VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

METODY KVANTIFIKACE HODNOTY OHROŽENÝCH NEMOVITÝCH PAMÁTEK

METHODS OF QUANTIFYING THE VALUE OF THREATENED IMMOVABLE MONUMENTS

DISERTAČNÍ PRÁCE
DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE — Ing. PETR MERTA
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — doc. Ing. ALENA TICHÁ, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2016

ABSTRAKT

Zchátralé kulturní nemovité památky, péče o ně, jejich záchrana, a případné další využití či jejich zachování pro budoucí generace jsou v posledním době stále aktuálnějšími tématy. I přes nákladnou údržbu a mnohdy značné (ať už očekávané či již vynaložené) investice do těchto objektů si stále více uvědomujeme, že tyto památky jsou nedílnou součástí hmotného kulturního dědictví, které jedinečným způsobem dokládá tvořivou práci, úsilí, snahu, způsob myšlení i řemeslnou zručnost předchozích generací, čímž se stává nenahraditelným a nezastupitelným zdrojem poznání národních dějin, a je tedy naší morální odpovědností o tento kulturní odkaz minulosti řádně pečovat. Stále více pak tedy platí, že úroveň památkové péče vyjadřuje vyspělost společenského systému, veřejného smýšlení a demokracie v dané zemi.

V předkládané disertační práci je tedy představena problematika kulturních nemovitých památek, definice základních pojmů z hlediska platné i připravované legislativy, a dále obecný popis památkové péče, včetně možných úhlů pohledu na hodnotu historicky cenných objektů a její stanovení. Dále jsou zde zpracovány základní metody využitelné právě pro kvantifikaci hodnoty, včetně příkladů jejich použití, popisu vhodnosti pro konkrétní potřeby, případně úskalí jednotlivých metod. Navržená metodika kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů je pečlivě popsána a následně představena i na konkrétním investičním záměru rekonstrukce a dalšího využití zchátralé kulturní nemovité památky. Cílem disertační práce je tak prokázat či vyvrátit, že za použití multiplikátoru produkce národního hospodářství lze sestavit metodu vhodnou pro kvantifikaci hodnoty investice do kulturní nemovité památky.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hodnota, památková hodnota, kulturní nemovitá památka, památková péče, multiplikační efekt, multiplikátor produkce

ABSTRACT

Dilapidated immovable cultural monuments, care for them, their salvation and any other use or conservation for future generations is the last time hot topic. Despite the xpensive maintenance and often significantly (whether awaited or already paid) investments in these objects we are more and more aware that these monuments are an integral part of the cultural heritage which uniquely demonstrates creative work, effort, attempt, way of thinking and craftsmanship of previous generations, making it an indispensable and irreplaceable source of knowledge of national history and it is our moral responsibility for the cultural heritage of the past to properly take care of. More and more it is true that the level of preservation of the monuments reflects the maturity of the social system, the public sentiment and democracy in the country.

In this doctoral thesis the issue of cultural immovable monuments, definitions of basic concepts in terms of valid and prepared legislation and a general description of conservation including points of view on the value of historically valuable objects and the determination of this value, is introduced. Furthermore, the basic methods usable precisely for the quantification of value including examples of their use, description of the suitability for specific needs or drawbacks of each method, are processed. The proposed methodology for quantifying the value by using multipliers is carefully documented and then presented on a specific investment objective of reconstruction and further use of the dilapidated cultural immovable monument. The aim of the doctoral thesis is to prove or disprove that the use of the multiplier of production of the national economy can build the appropriate method for quantifying the value of investments in immovable cultural monument.

KEY WORDS

Value, heritage value, cultural immovable monument, heritage preservation, multiplier effect, production multiplier

Bibliografická citace VŠKP:

Ing. Petr Merta. *Metody kvantifikace hodnoty ohrožených nemovitých památek.* Brno, 2016. 142 s., 34 s. příloh. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem disertační práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne ……..

…….

podpis autora

Ing. Petr Merta

Poděkování:

Děkuji především své školitelce paní doc. Ing. Aleně Tiché, Ph.D. za vedení, neustálou podporu i obnovení ztracené motivace, a dále za cenné rady, nápady a konzultace v průběhu celého doktorského studia a za veškerou další odbornou pomoc při zpracování této disertační práce. Dále bych rád poděkoval celé své rodině i všem přátelům za podporu a trpělivost během celého studia.

OBSAH

1 Úvod 11
2 Cíl disertační práce a vědecká hypotéza 13
3 Přehled o současném stavu problematiky 14
3.1 Kulturní památky v legislativních předpisech 14
3.1.1 Památkový zákon 14
3.1.2 Základní pojmy dle památkového zákona 15
3.1.3 Orgány a organizace státní památkové péče 21
3.1.4 Kulturní památky a stavební zákon 22
3.1.5 Mezinárodní úmluvy 25
3.2 Péče o kulturní památky 27
3.2.1 Povinnosti vlastníka při nakládání s kulturními památkami 27
3.2.2 Povinnosti správních úřadů 28
3.2.3 Předkupní právo státu 29
3.2.4 Obnova kulturní památky 30
3.3 Definice pojmu hodnota kulturní památky 31
3.3.1 Technicko-ekonomické pojetí hodnoty 31
3.3.2 Hodnota v památkové péči z hlediska umělecko-historického 34
4 Metody vhodné pro kvantifikaci hodnoty 38
4.1 Ocenění znalcem dle vyhlášky 38
4.1.1 Oceňování stavby nákladovým způsobem 39
4.1.2 Základní cena pro budovy a haly 40
4.1.3 Problémy při kvantifikaci hodnoty oceněním dle vyhlášky 42
4.2 Analýza nákladů a užitků (CBA) 43
4.2.1 Základní popis metody CBA 43
4.2.2 Postup při zpracování CBA 44
4.2.3 Využitelnost CBA 44
4.3 Multikriteriální analýza 45
4.3.1 Základní popis Multikriteriální analýzy 45

4.3.2 Používané pojmy v MCA 46
4.3.3 Příklad vyhodnocení investice metodou MCA 46
4.4 Hodnotová analýza 49
4.4.1 Základní popis hodnotové analýzy 49
4.4.2 Příklad vyhodnocení investice metodou hodnotové analýzy 51
4.5 Kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů 54
4.5.1 Dopady a jejich členění 55
4.5.2 Multiplikátory 55
4.5.3 Výpočet multiplikátorů pomocí input-output analýzy 58
4.5.4 Význam multiplikátoru produkce ve stavebnictví 62
5 Stanovení hodnoty nemovitých památek na Slovensku 65
5.1 Hodnota nemovitých kulturních památek pro potřeby pojištění 65
5.2 Stanovení ceny historických a památkově chráněných objektů na Slovensku 66
5.2.1 Základní myšlenka metodiky 66
5.2.2 Postup při stanovení hodnoty kulturních památek 67
5.3 Hodnota nemovitých památek 71
6 Praktická část 73
6.1 Dotazníkový průzkum 73
6.1.1 Popis dotazníkového průzkumu 73
6.1.2 Základní problémy 74
6.1.3 Vyhodnocení dotazníků 74
6.1.4 Závěr dotazníkového šetření 79
6.2 Kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů 79
6.2.1 Základní popis metodiky a její vhodnosti 79
6.2.2 Předpoklady metodiky 81
6.2.3 Návrh výpočtových vztahů metodiky 81
6.3 Stanovení multiplikátorů produkce 83
6.3.1 Multiplikátory produkce před změnou metodiky ČSÚ 83
6.3.2 Multiplikátory produkce v třídění dle aktuálně platných klasifikací 87

6.4 Metoda "lokalizace" multiplikátorů 89
6.4.1 Stanovení lokalizačního koeficientu 90
6.4.2 Dílčí koeficienty pro výpočet 90
6.4.3 Koeficient disponibilního důchodu domácností 92
6.4.4 Koeficient průměrné mzdy v regionu 96
6.4.5 Možná úprava zjištěných koeficientů 97
6.5 Koeficient památkové hodnoty 98
6.5.1 Koeficient společenského využití objektu 98
6.5.2 Koeficient významnosti památky 99
6.5.3 Koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomických přínosů) 100
7 Vybraná kulturní nemovitá památka 103
7.1 Popis objektu 104
7.1.1 Umístění objektu 104
7.1.2 Historie 106
7.1.3 Současný stav 109
7.2 Popis hodnoceného záměru 111
8 Kvantifikace hodnoty vybraného objektu za pomoci lokálních multiplikátorů 114
8.1 Stanovení výpočtových hodnot 114
8.1.1 Investiční náklad 114
8.1.2 Lokální multiplikátor produkce 117
8.1.3 Koeficient památkové hodnoty 119
8.2 Výpočet hodnoty rekonstrukce posuzovaného objektu 123
8.2.1 Přehled zjištěných vstupních hodnot 123
8.2.2 Vlastní výpočet hodnoty navrženou metodiku 123
8.3 Zhodnocení - komentář výsledků 124
9 Závěr 126
Seznam použitých zdrojů 129
Seznam obrázků 133
Seznam tabulek 135
Seznam použitých zkratek a značek 136

Seznam vlastních prací k tématu **138**
Absolvované stáže **139**
Životopis autora **140**
Seznam příloh **142**

1 ÚVOD

Chátrající kulturní nemovité památky jsou poslední dobou velmi diskutovaným tématem. Mnoho v současnosti zdevastovaných objektů není i přes svou nespornou kulturní a historickou hodnotu opravováno, protože tyto objekty jsou mnohdy v majetku menších měst a obcí a jejich nákladná údržba, nemluvě o celkové rekonstrukci, je mimo možnosti těchto majitelů. Mnoho měst se proto rozhodlo tyto nemovitosti prodat soukromým majitelům v naději, že chátrající ruiny zachrání a navrátí jim alespoň částečně jejich původní vzhled, což však ze soukromých prostředků lze většinou provést pouze u objektů menšího rozsahu či u objektů dále komerčně využitelných tak, aby v budoucnu alespoň částečně došlo k návratu vložené investice.

A právě s tím souvisí jeden z možných problémů a to problém investora (a to ať už soukromého či představovaného státní správou a samosprávou), který je ochotný jít do tak složité akce, kterou bezesporu obnova ohrožené kulturní nemovité památky je, má k dispozici dostatečné množství finančních prostředků nebo je schopen je zajistit, ale chybí mu metodika, podle které by se rozhodnul pro opravu a oživení některé ze zchátralých kulturních památek a to podle přínosu, který tato akce bude pro investora mít.

Tato práce se proto zabývá stanovením možných metod pro kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek, použitelných jak pro soukromé vlastníky těchto objektů, tak i pro státní správu či místní samosprávu. První kapitoly se zaměřují na popis současného stavu v podobě definice platných zákonných norem a tedy legislativního pozadí současné památkové péče (a též nastínění některých skutečností a změn v právních předpisech připravovaných), a objasnění některých pojmů z oblasti kulturních nemovitých památek a péče o ně, běžně užívaných v průběhu celé práce. Dále je v této práci zmíněn velmi zásadní problém definice pojmu hodnota, který je velmi důležitý pro další práci, který je pospán a definován z hlediska dvou základních pohledů na stanovování hodnoty a to z pohledu technicko-ekonomického a také z pohledu umělecko-historického. V dalších kapitolách už je pak v hrubých obrysech

nastíněna část provedeného výzkumu. Jsou zde uvedeny základní metody pro kvantifikaci hodnoty ohrožené kulturní nemovité památky, které by mohly být použitelné pro specifické účely, definované u jednotlivých metod, přičemž u některých z nich jsou navíc uvedeny i ilustrační modelové příklady použití, které jsem zpracoval a použil v průběhu doktorského studia v některých článcích publikovaných na odborných konferencích doktorského studia. Jedna z kapitol se pak zabývá i popisem některých skutečností, zjištěných při zahraničním studijním pobytu v rámci programu CEEPUS na Slovak University of Technology in Bratislava, Slovensko. V rámci praktické části této práce pak byl vytvořen, rozeslán a následně vyhodnocen dotazník pro soukromé majitele kulturních nemovitých památek, který je dále v textu též zmíněn a to včetně vyhodnocení některých získaných informací. Podstatně podrobněji je pak v této práci popsána metoda kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů národní produkce, včetně navržené metody lokalizace tohoto multiplikátorů, který je v podstatě národohospodářským ukazatelem. Závěrem je pak provedena demonstrace navržené metodiky na objektu reálně ohrožené kulturní nemovité památky a jednoho z projektů, který byl navržen pro rekonstrukci a znovuvyužití tohoto historicky cenného a památkově chráněného objektu, kdy je navrženou metodikou kvantifikována hodnota přínosu vstupní investice do rekonstrukce předmětného památkově chráněného objektu.

2 CÍL DISERTAČNÍ PRÁCE A VĚDECKÁ HYPOTÉZA

Záchrana kulturních nemovitých památek, na které se několik posledních desetiletí zapomínalo, a které se dnes díky nevhodnému využívaní (například jako prosté skladovací prostory, archivy, garáže či hospodářské objekty) či absenci jakýchkoliv udržovacích či sanačních prací (a v některých případech pak i zásahů značně necitlivých k historické a architektonické hodnotě takovýchto nemovitostí, provedených především za minulého režimu) nacházejí mnohdy ve zbědovaném stavu, se dnes stává aktuálním tématem. Mnohým městským zastupitelstvům dochází, že mít uprostřed města chátrající ruinu není dobrou vizitkou pro jejich město, nebo že onen rozpadlý zámek či hrad za městem by se dal využít třeba ke zvelebení kulturního života nebo k přilákání turistů ze širokého okolí. Málokteré obci se však podaří dosáhnout na významnější dotační tituly, protože oprava a údržba kulturního dědictví je velmi drahou záležitostí. Proto se čím dál víc obcí pouští do odprodeje kulturních nemovitých památek soukromým subjektům. Bohužel velmi často obce požadují přemrštěné částky a neuvědomují si, že oprava zchátralé ruiny ze soukromých peněz neponese při dobrém podnikatelském záměru zisk pouze onomu podnikateli, ale přinese ve výsledku spousty dalších finančních toků do celého regionu.

Cílem této práce je tedy představit problematiku památkové péče o kulturní nemovité památky a pokusit se popsat některé z metod, vhodných pro kvantifikaci hodnot kulturní nemovité památky, včetně jejich možností jejich použití, s tím, že vybraná metoda bude prezentována podrobněji. Ve své práci se proto alespoň částečně pokusím nastínit, jakým způsobem by se dal kvantifikovat přínos opravy a dále využívané kulturní památky do ekonomiky regionu pomocí multiplikačních efektů.

Disertační práce tedy pracuje s tuto hypotézou:

„Využití lokalizovaných multiplikátorů produkce národního hospodářství je vhodné pro vytvoření metody kvantifikace hodnoty investice do nemovité kulturní památky.“

3 PŘEHLED O SOUČASNÉM STAVU PROBLEMATIKY

3.1 Kulturní památky v legislativních předpisech

3.1.1 Památkový zákon

Základním legislativním předpisem pro práci s památkami je v současnosti zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, všeobecně známý jako památkový zákon nebo také zákon o památkách. Jeho uplatnění je však v poslední době stále častěji značně problematické a to především díky jeho stáří a množství změn, které do něj vneslo již celkem 22 novelizací a doplňků (poslední z roku 2013). Jako ke každému zákonu i k tomuto patří prováděcí vyhláška, taktéž postižená nepřebernou řadou vpisů a úprav. Tyto novelizace, byť se snaží udržet památkový zákon v co nejvíce aktuálním a použitelném stavu, však již přestávají stačit tempu rozvoje moderní památkové péče a novodobým problémům s ochranou kulturního dědictví a proto bylo usnesením vlády ČR č. 34 ze dne 16. 1. 2008 o Plánu legislativních prací vlády na rok 2008 rozhodnuto *„Zahájit přípravu nového památkového zákona, který zajistí účinný a transparentní výkon státní památkové péče“*. Byl tedy sepsán *návrh věcného záměru zákona o památkovém fondu*, který se měl stát podkladem pro budoucí zákon. Původně bylo plánováno, že nový zákon začne platit již počátkem roku 2009, posléze byl tento termín vzhledem k množství připomínek a vzniklých problémů odsunut. V roce 2012 pak byly práce na přípravě nového památkového zákona oživeny, byly shromážděny nové podklady, uspořádáno několik setkání pracovní komise, a po připomínkovém řízení byl vytvořen nový návrh věcného záměru nového památkového zákona. Vláda České republiky svým usnesením č. 156 ze dne 6. 3. 2013 schválila *věcný záměr zákona o památkovém fondu* a zároveň uložila Ministerstvu kultury zpracovat a vládě předložit návrh zákona vycházející ze schváleného věcného záměru s tím, že budou do tohoto návrhu zapracovány připomínky uvedené ve stanovisku Legislativní rady vlády. Cílem připravovaného zákona je dle MK "zajistit účinný, transparentní, předvídatelný a odborně garantovaný způsob nakládání s památkovým fondem České republiky, který

zároveň posílí právní jistotu občanů, odstraní zbytečnou administrativní zátěž a zmírní dopady vznikající z omezování vlastnických práv." [1]

3.1.2 Základní pojmy dle památkového zákona

Pro správnou orientaci v problematice je vhodné si ujasnit a sjednotit pojmy. Některé termíny jsou všeobecně známé, přesto je vhodné si dále připomenout jejich zákonnou definici. Dále je také za příslušným pojmem uvedena definice tak, jak ji předpokládal *Návrh věcného záměru zákona o památkové péči* z roku 2008, který nově definoval a upřesnil některé pojmy a dále je též uvedena definice podle pojmu dle připravovaného znění nového zákona o ochraně památkového fondu se zapracovanými připomínkami a ve stavu k 30. červnu 2015.

Současný památkový zákon uvádí, že **kulturní památky** prohlašuje Ministerstvo kultury České republiky a jsou to nemovité a movité věci (popřípadě jejich soubory), které:

- jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,
- mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem [2]

Návrh zákona o památkovém fondu z roku 2008 měl tuto definici trochu pozměnit a kulturní památkou tak podle něj měla být věc (popřípadě soubor věcí) zapsaná v seznamu kulturních památek. Do seznamu kulturních památek by pak bylo možno zapsat věc, která [3]:

- je významným hmotným pramenem poznání, vzniklá v dějinném procesu kultivace světa jako významný doklad umělecký, umělecko-řemeslný, řemeslný, architektonický, urbanistický anebo technický,
- je významným pozůstatkem lidského osídlení na našem území v minulosti
- se váže k významným osobnostem a událostem.

Nejnovější návrh památkového zákona z roku 2015 pak víceméně opouští směr navržený záměrem z roku 2008 a **kulturní památku** definuje obdobně (jako v současnosti platný zákon) jako *hmotný doklad lidské činnosti vzniklý v dějinném procesu kultivace světa, který je pramenem poznání, a je významný svou uměleckou, architektonickou, uměleckořemeslnou, řemeslnou, technickou, urbanistickou anebo krajinnou hodnotou nebo je významným pozůstatkem lidského osídlení na území České republiky v minulosti nebo se váže k významným osobnostem, událostem či společenskému životu, prohlášený za kulturní památku podle § 19 tohoto zákona* [1], přičemž zmíněný § 19 tohoto vládě předkládaného návrhu zákona popisuje řízení o prohlášení za kulturní památku, které je oprávněno vést Ministerstvo kultury. Toto ustanovení § 19 pak obsahuje ještě jednu zvláštnost, dle které ministerstvo může v rozhodnutí o prohlášení za kulturní památku přímo uvést, že výslovně definovaná stavba se kulturní památkou nestává, a to i přesto, že pozemek, na kterém je postavena, se za kulturní památku prohlašuje, což je však ve svém důsledku jakýmsi zásahem do právního stavu nastoleného v ust. § 501 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový občanský zákoník"), dle kterého jsou stavby neoddělitelnou součástí pozemku [4], což může následně v řízeních o obnově takovéto nemovitosti dle stavebního zákona zakládat další komplikace, jak je nastíněno v následujících odstavcích.

Národní kulturní památky jsou v současném zákoně velice stroze stanoveny jako kulturní památky, které tvoří **nejvýznamnější** součást kulturního bohatství národa. Tyto jsou za národní kulturní památky prohlašovány nařízením vlády České republiky.

Návrh zákona z roku 2008 je v tomto pojmu poněkud více rozveden a obsahuje i příkladný výčet. Uvádí se zde, že nejvýznamnější kulturní památky na území České republiky, které zásadním způsobem spoluutvářejí identitu kulturního prostředí země, mohou být prohlášeny za **národní kulturní památky**. Národními kulturními památkami budou tedy především kulturní památky [3]:

- se zásadním národním významem, který akcentuje nejvýznamnější události české státnosti, ať už se jednalo o nezpochybnitelné historické události, nebo události mytizované,
- které dokumentují nejdůležitější etapy historie, kultury a vývoje civilizace
- které zpřítomňují nejzásadnější témata a principy duchovního odkazu a učenosti v českých zemích, a které souvisejí s rozvojem tradic a kultury (rukopisy, sakrální památky)
- s neobyčejným průmyslově – technickým významem, technickým řešením, patenty a vynálezy, které se uplatnily v nadnárodním měřítku nebo proslavily české země
- které jsou nemovitostmi s ojedinělým architektonickým, urbanistickým či stavitelským významem, když tyto nemovitosti jsou vnímány jako mimořádně hodnotné ukázky určitého slohu, autora či období a svým celkovým ztvárněním výrazně přesahují ostatní produkci
- které představují celostátně významné, mezinárodně známé a uznávané krajinářské kompozice
- které jsou movitými věcmi s ojedinělými kvalitami, když tyto kulturní památky jsou vnímány jako mimořádně hodnotné ukázky určitého slohu, autora či období, zejména pokud svým celkovým ztvárněním výrazně přesahují ostatní produkci.

Nový návrh památkového zákona z roku 2015 pak při definici **národní kulturní památky** opět zavrhuje cestu nastíněnou návrhem zákona z roku 2008 a vrací se do kolejí platného (avšak značně zastaralého) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a to když národní kulturní památku definuje jako takovou památku, která tvoří nejvýznamnější součást národního kulturního dědictví a je za národní kulturní památku prohlášena vládou, která přitom může též stanovit podmínky ochrany takovéto památky [1].

Památková rezervace je ve stávajícím zákoně popsána jako území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů. Takové území může vláda České republiky prohlásit za památkovou rezervaci a stanovit podmínky pro zabezpečení její ochrany, přičemž tyto podmínky se mohou

v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovitosti, které nejsou kulturními památkami, ale nacházejí se na území památkové rezervace. Nový návrh zákona pak definici rozšířil do následujícího znění: *Památkovou rezervací je území jako celek s mimořádným soustředěním vzájemně prostorově provázaných kulturních památek nebo kombinovaných děl člověka a přírody, spjaté se zásadním historickým, archeologickým, uměleckým, architektonickým, urbanistickým, typologickým, vědeckým, společenským nebo technickým významem* [1]. Zajímavostí pak je, že památková rezervace bude nově stanovována Ministerstvem kultury za pomoci tzv. opatření obecné povah, což je speciální institut dle ust. § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Jedná se o konkrétně-abstraktní správní akt, stojící na rozhraní mezi právním předpisem a individuálním rozhodnutím, jehož hlavním specifikem je doručování návrhu tohoto opatření veřejnou vyhláškou, a to, že není omezen či přímo stanoven počet a okruh dotčených účastníků, ale námitky může podat každý, kdo se cítí opatřením obecné povahy dotčen, přičemž nově navrhovaný zákon tento okruh zužuje na vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem na prohlášení památkového území a obec. S těmito námitkami se pak ministerstvo v samotném opatření obecné povahy musí vypořádat [5].

Dalším typem plošné ochrany jsou tzv. **památkové zóny**, kterými jsou dle současného znění zákona území sídelního útvaru nebo částí měst s menším počtem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty [2]. Návrh nového památkového zákona z roku 2015 tentokrát opět obsahuje komplexnější a vyčerpávající definici, dle které je **památkovou zónou** *území jako celek tvořené vzájemně prostorově spojitou skupinou městských nebo venkovských staveb nebo kombinovanými díly člověka a přírody, představující dostatečně charakteristickou a sourodou krajinu s historickým, archeologickým, uměleckým, architektonickým, urbanistickým, typologickým, vědeckým, společenským nebo technickým významem* [1], přičemž památková zóna nově bude stejně jako památková rezervace prohlašována za pomoci opatření obecné povahy se všemi jeho specifiky a omezeným okruhem osob, které mohou proti tomuto opatření vznášet námitky či připomínky.

Pojem **památková péče** pak v sobě všeobecně zahrnuje veškerou péči o kulturní památky. Jde o souhrn všech činností a opatření směřujících k zachování památek a uplatnění jejich hodnot v životě společnosti. K činnosti památkové péče patří evidence, dokumentace, průzkum a hodnocení, normotvorné a ostatní činnosti sloužící k ochraně památek, dále konzervace, obnova, správa a prezentace památek včetně činnosti vědecké, publikační, propagační a kulturně výchovné. Pokud se jedná o péči o kulturní památky vykonávanou státem, pak hovoříme o tzv. **státní památkové péči**.

Návrh památkového zákona z roku 2015 definici **památkové péče** zjednodušuje a nově tak uvádí, že za památkovou péči se považuje *výkon veřejné správy podle tohoto zákona a činnost fyzických a právnických osob směřující k ochraně, uchování, využití, poznávání, dokumentaci, zprostředkování a zpřístupňování památkového fondu* [1]. O státní památkové péči se pak již nově navrhovaný zákon nezmiňuje, tento termín nadále již vůbec nepoužívá a omezuje se pouze na termín památková péče.

Z historického hlediska byla v našich zemích státní památková péče organizována od roku 1850, kdy byla ve Vídni založena Centrální komise pro zachování památek, od roku 1859 připojená k ministerstvu kultury. Při Centrální komisi byl roku 1911 zřízen Státní památkový úřad. Po roce 1918 se ústředním orgánem stalo ministerstvo školství, které vytvořilo Státní památkové úřady pro Čechy a Moravu. Dnes mají na starosti péči o památky **orgány státní památkové péče** za pomoci **odborné organizace státní památkové péče**, kterou je instituce nazvaná **Národní památkový ústav - NPU** [2,6].

Nejnovější aktuální informací je pak skutečnost, že dne 20. 11. 2015 byl vládou ČR schválen výše zmiňovaný návrh zákona o ochraně památkového fondu a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně památkového fondu), který má nahradit stávající zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, který je již zastaralý (dosud platný zákon je účinný již od roku 1988). Po nezbytném schvalovacím kolečku v parlamentu, senátu a podpisu prezidenta se předpokládá účinnost tohoto zákona k 1. 1. 2018.

Tato nová právní úprava památkové péče zdůrazňuje především veřejný zájem na ochraně památkového fondu a v návaznosti na správní řád, stavební zákon, zákon o základních registrech, nový občanský zákoník a další zákony vytváří lepší a účinnější podmínky pro péči o tento fond. Zabezpečí rovněž výrazné zpružnění a zefektivnění systému památkové péče zejména využitím moderních komunikačních a informačních technologií.

Návrh zákona krom některých výše zmíněných specifik a změn definicí navíc přináší i celou řadu velmi důležitých změn a nových mechanismů péče o kulturní dědictví. Mezi nejpodstatnější změny patří především tyto [7]:

- možnost kompenzovat náklady vlastníkům nemovitostí v památkových územích, tzn. v památkových rezervacích a památkových zónách, vzniklé v důsledku omezení jejich vlastnických práv (což dosud platná úprava neobsahuje);
- zavedení nástrojů, které umožní účinně reagovat na neplnění povinností vlastníka kulturní památky nebo vlastníka nemovitosti nacházející se v památkovém území, uložením opatření k nápravě;
- změnu povahy Ústředního seznamu kulturních památek a jeho provázání se základními registry, především s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí a katastrem nemovitostí; to umožní přesnou identifikaci kulturní památky a poskytne úplné informace o památkové ochraně a jejím rozsahu;
- promítnutí závazků z mezinárodních úmluv, jimiž je Česká republika v oblasti památkové péče vázána;
- eliminaci zbytečné administrativní zátěže při nakládání s památkovým fondem;
- úpravu podmínek provádění stavebně-historického průzkumu pro potřeby památkové péče jako významného podkladu pro nakládání s památkovým fondem;
- komplexní ucelenou úpravu archeologie a provádění archeologických výzkumů, důsledně provázanou se stavebním zákonem;
- posílení pravomocí Památkové inspekce, včetně rozhodovací pravomoci pro stanovené případy;

- komplexní úpravu sankcí za neplnění či porušení povinností, koncipovanou v souladu se zásadami správního trestání, s novým, vládou schváleným zákonem o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich i zákonem o některých přestupcích;
- změnu povahy aktů prohlašování některých předmětů ochrany – konkrétně jde o sjednocení prohlašování památkových území (tedy památkových rezervací a památkových zón), a sice opatřením obecné povahy; dále pak budou veškeré nástroje k ochraně jednotlivých prvků památkového fondu přijímány rovněž ve formě opatření obecné povahy (plány ochrany památkových území, ochranné památkové pásmo a území s vyloučeným výskytem archeologických nálezů).

3.1.3 Orgány a organizace státní památkové péče

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, přímo ve svém textu v části čtvrté uvádí seznam orgánů a organizací, které jsou tímto zákonem ustanoveny k ochraně zájmů státní památkové péče [2]. Zákonný výčet je pak třeba doplnit i o speciální ustanovení zákonu, týkající se hlavního města Prahy. Orgány státní památkové péče tedy jsou:

- Ministerstvo kultury (§ 25 odst. 1 a 2, § 26 zákona o státní památkové péči),
- památková inspekce (§ 27 zákona o státní památkové péči),
- celní úřady (§ 27a zákona o státní památkové péči),
- krajské úřady (§ 25 odst. 1 a 28 zákona o státní památkové péči),
- kraje v přenesené i samostatné působnosti (§ 28a zákona o státní památkové péči)
- Magistrát hlavního města Prahy (§ 31 zákona o hlavním městě Praze) [8],
- obecní úřad obce s rozšířenou působností § 29 zákona o státní památkové péči),
- obce v samostatné působnosti (§ 30 zákona o státní památkové péči) a
- Kancelář prezidenta republiky (§ 2 vládního nařízení č. 55/1954 Sb., o chráněné oblasti Pražského hradu) [9].

