výčet koeficientů P1-P7 pro určení indexu polohy pozemků .....	61
Tab. 6 Výčet koeficientů P1-P6 pro určení indexu omezujících vlivů pozemku.....	62
Tab. 7 Výpočet celkové ceny pozemků.....	62
Tab. 8 Výpočet obestavěného prostoru koňské stáje.....	64
Tab. 9 Souhrn vnitřních volných prostorů koňské stáje .....	64
Tab. 10 Zatřídění budovy koňské stáje pro potřeby ocenění.....	64
Tab. 11 Zastavěné plochy a výšky podlaží budovy koňské stáje.....	65
Tab. 12 Obestavěný prostor budovy koňské stáje.....	65
Tab. 13 Konstrukce a vybavení budovy koňské stáje .....	66
Tab. 14 Výpočet koeficientu vybavení stavby K <sub>4</sub> koňské stáje.....	67
Tab. 15 Výpočet opotřebení budovy koňské stáje .....	68
Tab. 16 Výsledné ocenění budovy koňské stáje .....	69
Tab. 17 Obestavěný prostor chléva.....	70
Tab. 18 Souhrn vnitřních volných prostorů chléva .....	71
Tab. 19 Zatřídění budovy chléva pro potřeby ocenění.....	71
Tab. 20 Zastavěné plochy a výšky podlaží budovy chléva .....	71
Tab. 21 Obestavěný prostor budovy chléva .....	71
Tab. 22 Konstrukce a vybavení budovy chléva.....	72
Tab. 23 Výpočet koeficientu vybavení K <sub>4</sub> chléva pro hospodářská zvířata .....	73
Tab. 24 Výpočet opotřebení budovy chléva.....	74
Tab. 25 Výsledné ocenění budovy chléva .....	75
Tab. 26 Výsledné porovnání cen obou objektů .....	76