Odbornou organizací státní památkové péče je pak **Národní památkový ústav** (NPÚ), který má ve správních řízeních postavení odborné organizace zpracovávající podklady pro posouzení jednotlivých zásahů do statků, které jsou předmětem státní památkové

péče. Dle § 32 odst. 1 památkového zákona je *odborná organizace státní památkové péče organizací pro výkon a koordinaci veškeré odborné činnosti v oboru státní památkové péče k zabezpečení jednoty kulturně politických záměrů a ideově metodických, ekonomických a technických hledisek, jakož i perspektivního rozvoje státní památkové péče*. Povinnosti a působnost Národního památkového ústavu pak upravuje § 32 odst. 2 památkového zákona, přičemž mezi nejvýznamnější úlohy NPÚ spadá především vedení Ústředního seznamu kulturních památek České republiky, který je veřejně dálkově přístupný na portálu http://monumnet.npu.cz/monumnet.php, z něj lze v současnosti online získat informace o seznamu nemovitých kulturních památek, památkově chráněných území, světovém dědictví, národních kulturních památek a nejohroženějších nemovitých kulturních památek.

V § 31 památkového zákona je pak uveden výčet dalších poradních orgánů obecního úřadu obce s rozšířenou působností a krajského úřadu, kterými jsou:

- komise státní památkové péče,
- konzervátor státní památkové péče,
- a zpravodaj státní památkové péče,

přičemž tyto poradní orgány jsou obecním či krajským úřadem zřizovány dobrovolně a to v případě potřeby *všestranného posuzování a koordinace úkolů státní památkové péče* [2].

3.1.4 Kulturní památky a stavební zákon

Kromě zákona o státní památkové péči existuje celá řada dalších právních předpisů, které se souběžně s tímto památkovým zákonem zabývají ochranou kulturního dědictví. Mezi nejvýznamnější předpisy, které pamatují a vždy pamatovaly na specifickou ochranu kulturního dědictví se na první místo řadí **zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"). Stavební zákon řadou svých ustanovení pamatuje na skutečnost, že ochrana kulturního dědictví je založena především na zásadě ochrany autenticity

kulturního dědictví a tedy nevratnosti celé řady úprav takového dědictví, především pak necitlivých stavebních úprav, přestaveb či demoličních zásahů, kterých se v rámci snahy o využití chátrajících objektů mnohdy velmi nevybíravým způsobem dopouštěl minulý režim.

Proto také nový stavební zákon zahrnuje ochranu architektonického a archeologického dědictví ji na samý prvopočátek stavebních činností a to mezi cíle územního plánování, jak to vyplývá z ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, v němž je uvedeno: *"Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti"* [10].

Evidentní zájem zákonodárce o to, aby stavební úpravy kulturního dědictví byly v rámci řízení vedených podle stavebního zákona vždy řádně posouzeny a byly tak plně pod kontrolou příslušných orgánů státní správy, vyplývá též ze skutečnosti, že stavební zákon kulturní nemovité památky zcela vyjímá z jinak volného režimu úprav a zjednodušujících forem územního a stavebního řízení viz například **§ 79 odst. 3 stavebního zákona** (kdy stavební zákon v § 79 odst. 2 vyjmenovává stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, *přičemž následujícím odstavcem z tohoto výčtu vyjímá stavby*, které jsou kulturní památkou, či nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny) a dále **§ 103 odst. 1 písm. d) SZ** (dle kterého stavební povolní ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují tavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a *nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou*), popřípadě posuzování jejich úprav direktivně zařadil do přísnějšího režimu viz například **§ 122 odst. 1 SZ** (jímž je *vyžadován kolaudační souhlas pro změnu stavby, která je kulturní nemovitou památkou*)

či **§ 128 odst. 6 stavebního zákona** (který se zabývá povolením odstranění stavby která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, přičemž zde *nestačí odstranění stavby pouze ohlásit* stavebnímu úřadu, jako u jiných staveb, ale *je zde třeba vést řízení* v rámci kterého je třeba předložit závazné stanovisko orgánu státní památkové péče, které stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru) [10].

Orgán státní památkové péče je dotčeným orgánem ve všech územních a stavebních řízeních, týkajících se stavebních zásahů do kulturních památek, a dále též stavebních prací na objektech v památkových zónách a v ochranných pásmech kulturních nemovitých památek, přičemž tento dotčený orgán na základě vyjádření NPÚ **vydává závazné stanovisko**, které je závazný podkladem pro rozhodování stavebního úřadu, což znamená, že pokud je toto stanovisko negativní, neumožňuje to stavebnímu úřadu pokračovat v řízení, byť by byly všechny ostatní náležitosti stavby či stavebních úprav zcela v pořádku.

Stavební zákon pak také samostatně v § 176 upravuje postup při ochraně *nepředvídaných nálezů kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo archeologických nálezů* při postupech, který podléhají režimu stavebního zákona (kdy stavebník je ze zákona povinen takovýto nález neprodleně oznámit stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče a zároveň je povinen učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a další práce v místě nálezu neprodleně přerušit), přičemž toto zmíněné ustanovení je řazeno pod kapitolu Hlava IV: Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů, z čehož je zřejmé, že stavební zákon jednoznačně považuje **ochranu kulturního dědictví za veřejný zájem** [10].

Provázanost stavebního a památkového zákona pak dokazuje výslovná vazba na proces územního plánování, na kterou odkazují § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c), § 29 odst. 2 písm. c) a dále i § 32 odst. 2 písm. c) zákona o státní památkové péči, v nichž je doslovně zakotveno, že orgány a organizace státní památkové péče (ať u to je

Ministerstvo kultury, Krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností či jiná odborná organizace státní památkové péče) jsou dotčenými orány uplatňujícími stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny.

3.1.5 Mezinárodní úmluvy

Kromě národních právních předpisů je ochrana památek upravena též mezinárodními úmluvami o ochraně kulturního dědictví. Zde je pak třeba rozlišovat dva základní druhy mezinárodních úmluv a to ty, které nejsou bezprostředně závazné a ty, které bezprostředně závazné jsou. Status mezinárodních úmluv je upraven ústavním zákonem č. 1/1993 Sb., **Ústavou České republiky**, ve znění pozdějších předpisů, která sice sama výslovně na zájmy státní památkové péče nepamatuje, nicméně v jejím čl. 10 se však uvádí, že vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu, přičemž *stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.* Mezi takové mezinárodní smlouvy pak patří i úmluvy, které se dotýkají zájmů státní památkové péče, přičemž schvalovací procedurou dle výše uvedeného čl. 10 Ústavy České republiky prošly celkem tři mezinárodní úmluvy, které pamatují na ochranu kulturního dědictví tak, jak ji pojímá zákon o státní památkové péči. Jsou to následující úmluvy:

- Úmluva o architektonickém dědictví Evropy
- Úmluva o architektonickém dědictví Evropy (revize z roku 1992)
- Evropská úmluva o krajině

3.1.5.1 Úmluva o architektonickém dědictví Evropy

Úmluva o architektonickém dědictví Evropy, přijata 3. října 1985 v Granadě, publikovaná pod č. 73/2000 Sb. m. s., v čl. 1 definuje obsah pojmu architektonické dědictví. Z hlediska této definice je zřejmé, že nemalá část nemovitého kulturního

dědictví, která je podle zákona o státní památkové péči chráněna jako kulturní památka, národní kulturní památka, památková rezervace nebo památková zóna, je současně i architektonickým dědictvím. Záběr ochrany architektonického dědictví se však neváže jen na zájmy státní památkové péče, ale je širší, a objevuje se v dalších právních předpisech, například jako jedno z významných kritérií územního plánování podle stavebního zákona. Mezi ustanovení této úmluvy, která se mohou přímo uplatnit i v rozhodovacím procesu podle zákona o státní památkové péči, patří například čl. 5, který stanoví, za jakých podmínek lze přemístit součást architektonického dědictví, a který se tak váže přímo k ustanovení § 18 odst. 1 zákona o státní památkové péči, nebo čl. 12, který stanoví limity zejména stavebních úprav při zpřístupňování architektonického dědictví veřejnosti [11].

3.1.5.2 Úmluva o architektonickém dědictví Evropy (revize z roku 1992)

Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (revidovaná), přijata 16. ledna 1992 v La Valettě, Malta, publikovaná pod č. 99/2000 Sb. m. s., jak už sám název napovídá, pamatuje na ochranu archeologického dědictví. Mezi ustanovení této úmluvy, která se mohou přímo uplatnit i v rozhodovacím procesu podle zákona o státní památkové péči, patří například čl. 3 odst. 2 písm. b), který preferuje provádění nedestruktivních metod při výzkumu archeologického dědictví, nebo čl. 5 odst. 5, který stanoví limity zejména stavebních úprav při zpřístupňování archeologického dědictví veřejnosti [11].

3.1.5.3 Evropská úmluva o krajině

Evropská úmluva o krajině byla přijata 20. října 2000 ve Florencii, v ČR publikovaná pod č. 13/2005 Sb. m. s. K běžné rozhodovací praxi orgánů státní správ v oblastní ochran kulturních památek se vztahuje spíš okrajově, nicméně svůj neopomenutelný význam má tato úmluva zejména ve vazbě na územní plánování, které je u nás upravováno především stavebním zákonem [11].

3.1.5.4 Mezinárodní úmluvy, které nejsou bezprostředně závazné

Na mezinárodní úrovni byla přijata řada mezinárodních úmluv, které se zabývají zájmy památkové péče. Některé z těchto mezinárodních úmluv, ke kterým Česká republika přistoupila, pamatují na ochranu kulturního dědictví v situaci a za okolností, které v každodenním životě České republiky nastanou zřídka nebo by již nastat neměly. Takovými úmluvami jsou například **Úmluva Organizace spojených národů o mořském právu**, přijata 10. prosince 1982 v Montego Bay, která pamatuje na ochranu podmořského archeologického dědictví na části dna mezinárodních vod, jejichž správa bude České republice přiřčena, nebo **Úmluva na ochranu kulturních statků za ozbrojeného konfliktu**, přijatá dne 14. května 1954 v Haagu. Mezi úmluvy, které řeší situace z hlediska tuzemského každodenního života častější, pak patří zejména **Úmluva o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví**, přijatá 16. listopadu 1972 v Paříži, v ČR publikována pod č. 159/1991 Sb., a **Úmluva o opatřeních k zákazu a zamezení nedovoleného dovozu, vývozu a převodu vlastnictví kulturních statků**, přijatá 14. listopadu 1970 v Paříži, v ČR publikována pod č. 15/1980 Sb. [11].

3.2 Péče o kulturní památky

3.2.1 Povinnosti vlastníka při nakládání s kulturními památkami

Povinnosti vlastníka kulturní památky jsou stanoveny především v § 9 a následujících památkového zákona. Základní povinností vlastníka, a to ať se jedná o vlastníka ze soukromého sektoru či státní organizaci, je řádná údržba kulturních památek, o níž hovoří především § 9 odst. 1 památkového zákona, dle kterého je *vlastník kulturní památky povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Kulturní památku je vlastník povinen užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu* [2]. Tuto povinnost řádné péče o kulturní památku má ze zákona také ten, který památku užívá, nicméně

povinnost nést náklady spojené s touto péčí má jen tehdy, pokud to vyplývá z prvního vztahu mezi ním a vlastníkem památky. Z uvedeného tedy lze dovodit zajímavou skutečnost, že vlastník kulturní památky se nemůže zbavit finanční odpovědnosti za údržbu této památky pouhým jejím pronájmem, pokud povinnost financovaní oprav a údržby nájemcem (uživatelem) není zakotvena přímo ve smlouvě. Zákon pak vlastníkovi kulturní památky stanovuje též povinnost při jakémkoliv převodu kulturní památky či její přenechání k užívání či k opravě vždy uvědomit toho, jemuž je tato památka převáděna či předávána, že se jedná o kulturní památku.

Oznamovací povinnost vlastníka kulturní památky je další z povinností, kterou přímo upravuje památkový zákon. Dle § 12 odst. 1 tohoto zákona je vlastník kulturní památky povinen bez zbytečného odkladu oznámit každé ohrožení nebo poškození nemovité památky obecnímu či krajskému úřadu (v případně národní kulturní památky) a vyžádat si jeho rozhodnutí o způsobu odstranění závady. Pokud se zmíněné ohrožení či poškození týká **nemovité** kulturní památky, musí ho vlastník ze zákona oznámit též příslušnému stavebnímu úřadu. Dále je pak vlastníkovi kulturní památky zákonem stanovena též povinnost oznámit každou zamýšlenou změnu užívání kulturní památky, a jde-li o **nemovitou** kulturní památku i její zamýšlené vyklizení [2].

Nepříliš známá je pak skutečnost, že § 9 odst. 3 památkového zákona ukládá též povinnost všem organizacím a občanům, kteří nejsou vlastníky kulturních památek, a to povinnost počínat si tak, aby *nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek* [2].

3.2.2 Povinnosti správních úřadů

Orgány státní správy rozhodující o celkovém využití budov, o přidělení bytů, jiných obytných místností i nebytových prostor v budovách, které jsou kulturními památkami, vydávají svá rozhodnutí na základě závazného stanoviska příslušného orgánu státní památkové péče, přičemž jsou povinny zabezpečit jejich vhodné využití odpovídající jejich hodnotě a technickému stavu [2].

Příslušný orgán státní památkové péče je oprávněn stanovit podmínky pro výkon činnosti fyzické či právnické osoby nebo příslušnou činnost těmto osobám zcela zakázat, a to pokud tato činnost působí nebo by mohla způsobit nepříznivé změny stavu kulturní památky nebo jejího prostředí anebo ohrožují zachování nebo společenské uplatnění kulturní památky

Jakákoliv rozhodnutí vydávaná správními orgány krajů a obcí podle zvláštních předpisů, pokud se tato týkají zájmů státní památkové péče na ochraně nebo zachování kulturních památek nebo památkových rezervací a památkových zón a na jejich vhodném využití, mohou být vydávána pouze na základě závazného stanoviska příslušného orgánu státní památkové péče [2].

3.2.3 Předkupní právo státu

Jak již bylo naznačeno výše v kapitole o mezinárodních úmluvách, existuje zde v současné době snaha regulovat obchod s kulturními památkami. Úpravou tohoto problému se zabývá § 13 odst. 1 památkového zákona, dle kterého je vlastník kulturní památky v případě jejího zamýšleného prodeje povinen ji přednostně nabídnout ke koupi státu prostřednictvím Ministerstva kultury, s výjimkou případů prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky. Památkový zákon dále reaguje i na nový právní stav, který v oblasti nemovitostí zavedl nový občanský zákoník, dle kterého je nově stavba součástí pozemku. Proto je zmíněné ustanovení § 13 odst. 1 památkového zákona doplněno o další text, který říká, že je-li národní kulturní památkou pouze stavba, která (dle nového občanského zákoníku) není samostatnou věcí, vztahuje se právo státu na přednostní koupi na nemovitost, jíž je národní kulturní památka součástí (tedy na pozemek, na kterém se takováto kulturní nemovitá památka nachází) [2].

Toto předkupní právo státu je však omezeno zákonnou lhůtou tří měsíců (jedná-li se o movitou kulturní památku) či šesti měsíců (jedná-li se o nemovitou kulturní památku) od doby, kdy byl nabídka vlastníka kulturní památky na její odkup doručena Ministerstvu kultury. Pokud v této lhůtě ministerstvo vlastníku kulturní památky neoznámí, že nabídku přijímá, předkupní právo státu zaniká. V případě uplatnění

předkupního práva státu na koupi kulturní památky je tato zobchodována za cenu určenou dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a nelze-li cenu určit dle zákona o cenách, pak za cenu obvyklou odpovídající povaze věci

Památkový zákon pak pamatuje i na případy, kdy vlastník prodávané kulturní památky nenabídne tuto památku k odkupu státu. V takovém případě pak je právní úkon, kterým převedl vlastnictví ke kulturní památce na jinou osobu ze zákona automaticky neplatný, pokud se této neplatnosti dovolá Ministerstvo kultury do tří let ode dne provedení převodu [2].

3.2.4 Obnova kulturní památky

Z hlediska památkového zákona je samozřejmě kromě prodeje kulturních památek upravena i jejich obnova. Pokud tedy vlastník kulturní památky hodlá provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí (okolí), je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, závazné stanovisko krajského úřadu [2].

Stejná povinnost se však vztahuje i na vlastníka jakékoliv nemovitosti, která sice není kulturní památkou, ale v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, který je povinen si k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního či krajského úřadu, pokud tato povinnost není památkovým zákonem přímo vyloučena, například při stanovování ochranných pásem či vydaným plánem ochrany památkových rezervací a památkových zón.

Závazným stanoviskem dotčeného orgánu je stanoveno, zda se v případě navrhovaných prací jedná o úpravu přípustnou z hlediska zájmů památkové péče a dále zde mohou být stanoveny podmínky k zajištění ochrany zájmů státní památkové péče. Takto vydané

závazné stanovisko je pak závazným podkladem pro rozhodování stavebního úřadu o povolení stavebních či udržovacích prací na nemovitostech dotčených památkovou péčí, přičemž záporné závazné stanovisko dotčeného orgánu neumožňuje stavební úřadu vydat příslušné opatření dle stavebního zákona a je důvodem pro zastavení řízení dle ust. § 149 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád [5].

3.3 Definice pojmu hodnota kulturní památky

Dalším problémem v současné legislativě ČR je absence jednotné definice pojmu hodnota. Dostáváme se do situace, kdy každý víceméně ví nebo tuší, co je hodnota, nikdo ji však nedokáže přesně a hlavně jednotně definovat. Díky tomu si tak různí autoři s tímto termínem zachází podle toho, jak zrovna potřebují a jak se jim to právě k danému tématu hodí a to nejen v různých zákonných předpisech, ale i všeobecně v literatuře. Nedá se však říct, že by neexistovala žádná definice hodnoty, naopak existuje jich mnoho, ale nejsou žádným způsobem sjednoceny a proto jsou v následujícím textu nastíněny některé z hlavních úhlů pohledu, jimiž je v dnešní době přistupováno k definici pojmu hodnota.

3.3.1 Technicko-ekonomické pojetí hodnoty

3.3.1.1 Hodnota dle Böhm-Bawerka

Významným ekonomem, který část svého díla věnoval právě hodnotě, je rakouský ekonom Eugen von Böhm-Bawerk. Již v roce 1886 vyšla jeho monografie Základy teorie hospodářské hodnoty statků [12], která je jedním z prvních děl pokoušejících se definovat z různých pohledů hodnotu statků, což samozřejmě obnáší i definici hodnoty jako takové. Hned v úvodu tohoto díla si autor stěžuje na mnohoznačnost respektive nejednotnost užívání termínu hodnota [12]. Uvádí se zde, že již na konci devatenáctého století existovaly dvě skupiny ekonomických teoretiků, přičemž obě skupiny se pohybovaly v extrémech. První z nich se chovali tak, jako by neexistovaly pochybnosti v chápání pojmu hodnota a stavěli na jediném z běžně užívaných pojmů,

přičemž zanedbávali všechny ostatní. Zde byl autorem spatřován extremismus v tom, že každý stavěl na pojmu jiném a ostatní neuznával či zavrhoval, díky čemuž vznikala řada teorií stavějících na jediném pojmu, ale pokaždé s jinou definicí. Druhá skupina používá jiný postup, snaží se s maximální pečlivostí sledovat veškeré jazykové mutace pojmu hodnota. Zde je jako příklad uváděn J. Neumann, který uváděl existenci dvanácti významů slova hodnota a všechny se snažil začlenit do tehdejší národohospodářské vědy.

Böhm-Bawerk ve své knize následně vysvětluje, proč se mu tyto extrémní postupy nezdají správné a uvádí vlastní teorii, dle které by se v ekonomii měly rozlišovat dva základní druhy hodnoty:

Subjektivní hodnota – je význam, který má určitý statek nebo skupina statků pro blahobyt subjektu. Statek má pro mě subjektivní hodnotu, jestliže poznám, že můj blahobyt je spjat s tímto statkem takovým způsobem, že mi jeho vlastnictví přináší uspokojení potřeby, požitek. Existence statku pro mě znamená přírůstek blahobytu, jeho ztráta pak úbytek.

Objektivní hodnota – znamená, oproti subjektivní, sílu nebo schopnost statku přivodit nějaký objektivní úspěch. V tomto smyslu existuje tolik druhů hodnoty, kolik je vnějších úspěchů, o kterých hodláme hovořit (např. výživná hodnota jídel, výhřevná hodnota uhlí,…). V těchto významech je z pojmu hodnota vykázán jakýkoliv vztah ke štěstí či blahobytu subjektu. V ekonomii je nejčastěji používanou objektivní hodnotou tzv. objektivní směnná hodnota statků, definovaná jako možnost dostat za tyto statky určité množství jiných hospodářských statků [12].

3.3.1.2 Hodnota dle některých českých ekonomů

Albín Bráf již ve svých skriptech z roku 1906 upozorňuje na sémantickou rozkolísanost pojmů ceny a hodnoty a vyzvedává nutnost přesného názvoslovného rozlišování. Hodnotu podle něj mají jen ty statky, které nazývá hospodářskými. Jsou to takové statky, jež jsou užitečné a zároveň relativně vzácné. Hodnota je zde výraz subjektivního úsudku,

který se opírá o objektivní podmínky a to již zmiňovanou užitečnost a vzácnost. Kromě tohoto ryze subjektivního pohledu na pojem hodnota rozeznává Bráf ještě tzv. směnnou hodnotu, definovanou jako způsobilost statku být vyměněn za jiný [13].

Další zmínky o stejné problematice se objevují v díle **Karla Engliše.** Ten tvrdí, že subjekt přičítá statkům (prostředkům) hodnotu podle účelu, který sleduje. Hodnota tedy v tomto případě není v předmětech nebo dějích, ale vyplývá ze vztahu subjektu k onomu předmětu nebo ději. Obsah účelu (tedy to co je subjektem chtěno) dává i obsah hodnotě. V této tzv. teleologické teorii je hodnota co se týče kvality určena způsobilostí statku plnit určitý účel a co do kvantity je určena stupněm této způsobilosti [13].

3.3.1.3 Dnešní pojetí hodnoty

V dnešní době se běžně hodnota zaměňuje s cenou, však také například výkladový slovník internetové encyklopedie wikipedia [14] staví tyto pojmy do jedné roviny, když uvádí, že pojem hodnota má následující významy: cena, význam, váha, důležitost. Definice hodnoty jako takové je pak ve stejném zdroji [15] uvedena takto:

Hodnota je údaj, obvykle kvantitativní, vzniklý odborným hodnocením, měřením a podobně. V různých oborech může mít různé významy.

V ekonomii běžně rozlišujeme následující druhy hodnot:

- hodnota směnná, jež se vyjadřuje cenou při směně;
- hodnota užitná, vyjadřující užitečnost nebo žádoucnost zboží či služby;
- hodnota pro zákazníka (customer value) je poměr mezi užitkem a náklady;
- hodnota pro vlastníky (shareholder value) je hodnota podniku nebo podílu pro majitele nebo akcionáře;
- hodnota pro účastníky (stakeholder value) je hodnota pro všechny zúčastněné, tj. majitele, zaměstnance, státní správu atd.;
- hodnota celní je základ pro vyměření cla.

Nicméně ani naše legislativní předpisy na tom nejsou s definicí pojmu hodnota o moc lépe, na ukázku jsem vybral některá užití tohoto pojmu v Zákoně o oceňování majetku [16], který například uvádí, že *"… Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."* nebo například § 2 tohoto zákona uvádí, že jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.

Z výše uvedených údajů je tedy zřejmé, že je možné při zacházení s pojmem hodnota postupovat v rámci jistých zavedených mezí téměř libovolně. Jednotlivé dále zmíněné metody vždy pracují s jednou z hodnot zmíněných výše, mnou prozatím nejvíce rozpracovaná metoda kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů například pracuje s pojmem hodnota, který se nejvíc blíží shora uvedené **hodnotě pro účastníky.**

3.3.2 Hodnota v památkové péči z hlediska umělecko-historického

Základní myšlenkou při posuzování památek z hlediska památkové péče je, že aby věc mohla být kulturní památkou, musejí její hodnoty významně převyšovat hodnoty věcí ostatních, což v podstatě naznačuje, v čem tedy spočívá smysl významu pojmu kulturní památka.

Teoretickému základu a rozpoznání struktury hodnot památek z pohledu památkové péče se mezi prvními věnoval Alois Riegl (1858 – 1905) ve své teoretické práci *Moderní kult památek* (RIEGL, Alois: Der moderne Denkmalkultus. Sein Essen und seine Entstehung. Sien, Leipzig 1903), jeho podstata a jeho vznik. V překladu této práce nazvaném *Moderní památková péče* (RIEGL, Alois: Moderní památková péče. Národní

památkový ústav ústřední pracoviště Praha, 2003) je možné se dočíst o nově stanoveném systému hodnot památek, který se stal základním stavebním kamenem pro nové pojetí památkové péče [17].

Hodnoty, které Riegl ve svém díle památkám přisoudil, jsou rozděleny do dvou kategorií a těmi jsou:

a) **Pamětní hodnoty**, které dále dělí na:

- hodnotu stáří
- historickou hodnotu a
- záměrnou pamětní hodnotu

b) **Přítomnostní hodnoty**, které dále dělí na,

- užitnou hodnotu
- uměleckou hodnotu a
- hodnotu novosti

Hlavním bodem z uvedeného výčtu je **hodnota stáří**, která je podle Riegla vyšším vývojovým stupněm hodnoty historické. Tato hodnota byla popsána vůbec poprvé a její význam je možné spatřovat v tom, že hodnota stáří *„ ... netkví v díle v jeho původním stavu vzniku, nýbrž v představě času, který od jeho vzniku uplynul, který prozrazují očividné stopy stáří.“* Tato hodnota je tedy v principu bez jakékoliv potřeby kvantifikace postihnutelná každým člověkem bez rozdílu, protože zde jde o pocit či náladu, kterou v nás památka vyvolává [17].

Na Aloise Riegla v teoretické tvorbě o památkové péči navázal jeho žák a spolupracovník Max Dvořák (1874 – 1921), který v roce 1916 vydal knihu Katechismus památkové péče (DVOŘÁK, Max: Katechismus památkové péče. Národní památkový ústav, Praha 2004. Str.: 27 - 28), kde se zaměřuje na zodpovězení otázek stojících před praktickou památkovou péčí a mimo jiné se v něm s myšlenkou potřeby památkové ochrany obrací i na širokou veřejnost. Své hodnoty založil na tom, že památka je především uměleckým dílem. Hodnoty neseřadil do nějakého systému, píše však, že *„... největší hodnota dnešního potěšení ze starých uměleckých děl spočívá*

v tom, že není omezena na určité druhy památek nebo na jistý druh lidí. (…) Na hodnotě nezískala jen jednotlivá díla starého umění, ale všechno, co vytvořilo staré umění, se nám stalo drahocenným, a sice ne jako souhrn historických skutečností nebo historických předobrazů, nýbrž jako živoucí obsah celého našeho duchovního života“ [17].

U nás hodnoty kulturních památek a historických uměleckých děl poprvé popsal Vlastimil Vinter ve své knize Úvod do dějin památkové péče II. (VINTER, Vlastimil: Úvod do dějin památkové péče II. Teoretické otázky hodnot a hodnocení, zachování a kulturně výchovného uplatnění památek. Praha, 2. vyd. 1982), vydaném v roce 1982. Zde jsou popsány dvě stěžejní hodnoty, které z určité věci stvořené v minulosti, tvoří kulturní památku. Těmito hodnotami podle něj jsou [17]:

- hodnota dokumentu
- hodnota kulturního díla

Dále tyto hodnoty rozděluje na přímé (imanentní, tedy ty, které jsou vyjádřené určitou formou smysly vnímatelnou) a nepřímé (transgredientní, tedy ty, které nejsou přímo zřejmé z formy památky, ale dozvídáme se o nich nepřímo a zařazuje sem i stupeň ojedinělosti). V potaz bere i hodnotu stáří, jako přímou hodnotu památek, kterou ale staví do nepříliš rozhodující pozice, a píše že *„..časový odstup doby vzniku sám o sobě nevytváří hodnotu objektu jako kulturní památky, nýbrž jako činitel, který nám umožňuje stále dokonalejší, hlubší a pravdivější poznání vlastních faktických hodnot posuzovaného objektu. (…) je vlastností, která se průběhem staletí vytvářela na její konkrétní formě existence.“* Za problematickou považuje hodnotu jedinečnosti, kterou podle něj památka získá až v souvislosti s vlastními přímými a nepřímými hodnotami [17].

Nejnověji pojaté hodnotové kritéria památky uvádí Mgr. Jiří Vajčner ve svém Úvodu do památkové péče (VAJČNER, Jiří: Úvod do památkové péče. Institut pro místní správu. Praha, 1.vyd. 2009), který se u památek zmiňuje o:

- hodnotě stáří věci

- hodnotě četnosti věci
- hodnotě umělecko-řemeslné či výtvarné hodnotě věci
- hodnotě historického významu věci (u kulturní památky musí mít celospolečenský charakter)
- hodnotě historického kontextu věci s dějinným vývojem společnosti
- hodnotě míry věci na tvorbu místa nebo působení na místo (která se uplatňuje převážně u nemovitých památek)
- a hodnotě ojedinělosti technologie vzniku věci

K tomu dodává, že je nutné mít na paměti, že *„ ... hodnota, nebo množina hodnot věci musí mít nadprůměrné ukazatele, že musí jít o významné nebo spíše výjimečné hodnoty …“* a že *„ ... ukazatelem, zda jde o významný doklad, je celková hodnota věci, kdy je nezbytné oprostit se od vedlejších, pro památkovou péči nepodstatných vjemů“* [17].

Zajímavý je pak odkaz na dvě krajní polohy hodnoty stáří, kdy je důležité si uvědomit, že to, že je věc stará, z ní automaticky nedělá památku a naopak - věci vzniklé nedávno mohou její aspekty splňovat. Nezbytně nutnou podmínkou při posuzování umělecko-řemeslné/výtvarné hodnoty věci pak dle autora je posouzení odborníky, či skupinou odborníků s dostatkem zkušeností, protože tato hodnota je jednou z nejdůležitějších, ale nelze ji exaktně změřit [17].

4 METODY VHODNÉ PRO KVANTIFIKACI HODNOTY

Ve své práce jsem vymezil pět svým způsobem základních druhů metod, vhodných pro kvantifikaci hodnoty kulturní nemovité památky. Jsou to tyto metody:

- Ocenění znalcem dle vyhlášky
- Analýza nákladů a užitků (CBA)
- Multikriteriální analýza (MCA)
- Hodnotová analýza
- Kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů

Tento soupis metod jistě není vyčerpávajícím, hodnotu kulturní nemovité památky z různých úhlů pohledu a pro různé účely použití lze zcela jistě stanovit i jinými metodami, avšak já jsem se v této práci zabýval pouze hlavními a základními přístupy, o nichž jsem přesvědčen, že jsou pro specifické účely vhodné a použitelné. Každá z těchto metod je tedy relativně hodně specifická, a tudíž je určena pro kvantifikaci hodnoty pouze pro určitý účel, či určitý omezený okruhu uživatelů. V následujících kapitolách jsou jednotlivé metody alespoň v hrubých obrysech popsány a je nastíněn možný způsob jejich využití pro kvantifikaci hodnoty.

4.1 Ocenění znalcem dle vyhlášky

Oceněním kulturních památek se zabývá § 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů [18], v němž se uvádí, že *cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 11 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 určením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou nebo památkou zapsanou na Seznamu světového dědictví. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.*

4.1.1 Oceňování stavby nákladovým způsobem

Cena stavby, která je kulturní památkou (tedy cena nemovité kulturní památky) se pak spočítá podle základních vzorců definovaných v §§ 10 a 11 oceňovací vyhlášky [18].

$$CS = CS_N \times pp$$

kde

CS ..... cena stavby v Kč,

CS_N .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P ,$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P .... index polohy podle § 4 odst. 1.

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N se pak zjistí jako:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde

CS_N ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ..... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

P_{mj} ..... počet měrných jednotek stavby,

o ..... opotřebení stavby v %,

1 a 100 ..... konstanty.

4.1.2 Základní cena pro budovy a haly

Jelikož se v případě kulturních nemovitých památek bude v absolutní většině případů jednat o budovy (ve smyslu § 12 oceňovací vyhlášky, dle kterého se jako budova oceňuje stavba, kterou nelze zařadit dle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22) bude se dále ZCU počítat jako [18]

$$ZCU = ZC + K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_i$$

kde

ZCU ..... základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru stavby

ZC ..... základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k oceňovací vyhlášce

K_1 .... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10

K_2 ..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0{,}92 + \frac{6{,}60}{PZP}$$

kde

0,92 a 6,60 ..... konstanty,

PZP ..... průměrná zastavěná plocha v m^2,

K_3 ..... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

pro budovy $K_3 = \frac{2{,}10}{v} + 0{,}30$

pro haly $K_3 = \frac{2{,}80}{v} + 0{,}30$

ne však méně než 0,60,

kde

v ..... průměrná výška podlaží v m,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 ..... konstanty,

K_4 ..... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0{,}54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 ..... konstanty,

n ..... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly k oceňovací vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k oceňovací vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl dle bodu č. 8 písm. a) této přílohy. Cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů; přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 8 nebo 9 k oceňovací vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a určí se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k oceňovací vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5 ..... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k oceňovací vyhlášce,

K_i ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k oceňovací vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994 [18].

4.1.3 Problémy při kvantifikaci hodnoty oceněním dle vyhlášky

Výše tedy bylo nastíněno, jakým způsobem se stanoví hodnota historické stavby nákladovým způsobem, tedy v podstatě stejným způsobem jako jakéhokoliv jiného objektu, který není nemovitou památkou, ve smyslu § 24 oceňovací vyhlášky. V tom však může nastat problém, jelikož pod výrazný uměleckým či uměleckořemeslným dílem si lze představit například nástěnné malby a fresky, sochy, výrazné ozdobné prvky na fasádě či třeba zdobné kamenné či jiné vstupní portály. Tyto by snad s jistým úsilím a možná i poměrně přesně šly v ceně kulturní památky zohlednit koeficientem K_4, tak jak to stanovuje § 24 oceňovací vyhlášky. Toto však neřeší skutečnost, kdy velmi starý objekt neobsahuje žádné z těchto uměleckých či uměleckořemeslných děl, které by šly přímo ocenit a zahrnout do ceny nemovitosti, přesto se však jedná o historicky jedinečnou a velmi hodnotnou stavbu z hlediska principů či úhlů pohledu na historickou a uměleckou hodnotu objektu, které jsou popsány v předchozí kapitole.

Další absurdita v případě potřeby ocenění kulturní nemovité památky tímto způsobem vychází též z definice budovy a haly, uvedené v § 12 odst. 1 oceňovací vyhlášky, dle kterého *pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m^2, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m^3, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu*. Pokud by byla tato definice vykládána ad absurdum plně formalisticky, pak dle ní by mohla být část objemově masivnějších kulturních nemovitých památek (obsahující velké sály

se značným obestavěným prostorem) automaticky považována pro účely ocenění za haly, což jistě není zcela správný přístup.

Tento způsob kvantifikace hodnoty, byť poměrně precizně stanovuje cenu stavby na základě přesně popsaného postupu a přesně stanovených kritérií, je pro kulturní nemovitou památku relativně nevhodný též proto, že je v základu postaven na jistých "standardních" konstrukcích a vybavení nemovitosti, a též na základním principu, že opotřebením předmětná dílčí stavební konstrukce ztrácí na ceně, což je sice principielně pravda, bez problémů a omezení použitelná pro ocenění všech běžných staveb, kterou však bez dalších úprav či doplnění nelze aplikovat na kulturní nemovité památky, kde běžné standardy uplatňované např. u rodinného domu tak docela neplatí a nelze zde tedy jednoznačně prohlásit, co je nadstandardem či nadměrným opotřebením.

V případě této metody je tedy možné konstatovat, že ocenění kulturní nemovité památky dle současného znění oceňovací vyhlášky není zcela vhodné pro kvantifikaci hodnoty ohrožených památek, jelikož ve smyslu výše uvedených definic hodnoty (viz předchozí kapitola) v podstatě zjišťuje hodnotu odpovídající pouze hlediskům popsaným a pojmenovaným jako hodnota technicko-ekonomická, přičemž je zde značně či zcela zanedbána hodnota objektu z pohledu umělecko-historického, který je zde jistým způsobem řešen pouze v případě uměleckých, či uměleckořemeslných děl. Tento nedostatek by pak šel dle mého názoru odstranit úpravou metody obdobnou té, která je popsána v kapitole 5.2 této práce a kterou se zabýval kolektiv autorů Hurajt, Faith a Mlynarčík na Slovensku.

4.2 Analýza nákladů a užitků (CBA)

4.2.1 Základní popis metody CBA

Cost-Benefit Analysis (CBA) neboli poměřování nákladů ku prospěchu (užitku), česky nazývaná „prospěchová analýza“ nebo nejčastěji „analýza nákladů a užitků“, je typem poměrového přístupu v rozhodovacích procesech. Všechny přínosy, užitky a vůbec veškerá pozitiva se shromáždí na jedné straně rovnice a všechny náklady, nevýhody a ostatní negativa na straně druhé. Vyhrává ta strana, která převáží pomyslné váhy [19].

CBA se velmi často používá při hodnocení projektů veřejných financí a veřejné infrastruktury. Ve většině případů veřejných financí má hodnocený projekt charakter veřejného statku, za jehož používání uživatel neplatí přímo (neplatí se přímými měsíčními platbami, ale jiným způsobem, např. daněmi), a investor a budoucí provozovatel očekává nepřímý prospěch, jako například lepší služby, spokojenost nebo lepší životní podmínky obyvatelstva, zhodnocení v očích investorů, zlepšení podnikatelského podmínek pro podnikání, vytváření nových pracovních příležitostí, expanze cestovního ruchu a podobně.

4.2.2 Postup při zpracování CBA

Vypracování analýzy nákladů a užitků se provádí podle zavedené metody, skládající se z následujících kroků:

- Definice podstaty projektu
- Vymezení struktury beneficientů
- Popis rozdílů mezi investiční a nulovou variantou
- Určení a kvantifikace relevantních C&B pro všechny fáze projektu
- Vyčlenění a slovní popis neocenitelných C&B
- Převod ocenitelných C&B na hotovostní toky
- Stanovení diskontní sazby
- Výpočet kriteriálních ukazatelů
- Citlivostní analýza
- Závěrečné posouzení hodnoceného projektu
- Doporučení financování investice na základě rozhodnutí o její přijatelnosti [20].

4.2.3 Využitelnost CBA

Využitelnost této metody pro kvantifikaci hodnot je poměrně zřejmá, velmi často je tato metoda využívána samosprávou pro kvantifikaci hodnoty při rekonstrukčních pracích na památkových objektech, které jsou financovány z dotačních zdrojů. CBA je tedy možné vnímat jako jakýsi dobrý základ, který by měl být součástí každého rozhodovacího procesu, což však nevylučuje možnost, aby byl jinými metodami příslušně doplněn.

4.3 Multikriteriální analýza

4.3.1 Základní popis Multikriteriální analýzy

Multikriteriální analýza (MCA= Multicriteria Decisional Analysis) [21] se zabývá hodnocením možných alternativ podle několika kritérií, přičemž alternativa hodnocená podle jednoho kritéria zpravidla nebývá nejlépe hodnocená podle kritéria jiného. Metody vícekriteriálního rozhodování poté řeší konflikty mezi vzájemně protikladnými kritérii. Jde o metodu, která má za cíl shrnout a utřídit informace o variantních projektech.

Vícekriteriální rozhodování vzniká všude tam, kde rozhodovatel hodnotí důsledky své volby dle několika kritérií, a to kritérií kvantitativních, která se zpravidla vyjadřují v přirozených stupnicích (hovoříme také o číselných kritériích) nebo kritérií kvalitativních, kdy zavádíme vhodnou klasifikační stupnici, a současně definujeme směr lepšího hodnocení, tj. zda lepší je maximální nebo minimální hodnota (klesající nebo stoupající hodnoty).

Modely vícekriteriálního rozhodování tedy zobrazují rozhodovací problémy, v nichž se důsledky rozhodnutí posuzují podle více kritérií. Zohlednění více kritérií při hodnocení vnáší do řešení problémů obtíže, které vyplývají z obecné protichůdnosti kritérií. Kdyby totiž všechna kritéria ukazovala na stejné řešení, stačilo by pro volbu nejvhodnějšího rozhodnutí jediné z nich. Účelem modelů v těchto situacích je buď nalezení "nejlepší" varianty podle všech uvažovaných hledisek, vyloučení neefektivních variant nebo uspořádání množiny variant.

Rozhodnutím v teorii vícekriteriální analýzy variant rozumíme vybrat jednu nebo více variant z množiny přípustných variant a doporučit je k realizaci. Rozhodovatel by měl při výběru variant postupovat maximálně objektivně, k čemuž mu slouží aparát různých postupů a metod analýzy variant. Někdy je možno oddělit osobu zadavatele úlohy od osoby jejího řešitele (analytika) [21].

4.3.2 Používané pojmy v MCA

Alternativa (varianta) označuje každé z možných řešení. Kritérium je vlastnost, kterou u dané alternativy posuzujeme. Každému kritériu je přiřazena váha, která vyjadřuje důležitost jednotlivých kritérií vzhledem k ostatním.

Typy kritérií

Kritéria, podle nichž je vybírána nejvýhodnější varianta, dělíme podle různých hledisek. Podle povahy kritéria je rozdělujeme na:

- Kritéria maximalizační - při rozhodování vycházíme z toho, že žádoucí je vyšší hodnota kritéria
- Kritéria minimalizační - žádoucí je nižší hodnota kritéria

4.3.3 Příklad vyhodnocení investice metodou MCA

Na základě předchozích poznatků jsem se rozhodl demonstrovat použití multikriteriální analýzy na vyhodnocení nejvýhodnější investiční varianty, tento příklad vychází z mého článku sepsaného pro doktorskou konferenci DOKBAT2010 ve Zlíně [22]. Jednotlivá hodnotící kritéria byla stanovena na základě provedeného dotazníkového průzkumu. Hodnocení jednotlivých kritérií je uskutečněno pomocí bodové stupnice 1-10, kde 10 bodů znamená nejlepší variantu. Ostatní údaje jsou přizpůsobeny tak, aby umožnily demonstrovat používanou metodu. Požadavky zákazníka a zadané údaje byly stanoveny na základě předchozího dotazníkového průzkumu mezi majiteli kulturních památek, který byl součástí mé práce v rámci doktorských seminářů.

Definice zadaných hodnot

Pro správné vyhodnocení je třeba znát požadavky zákazníka a určitým způsobem formalizovaný popis všech konkrétních kulturních památek zahrnutých do hodnocení. V tomto posuzovaném případě tedy zákazník požaduje kulturní nemovitou památku bez přesnějšího určení typu, pokud možno co nejvíce v přírodním prostředí a dál od města, s dobrou dopravní dostupností, technický stav takový, aby byla možná a smysluplná rekonstrukce, uvítána by byla maximální vstřícnost od památkářů, limit investora

22 milionů Kč. Investor má představu, že by opravená památka sloužila jako dějiště různých historických výstav, plesů a jiných podobných akcí, chce veřejnosti co nejvíce přiblížit atmosféru a dění ve středověku. Investor se rozhoduje mezi následujícími třemi variantami, u kterých chce posoudit efektivnost investice:

- nemovitost A - zámek na okraji krajského města, s přilehlým parkem, v blízkosti zastávka autobusu s návazností na vlak, přístup automobilem z městských komunikací, menší parkoviště před areálem, neudržovaná nemovitost, částečně zchátralá, kupní cena 22 mil. Kč, kraj má zájem o oživení památky- přislíbeny dotace a minimální zásahy památkářů
- nemovitost B - tvrz, v klidném prostředí poblíž menšího města, zastávka autobusu ve městě cca 2 kilometry, nejbližší vlaková zastávka 25 kilometrů, vlastní menší parkoviště, velmi zchátralá nemovitost, kupní cena 12 mil. Kč, očekávají se mírné korekce plánu ze strany památkářů, možnost získat dotační prostředky
- nemovitost C - tvrz přestavěná na hrad, na kopci, obklopeno hlubokým lesem, přístupová cesta na úrovni silnice druhé třídy, vlastní parkoviště, vlaková i autobusová zastávka cca 5 kilometrů, zchátralá avšak v interiérech zajímavá nemovitost, kupní cena 16,5 mil. Kč, bez komplikací ze strany památkářů, možnost získat dotační prostředky.

skupina kritérií	váha skupiny	jednotlivá kritéria	váha kritéria	váha kritéria k celku	body			vyhodnocení		
					A	B	C	A	B	C
finanční	0,3	pořizovací cena	0,5	0,15	5	10	8	0,75	1,5	1,2
		nutná investice	0,3	0,09	10	4	8	0,9	0,36	0,72
		dotace	0,2	0,06	8	6	5	0,48	0,36	0,3
celkem za skupinu								2,13	2,22	2,22

technické	0,3	technický stav	0,4	0,12	9	5	6	1,08	0,6	0,72
		doprava	0,4	0,12	10	8	6	1,2	0,96	0,72
		Informovanost	0,2	0,06	8	10	5	0,48	0,6	0,3
celkem za skupinu								2,76	2,16	1,74
osobní	0,4	osobní cíle	0,7	0,28	6	8	10	1,68	2,24	2,8
		prostředí	0,3	0,12	7	8	10	0,84	0,96	1,2
celkem za skupinu								2,52	3,2	4

Tab. 1 *Vyhodnocení výhodnosti variant pro jednotlivé skupiny kritérií, zdroj [22]*

varianta	skupina kritérií			celkem	konečné pořadí
	finanční	technické	osobní		
A	2,13	2,76	2,52	7,41	3
B	2,22	2,16	3,2	7,58	2
C	2,22	1,74	4	7,96	1

Tab. 2 *Vyhodnocení celkové výhodnosti, zdroj [22]*

Modelový příklad zde jasně ukazuje, že v takto nastavených podmínkách je nejefektivnější investicí varianta označená jako C a to i přesto, že není nejlevnější

a v druhé hodnocené skupině dokonce zcela propadla. Ukazuje se zde tedy obrovský vliv osobních preferencí a také samozřejmě vliv nastavení velikosti a poměru vah. U této i následující analýzy je také potřeba zmínit možnost více hodnotitelů. Hodnocená subjektivní kritéria by pak každý posuzoval jinak, a zpracovaný průměr by měl opět o něco více optimalizovanou vypovídající hodnotu.

4.4 Hodnotová analýza

4.4.1 Základní popis hodnotové analýzy

Hodnotová analýza je vědecký, systémově a funkčně orientovaný metodický komplex tvůrčích činností, jehož podstatou je hledání a navrhování principiálně nového nebo zlepšeného řešení funkce analyzovaného subjektu. Novým samostatným vědním oborem je pak hodnotový management, který vyvíjí a aplikuje metody založené na principech hodnotové analýzy. Cílem hodnotového managementu je vytvoření souboru nástrojů, které podpoří rozhodování zákazníka při výběru produktu na trhu. Základní myšlenkou této disciplíny je tedy princip optimalizace užitku pro zákazníka, nejedná se tedy o jeho maximalizaci [23].

Při rozhodování je tedy vždy nejdůležitější hodnota, kterou rozhodnutím dostane zákazník. V literatuře [24] autor rozlišuje 4 základní pojetí hodnoty:

- Užitná hodnota (use value): vlastnosti a jakosti poskytující užitek, práci nebo službu, je to objektivní ekonomická kategorie
- Hodnota osobní obliby (esteem value): vlastnosti, rysy nebo zvláštní druh přitažlivosti, které činí výrobek nebo činnost žádoucím pro konkrétní osobu, označována jako subjektivní psychologická kategorie
- Směnná hodnota (exchange value): schopnost podmíněná vlastnostmi a jakostí, která umožňuje směnit věc za něco jiného, co je právě potřeba. To je tzv. tržní kategorie

- Nákladová hodnota (cost value): součet mzdových, materiálových a ostatních režijních nákladů vynaložených na výrobu či zajištění analyzovaného předmětu metody. To je výrobní kategorie.

Při hodnotových úvahách se pak většinou odhadem přisuzuje těmto jednotlivým kategoriím podíl nákladů, resp. ceny. Užitná hodnota je pak nejnižší náklad schopný zajistit spolehlivě funkci při daném řešení. Hodnota osobní obliby je ta část ceny, kterou je spotřebitel ochoten zaplatit za předmět z důvodu osobního vztahu k němu. Směnná hodnota je podíl nákladů nebo ceny, určený dosažitelností předmětu na trhu (projev zákona nabídky a poptávky). Nákladová hodnota je čistý součet všech položek výrobních nákladů. Celková (skutečná, předpokládaná) cena předmětu je pak souhrn všech analyzovaných hodnot [25].

Pro potřeby hodnocení efektivnosti variant se jeví jako nejpřijatelnější definice, že hodnotou se rozumí vztah mezi uspokojením potřeby a zdroji použitými pro dosažení tohoto uspokojení, tedy

Hodnota = uspokojení potřeb / použité zdroje

neboli při kvantifikaci potřeb a zdrojů:

Hodnota = velikost užitku / celkové náklady

Pro každou variantu řešení stanovíme její hodnotu a hodnoty jednotlivých variant následně porovnáváme mezi sebou. Varianta s nejvyšší hodnotou je považována za optimální. Tento tzv. funkčně nákladový přístup umožňuje optimalizaci rozhodování všude tam, kde jsou vstupními údaji jak technické tak i ekonomické charakteristiky.

Použitá hodnotová analýza tedy popisuje předmět hodnocení kritérii, jejichž hodnoty-parametry nám poskytují možnost vyjádřit celkovou užitečnost hodnoceného předmětu. Metodologie hodnotové analýzy je zde nástrojem, který má kvalifikovat užitečnost a stanovit míru efektivnosti, tedy hodnoty pro zákazníka, obecně:

$$E = \frac{U}{C}$$

kde E … míra efektivnosti

U … celková užitečnost variantního řešení

C … nabídková cena (náklady) variantního řešení [23]

4.4.2 Příklad vyhodnocení investice metodou hodnotové analýzy

Na základě předchozích poznatků bude opět použitelnost hodnotové analýzy pro výběr investiční varianty potenciálního zájemce o nemovitou památku demonstrována na fiktivním příkladu, který vychází z mého článku sepsaného pro doktorskou konferenci JUNIORSTAV 2010 v Brně [26], v němž bylo toto fiktivní srovnání použito. Je zde potřeba zdůraznit, že metoda spolehlivě funguje pouze tehdy, pokud jsou porovnávány nemovitosti blízké cenou. V opačném případě, tedy při značných cenových diferencích vždy vychází jako nejefektivnější varianta pro zákazníka ta, jejíž kupní cena je nejnižší.

Hodnotící kritéria a váhy

Hodnotící kritéria byla zvolena na základě provedeného dotazníkového průzkumu, upravena a doplněna vlastní úvahou a zatříděna do kategorií definovaných Kano modelem [27] takto:

- **Pasivní parametry** – mezi něž byl zařazen *technický stav* (skutečný technický stav před rekonstrukcí) a *osobní cíle,* představující naplnění zákazníkových očekávání
- **Výkonové parametry** – parametr *památkáři*, vyjadřující předpokládanou úroveň zásahů NPU do rekonstrukce a parametr *prostředí*, obsahující popis okolí a umístění památky

- **Aktivní parametry** – parametr *dotace* představující možnost získání dotací pro rekonstrukční práce a parametr *doprava* zahrnující autobusová, železniční a silniční dostupnost

Každý kriteriální parametr je bodován na stupnici s rozsahem 1-10 bodů, kde deset bodů znamená nejoptimálnější variantu. Pro rozlišení důležitosti jednotlivých kritérií byly stanoveny váhy a to opět na základě dotazníkového průzkumu a následného přehodnocení při konzultacích.

Definice zadaných hodnot

Vstupní hodnoty jsou definovány podobně jako v předchozí metodě. V tomto posuzovaném případě tedy zákazník požaduje kulturní nemovitou památku bez přesnějšího určení typu, pokud možno co nejvíce v přírodním prostředí a dál od města, s dobrou dopravní dostupností, technický stav takový, aby byla možná a smysluplná rekonstrukce, uvítána by byla maximální vstřícnost od památkářů, limit investora 22 milionů Kč. Investor má představu, že by opravená památka sloužila jako dějiště různých historických výstav, plesů a jiných podobných akcí, chce veřejnosti co nejvíce přiblížit atmosféru a dění ve středověku.

Investor se rozhoduje mezi následujícími třemi variantami, u kterých chce posoudit efektivnost investice:

- **nemovitost A** - zámek na okraji krajského města, s přilehlým parkem, v blízkosti zastávka autobusu s návazností na vlak, přístup automobilem z městských komunikací, menší parkoviště před areálem, velmi zchátralá nemovitost, kupní cena 20,2 mil. Kč, kraj má zájem o oživení památky - přislíbeny dotace a minimální zásahy památkářů
- **nemovitost B** - tvrz, v klidném prostředí poblíž menšího města, zastávka autobusu ve městě cca 2 kilometry, nejbližší vlaková zastávka 25 kilometrů, vlastní menší parkoviště, zchátralá nemovitost, kupní cena 19 mil. Kč, očekávají se mírné korekce plánu ze strany památkářů, možnost získat dotační prostředky

- **nemovitost C** - tvrz přestavěná na hrad, na kopci, obklopeno hlubokým lesem, přístupová cesta na úrovni silnice druhé třídy, vlastní parkoviště, vlaková i autobusová zastávka cca 5 kilometrů, zchátralá avšak v interiérech zajímavá nemovitost, kupní cena 21,5 mil. Kč, bez komplikací ze strany památkářů, možnost získat dotační prostředky

varianta	celkový počet bodů násobený váhovým koeficientem												vyhodnocení	
	pasivní parametry				výkonové parametry				aktivní parametry					
	technický stav		osobní cíle		památkáři		prostředí		dotace		doprava			
	body	váha	body	váha	body	váha	body	váha	body	váha	body	váha	celkový počet bodů	pořadí
	výsledná hodnota		výsledná hodnota		výsledná hodnota		výsledná hodnota		výsledná hodnota		výsledná hodnota			
A	5	0,25	8	0,2	10	0,15	7	0,15	10	0,1	8	0,1		
	1,25		1,6		1,5		1,05		1		0,8		**7,2**	**2**
B	6	0,25	10	0,2	5	0,15	8	0,15	6	0,1	8	0,1		
	1,5		2		0,75		1,2		0,6		0,8		**6,85**	**3**
C	7	0,25	10	0,2	10	0,15	10	0,15	6	0,1	6	0,1		
	1,75		2		1,5		1,5		0,6		0,6		**7,95**	**1**

Tab. 3 *Hodnocení užitku jednotlivých variant, zdroj [26]*

Výpočet v tabulce je proveden jednoduchým způsobem za použití bodovací metody, každému kritériu u každé nemovitosti je přiřazen určitý počet bodů, který reprezentuje

naplnění kritéria z pohledu zákazníka - budoucího investora. Bodová hodnota jednotlivých parametrů či kritérií je vynásobena stanovenými váhami a součet těchto násobků určuje celkový užitek varianty pro zákazníka. V dalším kroku je pak užitek spolu s pořizovací cenou dosazen do výše uvedeného vzorce a je stanovena konečná efektivnost jednotlivých variant uvedená v následující tabulce:

varianta	body	pořizovací cena	efektivnost	konečné pořadí
A	7,2	20,2	0,356436	3
B	6,85	19	0,360526	2
C	7,95	21,5	0,369767	1

Tab. 4 *Hodnocení celkové efektivnosti jednotlivých variant, zdroj [26]*

Z výpočtu tedy vyplývá, že nejefektivnější pro zákazníka je investice do třetí kulturní památky a to přesto, že je nejdražší, protože slibuje největší užitek pro zákazníka na základě sledovaných kritérií.

4.5 Kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů

Metoda kvantifikace hodnoty kulturní nemovité památky pomocí multiplikátorů je hlavní metodou, kterou se budu v této práci dále podrobněji zabývat. Za celou metodou stojí v podstatě jednoduchá myšlenka, a to že by bylo zajímavé pokusit se zjistit, jaký přínos má potenciální rekonstrukce zchátralé kulturní nemovité památky do místní ekonomiky, tedy do ekonomiky regionu. Jedná se tedy víceméně o podobnou myšlenku jako u CBA, avšak konkrétní hodnoty jsou získány pomocí multiplikátorů produkce vypočtených pomocí input-output analýzy ze symetrických input-output tabulek (dále jen SIOT) zveřejňovaných statistickým úřadem. Následující text proto obsahuje vysvětlení některých pojmů a principů výpočtu.

4.5.1 Dopady a jejich členění

Termínem „dopad“ budu v tomto pojetí označovat vliv provedené investiční aktivity na okolí. Někdy bývá toto též nazýváno jako efekt. Dopady obecně můžeme dělit na pozitivní a negativní, které jsou někdy označovány i jako užitek a náklad. Užitek lze chápat jako vznik nových hodnot případně snížení nákladů a náklad lze naopak chápat jako ztrátu stávajících hodnot případně zvýšení nákladů. Někdy je též kladný dopad nazýván přínosem. Dopady a efekty jsou děleny na:

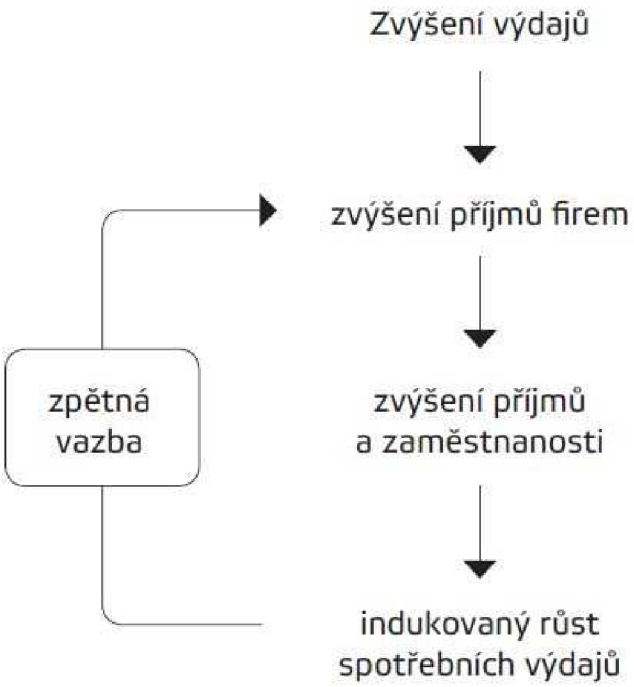
- **Přímé efekty** (direct effects) – změny v ekonomice v důsledku přímých výdajů organizace nebo jejích návštěvníků (např. zvýšení produkce přímých dodavatelů poptávaných zboží a služeb).
- **Nepřímé efekty** (indirect effects) – změny v ekonomice způsobené produkcí subdodavatelů v důsledku dalších kol návazné ekonomické aktivity ve sledovaném regionu (dodavatelé poptávají zboží a služby od svých subdodavatelů a ti dále od svých subdodavatelů,…), tzn. změny zahrnující všechna další kola produkce vyvolané zpětnými vazbami přímých dodavatelů a jejich subdodavatelů v dané ekonomice. Těmto efektům se někdy říká „produkční odvozené efekty“
- **Odvozené efekty** (induced effects) – změny v ekonomické aktivitě plynoucí z výdajů zaměstnanců přímých i nepřímých dodavatelů zboží a služeb pro sledovanou organizaci nebo její návštěvníky, jinými slovy znovu utracené příjmy domácností, které vznikly v důsledku přímých i nepřímých efektů sledované akce/organizace [28].

4.5.2 Multiplikátory

Multiplikační efekt vyjadřuje zjednodušeně řečeno provázanost jednoho odvětví ekonomiky s dalšími jejími částmi, resp. vliv změny v jednom odvětví na odvětví ostatní.

Základní a velmi jednoduchou myšlenku multiplikátoru ilustruje níže uvedený obrázek. Pokud tedy například vláda vloží do ekonomiky více peněz, dejme tomu formou

budování dálniční sítě, zvýši se příjmy firem, které dálnice budují. Firmy mají více práce, musí tedy najmout více pracovníků a mohou si dovolit zvýšit jejich mzdy. Pracovníci tak mohou více utratit (jednak proto, že stávající dostali více peněz, ale také díky celkovému nárůstu počtu zaměstnaných), což znamená zvýšení příjmů firem u kterých tito pracovníci utrácí. Zvýšení příjmů těchto firem v druhém kole opět povede k nárůstu mezd jejich zaměstnanců, případně přijetí zaměstnanců nových a tak pořád dokola. Původní peněžní "injekce" vlády se tedy v ekonomice znásobila - multiplikovala. Původně byl tedy multiplikátor využíván ke studiu národní ekonomiky, např. vlivu vládních výdajů (což byla ve 20. letech minulého století základní myšlenka otce multiplikátoru, Johna Maynarda Keynese), nově se však již uplatňují přístupy, které se snaží vyčíslit lokální či regionální multiplikátory a též se pracuje s různými druhy multiplikátorů, které jsou popsány dále v této kapitole.



Obr. 1 *Schematické zobrazení procesu multiplikace, zdroj [29]*

4.5.2.1 Multiplikátory produkce

Multiplikátory produkce jsou nejjednodušší a nejčastěji používané input-output multiplikátory, které ukazují vztah mezi prvotním zvýšením produkce (resp. poptávky)

jednoho odvětví a finálním zvýšením produkce všemi odvětvími ekonomiky. Pokud se tedy změní poptávka po produkci daného odvětví o jednu jednotku, celková produkce ve všech odvětvích vzroste právě o hodnotu multiplikátoru. Při interpretaci je důležité upozornit na to, že multiplikátor produkce započítává také veškerou mezispotřebu, a proto některé vstupy mohou být započítány opakovaně ve všech kolech dodavatelského řetězce. Například pokud by některý vstupní produkt prošel několika obchodníky, kteří by k němu nepřidali žádnou přidanou hodnotu a jen by jej prodali dalšímu obchodníkovi, odrazilo by se to v produkci (tržbách) jednotlivých obchodníků, ale ne v přidané hodnotě ekonomiky. Multiplikátory produkce bývají tedy značně nadhodnocené pro interpretaci výsledku [28].

4.5.2.2 Multiplikátory hrubé přidané hodnoty

Problém dvojího započítání vstupu zmíněný u multiplikátorů produkce eliminuje multiplikátor hrubé přidané hodnoty (gross value added multiplier), který ukazuje vztah mezi prvotním zvýšením produkce (resp. poptávky) jednoho odvětví a celkovým zvýšením hrubé přidané hodnoty (HPH) všech odvětví v ekonomice. Hrubá přidaná hodnota úzce souvisí s hrubým domácím produktem (HDP), který se liší od HPH pouze o čisté daně na produkty:

$$\text{HDP} = (\text{Produkce} - \text{Mezispotřeba}) + (\text{Daně z produktu} - \text{Dotace na produkty}) =$$

$$= \text{HPH} + \text{čisté daně na produkty}$$

Při zjednodušené interpretaci tedy můžeme předpokládat, že zvýšení HPH přibližně odpovídá zvýšení HDP v ekonomice. Dopad na zvýšení HPH ekonomiky zahrnuje jen přidanou hodnotu poptávaných produktů, tzn. nezahrnuje hodnotu vstupu produktu (mezispotřebu). Hrubá přidaná hodnota je v tabulce SIOT počítána důchodovou metodou, tvoří ji složky náhrad zaměstnancům, čistých daní na výrobu, čistého provozního přebytku, smíšeného důchodu a spotřeby fixního kapitálu.

4.5.2.3 Multiplikátory zaměstnanosti

Multiplikátor zaměstnanosti (employment multiplier) vyjadřuje, kolik vznikne nových pracovních míst při zvýšení produkce určitého odvětví (resp. produktu) o 1 milion Kč. Multiplikátor počítá stálá pracovní místa na plný úvazek, ta se však nemusejí shodovat se skutečným počtem nově zaměstnaných fyzických pracovníku. Firmy totiž mohou reagovat na změnu poptávky různě, např. placením přesčasů stávajícím zaměstnancům nebo naopak zaměstnáním více nových pracovníků na částečný úvazek [28].

4.5.2.4 Multiplikátory důchodů (mezd)

Multiplikátor důchodu (income multiplier) ukazuje celkovou hodnotou náhrad zaměstnancům, tzn. mezd, platů a sociálních příspěvků, které je potřeba vynaložit, aby se zvýšila produkce určitého odvětví o 1 Kč. Dá se také říct, že jedná se o mzdy a platy, které vznikají v nově vytvořených pracovních místech. Obvykle je tento multiplikátor ve své výsledné hodnotě vyšší než zaměstnanecký multiplikátor. Mzdy jsou tedy vyšší než přírůstek zaměstnanosti.

4.5.3 Výpočet multiplikátorů pomocí input-output analýzy

Moderní ekonomiky se vyznačují silnými meziodvětvovými vazbami, avšak standardní nástroje strukturálních analýz se většinou zabývají charakteristikou jednotlivých odvětví a vzájemné vazby bývají opomíjeny. Tento nedostatek se snaží napravit input-output analýza, která disponuje prostředky pro kvantifikaci vzájemných vazeb mezi odvětvími či sektory v ekonomice. Výchozí datovou základnou jsou tzv. symetrické input-output tabulky (SIOT) [30]. Všeobecný model symetrické input-output tabulky je na následujícím obrázku.

Sektor	**1**	**...**	**j**	**...**	**n**	**Konečné**	**Celkem**
1	z_{11}	...	z_{1j}	...	z_{1n}	f_1	x_1
. . .	. . .	...	. . .	...	. . .	. . .	. . .
i	z_{i1}	...	z_{ij}	...	. . .	f_i	x_i
. . .	. . .	...	. . .	...	. . .	. . .	. . .
n	z_{n1}	...	z_{nj}	...	z_{nn}	f_n	x_n
Přidaná	v_1	...	v_j	...	v_n		
Celkem	x_1	...	x_j	...	x_n		

Obr. 2 *Model SIOT, převzato z [18], str. 18*

Z vyjadřuje matici vstupů o rozměrech *n x n (v tomto případě 126 x 126), Zij* znamená dodávku ze sektoru i do sektoru *j, f* vyjadřuje vektor konečného užití o rozměrech n x 1 (soukromá a veřejná spotřeba a investice a čistý export), *v´*je vektor přidané hodnoty o rozměrech 1 x n (platby za práci a kapitál, čisté nepřímé daně a zisky).

Součet i-tého sloupce se rovná součtu i-tého řádku a rovná se celkové produkci *xi.* Hodnoty *i a j* představují jednotlivé produkce v ekonomice tříděné dle SKP. Výpočet je pak proveden dle výše popsaného principu za použití Leontiefovy matice a matice koeficientů vstupů.

		Výrobky podle SKP	**Konečné užití**				
			KS	**HTFK**	**ΔZ**	**Vývoz**	**Celkem**
Výrobky podle SKP	1	Mezispotřeba	Výdaje na konečnou spotřebu	Tvorba hrubého fix. kap.	Změna stavu zásob	Vývoz	Užití celkem podle výrobků
Celkem (1)	2	Celková mezispotřeba v základních cenách	Celkem podle jednotlivých typů konečného užití v základních cenách				Celkové užití v základních cenách
Čisté daně na výrobky	3	ČDV podle produktů	ČDV podle jednotlivých typů konečného užití				Celkové čisté daně na výrobky
Celkem (1+3)	4	Celková mezispotřeba v kupních cenách	Celkové konečné užití podle jednotlivých typů v základních cenách				Celkové užití v kupních cenách
Složky přidané hodnoty	5	Složky přidané hodnoty					
Celkem (4+5)	6	Produkce v základních cenách					
Dovoz	7	Dovoz					
Celkem (6+7)	8	Dodávky celkem v základních cenách					

Obr. 3 *Schematické znázornění SIOT v členění produkt x produkt, zdroj [31]*

4.5.3.1 Symetrické input-output tabulky (SIOT)

Jádro symetrické input-output tabulky tvoří čtvercová matice mezispotřeby se symetrickým členěním řádků a sloupců a to komodity na komodity nebo odvětví na odvětví. V matici mezispotřeby představuje každý sloupec strukturu vstupů, tzn. udává, kolik produktů bylo na výrobu konkrétního výrobku spotřebováno. Každá změna poptávky po určitém výrobku vede současně k proporcionální změně poptávky po produktech, které tvoří vstupy do výrobního procesu onoho výrobku. SIOT se tak používá k předpovědi důsledků změny poptávky v jednom odvětví na zbytek ekonomiky. Nepřímý multiplikační efekt je způsoben tím, že výstup jednoho odvětví je zároveň vstupem do dalších odvětví národního hospodářství a naopak. Tato tabulka je součástí sytému ročních národních účtů, základními zdroji dat jsou údaje z účetních výkazů, statistických zjišťování a údaje od orgánů státní správy (ČNB, Ministerstva financí, Ministerstva práce a sociálních věcí, Fondu národního majetku, Pozemkového fondu, …) a kvalifikované odhady [32].

v mld. Kč, běžné ceny

CZ-CPA	Název produktu	Produkty dle klasifikace CZ-CPA							CELKEM
		A	B	C	D	E	F	G - S	
A	Zemědělské a lesnické produkty	16,9	0,4	93,8	0,7	0,1	0,3	9,1	121,3
B	Uhlí, ropa, ostatní nerosty	0,3	2,8	111,9	62,2	0,4	7,3	0,9	185,9
C	Výrobky a služby zprac. průmyslu	47,4	10,2	1 523,5	19,2	13,0	147,6	302,5	2 063,4
D	Elektřina, plyn, pára	1,2	2,8	41,2	85,2	0,8	2,7	48,0	181,8
E	Voda, odp. voda,odpady	0,2	0,3	15,1	2,2	18,0	0,9	11,8	48,5
F	Stavebnictví	1,1	2,6	20,8	2,4	2,4	199,3	97,2	325,9
G-S	Služby	18,3	14,0	392,2	28,7	17,5	151,0	1 150,0	1 771,6
P.2	**Mezispotřeba (základní ceny)**	**85,4**	**33,0**	**2 198,4**	**200,6**	**52,4**	**509,1**	**1 619,5**	**4 698,3**
D.21-D.31	Čisté daně z produktů	2,9	0,4	31,4	1,7	1,2	8,5	59,6	105,7
P.2	**Mezispotřeba (kupní ceny)**	**88,2**	**33,4**	**2 229,8**	**202,3**	**53,6**	**517,6**	**1 679,1**	**4 804,0**
D.1	Náhrady zaměstnancům	33,0	18,1	349,4	17,7	16,9	89,2	774,2	1 298,5
D.29-D.39	Ostatní čisté daně z výroby	-19,6	-1,5	-0,6	-1,1	0,4	0,2	-3,1	-25,2
K.1	Spotřeba fixního kapitálu	15,0	6,9	107,3	42,8	9,7	18,5	376,4	576,7
B.2n+B.3n	Čistý provozní přebytek/smíšený důchod	40,2	11,1	227,4	30,5	7,4	96,9	544,2	957,7
B.1g	**Hrubá přidaná hodnota (základní ceny)**	**68,6**	**34,7**	**683,5**	**90,0**	**34,4**	**204,8**	**1 691,8**	**2 807,8**
P.1	**Produkce (základní ceny)**	**156,8**	**68,1**	**2 913,4**	**292,3**	**88,0**	**722,4**	**3 370,9**	**7 611,8**
P.7	**Dovoz**	36,5	133,6	1 547,0	5,5	6,1	4,6	207,5	1 940,7
	Zdroje celkem	**193,3**	**201,7**	**4 460,4**	**297,7**	**94,0**	**727,0**	**3 578,4**	**9 552,6**

Tab. 5 *SIOT, ČR celkem, v podrobnosti základní skupiny CZ-CPA, rok 2005*, zdroj [33]

4.5.3.2 Předpoklady input-output analýzy

Input-output analýza je založena na poměrně silných a striktních předpokladech. Skutečné dopady zvýšení poptávky se tak mohou od modelu lišit. Pro konstrukci tohoto jednoduchého lineárního modelu je zapotřebí pouze jeden parametr pro každou relaci a funkci je tak možné konstruovat z údajů za jedno období. Pro složitější a přesnější model by bylo zapotřebí použít údaje za několik období. Protože však technické koeficienty časem zastarávají, model by zcela ztrácel svou platnost. Navíc by se zde objevil problém vysoké výpočetní obtížnosti u složitějších modelů. Z těchto důvodů se jeví použití jednoduchého lineárního modelu (byť s výhradami) jako nejlepší řešení. Základní předpoklady input-output analýzy lze tedy shrnout takto:

- Nabídka se zcela přizpůsobuje poptávce (výrobní kapacity jsou neomezené)
- Jednotlivé produkty jsou vyráběny s danou fixní strukturou vstupů, a to včetně přidané hodnoty
- Struktura vstupů vychází ze zvolené techniky transformace nesymetrických tabulek na tabulky symetrické, tzn., že všechny vedlejší produkty jsou vyráběny buď technologií výroby produktu, nebo technologií výroby v odvětví [30].

4.5.3.3 Výpočet multiplikátorů produkce

Ze symetrické input-output tabulky lze odvodit přímé a nepřímé dopady změny v jednom odvětví na celou ekonomiku. Existují zde dva základní přístupy ke zkoumání vzájemných závislostí.

První přístup hodnotí meziodvětvové vztahy z hlediska odběratelů a zkoumá SIOT vertikálně, tedy z hlediska sloupců. Jedná se o tzv. zpětné vazby odvětví (backward linkages), tedy vazby na dodavatele vstupů plynoucích do odvětví. Prvním krokem v tomto postupu je normalizace SIOT podle řádků, tedy vydělení všech hodnot v prvním sloupci celkovou hodnotou prvního sloupce. Tím je spočítána **matice koeficientů vstupů A**. Koeficienty vstupů (někdy označované jako koeficienty přímé

produkce nebo koeficienty přímé spotřeby) udávají, jaká je hodnota jednotlivých meziproduktů spotřebovaná na výrobu jedné jednotky určitého výrobku.

Druhý přístup sleduje naopak čelní vazby (forward linkages) a zkoumá, do kterých odvětví jsou směřovány výstupy. Normalizace SIOT se zde provádí podle sloupců a získáváme **matici distribučních koeficientů B**.

Pro potřeby této práce byla použita první z metod, tedy normalizace SIOT dle sloupců, s výstupem v podobě matice koeficientů vstupů A. Dalším krokem metodiky je odečtení vypočtené matice A **od jednotkové matice I** a následné vytvoření **matice inverzní** k vypočtené matici I-A. Vzniká tím matice koeficientů celkové produkce L, označovaná jako **Leontiefova inverzní matice:**

$$L = (I-A)^{-1}$$

Součty hodnot v jednotlivých sloupcích se pak označují jako **multiplikátory produkce** jednotlivých odvětví ekonomiky. Tyto multiplikátory zahrnují jak přímý vliv finální poptávky po produkci určitého produktu, tak vlivy nepřímé, vyplývající z multiplikace výrobního procesu. Tento součtový multiplikátor lze interpretovat tak, že pokud se změní finální poptávka po produkci daného odvětví o jednu jednotku, celková produkce ve všech odvětvích vzroste právě o hodnotu multiplikátoru [30].

4.5.3.4 Rizika použití

Je potřeba si uvědomit, že multiplikátor celkové produkce zahrnuje i veškerou mezispotřebu, čímž započítává vícekrát vstupy plynoucí od jednoho subdodavatele přes jiného subdodavatele k dodavateli poptávaných služeb zboží či služeb. Proto nadhodnocuje celkový dopad přímého zvýšení poptávky, čímž je jeho vypovídací schopnost oslabena a je potřeba s tímto ukazatelem zacházet opatrně.

4.5.4 Význam multiplikátoru produkce ve stavebnictví

Skutečnost, že význam multiplikátorů nespočívá pouze v teoretické rovině kouzlení s čísly, ale že multiplikátorů produkce je skutečně užíváno jako makroekonomického

ukazatele k analýzám národního hospodářství, velmi dobře ilustruje například použití konkrétně mnou zpracovávaného multiplikátoru produkce stavebnictví v podkladových dokumentech Hospodářské komory České republiky, k návrhu na zřízení Rady vlády pro stavebnictví České republiky, v nichž se uvádí, že ve své produkční činnosti má stavebnictví značné přímé vazby na ostatní odvětví výroby a služeb jakožto dodavatele potřebných surovin, materiálů, výrobků, energií, dopravy, a dalších služeb. S ohledem na uvedené pak vykazuje stavebnictví jeden z nejvyšších multiplikačních efektů z pohledu celkových ekonomických přínosů a vlivů jednotlivých odvětví národního hospodářství na zaměstnanost. Dle zmíněného materiálu HK ČR se příslušný multiplikátor ve vztahu k jednotce stavební produkce se pohybuje v úrovni 2,2 – 2,3 (v závislosti na druhu stavební investice). To znamená, že každá realizovaná 1 mld. Kč stavební výroby vyvolá celkový nárůst hrubého obratu další produkce v národním hospodářství ve výši 2,2 – 2,3 mld. Kč. To se příznivě projevuje i na vývoji zaměstnanosti (multiplikátor je zde cca 2,1, tj. 1 pracovník ve stavebnictví váže 2,1 pracovníků v dalších odvětvích). HK ČR pak nezapomíná zdůraznit, že s poptávkou po stavební činnosti jsou spojeny i významné efekty daňové a odvodů na zdravotní a sociální pojištění, které vyplývají z výše uvedených multiplikátorů. Z těchto důvodů je pak na výdaje na stavební investice nahlíženo jako na velmi významný nástroj k překonání ekonomické krize a vytváření prorůstových stimulů národní ekonomiky.

Zajímavou perspektivu pak poskytuje i Hospodářskou komorou použité **negativní** vymezení multiplikačních efektů stavebnictví, dle kterého naopak při poklesu výkonu stavebnictví (ať už vlivem snížení poptávky, krize, či omezení podpory stavebnictví ze strany státu) klesá i produkce všech navazujících odvětví a s tím je spojený i nárůst nezaměstnanosti vč. negativních dopadů daňových a příspěvků na sociální zabezpečení (nižší příjmy do státního rozpočtu a vyšší výdaje), což vyvolá zhoršení příslušných národohospodářských ukazatelů a prohloubení hospodářské krize. Hospodářská komora pak ve zmíněných materiálech analyticky rozebírá vývoj českého stavebnictví v období let 2008-2013, kdy cituji: *v důsledku politiky předchozích vlád založených na rozpočtových škrtech a výrazném utlumení investic objem stavební produkce v roce 2013 oproti roku 2008 poklesl o 27,4 % (v absolutní hodnotě o 150 mld. Kč, z 547,5 mld.*

Kč na 397,5 mld. Kč). Současně došlo za toto období k poklesu zaměstnaných osob ve stavebnictví o 8,6 % (v absolutní hodnotě průměrného ročního počtu pracovníků o 35 266 osob - z 410 927 na 375 661). Při záporném multiplikačním efektu lze výpadek hrubého ročního obratu produkce návazných odvětví v roce 2013 v porovnání s rokem 2008 vyčíslit na cca 330 mld. Kč a počtu zaměstnaných osob na cca 74 tis. pracovníků. Celkem (včetně vlastní stavební výroby) tedy výše uvedený výpadek v národním hospodářství představuje 480 mld. Kč hrubého obratu produkce a 109 tis. pracovních míst [34].

O skutečnosti, že pozici stavebnictví jako jedné z hlavní tažných sil ekonomiky v ČR nehodlá vláda již nadále podceňovat, svědčí dále fakt, že usnesením vlády č. 1062 ze dne 15. prosince 2014 byla a základě zmíněného návrhu jako stálý poradní orgán vlády v oblasti stavebnictví zřízena **Rada vlády pro stavebnictví České republiky**, která má 19 členů, jimiž jsou zástupci ústředních orgánů státní správy, podnikatelské sféry, sociálních partnerů, Úřadu vlády a obou komor Parlamentu ČR, přičemž vznik této Rady vlády pro stavebnictví byl zcela jistě podpořen potřebou vyššího rozsahu regulace stavebnictví ze strany státu, jelikož právě pomocí výše zmíněných multiplikátorů bylo prokázáno, že pokles stavební výroby může mít značné negativní důsledky v rámci celé národní ekonomiky. Hlavním cílem Rady vlády pro stavebnictví je proto dle článku 1 odst. 2 statutu Rady vlády pro stavebnictví České republiky (který je přílohou k usnesení vlády č. 1062 ze dne 15. prosince 2014) poskytovat vládě podporu při přípravě a projednávání koncepčních, strategických i legislativních dokumentů týkajících se stavebnictví a investiční výstavby v ČR, jakož i ve vztahu k EU, přičemž dle odst. 3 tato Rada a její pracovní orgány budou přispívat zejména k vyjasnění stanovisek a zlepšení komunikace mezi jednotlivými orgány státní správy, ale také mezi státní správou a podnikatelskou sférou [35].

5 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH PAMÁTEK NA SLOVENSKU

Následující část práce je sepsána na základě informací a zkušeností získaných při zahraniční stáži na Slovensku, přičemž součástí programu tohoto zahraničním pobytu uskutečněného pod záštitou Slovak University of Technology in Bratislava, kterého jsem se účastnil v rámci programu CEEPUS, byly též osobní konzultace s předními slovenskými odborníky na problematiku oceňování nemovitostí, ale také s pracovníky ministerstva kultury či památkové inspekce.

5.1 Hodnota nemovitých kulturních památek pro potřeby pojištění

S pracovníky Ministerstva kultúry Slovenskej republiky byla konzultována hodnota, na jakou jsou jednotlivé kulturní nemovité památky pojišťovány a také užívaný způsob stanovení této hodnoty. Většina získaných informací byla velmi obecná, a na některé otázky nebylo odpovězeno vůbec a to s odkazem na ochranu obchodních skutečností a příslušných smluvních vztahů s pojišťovacími institucemi. Při těchto konzultacích jsem však zjistil, že na Slovensku stejně jako v ČR neexistuje speciální způsob oceňování kulturních památek a oceňování se tak provádí dle příslušných oceňovacích předpisů, které však mají jen velmi málo možností jak rozlišit mezi standardní budovou a budovou s historickou hodnotou. Historicky často v podstatě nevyčíslitelnou hodnotu tak nelze zcela objektivně vyčíslit a stanovit. Ze zjištěných informací pak dále vyplynulo, že vzhledem k nemožnosti jasně stanovit přesnou hodnotu kulturní nemovité památky pro případ pojistné události a následného pojistného plnění obsahuje většina pojistných smluv (ať již jsou uzavřeny s jakýmkoliv pojistným ústavem či sdružením, a to na jednotlivé nemovité kulturní památky či na určitý blok památkově chráněných nemovitostí) obdobnou či stejnou formulaci jako v ČR, tedy že v případě pojistné události a následného pojistného plnění se jedná o náhradu nákladů na uvedení příslušné nemovité kulturní památky do původního stavu, či o částku odpovídající nákladům na zhotovení umělecké či uměleckořemeslné kopie poškozené části kulturní nemovité

památky, jde tedy v podstatě o nákladový způsob ohodnocení případných vzniklých škod. Často pak pojistné smlouvy ještě obsahují dodatek, že oprava kulturní nemovité památky, pokud to bude nutné, bude prováděna soudobou technologií a to v rámci zajištění autentičnosti a vizuálního vjemu z pojištěného objektu, přičemž je však každá pojistná událost posuzována individuálně, včetně podrobného posouzení vhodnosti a nutnosti použít původní řemeslné postupy či dokonce materiály, které by v řadě případů nemusely být v dnešním světě a z hlediska dnešního stupně technologické vyspělosti vhodné, byť by se jednalo o maximálně historizující technologie, např. legendární přidávání vajec do malty při stavbě některých významných historických památek se při dnešních rekonstrukcích uplatňuje spíš zcela výjimečně, ne-li vůbec.

5.2 Stanovení ceny historických a památkově chráněných objektů na Slovensku

Jednou ze základních prací, z níž se v současné době na Slovensku vychází při stanovování ceny kulturních památek, je *"Návrh metodiky stanovenia ceny historických a pamiatkovo chránených objektov"* autorů Hurajt, Faith a Mlynarčík, který byl zveřejněn v časopise Znalectvo v čísle 1/1996 [36]. Jedná se v podstatě o jakousi úpravu ocenění provedeného pomocí cenových předpisů, se zahrnutím tzv. historické hodnoty budovy.

5.2.1 Základní myšlenka metodiky

Úvodem této metodiky se autoři zabývají jakousi vstupní identifikací problému pro zpracování své metodiky. Základními tezemi tedy je, že oceňování nemovitostí je disciplínou technicko - ekonomickou, kdežto památková péče o nemovité kulturní památky je disciplínou kulturně - technickou. Rozdílnost těchto přístupů při zjišťování hodnoty se projevuje v konečných důsledcích, kdy u běžných staveb se jejich hodnota plynutím času snižuje, s čímž se zároveň zvyšuje jakási potřeba realizace oprav, rekonstrukcí, modernizací či přestaveb a dostaveb. U staveb hodnocených s přihlédnutím k památkovým kritériím tomu bývá většinou naopak, tedy čím starší je

předmětná nemovitost, tím vyšší je její památková hodnota. To značí nesourodost uvedených přístupů, přičemž tento konflikt se snaží řešit výše uvedená metodika, jejíž návrh hledá možnost sjednocení těchto rozdílných principů jako vyjádření věcné a kulturní hodnoty nemovitých kulturních památek.

5.2.2 Postup při stanovení hodnoty kulturních památek

Podle vlastností a povahy nemovitých památek je možné tyto ve smyslu kategorie hodnot rozdělit na:

hodnotu technickou - která je zjištěnou cenou pomocí cenového předpisu

hodnotu historickou - sestávající z jednotlivých součástí

- hodnotu věkem - kulturní a historická památka je v průběhu svého života vystavena působení různých vnějších vlivů a na druhé straně reprezentuje dobu a sloh, v němž byla postavena či následně upravována
- hodnotu společenskou - vyjádřenou jednak společenským uplatněním, kulturní kategorií nebo i společenským využitím jako základními kritérii společenského významu, kterým je potřebné připsat váhu jejich společenské hodnoty
- hodnotu historických součástí - jako hodnotu uměleckých a umělecko - řemeslných děl, které tvoří součást historického a pátkově chráněného objektu

Na základě výše definovaných součástí celkové ceny historických a památkově chráněných objektů je pro tuto cenu v metodice [36] navržen následující výpočtový vztah:

$$CKP = (ZCN + C_v + C_{sh} + C_{us}) \times k_{vkp}$$

kde: CKP - cena kulturní památky

ZCN - zjištěná cena nemovitosti dle cenového předpisu

C_v - cena věkem

C_{sh} - cena společenské hodnoty

C_{us} - cena uměleckých součástí

k_{vkp} - významový koeficient kulturní památky

5.2.2.1 Cena věkem

Cena věkem odpovídá dle návrhu popisované metodiky všem myslitelným vlivům, jimž byla historická a kulturní památka vystavena v průběhu celého svého trvání, a to ať už z hlediska přestaveb, přístaveb, rekonstrukcí či jiných stavením úprav nebo působením vnějších vlivů prostředí. Tato část ceny kulturní památky se vypočítá jako:

$$C_v = ZCN \times \frac{T_1 + T_2}{1000} \times k_v$$

kde: ZCN - zjištěná cena nemovitosti dle cenového předpisu

T_1 - skutečný věk objektu

T_2 - odhad dalšího trvání věku objektu v závislosti na významové kategorii objektu

k_v - koeficient věkem, $k_v>1$, který vypočítáme ze vzorce:

$$k_v = \frac{1000}{T_1}$$

Při oceňování věkem vychází autoři metodiky z předpokladu životnosti národní kulturní památky jako násobku předpokládané životnosti podle cenových předpisů. Z hlediska jejího historického významu, jako kulturní památky, je předpokládána její životnost na 1000 let. Z takto stanovené životnosti je vycházeno jako z předpokladu, který je základem pro výpočet ceny věkem. Dalším předpokladem je pak úvaha, že součet skutečného věku stavby a předpokládaného věku stavby je roven maximálně výše uvedené životnosti, tedy

$$T_1 + T_2 = 1000 \text{ [36].}$$

5.2.2.2 Cena společenské hodnoty

Tato cena je popisovanou metodikou stanovena na základě váhových procentuálních kritérií stanovených v místě a čase. Každému z uvedených významových kritérií je přiřazeno váhové procento následovně:

a) z hlediska společenského uplatnění, pokud se jedná o:

- celospolečenské uplatnění 20%
- regionální uplatnění 10%
- okresní uplatnění 7%
- místní uplatnění 3%

b) z hlediska významové kategorizace objektů můžeme kulturní památky rozdělit do dvou základních kategorií:

- národní kulturní památka 25%
- kulturní památka 10%

c) z hlediska společenského využití historických a památkově chráněných objektů mohou být tyto využity jako:

- státní a jiné reprezentativní účely 5%
- muzea a výstavní prostory 4%
- obytné prostory 3%
- provozní prostory 2%
- ostatní 1%

Na základě výše uvedených váhových procent se pak cena společenské hodnoty vypočítá:

$$C_{sh} = ZCN \times \frac{\sum a) + b) + c) \,\%}{100\,\%}$$

5.2.2.3 Cena uměleckých součástí

Stanovení ceny uměleckých součástí je dle metodiky možné provést dvěma rozdílnými způsoby a to pomocí individuální kalkulace nebo prostým vynásobením ceny za měrnou jednotku počtem měrných jednotek. Z hlediska druhu uměleckých součástí jsou v popisované metodice tyto dále členěny na [36]:

- historické malby
- rytiny
- měděné tabule
- kování
- plastiky
- kamenné sochy
- vyřezávané stropy
- jiné vnitřní součásti (vitráže, apod.)

5.2.2.4 Významový koeficient kulturní památky

Významový koeficient kulturní památky je závislý na:

- významové kategorizaci objektu,
- věku objektu,
- společenském významu objektu,

a je možné jej stanovit dle vzorce:

$$k_{vkp} = \frac{ZCN}{C_v}$$

kde $k_{vkp} \geq 1$.

Takto naznačená metodika oceňování kulturních památek dle autorů vyjadřuje vztah mezi hodnotou zjištěnou a hodnotou kulturní, z nichž sestává celková cena kulturní památky, přičemž není možné tyto dva principy mezi sebou vylučovat, ale naopak je třeba mezi nimi hledat vztah.

5.3 Hodnota nemovitých památek

Následující text je zpracován na základě článku předního slovenského znalce Ing. Juraje Nagye, PhD., ředitele *Ústavu stavebnej ekonomiky, znaleckej a expertíznej organizacie* , uveřejněného v roce 2008 ve sborníku Monumentorum Tutela - Ochrana pamiatok 19 pod názvem *Zamyslenie nad hodnotou nehnuteľných pamiatok* [37] a též na základě osobní konzultace s tímto znalcem, uskutečněné v rámci zahraničního studijního programu CEEPUS na Slovak University of Technology in Bratislava. V svém článku Ing. Nagy především zdůrazňuje rozdíl mezi cenou a hodnotou, přičemž tento znalec je znám též svým výrokem, že: "Znalec majetok neoceňuje, ale hodnotí."

Cena je zde tedy ve všeobecném smyslu slova jako peněžní vyjádření hodnoty zboží a služeb. Cena každého zboží (činnosti, služby) se nemusí shodovat s hodnotou, může se od hodnoty odklánět nahoru i dolů a to především v závislosti na poptávce a nabídce daného zboží (činnosti, služby).

Všeobecná hodnota je pak chápána jako výsledná objektivizovaná hodnota nemovitostí a staveb, která je znaleckým odhadem jejich nejpravděpodobnější ceny ke dni ohodnocení, kterou by měli dosáhnout na trhu v podmínkách volné soutěže, při poctivém prodeji, když kupující i prodávající budou konat s příslušnou informovaností i opatrností a s předpokladem, že cena není ovlivněná nepřiměřenou pohnutkou. Pro určení všeobecné hodnoty majetku, která má být nejblíže jeho tržní hodnotě, mají znalci dle cenových předpisů k dispozici následující metody (přičemž výběr konkrétní metody je na samotném znalci, který ho následně musí v posudku řádně zdůvodnit):

- porovnávací metoda
- kombinovaná metoda
- metoda polohové diferenciace

K porovnávací metodě ve vztahu k hodnotě nemovitých památek je pak v článku konstatováno, že není vhodnou metodou pro stanovení všeobecné hodnoty památek, jelikož pro porovnání je vždy nutný soubor alespoň tří obdobných staveb, přičemž

v případě památek je porovnání vždy značně osobité, jelikož se prakticky pokaždé bude jednat o atypickou nemovitost s velmi malou frekvencí převodů. Naproti tomu kombinovaná metoda se většinou použije u takových staveb, které jsou schopny dosahovat výnosy formou pronájmu, což je v podstatě kombinace technické hodnoty stavby a její výnosové hodnoty. Je třeba si uvědomit, že i když některé památky jsou schopny generovat uvedený výnos, jiné toho (při pominutí vstupného) absolutně schopny nejsou, a proto je vždy otázkou konkrétní památky, zda je vhodné pro ni využít tuto kombinovanou metodu [37].

Jako nejvhodnější metodu pro určení všeobecné hodnoty památek pak Ing. Nagy vidí metodu polohové diferenciace, přičemž v uvedeném článku se dále zamýšlí nad jednotlivými faktory této metody a u každého z nich nastiňuje problematičnost ohodnocování památek. Nejvýraznějším způsobem pak může znalec hodnotu oceňované památky uplatnit v položce názor znalce, jiné faktory, kde může znalec uplatnit svou znalost ochrany památek a historických souvislostí vzniku a průběhu životního cyklu památky a prezentovat svůj názor na hodnotu posuzované nemovitosti, případně mu zde vyhláška dovolí přibrat konzultanta. Zde tedy znalec může značně ovlivnit hodnotu nemovité památky a popsat zde, jaký vliv mají další faktory, kterými mohou být například:

- pamětní faktor připomínající konkrétní událost vzniku památky
- faktor vzácnosti
- faktor jedinečnosti
- faktor užitkové hodnoty
- faktor uměleckého vjemu
- faktor historické autentičnosti
- faktor rozkladu, případně stavu konzervace

Závěrem je pak zdůrazněno, že ač je metoda polohové diferenciace nejrozšířenější metodou určení všeobecné hodnoty nemovitostí, je ji potřeba při hodnocení památek doplnit o nové pohledy a faktory, odpovídající a zahrnující vliv umělecké a historické hodnoty objektu do celkové všeobecné hodnoty památky [37].

6 PRAKTICKÁ ČÁST

V průběhu zpracování této disertační práce jsem se postupně zabýval kvantifikací hodnoty kulturní nemovité památky ze dvou hlavních hledisek, a to z pohledu soukromého investora, kde původní myšlenka byla vymyslet takovou metodu kvantifikace hodnoty, která by zájemcům i odkup historicky cenného objektu usnadnila rozhodování při výběru té památky, do které se rozhodnou investovat a dále též z pohledu samosprávy či státní správy, kde jsem se rozhodl navrhnout takovou metodu kvantifikace hodnoty investice do kulturní nemovité památky, která by umožnila těmto státním orgánům jakýmsi způsobem porovnávat efektivitu investic vložených do opravy konkrétních objektů ve vazbě na přínos takovéhoto projektu do lokální ekonomiky. Oba tyto přístupy jsou popsány v následujících kapitolách, stejně jako zdůvodnění, proč od jednoho z nich nakonec bylo upuštěno.

6.1 Dotazníkový průzkum

6.1.1 Popis dotazníkového průzkumu

V přílohách této práce je uveden prázdný formulář dotazníku, které jsem v průběhu prvního roku doktorského studia zpracoval a následně rozeslal některým soukromým vlastníkům kulturních nemovitých památek, na které se mi povedlo získat osobní kontakty, přičemž tyto údaje byly získány rozličnými způsoby od hledání na internetu, přes osobní kontakt na stavebním veletrhu až po kontakty předané jinými vlastníky obdobných památkově chráněných historicky cenných nemovitostí.

Dalšími přílohami této práce pak jsou dva příklady konkrétních vyplněných dotazníků, jejichž respondenti vyplnili dotazník víceméně celý, tedy ve všech bodech a dále (a to hlavně) nepožadovali využití získaných odpovědí pouze pro anonymní statistické zpracování, a nijak neomezili zveřejnění tohoto dotazníku v rámci mé disertační práce, přičemž takto omezených dotazníků byla naprostá většina.

6.1.2 Základní problémy

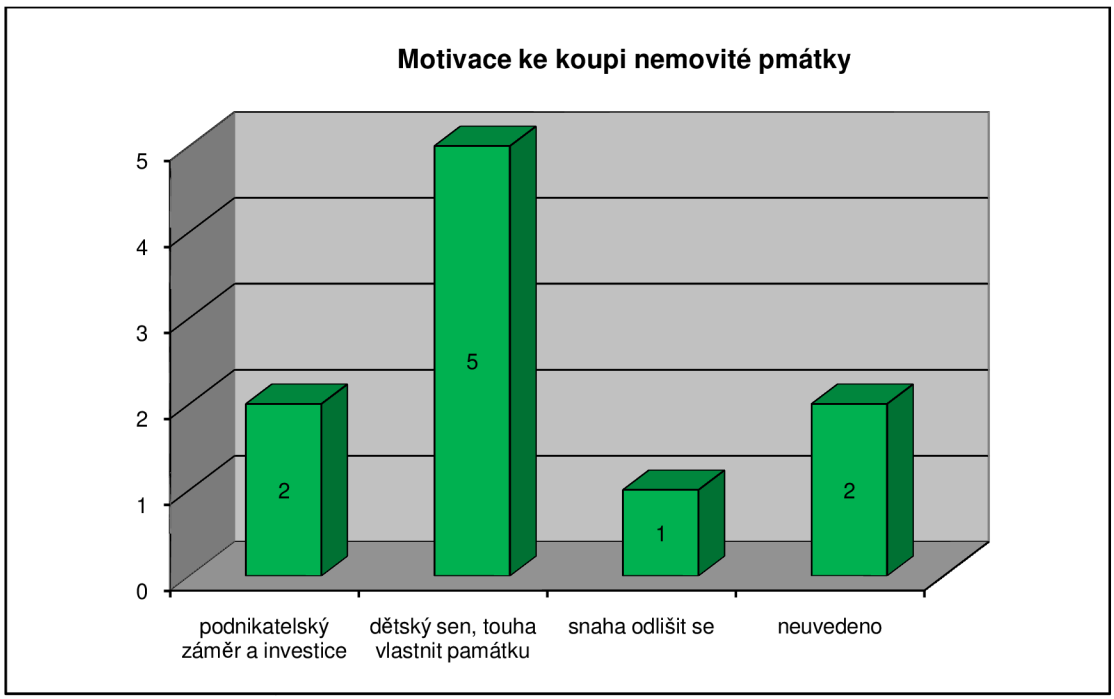
Výše uvedené, tedy neochota soukromých vlastníků zveřejňovat některé možná až příliš podrobné či osobní informace, se následně ukázalo jako hlavní problém tohoto mého snažení, kdy cca z šedesáti rozeslaných dotazníků (které byly všem respondentům zaslány s řádným průvodním dopisem, v němž byly podrobně vysvětleny důvody sběru těchto dat a také témata a cíle mé disertační práce) se mi vrátilo alespoň částečně vyplněných 10 a to i některé z navrácených dotazníků nebyly vyplněny kompletně, přičemž většinou byly vynechány údaje o finanční stránce investice těchto soukromníků do kulturní nemovité památky a mnohdy též chyběly vyplněné údaje o motivaci k pořízení takovéto historicky cenné nemovitosti.

Přestože jsem se na základě nízkého počtu vyplněných dotazníků (a z toho plynoucí velmi nízké vypovídající hodnoty z hlediska statistiky, kdy tyto mnohdy neúplné dotazníky nebylo možné považovat za odpovídající statistický vzorek, vhodný pro další zpracování v rámci této disertační práce) rozhodl, že tento dotazníkový průzkum byl jednou ze slepých uliček mého výzkumu, a ve své práci jsem se následně zaměřil na metodu stanovení hodnoty pomocí multiplikátorů, jsou v následujících odstavcích alespoň stručně popsána základní zjištění plynoucí z dotazníkového průzkumu, samozřejmě s vědomím ne zcela absolutní vypovídající hodnoty, způsobené nedostatečnou statistickou průkazností.

6.1.3 Vyhodnocení dotazníků

Především úvodní všeobecné otázky, resp. odpovědi na položené otázky, byť se mi podařilo získat pouze velmi malé množství vyplněných dotazníků, jsou v některých případech velmi zajímavým okénkem do duše předmětných respondentů – vlastníků kulturních nemovitých památek, které dává představu o motivaci těchto soukromníků k mnohdy značné (a značně nejisté) investici v podobě nákupu většinou krásného a historicky cenného, avšak mnohdy velmi zchátralého, objektu. Motivy vlastníků, od nichž se mi podařilo získat vyplněný dotazník, jsou v podstatě rozdělené do dvou velkých a od sebe zcela odlišných skupin. První z nich, a je třeba podotknout, že ačkoliv

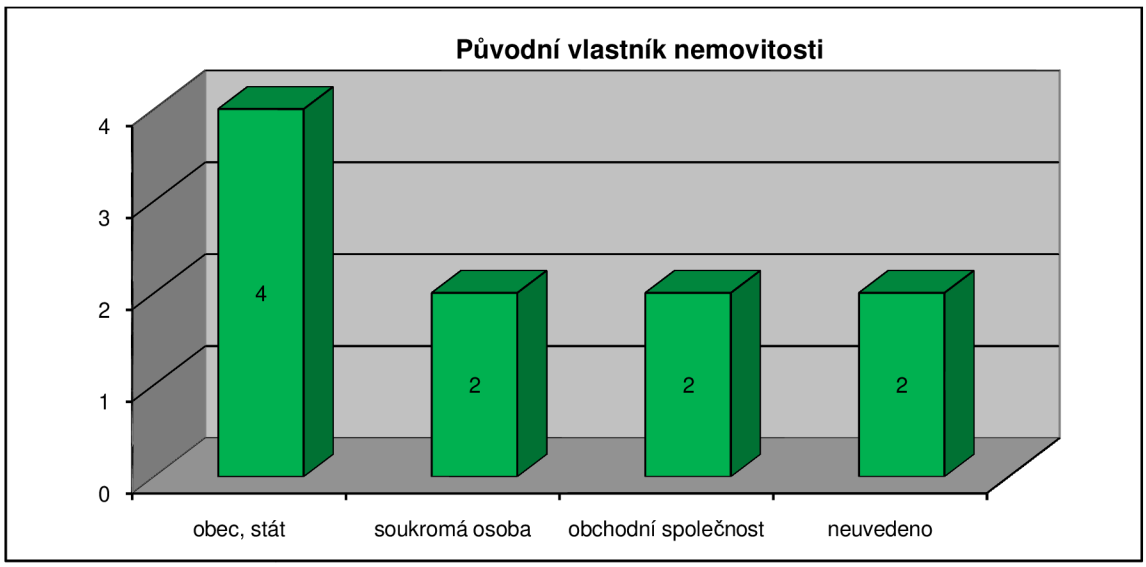
minoritní, tak nemalá skupina, jsou ti vlastníci kulturních nemovitých památek, kteří si v podstatě tuto nemovitost pořídili tzv. k podnikání, a mnohdy dlouhá historie tohoto objektu, jí odpovídající vzhled a památková hodnota zde tvoří pouze jakousi přidanou hodnotu, zvyšující atraktivnost podnikatelských záměrů v tomto objektu. Druhou významnou skupinou jsou pak ti soukromníci, kteří si pořídili kulturní nemovitou památku z čistě osobních pohnutek.



Obr. 4 *Vyhodnocení dotazníku – motivace ke koupi nemovité památky*

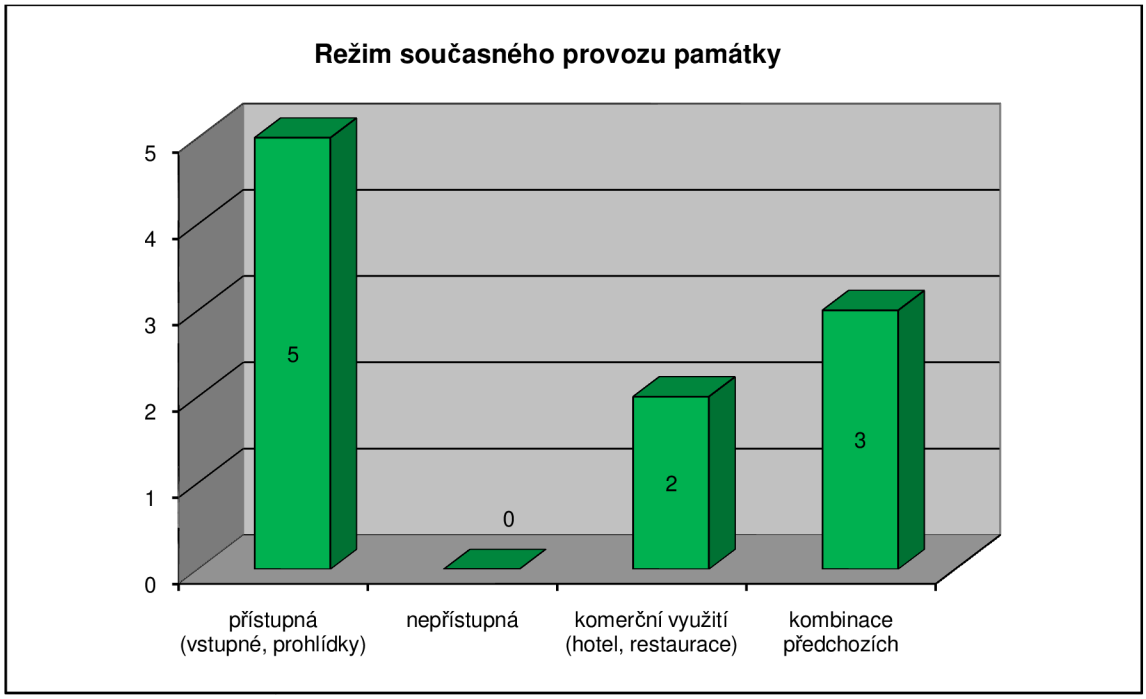
Nicméně ani tato druhá skupina vlastníků kulturních nemovitých památek, kterou by bylo možné v tom nejuctivějším slova smyslu označit za zapálené nadšence, se nemůže vždy oprostit od komerční stránky fungování objektu, která však zpravidla není pro tyto osoby prioritní a slouží pouze k částečnému ekonomickému krytí vynaložených nákladů, a kolikrát též pro jakousi snahu o zpřístupnění, zveřejnění a umožnění ostatním návštěvníkům obdivovat krásy těchto zachráněných objektů (prohlídky, výstavy, a jiné akce, které většinou dle vyjádření vlastníků nejsou schopny ani plně pokrýt provoz objektu), nikoliv však přímo pro účely zisku, jako je to u skupiny první.

Zajímavé je též srovnání původních vlastníků nemovitých památek, tedy zjištění, od koho dotazované soukromé osoby konkrétní památky odkoupily. Zde pak převažuje státní správa či samospráva, což naznačuje trend zmíněný i v této práci, kdy se tyto subjekty raději památkově chráněných objektů zbavují díky nedostatku vlastních financí na údržbu či provoz takovýchto objektů (a to například i za symbolickou cenu s tím, že nový vlastník se o tuto památku řádně postará).



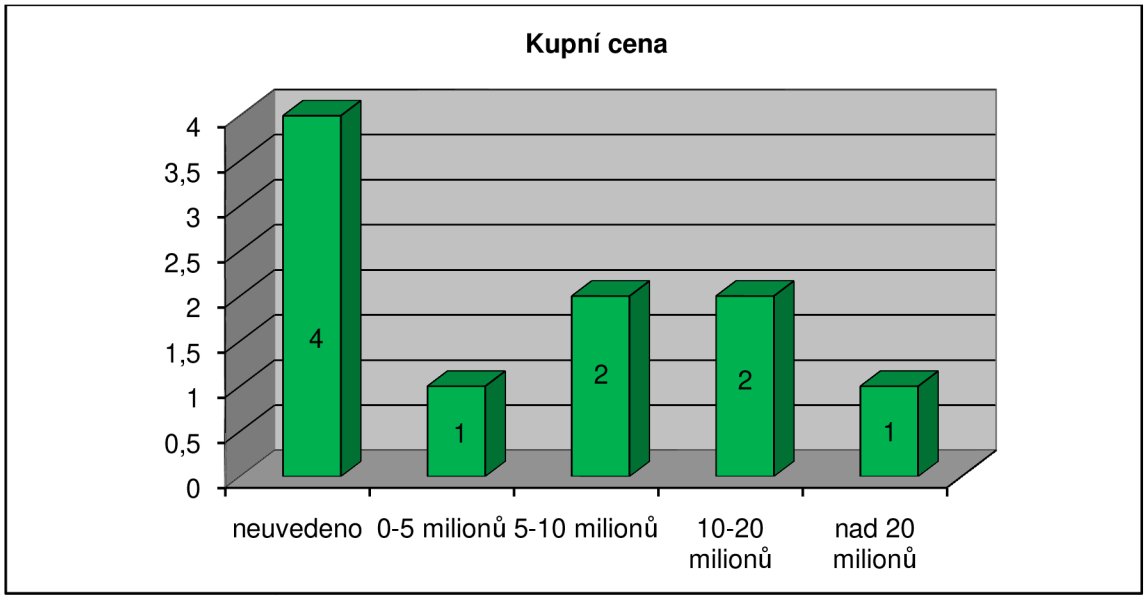
Obr. 5 *Vyhodnocení dotazníku – původní vlastník nemovitosti*

V souvislosti s uvedeným se dále nabízí otázka, jakým způsobem či v jakém režimu jsou tyto památky, které se nacházejí tzv. „v soukromých rukou“ provozovány, tedy zda jejich prodejem nepřicházíme o část kulturního dědictví tím, že by památka byla zcela uzavřena a její soukromý vlastník by ji tak využíval pouze pro své potřeby. Jak je z grafu patrné, není třeba se tohoto obávat, jelikož žádná z památek, jejichž vlastníci byli ochotní na tuto otázku odpovědět, není návštěvníkům zcela uzavřena a tyto památky jsou tedy přístupné ať již s průvodcem a nějakým okruhem či trasou, nebo volně přístupné, například za asistence a s výkladem majitele či správce, anebo přístupné v rámci komerční činnosti soukromého vlastníka, kdy tyto objekty jsou povětšinou provozovány jako luxusnější hotely či restaurace.



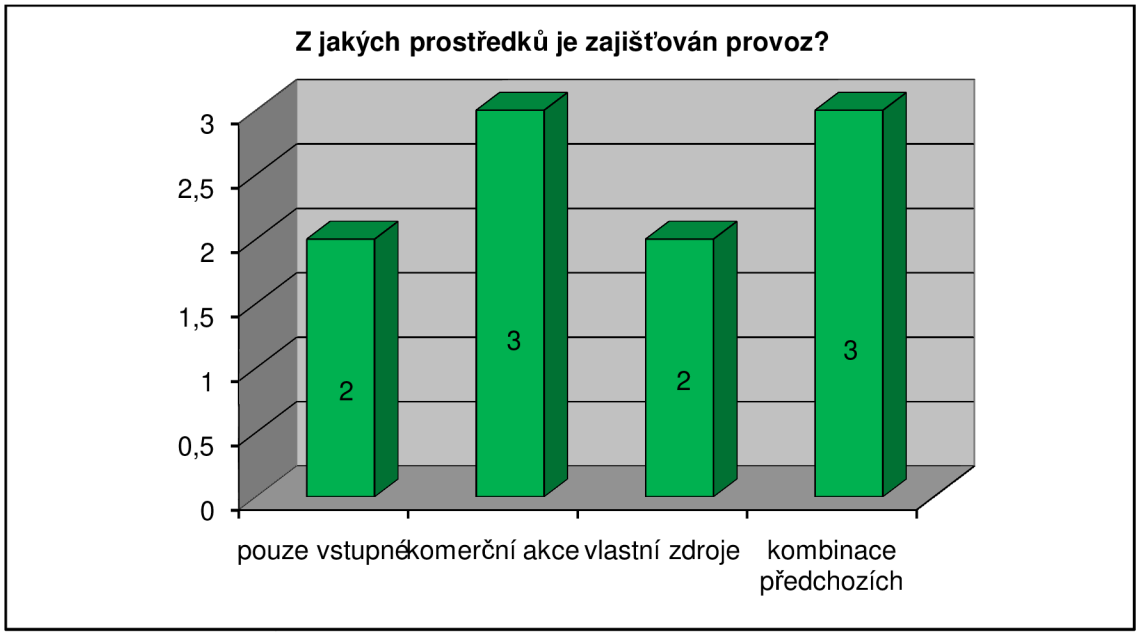
Obr. 6 *Vyhodnocení dotazníku – režim současného provozu památky*

Podstatnou složkou této „touhy“ vlastnit kulturní nemovitou památku je však předpoklad mnohdy značného finančního kapitálu, a to nejen na odkup takovéhoto objektu a jeho následnou opravu, ale též na provoz a běžnou údržbu této památky. Z uvedeného grafu je patrné, že na tuto finanční stránku jsou mnozí soukromí majitelé zřejmě velmi hákliví, jelikož značná většina respondentů tuto otázku v dotazníku vynechala, stejně jako další otázky vztahující se k částkám vynaloženým na rekonstrukci jejich nemovitých památek. Z uvedených údajů se však dá dovodit, že hlavní část spektra veřejně obchodovaných nemovitých památek se pohybuje v rozsahu kupních cen cca 5 - 20 miliónů Kč. Pokud se však bavíme o financích vložených do koupě a následné rekonstrukce zchátralých objektů, je třeba zmínit též následnou potřebu financování provozu předmětných kulturních nemovitých památek, jejíž pokrytí je uvedeno v dalším grafu.



Obr. 7 *Vyhodnocení dotazníku – kupní cena vybrané nemovité památky*

Z dalšího grafu je pak tedy jasně vidět, že provoz kulturní nemovité památky je povětšinou zajišťován kombinovanou formou, kdy se většina vlastníků nevyhne jisté formě komerční činnosti, přičemž i tak je nutné provoz některých památek dále dotovat ze soukromých financí.



Obr. 8 *Vyhodnocení dotazníku – zajištění provozu*

6.1.4 Závěr dotazníkového šetření

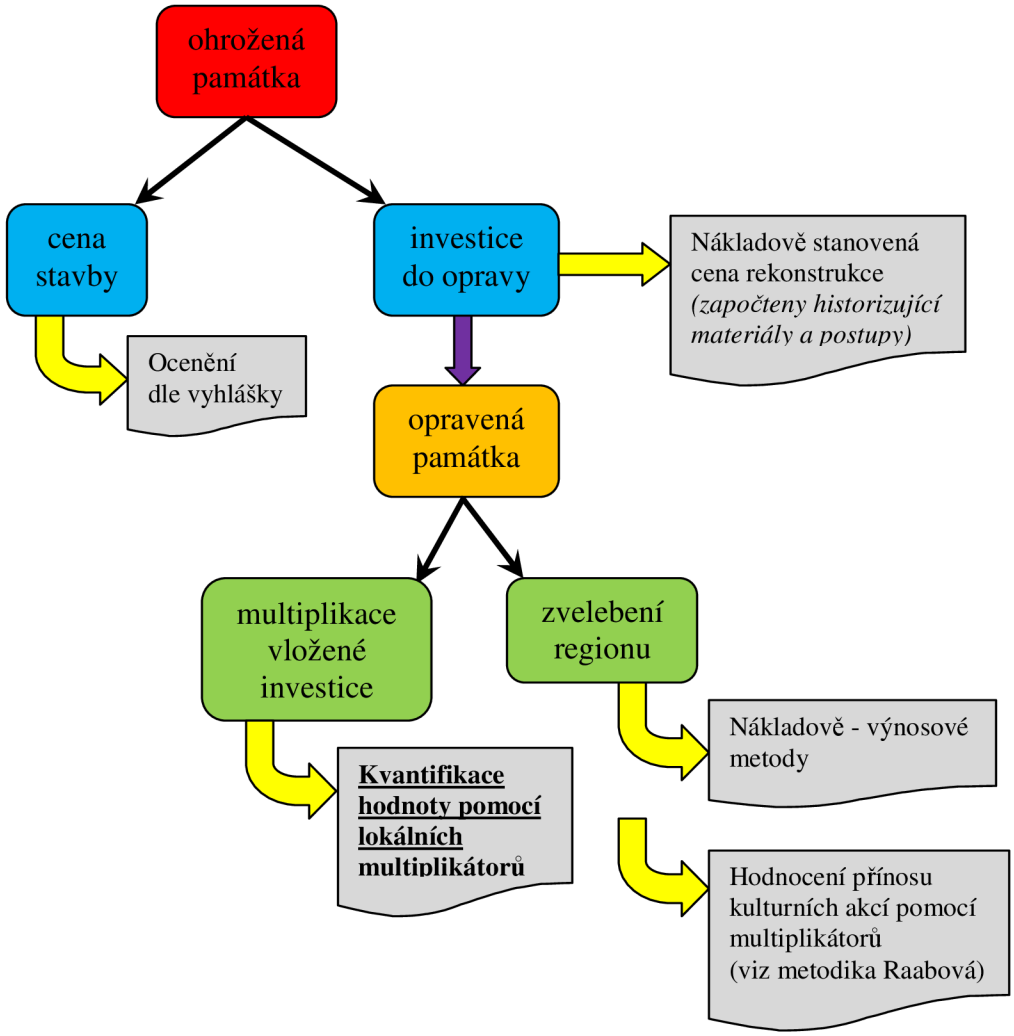
Na základě všech výše uvedených skutečností jsem následně ve své práci ustoupil od zpracování jakési univerzální metodiky, která by měla umožnit soukromým zájemcům o kulturní nemovitou památku rozhodování mezi jednotlivými objekty za pomoci jistých předem nastavených kritérií, jelikož jsem po přezkoumání výstupů z výše popsaného dotazníkového šetřen dospěl k závěru, že pořizování kulturních nemovitých památek soukromými vlastníky, kteří jsou v absolutní většině případů zapálenými nadšenci do kultury a historie, není možné podřídit univerzálním pravidlům a tyto jednoduše kvantifikovat, jelikož v tomto případě se většinou jedná o natolik emotivní jednání budoucího majitele kulturní nemovité památky, že se vymyká pokusům o jakékoli zobecňování. A pokud by přeci jen tito soukromí investoři nějakou „berličku" v podobě jakési technicko-ekonomické metody potřebovali, jsou pro tyto potřeby zcela dostačující některé z metod, uvedených v kapitolách 4.2, 4.3 a 4.4 této disertační práce, s případnou patřičnou úpravou či nastavením kritérií dle potřeby konkrétního vlastníka.

6.2 Kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů

6.2.1 Základní popis metodiky a její vhodnosti

Dalším krokem při práci na této disertaci byla příprava metodiky a sestavení výpočtového modelu, který z již výše prezentovaných národohospodářských ukazatelů v podobě multiplikátorů produkce bude schopen vypočítat „hodnotu" připravované investice. Vzhledem k tomu, že zmiňované hodnoty multiplikátorů jsou stanoveny s platností pro celou národní ekonomiku, pokládám za důležité do metodiky vnést jistý koeficient, který by zohledňoval polohu památky, jejíž hodnota se kvantifikuje, v závislosti na ekonomické výkonnosti regionu, ve kterém se nachází. Dále předpokládám zavedení koeficientů zohledňujících druh a typ stavby, stáří hodnoceného objektu, náročnost provádění stavebních, rekonstrukčních a sanačních prací, atd. a také účel využití objektu po rekonstrukci.

Předpokládaným výsledkem této praktické části disertační práce je tedy vytvoření funkčního výpočtového modelu (případně modelů), který umožní pomocí výše zmíněné multiplikační metody stanovení – kvantifikaci hodnoty kulturní nemovité památky. V tomto případě tedy určení hodnoty přínosu, který představuje potenciálně opravovaná památka do ekonomiky regionu, ve kterém se nachází. Tato metoda by měla umožnit porovnat vložené investiční prostředky se zjištěnou hodnotou přínosu investice a dále stanovit vhodnost takovéto investice pro regionální ekonomiku. Následující obrázek ilustruje vhodnost užití jednotlivých metod kvantifikace hodnoty kulturních nemovitých památek, včetně pozice metodiky s užitím lokálních multiplikátorů produkce.



Obr. 9 *Schéma vhodnosti užití jednotlivých metod kvantifikace hodnoty*

6.2.2 Předpoklady metodiky

Nevýhoda této navrhované metody spočívá ve skutečnosti, že tato metoda je poměrně specifická a nekvantifikuje tak kulturní nemovitou památku jako celek, nýbrž se snaží stanovit hodnotu investice vložené do opravy a rekulturalizace ohroženého a zanedbaného památkově hodnotného objektu. Díky tomu však tato metoda může být například pomocnou metodou při rozhodování o investici do kulturní památky, jelikož je pomocí ní možné získat představu o celkovém přínosu provedené rekonstrukce kulturní památky do ekonomiky regionu.

Další nevýhodou je, že stejně jako samotné stanovení multiplikátorů pomocí input-output analýzy, vychází z poměrně přísně stanovených předpokladů uvedených v kapitole 4.5.3 této práce (tedy že nabídka se zcela přizpůsobuje poptávce, jednotlivé produkty jsou vyráběny s danou fixní strukturou vstupů a struktura vstupů vychází ze zvolené techniky transformace nesymetrických tabulek na SIOT, tedy že veškeré vedlejší produkty jsou vyráběny technologií výroby v odvětví), k nimž přidává navíc ještě jeden další, vycházející z metody lokalizace, kterým je skutečnost, že většina zdrojů užitých při rekonstrukci nemovité památky by měla pocházet z předmětného regionu, pro který je hodnocení prováděno. Tuto nedokonalost by bylo možné eliminovat například úpravou lokalizačního koeficientu pomocí různých variant průměrování (pokud by na předmětnou investici byly v kvantifikovatelných poměrech použity zdroje ze dvou či více sousedních regionů), či jeho úplného vynechání v případě potřeby stanovení přínosu celkové vložené investice do národního hospodářství. Variantou by pak mohlo být též využití a zapracování lokálního multiplikátoru L3 (viz [29]), což však již není předmětem této práce.

6.2.3 Návrh výpočtových vztahů metodiky

Pro mnou navrženou metodu kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů stanovuji následující výpočtové vztahy:

$$H_{LMP} = IN \times LMP \times k \quad [\text{Kč}]$$

kde:

H_{LMP} - hodnota stanovená pomocí lokálních multiplikátorů produkce

IN – investiční náklad na provedení rekonstrukčních prací

LMP - lokální multiplikátor produkce příslušného regionu

k - koeficient památkové hodnoty

Lokální multiplikátor produkce LMP je pak možné vypočíst z národního multiplikátoru produkce odvětví, který je upraven - lokalizován koeficientem, vycházejícím z výkonu lokálních ekonomik, dle následujícího vztahu:

$$LMP = MP \times k_{LMP}$$

kde:

LMP - lokální multiplikátor produkce

MP - národní multiplikátor produkce

k_{LMP} - lokalizační koeficient zohledňující výkon lokální ekonomiky

Koeficient památkové hodnoty k je souhrnem níže uvedených koeficientů, jimiž se tato metodika snaží zohlednit značná specifika stavební výroby týkající se prací na objektech s památkovou ochranou, která jsou reprezentována především značným nárůstem pracnosti, potřebou využívat mnohdy velmi specifických stavebních postupů či materiálů a provádění prací ve speciálním režimu ochrany památek, což je svým způsobem značným nadstandardem k průměrné, standardní či běžné stavební výrobě, pro níž je stanoven národní multiplikátor produkce. Důsledkem uvedených specifik stavebních prací prováděných na památkově hodnotném či chráněném objektu je pak zcela bezpochyby navýšení "standardních" cen těchto mnohdy vysoce odborných stavebních prací. Toto předpokládané navýšení pracnosti a ve výsledku tedy ceny těchto

prací na památkových objektech je tedy do výpočtu promítnuto koeficientem **k**, který vypočítáme jako souhrn dílčích koeficientů, tedy:

$$k = k_{sv} \times k_v \times k_n$$

kde: k - koeficient památkové hodnoty

k_{sv} - koeficient společenského využití

k_v - koeficient významnosti

k_n – koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomických přínosů)

Způsob stanovení či výpočtu jednotlivých položek této metodiky, tedy stanovení multiplikátorů produkce, jejich lokalizace a návrh stanovení příslušných koeficientů památkové hodnoty, je předmětem následujících podkapitol.

6.3 Stanovení multiplikátorů produkce

Kulturní nemovitá památka je velmi specifickou stavbou. Na jedné straně se při její případné rekonstrukci či opravě uplatní multiplikační efekty související se stavebnictvím, tedy nejsilnější multiplikátory v národní ekonomice a na straně druhé se dokončení oprav a rekonstrukce kulturní památky může dojít k nastartování kulturního života, samozřejmě s ohledem na další plánované využití objektu (kdy například u dalšího využívání památky pro bydlení se nepředpokládá zvýšení kulturní aktivity), a případnému začlení kulturní nemovité památky do kulturních multiplikačních efektů a s možností, že se mohou projevit i multiplikátory cestovního ruchu,což však pro potřeby této práce není uvažováno.

6.3.1 Multiplikátory produkce před změnou metodiky ČSÚ

Cílem navrhované metody tedy bude provést kvantifikaci hodnoty kulturní nemovité památky pomocí multiplikátorů, a to konkrétně multiplikátorů produkce. Úvodním krokem při zpracování této metody bylo pochopení principu a funkce symetrických

input-output tabulek, a následně jsem ze všech dostupných údajů, především pak SIOT za rok 2007 s členěním 126 x 126, tedy 3 místa kódu SKP [38], spočítal dle výše uvedeného postupu všechny multiplikátory produkce v ekonomice ČR za rok 2007. Z tohoto komplexního výpočtu všech 126ti multiplikátorů produkce pak byly dále vyčleněny pouze ty, které by mohly být dále použitelné pro mnou navrhovanou metodu, tedy ty, které by potenciálně mohly mít vliv na kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek. Tyto konkrétní multiplikátory produkce v třídění dle SKP, pak byly zpracovány do následující přehledné tabulky.

Pořadí v tabulce	Multiplikátor produkce	SKP	
32	1,90093	**26A**	Cihly, krytina, obkládačky a dlaždice (SKP: 263, 264)
33	2,14932	**26B**	Ostat. staveb. mat. (cement, vápno, sádra, kámen)
34	1,76234	**270**	Kovy, kovové výrobky
39	2,06938	**300**	Kancelářské stroje a počítače, práce
57	2,25180	**451**	Příprava staveniště
58	2,90003	**452**	Konstrukce a práce hrubé stavby
59	2,47244	**453**	Stavební montáže
60	2,37704	**454**	Kompletační a dokončovací práce
61	1,91013	**455**	Pronájmy stavebních strojů s obsluhou

69	1,89145	**55A**	Služby v zařízeních hotelového typu, kempech aj. zař.
70	2,00533	**55B**	Služby spojené s podáváním jídel a nápojů (SKP: 553, 554)
71	2,21825	**555**	Služby závodních jídelen a dodávky hotových jídel
77	2,85025	**633**	Služby cestovních kanceláří a agentur
84	1,90633	**670**	Činnosti s úvěry a poj.
85	3,39117	**701**	Služby v oblasti nemovitostí
86	2,03934	**702**	Pronájem vlastních nemovitostí
87	2,34762	**703**	Zprostředkovatelské služby v oblasti nemovitostí
99	2,59447	**742**	Architektonické a inženýr porad.
101	2,75464	**744**	Reklamní služby
120	1,89329	**923**	Jiné kulturní činnosti a služby
121	2,22754	**924**	Činnost zpravodaj. tisk. kanceláří
122	1,88347	**925**	Činnosti knihoven, arch., muzeí aj. kult. zařizení
124	2,21204	**927**	Jiné rekreační činnosti

Tab. 6 *Hodnoty vybraných multiplikátorů produkce, vlastní výpočet na podkladu statistických dat dostupných z [38]*

Tyto vypočtené hodnoty multiplikátorů produkce měly být následně zapracovány do výpočtového modelu, který by pomocí zadaných vstupních dat prováděl "kvantifikaci" hodnoty projektu opravy a rekulturalizace kulturní nemovité památky.

V dalším průběhu práce se však výše uvedený výpočet multiplikátoru produkce v členění produkt x produkt **dle SKP** ukázal být slepou uličkou, neboť Český statistický úřad na základě manuálu Eurostatu z roku 2008 a dle nové metodiky ESA 2010 sestavuje symetrické tabulky Input-Output (SIOT) pravidelně minimálně v pětileté periodicitě, která je vyžadována transmisním programem EU (vždy roky končící na 0 a 5) a to nově v podrobnosti odpovídající klasifikaci produktů (CZ-CPA) a odvětví činnosti (CZ-NACE) používané v tabulkách dodávek a užití. Tyto SIOT tabulky jsou tak nově publikovány v rozměru 82 x 82 produktů či odvětví a nelze je proto efektivně srovnávat s dříve publikovanou maticí 126 x 126 v členění dle SKP a v důsledku tedy ani není možné pracovat zároveň s výstupy z těchto metodicky odlišně stanovených výpočtových modelů či je mezi sebou převádět.

Na základě těchto skutečností jsem se proto rozhodl spočtené multiplikátory produkce v třídění produktů dle SKP v práci ponechat (a to i když s nimi již nadále nebude pracováno), jelikož byť se jednalo svým způsobem o slepou uličku, lze si z výše uvedené tabulky udělat jakousi informativní představu o podrobnosti údajů shromažďovaných a zpracovávaných statistickým úřadem, která by mohla vést k budoucímu rozšíření mnou navrhované metody kvantifikace hodnoty kulturních nemovitých památek pomocí multiplikátorů, přičemž z mé e-mailové konzultační korespondence s Ing. Petrem Musilem, PhD., z Českého statistického úřadu, odboru národních účtů, oddělení input-output tabulek, vyplývá, že ČSÚ revidoval dle metodiky a standartu ESA 2010 všechny své SIOT tabulky, které jsou tak za roky 1990, 1995, 2000, 2005 a 2010 dostupné v rozměru 82 x 82 produktů resp. odvětví a podrobnější tabulky tedy zatím nemá, nicméně plánuje je pro uživatele v budoucnu opět připravit.

Pokud se tedy nadále v této práci bude hovořit o multiplikátorech produkce stavebnictví, jedná se o multiplikátor vypočtený ze SIOT tabulky zpracované ve standartu ESA 2010 v rozměru 82 x 82 odvětví, a to především z důvodu, že vypracovávat metodu

založenou na třídění SIOT dle SKP, jejíž podklady by již v době publikace této práce byly značně neaktuální a navíc by je již nadále nebylo možné v případě potřeby aktualizovat, by nebylo příliš efektivní a proto jsem nadále vycházel z dat aktuálních, i když jsou nyní nově zveřejňovány v menší podrobnosti, čemu je přizpůsobena celá metoda kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů.

6.3.2 Multiplikátory produkce v třídění dle aktuálně platných klasifikací

Za stavební činnosti jsou tedy nově podle CZ-NACE považovány následující činnosti klasifikované v sekci F:

- 41 Výstavba budov
- 42 Inženýrské stavitelství
- 43 Specializované stavební činnosti

Dle klasifikace produkce CZ-CPA je pak stavebnictví vymezeno následujícími skupinami produktů:

- Skupina 41 obsahuje především budovy a jejich výstavbu
- Skupina 42 obsahuje inženýrské stavby a jejich výstavbu
- Skupina 43 obsahuje různé specializované stavební práce

Níže uvedenou tabulku hodnot multiplikátorů produkce jsem tedy získal maticovým výpočtem podle výše popsané postupu, přičemž samotný výpočet byl proveden nad datovou základnou tvořenou SIOT tabulkou o rozměru 82 x 82 odvětví v podrobnosti členění na jednotlivé oddíly odvětvové klasifikace CZ-NACE (druhé úroveň hierarchické struktury, označená dvojmístným číselným kódem), získanou z veřejně dostupných údajů z tabulek dodávek a užití v základních cenách, kterou v pravidelných intervalech zveřejňuje ČSÚ, a to pomocí tabulkového editoru Excel. Výsledkem tohoto výpočtu je pak tabulka obsahující multiplikátory produkce stanovené pro každé z 82 odvětví dle klasifikace CZ-NACE, kterou jsem následně setřídil dle hodnoty spočteného multiplikátoru. Kompletní seznam hodnot všech 82 spočtených multiplikátorů je pro svou rozsáhlost uveden v přílohách D (multiplikátory produkce v třídění CZ-NACE) a E (multiplikátory produkce v třídění CZ-CPA) k této práci. Pro potřeby této práce pak byla vytvořena následující tabulka, která obsahuje pouze

reprezentativní výběr 10 odvětví s nejvyšší spočteným multiplikátorem produkce a 10 odvětví s multiplikátorem nejnižším. Jak je z barevně označených řádků patrné, tak všechny tři odvětvové multiplikátory zařazené v klasifikaci CZ-NACE v sekci F - stavebnictví (tj. 41-výstavba budov, 42 - inženýrské stavitelství a 43- specializované stavební činnosti) se nacházejí v "TOP 10" v hodnotě multiplikátorů produkce, z čehož je zřejmé, že stavebnictví je jedním z nejsilnějších odvětví národní ekonomiky, a to se všemi důsledky z tohoto tvrzení plynoucími. Zde je pak nutné připomenout již výše v této práci zmíněnou skutečnost, že byť se zvýšením výdajů na stavební činnost může relativně snadno pomocí této multiplikace dosáhnout růstu ekonomiky státu, tak naopak omezení investic do stavebních činností či propad stavebnictví obecně vždy povede ke značným výkyvům národní ekonomiky a to v negativním smyslu slova.

Multiplikátor produkce odvětví	Kód odvětví CZ-NACE	Název odvětví
2,780238127	42	**Inženýrské stavitelství**
2,690658598	79	Činn. cest. agentur, kanc. a jiné rez. a souvis. čin.
2,626295795	73	Reklama a průzkum trhu
2,600299292	41	**Výstavba budov**
2,336478496	78	Činnosti související se zaměstnáním
2,303787266	74	Ostatní profesní, věd. a tech. činnosti
2,262488827	71	Architekt. a inž. čin.; tech. zk. a analýzy
2,258453738	43	**Specializované stavební činnosti**
2,241908558	18	Tisk a rozmnož. nahraných nosičů
2,237995857	93	Sportovní, zábavní a rekreační činnosti
…	…	…
…	…	…
…	…	…
1,516650843	87	Pobytové služby sociální péče
1,507353522	50	Vodní doprava
1,427365062	72	Výzkum a vývoj
1,414787622	85	Vzdělávání
1,345202836	21	Výroba základních farmac. výr. a přípravků
1,276084581	14	Výroba oděvů
1,218732449	15	Výroba usní a souvisejících výrobků
1,175425324	07	Těžba a úprava rud
1,043239773	09	Podpůrné činnosti při těžbě
1,018410019	06	Těžba ropy a zemního plynu

Tab. 7 *Multiplikátory produkce dle odvětví v třídění CZ-NACE, vlastní výpočet*

Multiplikátor produkce	Kód produktu CZ-CPA	Název produktu
2,97250592	**42**	**Inženýrské stavby a jejich výstavba**
2,882765351	73	Reklamní služby a průzkum trhu
2,819188873	79	Služby cestovních agentur a kanceláří
2,604615161	**41**	**Budovy a jejich výstavba**
2,434600177	74	Ostatní odborné, vědecké a techn. služby
2,38841952	93	Sportovní, zábavní a rekreační služby
2,3802964	78	Služby v oblasti zaměstnání
2,278448482	18	Tiskařské a nahrávací služby
2,248007593	71	Arch. a inž. služby; techn. zkoušky a analýzy
2,215468974	45	VO a MO s motorovými vozidly
…	…	…
…	…	…
…	…	…
1,514233286	88	Sociální služby bez ubytování
1,489254712	50	Vodní doprava
1,467085646	87	Pobytové služby
1,381529079	85	Služby v oblasti vzdělávání
1,332381158	21	Základní farmaceutické výrobky a přípravky
1,250811064	14	Oděvy
1,208822541	72	Výzkum a vývoj
1,179115365	15	Usně a související výrobky
1,073339366	07	Rudy
1,010125988	06	Ropa a zemní plyn

Tab. 8 *Multiplikátory produkce dle produktů v třídění CZ-CPA, vlastní výpočet*

6.4 Metoda "lokalizace" multiplikátorů

Stanovení hodnot multiplikátorů na lokálních úrovních, ať už krajských nebo okresních, je velmi obtížné. Tato skutečnost vyplývá z výše prezentované metodiky výpočtu, která pracuje se SIOT tabulkami, jenž obsahují nejen hodnoty pro jednotlivá odvětví v třídění SKP či novějších klasifikací, ale také další ekonomické ukazatele jako dovoz či vývoz odvětví, výdaje na konečnou spotřebu či tvorbu fixního kapitálu. Tyto údaje jsou na nižších úrovních územní samosprávy velmi obtížně zjistitelné, jejich stanovení by bylo ve většině případů spíše v rovině spekulací. Proto navrhuji pro výpočet hodnoty lokálních multiplikátorů použít hodnoty multiplikátorů národních, které budou určitými koeficienty upraveny tak, aby přibližovaly hodnotu multiplikátoru regionální realitě. Zmíněné koeficienty by tak v podstatě představovaly jistou úroveň či výkon lokálních

ekonomik, a jednotlivé regiony by mezi sebou vlastně jistým způsobem porovnávaly, což se pro potřeby této práce jeví jako dostatečné rozlišení ekonomické výkonnosti regionálních ekonomik, byť toto samozřejmě z mnoha důvodů není zcela přesné, jelikož v dnešní době je zcela běžné, že stavba je řešena subdodavatelským způsobem, a tak pro různé stavební práce či další odborné práce mohou být sjednáni stavební podnikatelé i z jiného regionu, než v jakém se nachází samotná opravovaná památka.

6.4.1 Stanovení lokalizačního koeficientu

Vzhledem k zaměření mé disertační práce, kde se pokouším kvantifikovat hodnotu kulturních nemovitých památek, se snažím najít takové koeficienty, které bych mohl uplatnit při své práci. Proto zde uváděné koeficienty nemusejí být relevantní či univerzální pro všechna odvětví národního hospodářství, ani pro stavebnictví všeobecně. Též se nejedná o vyčerpávající výčet koeficientů, ale pouze o ty, které jsou z mého hlediska relevantní pro jednoduché rozlišení výkonu lokálních ekonomik.

Lokalizační koeficient zohledňující výkon lokální ekonomiky tedy navrhuji spočítat jako průměr všech zjištěných dílčích koeficientů, tedy

$$k_{LMP} = \frac{k_d + k_m}{2}$$

6.4.2 Dílčí koeficienty pro výpočet

Následující text tedy pracuje se dvěma základními dílčími koeficienty, kterými jsou:

- Dílčí koeficient disponibilního důchodu domácnosti $\mathbf{k_d}$
- Dílčí koeficient průměrné mzdy v regionu $\mathbf{k_m}$

Jako nejefektivnější řešení pro stanovení tohoto druhu koeficientů na úrovní krajů se prozatím jeví údaje dostupné na stránkách Českého statistického úřadu. Příkladem může být třeba pravidelně aktualizovaná tabulka, kterou pro každý kraj statistický úřad pravidelně zveřejňuje [39]:

Ukazatel		Měřicí jednotka	Období	**Hodnota ukazatele**	**Růst * (pokles) v %**	Datum poslední aktualizace
Počet obyvatel	Metodika		k 30.6.2011	**641 493**	**-0,0**	12. 09.2011
Regionální HDP [1)]	Metodika	mil. Kč b.c.	2010	**173 882**	**+3,1**	01. 12.2011
Tvorba hrubého fixního kapitálu na obyvatele	Metodika	Kč, b.c.	2009	**74 711**	**+20,4**	01. 12.2011
Disponibilní důchod domácností na obyvatele	Metodika	Kč, b.c.	2010	**169 244**	**-1,5**	01. 12.2011
Vývoz	Metodika	mil. Kč b.c.	2010	**78 646**	**9,9**	14. 09.2011
Průměrná mzda	Metodika	Kč	1.-2. čtvrtletí 2011	**20 844**	**+2,7**	09. 09.2011
Míra registrované nezaměstnanosti [2)]	Metodika	%	k 30.11.2011	**10,18**	**+0,22**	08. 12.2011
Obecná míra nezaměstnanosti [3)]	Metodika	%	3. čtvrtletí 2011	**7,2**	**-2,1**	18. 11.2011
Počet ekonomických subjektů	Metodika		k 30.9.2011	**138 567**	**+2,0**	13. 10.2011
Počet stavebních ohlášení a povolení	Metodika		1.-3.čtvrtletí 2011	**3 984**	**-0,1**	07. 11.2011
Zahájené byty	Metodika		1.-3. čtvrtletí 2011	**1 033**	**+12,9**	07. 11.2011
Dokončené byty	Metodika		1.-3.čtvrtletí 2011	**960**	**-16,7**	07. 11.2011
Základní stavební výroba	Metodika	mil. Kč b.c.	1.-3. čtvrtletí 2011	**3 124**	**-10,1**	07. 12.2011
Mzdy v průmyslu	Metodika	Kč	1. pololetí 2011	**22 468**	**+5,8**	08. 09.2011
Tržby v průmyslu	Metodika	mil. Kč	1. pololetí 2011	**46 928**	**+11,4**	08. 09.2011
Počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních	Metodika		1. - 3. čtvrtletí 2011	**314 931**	**+4,4**	08. 11.2011

Obr. 10 *Statistická data Olomouckého kraje z počátku roku 2012 [40]*

Ukazatel		Měřicí jednotka	Období	**Hodnota ukazatele**	**Růst * (pokles) v %**	Datum poslední aktualizace
Počet obyvatel [1)]	Metodika		k 30.06.2015	**635 037**	**-0,1**	11.09.2015
Regionální HDP [2)]	Metodika	mil. Kč, b.c.	rok 2013	**190 587**	**-2,4**	15.12.2014
Tvorba hrubého fixního kapitálu na obyvatele	Metodika	Kč, b.c.	rok 2012	**73 182**	**-4,2**	15.12.2014
Disponibilní důchod domácností na obyvatele	Metodika	Kč, b.c.	rok 2013	**175 438**	**-2,9**	15.12.2014
Průměrná mzda	Metodika	Kč	1.-2. čtvrtletí 2015	**22 627**	**+2,8**	04.09.2015
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let) [3)]	Metodika	%	k 30.09.2015	**6,62**	**-0,14**	08.10.2015
Obecná míra nezaměstnanosti [4)]	Metodika	%	2. čtvrtletí 2015	**6,3**	**-1,8**	30.09.2015
Počet ekonomických subjektů [5)]	Metodika		k 30.09.2015	**138 914**	**+0,5**	08.10.2015
Počet stavebních povolení	Metodika		1.-2. čtvrtletí 2015	**1 852**	**-12,4**	06.08.2015
Zahájené byty	Metodika		1.-2. čtvrtletí 2015	**724**	**+52,4**	06.08.2015
Dokončené byty	Metodika		1.-2. čtvrtletí 2015	**485**	**-20,8**	06.08.2015
Základní stavební výroba	Metodika	mil. Kč, b.c.	1.-2. čtvrtletí 2015	**1 717**	**-20,4**	08.09.2015
Mzdy v průmyslu	Metodika	Kč	1.-2. čtvrtletí 2015	**24 878**	**+1,8**	07.09.2015
Tržby v průmyslu	Metodika	mil. Kč	1.-2. čtvrtletí 2015	**62 548**	**+11,2**	07.09.2015
Počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních	Metodika		1.-2. čtvrtletí 2015	**259 513**	**+15,2**	07.08.2015

Obr. 11 *Statistická data Olomouckého kraje z roku 2015 [40]*

Ze zveřejňovaných statistických dat oproti roku 2011 byl v roce 2015 vypuštěn ukazatel „Vývoz“ a dále došlo ke změně v položce stavebních povolení, kde se v roce 2011 započítávaly jak stavební ohlášení tak i stavební povolení, přičemž ohlášení staveb bylo ze sledování vypuštěno a tato položka tak nově obsahuje pouze stavební povolení.

Dále v textu tedy uvádím možný způsob stanovení dvou koeficientů, které by mohly být využity pro lokalizaci národního multiplikátoru produkce. Jeden zohledňuje průměrné mzdy v regionu, druhý pak představuje disponibilní důchod domácností. Obě tyto hodnoty jsou pro mou práci významné, protože představují ekonomickou sílu obyvatelstva regionu, se kterou ve své práci počítám, jelikož při stanovení hodnoty kulturních památek počítám i s kulturními akcemi, na nich pořádanými, a jejich úspěšnost a navštěvovanou je právě zčásti ovlivněna i ekonomickou situací místních obyvatel, stejně tak jako je tímto ukazatelem výkonu lokální ekonomiky ovlivněn i přínos investice do ní, tedy hlavně způsob a velikost multiplikace tohoto investičního nákladu.

6.4.3 Koeficient disponibilního důchodu domácností

Výpočet hodnot koeficientu pro disponibilní důchod domácností uvádí Tab. 9 a 10. Disponibilní důchod domácností představuje částku, kterou mohou domácnosti věnovat na konečnou spotřebu, na úspory finančních aktiv a na akumulaci hmotných i nehmotných aktiv. Ukazuje, jak se saldo prvotních důchodů umísťuje znovurozdělením: běžnými daněmi, sociálními příspěvky a dávkami a ostatními běžnými transfery. Ukazatel do velké míry naznačuje úroveň materiálního bohatství domácností trvale bydlících v jednotlivých regionech [41]. Všechny kraje jsou seřazeny dle velikosti hodnoty této veličiny uváděné statistickým úřadem, dále je stanovena průměrná hodnota této veličiny představující koeficient 1 a od ní jsou pak odvozeny podílem koeficienty pro ostatní kraje.

První z níže uvedených tabulek je souhrnem dat o důchodech domácností, který byl zpracován pro potřeby tvorby článku na studentskou konferenci Juniorstav 2012 [42], tedy ze statistických údajů dostupných na stránkách statistického úřadu pro jednotlivé

kraje za rok 2010. Druhá tabulka, která bude dále užívána ve výpočtech, je sestavena z dat dostupných pro jednotlivé regiony v roce 2015 a vychází tedy ze statistických údajů dostupných k 15. 12. 2014, tedy z údajů za rok 2013 (viz sloupec „Období“, uvedený v předchozím obrázku, zachycujícím formu a strukturu dat poskytovaných statistickým úřadem). Z uvedeného vyplývá, že tyto informace nejsou zcela aktuální, nicméně statistický úřad novější data neposkytuje a vzhledem k tomu, že srovnáním obou tabulek lze vypozorovat, že v průběhu času dochází pouze k nepatrným změnám tohoto koeficientu, lze tato data označit za dostatečně přesná pro potřeby této práce.

kraj	důchod domácností	koeficient
Havní město Praha	246 119	1,342670591
Středočeský	198 607	1,083474978
Jihomoravský	185 415	1,011507717
Plzeňský	185 180	1,010225704
Královéhradecký	181 155	0,988267834
Vysočina	178 650	0,974602128
Liberecký	178 492	0,973740179
Jihočeský	177 237	0,966893688
Zlínský	175 339	0,956539393
Karlovarský	174 215	0,950407555
Pardubický	173 629	0,947210707
Moravskoslezský	172 277	0,939835045
Ústecký	170 719	0,931335576
Olomoucký	169 244	0,923288903

Tab. 9 *Příklad stanovení koeficientu pro disponibilní důchod domácností za rok 2011*

kraj	důchod domácností	koeficient
Havní město Praha	257 725	1,349771076
Středočeský	210 756	1,103782531
Plzeňský	200 479	1,04995928
Jihomoravský	195 975	1,026370692
Vysočina	190 429	0,997324886
Královéhradecký	190 139	0,995806082
Pardubický	184 518	0,966367482
Jihočeský	183 665	0,961900105
Zlínský	181 898	0,952645879
Liberecký	180 755	0,946659699
Moravskoslezský	175 550	0,919399796
Olomoucký	175 438	0,918813223
Karlovarský	174 924	0,916121275
Ústecký	170 906	0,895077992

Tab. 10 *Příklad stanovení koeficientu pro disponibilní důchod domácností za rok 2014*

Byť bylo výše uvedeno, že rozdíly v koeficientech v obou souhrnných tabulkách jsou drobné, lze z nich přesto zjistit několik zajímavých skutečností, které jistým způsob naznačují vývoj v jednotlivých regionech v oblasti disponibilního důchodu, což, jak bylo výše uvedeno, představuje jistou úroveň materiálního bohatství domácností trvale bydlících v jednotlivých regionech. První zajímavostí je, že na třetí místo se v tomto porovnání za tradičně ekonomicky nejsilnější Hlavní město Prahu a Středočeský kraj dostal Plzeňský kraj, který přeskočil kraj Jihomoravský. Dalším pozorovatelným jevem je mírný vzestup Olomouckého kraje a též vzestup kraje Pardubického a Karlovarského a v neposlední řadě je zde znatelná stagnace kraje Ústeckého, jehož průměrný disponibilní důchod domácností se za tři roky téměř nezměnil.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD Veřejná databáze

Statistiky | Vše o území | Vlastní výběr | Metodika

Úvod > Statistiky > HDP, národní účty > Výběr parametrů > Tabulka

Čistý disponibilní důchod domácností v regionech soudržnosti a krajích

na 1 obyvatele v Kč

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Česká republika	151 129	159 040	170 177	179 836	191 021	195 814	196 560	197 055	198 941	195 859
Region soudržnosti										
Praha	206 564	215 673	233 470	242 267	254 202	256 670	264 861	262 121	260 534	257 725
Střední Čechy	164 275	170 724	182 817	194 520	203 031	212 946	216 112	214 897	218 548	210 756
Jihozápad	150 774	157 157	168 928	178 080	190 983	192 756	190 096	191 896	194 467	191 630
Severozápad	134 703	141 312	151 396	157 022	167 373	175 272	173 959	175 957	173 910	171 979
Severovýchod	142 531	152 043	161 755	170 300	179 796	185 709	185 298	184 962	188 604	185 483
Jihovýchod	145 011	151 811	160 442	173 078	183 993	188 281	190 733	190 305	193 629	194 289
Střední Morava	138 971	145 826	159 751	168 952	178 176	180 072	176 587	180 050	182 844	178 535
Moravskoslezsko	132 837	143 564	149 628	159 438	174 546	177 817	176 418	178 636	179 495	175 550
Kraj										
Hlavní město Praha	206 564	215 673	233 470	242 267	254 202	256 670	264 861	262 121	260 534	257 725
Středočeský kraj	164 275	170 724	182 817	194 520	203 031	212 946	216 112	214 897	218 548	210 756
Jihočeský kraj	148 836	155 594	168 983	175 282	189 151	190 779	185 750	187 573	188 247	183 665
Plzeňský kraj	152 982	158 936	168 865	181 250	193 036	194 960	194 941	196 706	201 386	200 479
Karlovarský kraj	138 163	145 108	153 178	159 741	166 736	175 522	173 803	176 315	174 720	174 924
Ústecký kraj	133 422	139 907	150 736	156 015	167 609	175 180	174 016	175 825	173 614	170 906
Liberecký kraj	144 199	151 940	162 565	169 432	174 857	181 376	185 056	182 529	183 651	180 755
Královéhradecký kraj	144 425	154 782	165 664	173 388	185 022	191 516	189 747	188 665	192 557	190 139
Pardubický kraj	139 070	149 161	156 833	167 698	178 354	183 148	180 732	183 051	188 575	184 518
Kraj Vysočina	143 572	151 635	161 355	171 724	182 378	186 298	184 959	188 485	189 165	190 429
Jihomoravský kraj	145 674	151 890	160 029	173 690	184 720	189 170	193 312	191 106	195 586	195 975
Olomoucký kraj	139 073	142 392	155 410	165 511	176 646	179 099	174 577	178 105	180 730	175 438
Zlínský kraj	138 862	149 543	164 457	172 688	179 838	181 129	178 771	182 157	185 135	181 898
Moravskoslezský kraj	132 837	143 564	149 628	159 438	174 546	177 817	176 418	178 636	179 495	175 550

Kód: NUC07/8

Obr. 12 *Disponibilní důchod domácností, přehled období 2004-2013 [43]*

Potenciálně zajímavé možnosti k dalším analýzám dat pak poskytuje Veřejná databáze údajů spravovaných a poskytovaných ČSÚ, ze které lze při troše snahy a trpělivosti při zadávání vyhledávacích parametrů získat například srovnání výše uvažovaného disponibilního důchodu domácností v jednotlivých regionech od roku 2004 do nejaktuálněji zpracovaného roku 2013 (pozn. data jsou zpracována s jistým zpožděním, takže v roce 2015 jsou nejaktuálnější komplexní data za rok 2013).

Obr. 13 *Disponibilní důchod domácností, grafické vyjádření údajů za rok 2013 [43]*

6.4.4 Koeficient průměrné mzdy v regionu

Tabulky č. 11 a 12 pak uvádí obdobným způsobem stanovený koeficient průměrné mzdy v regionu. Průměrná hrubá měsíční mzda představuje podíl mezd bez ostatních osobních nákladů připadající na jednoho přepočteného zaměstnance. Jedná se o přepočet průměrného evidenčního počtu zaměstnanců ve fyzických osobách podle délky jejich pracovních úvazků na zaměstnavatelem stanovenou (plnou) pracovní dobu. Do mezd se zahrnují základní mzdy a platy, příplatky a doplatky ke mzdě nebo platu, prémie a odměny, náhrady mezd a platů, odměny za pracovní pohotovost a jiné složky mzdy nebo platu, které byly v daném období zaměstnancům zúčtovány k výplatě. Jedná se o hrubé mzdy, tj. před snížením o pojistné na všeobecné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné nebo se zaměstnancem dohodnuté srážky. Níže jsou opět uvedeny pro srovnání tabulky s průměrnou mzdou a vypočteným koeficientem průměrné mzdy, přičemž první z nich je sestavena z údajů za 1. a 2. čtvrtletí roku 2011, druhá pak z údajů za stejné období roku 2015 (viz. obr. 10 a 11, sloupec období).

kraj	prům. mzda	koeficient
Havní město Praha	30 340	1,367229747
Středočeský	23 415	1,055164289
Jihomoravský	22 684	1,022222794
Plzeňský	22 448	1,011587784
Moravskoslezský	22 060	0,994103106
Královéhradecký	21 682	0,977069063
Liberecký	21 630	0,974725756
Ústecký	21 491	0,968461915
Jihočeský	21 217	0,956114487
Vysočina	21 100	0,950842046
Olomoucký	20 844	0,939305763
Zlínský	20 810	0,9377736
Pardubický	20 652	0,930653551
Karlovarský	20 299	0,914746099

Tab. 11 *Příklad stanovení koeficientu průměrné mzdy – údaje za rok 2011*

kraj	prům. mzda	koeficient
Havní město Praha	33 397	1,376603876
Středočeský	26 035	1,073146747
Jihomoravský	24 954	1,028588589
Plzeňský	24 776	1,021251538
Liberecký	23 987	0,988729442
Moravskoslezský	23 487	0,968119748
Královéhradecký	23 458	0,966924386
Ústecký	23 314	0,960988794
Vysočina	23 261	0,958804167
Jihočeský	23 025	0,949076391
Pardubický	22 885	0,943305677
Olomoucký	22 627	0,932671075
Zlínský	22 480	0,926611825
Karlovarský	21 960	0,905177744

Tab. 12 *Příklad stanovení koeficientu průměrné mzdy – údaje za rok 2015*

Srovnáním obou uvedených tabulek lze opět dospět k závěru, že rozdíly mezi koeficienty jednotlivých regionů se v rozmezí posuzovaných let příliš nemění a tak lze tento koeficient použít jako dostatečně stabilní ukazatel výkonu lokálních ekonomik.

6.4.5 Možná úprava zjištěných koeficientů

Po stanovení národních multiplikátorů a výpočtu vhodných koeficientů je pak možné provést odhad hodnot lokálních multiplikátorů. Jako jistou nevýhodu tohoto "lokalizačního" postupu spatřuji skutečnost, že oba výše stanovené koeficienty se vyznačují relativně velkým rozsahem hodnot a je tedy otázkou, zda jejich prostý součin s národním multiplikátorem produkce, který jsem navrhnul pro tuto metodiku, nepovede k neopodstatněnému nadhodnocení či podhodnocení národních multiplikátorů produkce v konkrétních regionech.

K dalšímu uvážení tedy je, zda a jak do těchto výpočtů zahrnovat Hlavní město Prahu, které díky všeobecně výrazně vyšším hodnotám u těchto koeficientů způsobuje jejich výraznější rozptyl. Výpočet by pak mohl být optimalizován například přiřazením maximální hodnoty koeficientu 1 ekonomicky nejvýkonnějšímu kraji, a další krajské koeficienty od této hodnoty pouze snižovat. Další uvažovanou možností je přiřazení srovnávací hodnoty 1 druhému nejsilnějšímu subjektu, slabší ekonomické údaje

příslušných způsobem výpočtem ponížit a nejsilnější Praze uměle přiřadit pevně stanovenou hodnotu například 1,05, čímž by se zabránilo přílišnému rozptylu dat.

Pro další postup v této práci jsem se však rozhodl použít lokalizační koeficienty v tom formátu, v jaké jsem je vypočetl a v jakém jsou zobrazeny ve výše uvedených tabulkách, jelikož přes jisté pochybnosti ohledně značného rozptylu stanovených hodnot se mi tento způsob jeví jako nejsprávnější, protože výše zmiňované potenciální úpravy spočtených hodnot se pohybují víceméně v rovině teoretických spekulací a nejsou tedy podloženy žádným relevantním zdůvodněním. Tyto úpravy, či přímo jiné metody stanovení lokalizačních koeficientů, by pak mohly být potenciálním předmětem dalšího zkoumání v rámci jiné vědecké práce.

6.5 Koeficient památkové hodnoty

6.5.1 Koeficient společenského využití objektu

Tento koeficient je principielně inspirován významovým kritériem společenského využití památkově hodnotných či chráněných objektů, které je součástí "metodiky stanovenia ceny historických a pamiatkovo chranenych objektov" [36], o níž jsem se zmínil v předcházející kapitole této práce. Účelem tohoto koeficientu je v podstatě rozlišení stavebních prací podle toho, k jakému účelu bude po jejich provedení předmětná ohrožená nemovitá památka sloužit, jelikož v rámci této metody opět počítám se skutečností, že ekonomická náročnost rekonstrukčních prací bude zcela jiná, pokud se bude jednat o objekt reprezentativní auly, objekt určený k bydlení či prostý objekt určený ke skladování, přičemž rozdíly předpokládám především v kvalitě a náročnosti prací prováděných v interiéru. Exteriér budovy může dle mého názor proveden být proveden zcela bez závislosti na způsobu užívání objektu, kdy nic nebrání tomu, aby jakákoliv památkově hodnotná nemovitost, byť by byla užívána jako skladovací prostory, byla svým exteriérem provedena s maximální možnou péči a v maximálních možných detailech, jelikož toto jsou ty tzv. viditelné části objektu, které především vytvářejí onu vizuální historičnost objektu. Na druhou stranu si však

lze představit skutečnost, kdy provedení hodnotných a nákladných historizujících štukových nástěnných či stropních maleb je například v bývalých stájích užívaných jako skladový objekt, či v objektu rekonstruované pro obytné účely ekonomicky a též provozně zcela neadekvátní.

Z hlediska všech uvedených skutečností pak navrhuji zatřídění nemovitých památek dle jejich využití do následujících kategorií s příslušným koeficientem společenského využití objektu:

- reprezentační účely 1,15
- galerie, muzea a jiné výstavní prostory 1,10
- obytné a ubytovací prostory 1,075
- provozní prostory služeb a lehké výroby 1,05
- těžká výroba a skladovací prostory 1,025
- ostatní využití, včetně budov bez využití 1,00

6.5.2 Koeficient významnosti památky

Tento koeficient je do výpočtu stanoven na základě vlastní úvahy s využitím konzultace s jedním z předních slovenských odborníků na problematiku oceňování nemovitostí Ing. Jurajem Nagyem, PhD., a je tedy částečně inspirován jeho vlastním článkem publikovaným ve sbírce Monumentorum Tutela 19 [37], kdy tento mnou navrhovaný koeficient je inspirován a v podstatě principiálně odpovídá kritériím jedinečnosti a vzácnosti objektu, prezentovaným v uvedeném článku, viz kapitola 5.3 této práce.

Účelem tohoto koeficientu je tedy zavést do výpočtu veličinu, která zohlední složitost a specifika stavebních prací prováděných na historicky cenných budovách, přičemž se zde předpokládá, že historicky nejvíce ceněné objekty a tedy v podstatě objekty s nejvyšší památkovou ochranou (díky jejich jedinečnosti a vzácnosti) bude nutné obnovovat s jistou historickou autentičností (na základě požadavků orgánu státní památkové péče), tedy například za použití historicky odpovídajících materiálů či relevantních historizujících technologií, což samozřejmě bude zvedat cenu

takovýchto stavebních prací, jelikož se zcela jistě svou obtížností budou vymykat z běžného průměru, pro který je stanoven příslušný národní multiplikátor. Tento koeficient stanovuji následovně:

- památky UNESCO 1,20
- národní kulturní památky 1,15
- kulturní památky 1,10
- objekty v pam. zónách či ochranných pásmech 1,05
- jiné historicky cenné objekty 1,025

6.5.3 Koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomických přínosů)

Hlavní myšlenkou pro zavedení tohoto koeficientu je skutečnost, že provedení rekonstrukce dotčené kulturní památky může mít takové vedlejší vlivy, které nelze dost dobře vyčíslit a zahrnout je tedy do metodiky jiným způsobem, avšak přesto jsou natolik významné, že mohou změnit celkový náhled na hodnotu investice pro dotčený region.

Při stanovování tohoto koeficientu bude hrát roli především znalost a zkušenost hodnotitele, kterému se tak dostává možnosti vnést do kvantifikace hodnoty investice i svůj vlastní pohled na věc, přičemž ovšem nelze pominout požadavek, aby tento zásah hodnotitele byl vždy dostatečně odůvodněný a zřejmý. Jedná se tedy o jakousi formu pozitivní externality spojenou právě s investicí do kulturní nemovité památky.

6.5.3.1 Hodnota koeficientu

Aby nedocházelo k nedůvodnému navyšování kvantifikované hodnoty, navrhují v rámci své metodiky stanovit **rozpětí tohoto koeficientu v rozmezí 1,00 – 1,05**, kdy hodnota 1,00 bude standardně užívána, pokud hodnotitel shledá, že pro konkrétní investici by zahrnutí tohoto koeficientu nebylo vhodné. Pokud se však rozhodne, že těmito neekonomickými přínosy je třeba se zabývat, je mu dána k dispozici možnost navýšení

při kvantifikaci hodnoty investice do nemovité kulturní památky až o 5%, přičemž však bude nutné užití konkrétního „nenulového“ koeficientu řádně zdůvodnit.

6.5.3.2 Význam koeficientu

Dovolím si zde parafrázovat citaci z [44], která do značné míry vystihuje význam stanovení tohoto koeficientu, kdy doktorka Raabová uvádí, že *spojením všech neekonomických dopadů vzniká nevyjádřitelný přínos, který je studiemi ekonomického dopadu těžko zachytitelný, ale ze kterého má prospěch celá společnost*.

Většina těchto pozitivních efektů bude s největší pravděpodobností nastupovat až po provedení investičního záměru opravy a rekulturalizace památkově chráněného objektu a bude souviset především s jeho následným dalším využitím. S využitím textu [44] si pak lze představit, že tyto pozitivní externality mohou spočívat především v dopadech na zdraví, psychiku a spokojenost jedinců (způsobených například pořádáním kulturních akcí v nově zrekonstruovaném objektu, které mohou působit jako určitá forma duševní hygieny člověka), společenský, lidský a kulturní kapitál (neboť participace na kulturních akcích může být významným faktorem vzdělávání), identitu místa a reprezentaci města vůči nemístním návštěvníkům, spojenou s obnovou a rozvojem města, ale třeba též s dynamicky se rozvíjejícím růstem tzv. speciální turistiky.

6.5.3.3 Příklad užití – vliv investice na speciální turistiku

Následujících několik řádků jsem se zde pak rozhodl věnovat i zmíněné speciální turistice, jelikož v posledních letech je možné pozorovat značný nárůst obliby této speciální (tzv. zájmové) turistiky, která se začíná postupně objevovat a doplňovat tradiční způsoby návštěvy kulturních památek, spočívající v prostých návštěvách a prohlídkách hradů, zámků a jiných kulturních nemovitých památek, a v nich umístěných expozic, výstav či jiných uměleckých prezentací. Jedná se o zcela nově se rozvíjející a utvářející moderní formu kulturního vyžití, která je velmi úzce spojena s konkrétními zájmy určitých skupin osob, na které je zaměřena, přičemž tato

specializace může být natolik specifická, že ostatním skupinám, či prosté většině se jeví jako zcela nezáživný či dokonce nesmyslný koníček a způsob trávení volného času. Jsou to například tyto formy volnočasového kulturně-sportovního vyžití:

- Cykloturistika
- In-line turistika
- Agroturistika
- Gastroturistika
- Zážitková turistika
- Geocaching
- Technické nemovité památky

Výše uvedený příkladný výčet zcela jistě není vyčerpávající a kompletní, nicméně obsahuje hlavní druhy speciální turistiky, přičemž mnohé z nich mohou mít značný vliv na kvantifikaci hodnot kulturních nemovitých památek. Byť to na první pohled nemusí být zcela zřejmé, může vlivem těchto specifických zájmových turistik (a průvodních jevů s nimi spojených) docházet k částečnému nárůstu hodnoty kulturní nemovité památky (spočívající především v druhotném růstu návštěv a kulturního povědomí o dané kulturní nemovité památce) a naopak konkrétní kulturní nemovitá památka může ve svém bezprostředním i širším okolí značně ovlivňovat možnost výše uvedených specifických kulturních vyžití, a to ať k domu dochází bezděky či zcela vědomě, přičemž právě tyto vlivy jsou jedny z těch, které se snaží zohlednit popisovaný koeficient.

7 VYBRANÁ KULTURNÍ NEMOVITÁ PAMÁTKA

Pro ověření výše navržené metody kvantifikace hodnoty kulturních nemovitých památek prostřednictvím multiplikátorů produkce jsem si vybral kulturní nemovitou památku známou jako bývalá Piaristická kolej nebo též Piaristický klášter, nacházející se na území města Lipník nad Bečvou, na ulici Bratrská č. p. 357, na pozemku parcelního čísla st. 274 v katastrálním území Lipník nad Bečvou. Jako každá památka je i tato zapsaná v seznamu, přístupném pomocí webové aplikace MonumNet [45].

Číslo rejstříku	uz	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památka	Ulice,nám./umístění
14286 / 8-480	S	Přerov	Lipník nad Bečvou	Lipník nad Bečvou I-Město	čp.357	kolej piaristická	Bratrská

Památka :	kolej piaristická
Ochrana stav/typ uzavření :	zapsáno do státního seznamu před r.1988
Památkou od :	3.5.1958
Číslo rejstříku ÚSKP :	14286/8-480
Název okresu :	Přerov
Sídelní útvar (město/ves) :	Lipník nad Bečvou
Část obce :	Lipník nad Bečvou I-Město
Katastrální území :	Lipník nad Bečvou
Ulice,nám./umístění :	Bratrská
Číslo popisné :	357
Číslo orientační :	1
Obec s rozšířenou působností :	Lipník nad Bečvou
Obec (obecní úřad) :	Lipník nad Bečvou
Stavební úřad :	Stavební úřad a doprava (kombinace) - Městský úřad Lipník nad Bečvou
Finanční úřad :	Finanční úřad pro Olomoucký kraj, územní pracoviště v Hranicích
Historická země :	Morava
Identifikátor záznamu (IdReg) :	124630

Parcely:

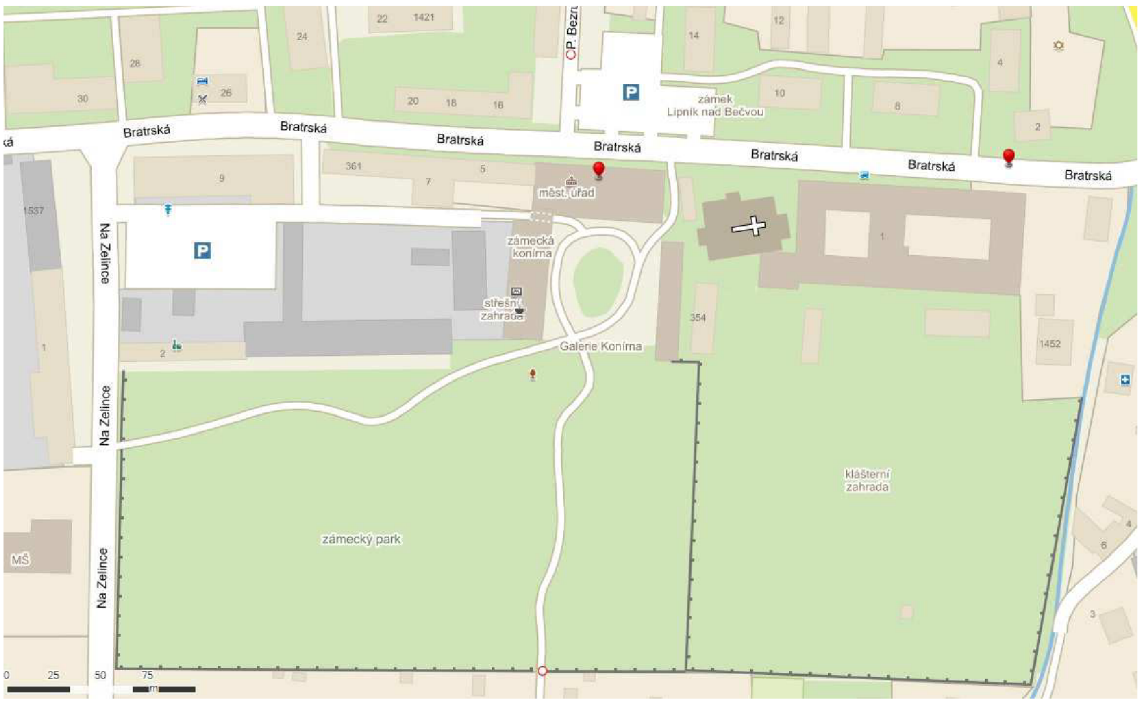
ř.	parc.	díl	%pl.	omezení památkové ochrany:	specifikace/poznámka
Katastrální území: Lipník nad Bečvou					
st.	271		100		altán
st.	274		100		kolej čp. 357, hospodářská budova, ohradní zeď s branou
st.	276/1		100	jen část staveb	budova (býv. čp. 358a), bez přístavby
st.	1240		100	bez staveb	
st.	1241		100	bez staveb	
st.	2417		100	bez staveb	
st.	2418		100	bez staveb	
pp.	161/1		100		zahrada, ohradní zeď
pp.	161/2		100		zahrada, ohradní zeď

Obr. 14 *Vybraná kulturní nemovitá památka - výpis z aplikace MonumNet provozované NPÚ [45].*

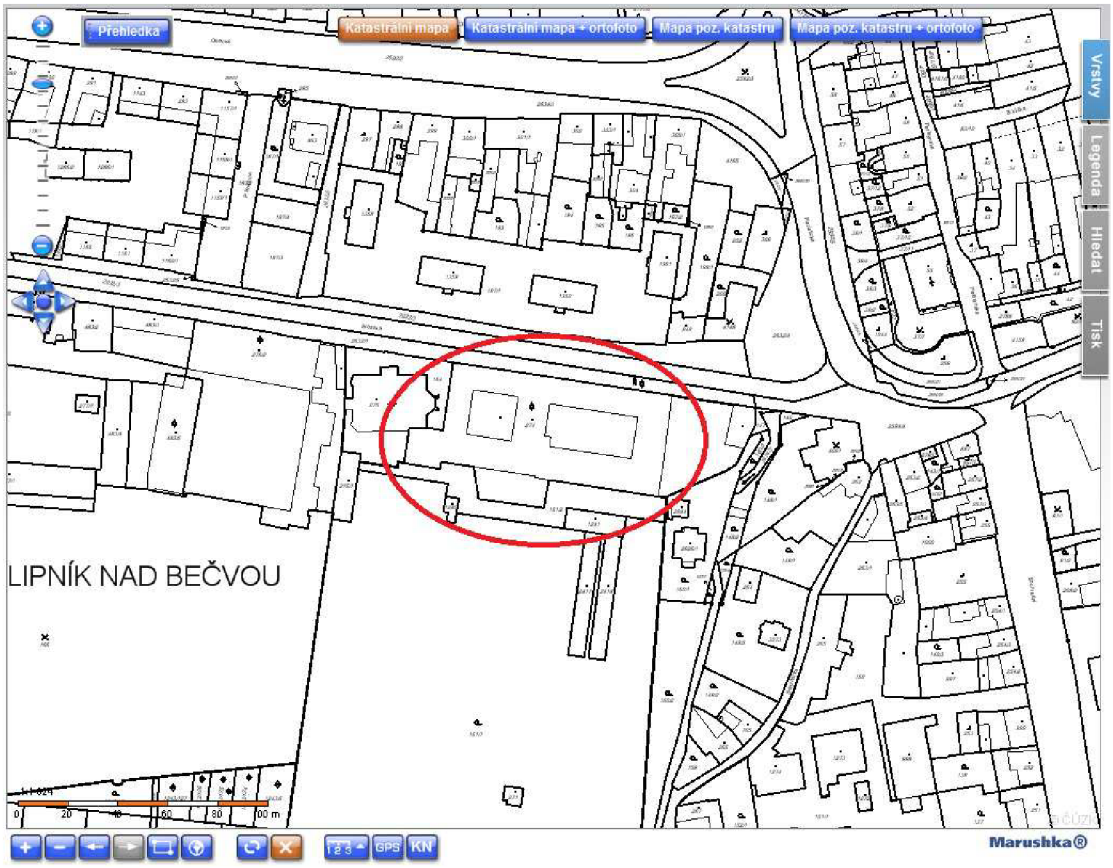
7.1 Popis objektu

7.1.1 Umístění objektu

Komplex bývalé piaristické koleje s přilehlým kostelem sv. Františka Serafínského a objektem zámku se nachází na jihozápadním okraji centra města Lipník nad Bečvou. K objektu piaristické koleje patří též rozsáhlá (a v současné době veřejnosti nepřístupná) klášterní zahrada, situovaná jižně od předmětné stavby, která sousedí se zámeckým parkem, který je naopak po revitalizaci provedené v předchozích letech ve velmi dobrém stavu a je proto velmi aktivně užívám veřejností jako odpočinková a klidová zóna. Pozemek kláštera je tedy vymezen ze severní strany ulicí Bratrská (v níž tvoří při pohledu od centra města masivní dominantu a zároveň značnou část uliční fronty), na východě je ohraničen místním potokem, z jihu pozemky obytné zástavby kolem ulice Za Parkem, a ze západu již zmíněnou zámeckou zahradou a pozemkem kostela.



Obr. 15 *Výřez mapy zachycující předmětnou nemovitost a její nejbližší okolí*

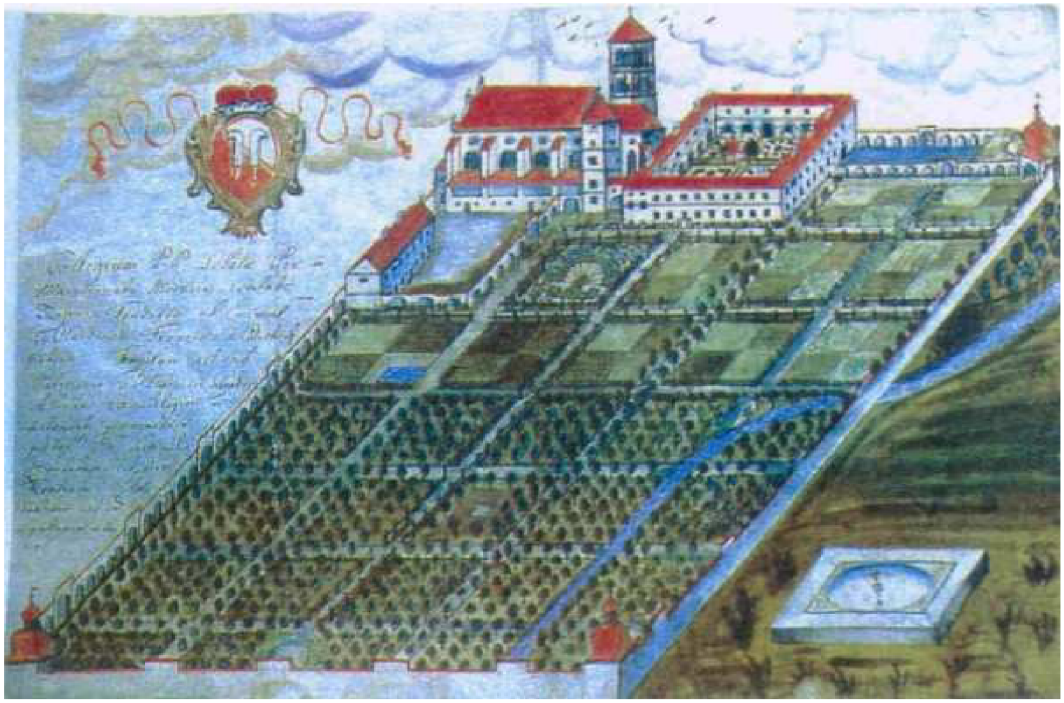


Obr. 16 *Snímek katastrální mapy s označením objektu*

Obr. 17 *Snímek letecké mapy objektu a jeho okolí*

7.1.2 Historie

Řád piaristů přišel do Lipníka nad Bečvou dne 28. října 1634 na popud kardinála Dietrichštějna, přičemž jejich hlavním úkolem byla především rekatolizace a ideologická přeměna místních ale i obyvatel z širšího okolí. Piaristé se po svém příchodu nastěhovali do bývalého domu jednoty bratrské, ze 16. století. Jakmile však rozvinuli svou činnost, bylo zřejmé, že pro jejich potřeby nebude tento objekt stačit a proto v letech 1637-1641 došlo k přestavbě těchto prostor. Jelikož však stavba stále svou kapacitou nevyhovovala, byly v letech 1660-1670 kolejní budovy zcela přestavěny za ekonomické pomocí knížete Maxmiliána z Dietrichštejna, přičemž se postupovalo tak, že jedna část staré budovy se zbořila a hned po jejím odbourání se budovala nová. Po dokončení koleje bylo započato se stavbou nových školních budov. V roce 1673 byla zbudována vedlejší školní budova, která pak byla později v letech 1740-1741 rozšířena o další trakt, čímž bylo v podstatě dosaženo dnešního rozsahu celého komplexu a piaristická kolej si tak dodnes zachovává svoji z 18. století se dvěma nádvořími a monumentálním průčelím.



Obr. 18 *Obraz zachycující kostel sv. Františka, rozsáhlou barokní zahradu a část piaristické koleje*

Na výše uvedené malbě je zachycen pohled z jihu do rozsáhlé barokní zahrady, v levém horním rohu kostel sv. Františka Serafínského a po jeho pravé straně pak část piaristické koleje, před přístavbou školních budov. Příčné vnitřní křídlo, zachycené též na zmíněné dobové kresbě, pak po dostavbě školních budov oddělovalo čtvercové nádvoří koleje (západní část) od obdélníkového nádvoří školy (východní část).

Členové piaristického řádu byli řeholními kleriky a jejich hlavním posláním vedle dobročinnosti byla výuka mládeže na školách všech stupňů. Při většině svých konventů zakládali školy od obecných až po filozofické ústavy. Konkrétně v lipenské piaristické koleji byly vychovány tisíce žáků, z nichž mnozí se významně zapsali do dějin vědy a kultury. Obecně nejznámějším žákem místní piaristické koleje byl Johann Gregor Mendel, objevitel genetických zákonů, jehož pobyt v Lipníku dnes připomíná pamětní deska na budově piaristické koleje [46, 47].

Obr. 19 *Pamětní deska J.G.Mendela na fasádě piaristické koleje*

Byť však byl J. G. Mendel z dnešního pohledu žákem nejznámějším, rozhodně nebyl jedinou významnou osobností, která se podílela na činnosti piaristické koleje. Mezi

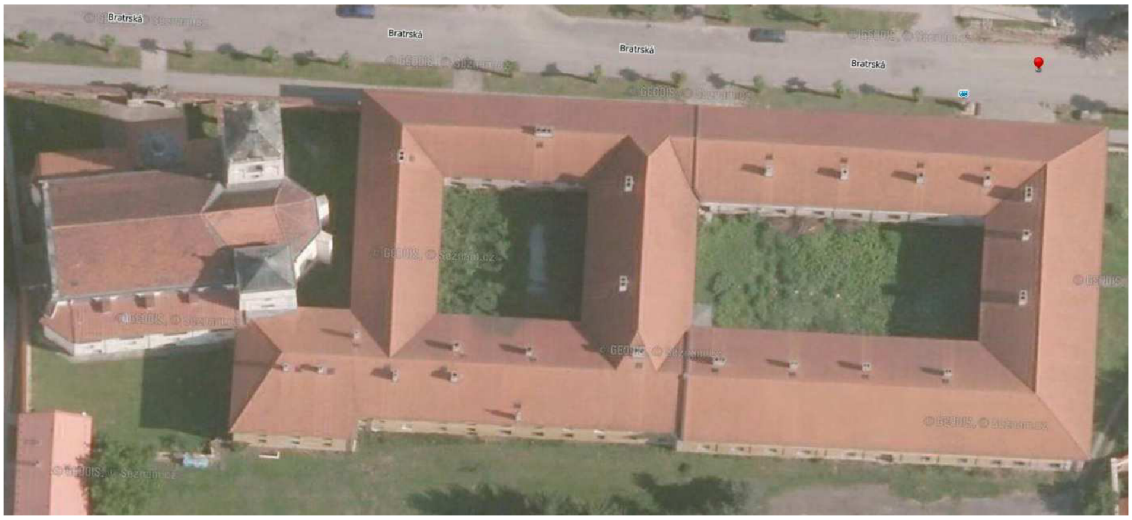
dalšími to byl např. Petr Casani (1572 – 1647), který po působení v Lipníku a v Polsku strávil 40. léta 17. století v Římě jako přední člen generální kapituly. Mezi významné piaristy, kteří působili v lipnické koleji, patřil například také Aegid Hecht, který se narodil roku 1664 v Lipníku. Působil jako učitel v latinských třídách a jako kazatel, byl rektorem v Rychnově, Kroměříži a Benešově. Tiskem vydal několik knih, podle jeho vlastnoručních kreseb významných členů piaristického řádu byly pořízeny mědirytiny v Augsburku. Jako rektor zde působil v letech 1685 – 1686 také hudební skladatel Adalbertus Hieronymus Pelikán, který zemřel ve Strážnici roku 1700. V Lipníku se roku 1685 též narodil Leopoldus Čabák, který zde také roku 1757 zemřel. Byl astronomem, optikem a mechanikem. Gelasius Dobner (1719 – 1790), historik a zakladatel kritického dějepisectví, vstoupil do piaristického řádu 17. 10. 1736 a strávil v Lipníku první rok svého noviciátu. Potom zde působil ještě ve školním roce 1746/47, kdy vyučoval v prvních dvou gymnaziálních třídách (v parvě a principii). František Morawetz se narodil roku 1734 ve Strážnici a zemřel roku 1814 v Lipníku. Působil mimo jiné v Kroměříži, kde byl knihovníkem arcibiskupské knihovny. Napsal například různá historická díla. V noviciátě piaristické koleje byl i Josef Václav Justin Michl, známý Drašar z románu T. Novákové. V neposlední řadě pak za zmínku jistě stojí i Antonín Vlček, nar. 1804 v Lipníku, profesor Theresiana ve Vídni, vychovatel císaře Františka Josefa I., a další lipnický rodák Mansvet Šebesta (1804 – 1884), dlouholetý rektor zdejší koleje a bývalý učitel Bedřicha Smetany [48].

Zlaté časy piaristů v Lipníku však skončily, kdy se v roce 1870 uprázdnil lipenský noviciát a následně v roce 1872 byla zrušena reálka. Majitelka panství, kněžna Gabriela z Hatzfeld-Wildenburgu se rozhodla, že nadešla vhodná doba pro převedení koleje do jejího vlastnictví. Během následující čtrnácti let docházelo ke zdlouhavým jednáním, které však nepřinesly žádný výsledek a tak v roce 1884 zřídila dcera posledního Dietrichštějna (odvolávajíc se na práva dědičky zakladatelů) v koleji kaplanství, vyplatila olomouckému arcibiskupovi 40 000 zlatých a piaristy donutila k opuštění koleje i města. Dne 28. října 1884 byla činnost piaristů oficiálně ukončena a Lipník nad Bečvou opustil poslední piarista, což bylo shodou okolností na den přesně 250 let od příchodu piaristického řádu do Lipníka.

Císařským nařízením ze dne 21.5.1884 byla změněna nadace pro piaristy v nadaci kardinála Dietrichštějna pro sestry sv. Uršuly, které měly v objektu zřídit klášter se školou pro dívky, k čemuž však nikdy nedošlo. Objekt již bývalé piaristické koleje pak byl následně užíván jako sýpky, a částečně též k bydlení.

7.1.3 Současný stav

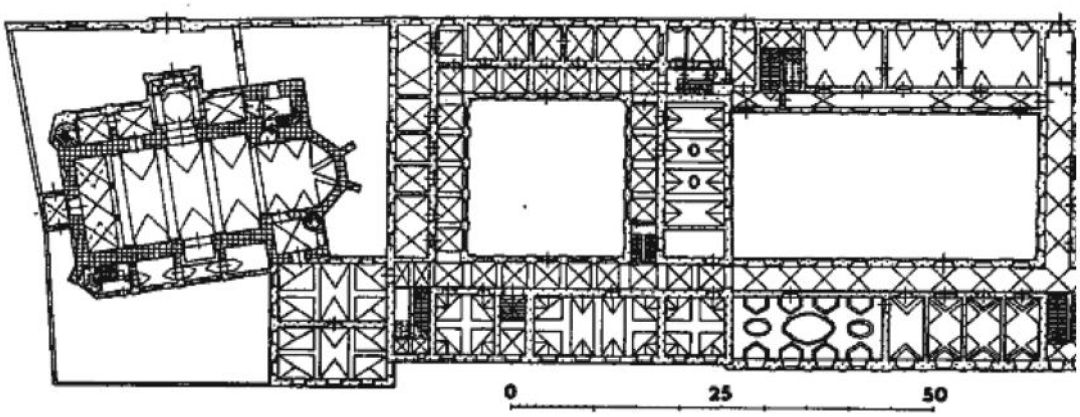
Objekt bývalého kláštera je značně rozsáhlý, půdorysně se jedná o obdélník s rozměry cca 102 x 41 m se dvěma vnitřními nádvořími, přičemž jedno má tvar obdélníka, druhé je pak spíše čtvercového půdorysu, jak je zřejmé z uvedeného leteckého snímku.



Obr. 20 *Letecký snímek objektu piaristické koleje a přilehlého kostela sv. Františka Serafinského*

V současné době je objekt zcela uzavřen a není tedy nijak aktivně využíván. V nedávné minulosti byl tento objekt částečně užíván pro bydlení (byty pro sociálně slabé) a dále zde byly umístěny šicí dílny a drobné služby včetně zázemí a příslušenství a také sklady.

Další část stavby (velký sál se zázemím) byla využívána pro jako ateliér a učebna pro kurzy kreslení a prázdninové umělecké kurzy a semináře pro studenty středních a vysokých škol, vedené jednou z významných osobnostností uměleckého života Lipníka nad Bečvou, Mgr. Věroslavem Hudečkem, který byl dlouholetým profesorem deskriptivy, matematiky a odborného kreslení na Střední průmyslové škole stavební v Lipníku nad Bečvou.



Obr. 21 *Část půdorysu kláštera s přilehlým kostelem a vyznačeným měřítkem [49].*

V poměrně nedávných dobách (cca po revoluci) pak byl objekt též využíván například jako mateřská škola nebo jako součást okresního archivu, poté však byla budova opuštěna a od té doby bez užitku chátrá. Avšak i přes to, že některé části objektu mají problém se statikou a fasáda objektu je již na první pohled značně degradovaná, není objekt vážněji poničen vlivem přírodních podmínek, jelikož v devadesátých letech se podařilo opravit krovy a střechu. Díky tomu sice do objektu nezatéká, avšak jednalo se na dlouhou dobu o poslední úpravy. V současné době jsou připravovány sanační práce, jejichž cílem by mělo být odvlhčení zdiva a provedení drenáží a nové dešťové kanalizace.

Obr. 22 *Soudobý celkový pohled na objekt piar. koleje od jeho severovýchodního rohu z ulice Bratrská*

Obr. 23 *Podrobnější pohled na třetí (nejzápadnější) vstupní portál s degradovanou fasádou*

7.2 Popis hodnoceného záměru

Hodnocený investiční záměr vychází ze studie zpracované na základě objednávky města Lipníka nad Bečvou společností S.Projekt plus a.s., ze Zlína [50]. Tato studie byla zpracována za účelem prověření možnosti využití komplexu bývalého kláštera - piaristické koleje - a s tím související celkovou rekonstrukcí objektů. Urbanistickým záměrem je, aby konečná podoba kláštera po rekonstrukci odpovídala současné, ale i historické podobě, čehož by mělo být dosaženo zachováním hlavní hmoty objektu a odstraněním pozdějších drobných přístavků přičemž by dále bylo vhodné zpřístupnit rozsáhlou klášterní zahradu a využít ji k účelům souvisejícím s náplní areálu i k oddechu veřejnosti.

Předmětná studie tedy navrhuje komplex bývalého kláštera dle požadavků města využít pro následující účely:

Bydlení – malometrážní byty do 50 m^2 užitné plochy, variantně dle potřeb a možností 2+1, 1+1, 1+kk a garsoniery s kuchyňským koutem a příslušenstvím (byty budou sloužit převážně pro sociálně slabší rodiny), byt správce komplexu 3+1. Tyto byty by se měly nacházet převážně na jižní a východní straně objektu a částečně též na západní straně, s přihlédnutím ke skutečnosti, že část západní strany je zastíněna přilehlým kostelem.

Ubytování – převážně východní strana objektu a též směrem do atria, jedná se o ubytování apartmánového typu (garsoniery s kuchyňským koutem a příslušenstvím), určené pro ubytování frekventantů letních škol kreslení, různých dalších tematických kurzů v průběhu roku a též pro turistický ruch.

Kulturní a komerční účely – sálové prostory v přízemí se zázemím by měly sloužit pro pořádání letních škol, kurzů, komorních koncertů, přednášek, výstav, příp. prezentací firem apod.

Zázemí – příslušenství k bytům, především sklady, kolárny, kočárkárny, prádelny, sušárny, …, umístěné částečně v suterénech a částečně v podschodišťových prostorách.

Po rekonstrukci navrhované předmětnou studií vzniknou v objektu kláštera/piaristické koleje užitné plochy s následujícím rozsahem a využitím:

UŽITNÉ PLOCHY V OBJEKTU:

	místnosti	komunikace	celkem
- Bydlení	904 m^2	659 m^2	1563 m^2
- Ubytování	276	121	397
- Kulturní účely	257	153	410
- Komerční využití	796	574	1310
Celkem	2233 m^2	1507 m^2	3740 m^2

Obr. 24 *Užitné plochy v objektu po navrhované rekonstrukci, zdroj [50]*

Celková navržená kapacita pro bydlení a ubytování je ve studii uvažována následovně:

KAPACITNÍ ÚDAJE

		počet bytů	osob
- Bydlení -	malometrážní byty (2+1,1+1,1+kk)	7+10 = 17	34
	- garsoniery	1+1 = 2	2
	- byt 3+1 (správce)	1	4
			Celkem 40
- Ubytování -	malometráž.byt (1+1)	2	6
	- garsoniera	8	16
			Celkem 22

Celkem je v objektu uvažováno:
- malometrážní byty - 19
- garsoniery - 10

Obr. 25 *Kapacitní údaje bydlení a ubytování pro navrhovaný záměr, zdroj [50]*

Bez započtení komunikačních spojnic a ploch pak tedy v objektu vznikne předmětnou rekonstrukcí celkem cca 2233 m^2 čisté užitné plochy, kterou jsem pro potřeby této práce uvažoval právě bez spojovacích a přístupových chodeb, a která tedy bude rozdělena následovně:

Využití plochy	Čistá plocha v m^2
Plochy obytné či určené k ubytování	1180
Plochy pro kulturní účely	257
Plochy komerční	796
Celkem	**2233**

Tab. 13 *Využití ploch po rekonstrukci objektu - čisté užitné plochy*

8 KVANTIFIKACE HODNOTY VYBRANÉHO OBJEKTU ZA POMOCI LOKÁLNÍCH MULTIPLIKÁTORŮ

Výše popsaný objekt a záměr jeho rekonstrukce a následného využití bude v této kapitole sloužit jako modelový příklad, na kterém budu demonstrovat výpočet kvantifikace hodnoty tohoto záměru a to dle metodiky popsané v kapitole 6.2 (a následujících) této disertační práce. Hodnota záměru metodou lokálního multiplikátoru produkce tedy bude stanovena dle výpočtového vztahu

$$H_{LMP} = IN \times LMP \times k \text{ [Kč]}$$

kde: $LMP = MP \times k_{LMP}$, $k = k_{sv} \times k_v \times k_n$.

Stanovení a výpočet hodnot jednotlivých konkrétních položek každého vzorce je provedeno v následujících kapitolách, přičemž ke každé položce je připojen příslušný komentář. Po zjištění a stanovení všech potřebných dat je pak na konci této kapitoly proveden samotný výpočet hodnoty a jeho vyhodnocení.

8.1 Stanovení výpočtových hodnot

8.1.1 Investiční náklad

Investičním nákladem, který je v výpočtovém vzorci označen jako **IN**, je v tomto konkrétním případě myšlena kompletní cena za rekonstrukční a renovační práce, která vychází ze studie zpracované pro rekonstrukci kláštera v Lipníku nad Bečvou firmou S.Projekt plus, a.s., Zlín, v níž byly náklady stavby celkem stanoveny na **81 595,5 tis. Kč** včetně pětiprocentní sazby DPH, platné v době zpracování této studie, která je označena datem **duben 1997**. Náklady na uvažovaný stavební záměr tedy byly vyčísleny na **77 710,0 tis. Kč bez DPH**.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná studie stanovila výše uvedenou cenu v cenové úrovni roku 1997, bylo nutné pro potřeby této práce předmětnou hodnotu investičního nákladu alespoň orientačně aktualizovat. K tomu jsem využil publikaci Převodní indexy 1971-2013, společnosti URS Praha, a.s., která obsahuje převodní indexy cen stavebních objektů od roku 1971 do roku 2013 [51], přičemž aktuálnější vydání těchto převodních tabulek jsem v době zpracování tohoto textu neměl k dispozici, nicméně aktualizaci na cenovou úroveň roku 2013 považuji pro potřeby této práce za dostatečný přesný tzv. kvalifikovaný odhad, a to především s ohledem na skutečnost, že multiplikátor produkce (jako jedna z dílčích položek ve výpočtu) je stanovován na základě nejnovějších SIOT tabulek, které jsou však zpracovány pro rok 2010, přičemž novější údaje za rok 2015 (jak bylo výše uvedeno SIOT se zpracovávají v rocích končících číslem 0 a 5, tedy s pětiletou periodicitou) budou dostupné pravděpodobně nejdříve ke konci roku 2016.

Popisovaný záměr obsahuje jednak částečné využití kulturní památky jako objektu pro bydlení, a to ať už trvalé nájemní či formou dočasného ubytování a dále pak navrhuje části objektu využít pro kulturní a komerční využití. Proto byl ze zmíněné publikace převodních indexů zjištěn index pro budovy občanské výstavby a index pro budovy pro bydlení (oba pro budovy zděné) a to pro převod v časovém rozpětí 1997-2013 následovně:

- index pro budovy občanské výstavby 1,840
- index pro budovy pro bydlení 1,826

Pro potřeb této práce tedy byl převodní index mezi cenou prací vypočtenou a uvedenou v popisované studii v roce 1997 a cenou v současnosti (respektive v cenové hladině roku 2013) stanoven **na hodnotu 1,832**, který vychází z výše uvedených indexů, přičemž zahrnuje i skutečnost, že obytné plochy jsou v navrhovaném záměru mírně převažující a proto jsem nevyužil prostého průměru obou hodnot, ale přiklonil jsem se v rámci odborného kvalifikovaného odhadu na stranu indexu nižšího (stanovená hodnota odpovídá jedné třetině rozpětí mezi koeficienty).

Dalším problémem při využití hodnoty zakázky stanovené studií z roku 1997 je skutečnost, že v době vzniku této studie byla celková cena upravena tehdejší pětiprocentní sazbou DPH, která již v dnešní době neplatí. Pro současné stavební nebo montážní práce, provedené v rámci opravy či rekonstrukce stavby pro bydlení nebo stavby pro sociální bydlení se uplatní první snížená sazba DPH, tedy 15%. Pro potřeby této práce je tedy vycházeno z předpokladu, že stavba byla již dříve užívána k bydlení, které díky sníženým standardům (a tedy i nižší ceně) využívaly především sociálně slabší rodiny, přičemž obdobný model je navržen i v popisované studii záměru využití. V rámci této disertace je tedy pro potřeby stanovení DPH zanedbána skutečnost, že v objektu by se dle navrženého záměru měly nacházet též plochy pro kulturní a komerční využití, u nichž by byla sazba DPH pravděpodobně jiná, a je tedy uvažováno s jednotnou sazbou 15 % pro všechny práce na celém objektu.

Zde je však potřeba si uvědomit, že pro input-output analýzu dopadů investice na lokální ekonomiku by měla být ve výpočtech používána hodnota investice stanovená bez DPH, jelikož přímý vliv této investice na DPH je jednorázový a dále se již nemultiplikuje, pročež by nebylo logicky správné provádět multiplikaci ceny včetně DPH, jelikož by toto vedlo ke zkreslenému navýšení hodnoty multiplikovaného dopadu. To vychází mimo jiné též ze skutečnosti, že hodnoty v tabulkách SIOT, které jsem použil pro výpočet multiplikátoru produkce, jsou uváděny v **běžných základních cenách**, přičemž jak jsem se dozvěděl při konzultacích s již výše zmiňovaným Ing. Petrem Musilem, PhD., z Českého statistického úřadu, běžné ceny označují, že údaje jsou stanoveny v cenách daného roku, a základní ceny znamenají ocenění produkt a odvětví v cenách bez daní/dotací na tyto položky.

Na základě všech informaci popsaných v této kapitole je pak investiční náklad **IN** pro tento konkrétní případ stanoven jako původní cena bez DPH (77 710,0 tis. Kč) upravená o převodní index ceny pro rozpětí let 1997-2013 (1,832) takto:

$$IN = 77\,710{,}0 \text{ tis. Kč} * 1{,}832$$

$$\mathbf{IN = 142\,364{,}72 \text{ tis. Kč.}}$$

8.1.2 Lokální multiplikátor produkce

Lokální multiplikátor produkce jsem ve své metodice navrhnul spočítat pomocí **národního multiplikátoru produkce MP** (tedy multiplikátoru produkce zjištěného výpočtem popsaným v teoretické části této práce z tabulek SIOT) upraveného součinem o **lokalizační koeficient k_{LMP}**. Jednotlivé vstupní hodnoty (a popis jejich stanovení) pro výpočet této veličiny jsou uvedeny níže v této kapitole.

8.1.2.1 Národní multiplikátor produkce

Multiplikátor produkce (**MP**) je v tomto případě zjištěn prostým odečtem z tabulek, které jsem spočítal již v kapitole 6.3 této práce. Uvažujeme tedy multiplikátor produkce spočtený pro odvětví dle klasifikace CZ-NACE označené kódem 41. Výstavba budov a pro produkt dle klasifikace CZ-CPA s kódem 41. Budovy a jejich výstavba.

Z tabulek zjištěný národní multiplikátor produkce je tedy

- pro odvětví 2,600299292
- pro produkt 2,604615161

Z uvedeného je zřejmé, že oba multiplikátory produkce, tedy multiplikátor stanovený pro odvětví výstavby budov, i multiplikátor stanovený pro odpovídají produkty pro budovy a jejich výstavbu, jsou téměř shodné, a bylo by tedy možné použít libovolný z nich, případně jejich vážený průměr. S přihlédnutím ke skutečnosti, že významově správnější však je posuzování multiplikátorů z hlediska vazeb meziodvětvových a nikoliv meziproduktových (byť dříve byly používány multiplikátory stanovované na základě dnes již neplatné klasifikace SKP, která odpovídá dnešní produktové klasifikaci CZ-CPA, avšak pouze proto, že v třídění dle odvětví nebyly potřebné údaje statistickým úřadem zveřejňovány) a též s ohledem na minimální rozdílnost hodnot, bude v dalším výpočtu národní multiplikátor produkce pro stavebnictví - výstavbu budov (kód 41) po zaokrouhlení na 3 desetinná uvažován jako:

MP = 2,600

8.1.2.1 Lokalizační koeficient multiplikátoru

Při výpočtu koeficientu pro lokalizaci národního multiplikátoru produkce budu vyházet ze dvou hodnot, stanovených na základě statistických přehledů jednotlivých krajů, zveřejňovaných pravidelně Českým statistickým úřadem, které ve své podstatě reprezentují sílu lokální ekonomiky a to z dílčího **koeficientu disponibilního důchodu domácností k_d**, stanoveného z údajů za rok 2014 pro každý konkrétní kraj způsobem, který je včetně výpočtu popsán v kapitole 6.4.3 této práce, a z dílčího **koeficientu průměrné mzdy v regionu k_m**, který je též z údajů za rok 2014 vypočten v kapitole 6.4.4 této práce.

Posuzovaný objekt je lokalizován následovně:

- město: Lipník nad Bečvou (část Lipník nad Bečvou I-Město)
- okres: Přerov
- kraj: Olomoucký

Objekt bývalého kláštera/piaristické koleje se tedy nachází v Olomouckém kraji, pro který byly ve výše uvedených kapitolách 6.4.3 a 6.4.4 této práce spočteny následující dílčí lokalizační koeficienty (odečteno pro Olomoucký kraj z tabulek Tab. 10 a Tab. 12):

$$k_d = 0{,}918813223$$

$$k_m = 0{,}932671075$$

Lokalizační koeficient multiplikátoru pro Olomoucký kraj se tedy vypočte prostým aritmetickým průměrem jako:

$$k_{LMP} = \frac{(0{,}918813223 + 0{,}932671075)}{2}$$

Po provedení výpočtu a zaokrouhlení na tři desetinná místa pak byl stanoven lokalizační koeficient, který dále bude vstupovat do výpočtu, jako:

$$\underline{\mathbf{k_{LMP} = 0{,}926.}}$$

8.1.3 Koeficient památkové hodnoty

Koeficient památkové hodnoty, jehož úkolem v této metodice je zohlednění specifika stavební výroby, týkající se prací na historicky a památkově cenných či chráněných objektech, je stanoven jako součin jednotlivých dílčích koeficientů, stanovených v následujících kapitolách.

8.1.3.1 Koeficient společenského využití

Výše uvedenou metodikou jsem navrhnul tak, aby tento koeficient společenského využití byl stanoven dle způsobu využívání objektu po provedených rekonstrukčních pracích. U tohoto konkrétního objektu a záměru jsem se však při stanovování tohoto koeficientu dopracoval k tomu, že celková užitná plocha objektu bude po provedené rekonstrukci sloužit jednak jako plochy pro ubytování, ale také jako ostatní plochy určené pro komerční i kulturní využití. Vzhledem ke skutečnosti, že podíl těchto ploch (tedy plochy pro bydlení vs. plochy ostatní) je téměř shodný, když mírně nad polovinu převažují plochy pro bydlení, musel jsem dále stanovit, jak v takovémto případě postupovat. První předpoklad byl učiněn již při stanovování celkového rozsahu obytných ploch, kdy jsem plochy pro ubytování (byť se svým způsobem jedná o komerčně provozovanou činnost) zařadil pro účely tohoto výpočtu mezi obytné prostory, jelikož k tomuto účelu v podstatě slouží, i když pouze v krátkodobých turnusech. Dále pak byly stanoveny dva možné přístupy, které by bylo vhodné použít v případě, že rekonstruovaný památkově hodnotný objekt bude sloužit pro různé využití, jako je tomu v tomto případě, a jako tomu pravděpodobně bude i u dalších objektů, jelikož kulturní nemovité památky jsou většinou objekty značně rozsáhlými a je zde tedy předpoklad, že jejich jednotlivé části budou užívány různými způsoby, což však může klást na tyto dílčí části jiné požadavky z hlediska úrovně historičnosti a autentičnosti opravy a rekonstrukce vnitřních prostor.

Prvním možným přístupem by mohlo být stanovení koeficientu společenského využití objektu pouze dle převažujícího účelu využití, přičemž tento zjednodušující přístup bych považoval za dostatečný, pokud bude převažující účel využití převažovat opravdu

výrazně, kde jako hraniční hodnotu bych si dokázal představit max. cca 1/5 až 1/4 užitné plochy objektu využívanou jiným než převažujícím způsobem. Další možností pak je stanovit pro každý způsob využití objektu poměr k celkové užitné ploše, každému způsobu využití též stanovit vlastní koeficient ve smyslu kapitoly 6.5 této práce, kdy se jedná v podstatě o princip jakéhosi váženého průměru, kdy uvažujeme, že máme k dispozici soubor hodnot $X = \{x_1, \dots, x_n\}$, což jsou v tomto případě jednotlivé dílčí plochy, a k nim odpovídající váhy $W = \{w_1, \dots, w_n\}$, představované koeficienty z kapitoly 6.5, pak je celková hodnota koeficientu, odpovídající váženému průměru, stanovená dle vzorce

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i x_i}{\sum_{i=1}^{n} w_i}$$

neboli

$$\bar{x} = \frac{w_1 x_1 + w_2 x_2 + \cdots + w_n x_n}{w_1 + w_2 + \cdots + w_n}$$

Tento přístup jsem zvolil i pro konkrétní posuzovaný záměr rekonstrukce objektu piaristické koleje, jelikož v tomto objektu jsou navrhovány 3 různé způsoby využití tak, jak je popsáno v kapitole 7.2, přičemž převažující způsob užívání, tedy pro bydlení a ubytování je na celkové užitné ploše zastoupen pouze nepatrně nadpolovičním podílem, tedy cca 53%.

Stanovení koeficientu společenského využití tedy bude vyházet ze stupnice hodnot koeficientů, které byly popsány a nastaveny v kapitole 6.5 této práce, přičemž pro tento konkrétní případ bude využito všech koeficientů níže označených:

- reprezentační účely 1,15
- galerie, muzea a jiné výstavní prostory 1,10
- obytné a ubytovací prostory 1,075
- provozní prostory služeb a lehké výroby 1,05
- těžká výroba a skladovací prostory 1,025
- ostatní využití, včetně budov bez využití 1,00

Dílčí využití objektu pro kulturní účely tedy spadá do kategorie hodnocené koeficientem **k_{sv} = 1,10**, přičemž pro toto kulturní využití je v předmětné studii vymezena čistá užitná **plocha 257 m^2**.

Dílčí využití objektu pro komerci je pak možné zatřídit do kategorie provozních prostor služeb a lehké výroby, k níž byl výše uvedenou metodikou přiřazen koeficient **k_{sv} = 1,05**, přičemž pro komerční využití je v objektu navrhována užitná **plocha 796 m^2**.

Převažující využití objektu co do velikosti užitné plochy je bydlení a ubytování, pro které je navrhovanou metodikou stanovena hodnota koeficientu **k_{sv} = 1,075**, přičemž součet ploch pro ubytování a pro bydlení celkem činí **1180 m^2**.

Konečná hodnota koeficientu **k_{sv}** pro celý objekt, který bude po provedené rekonstrukci obsahovat celkem cca 2233 m^2 užitné plochy (257 + 796 +1180), pak tedy bude stanovena váženým průměrem **následovně:**

$$k_{sv} = \frac{(1{,}10 \times 257) + (1{,}05 \times 796) + (1{,}075 \times 1180)}{257 + 796 + 1180}$$

$$k_{sv} = \frac{282{,}7 + 835{,}8 + 1268{,}5}{2233}$$

k_{sv} = 1,069

8.1.3.2 Koeficient významnosti

Koeficient významnosti památky byl v tomto případě stanoven prostým odečtením z hodnotové stupnice popsané a nastavené v kapitole 6.6 této práce.

Koeficient významnosti:

- památky UNESCO 1,20
- národní kulturní památky 1,15
- kulturní památky 1,10
- objekty v pam. zónách či ochranných pásmech 1,05
- jiné historicky cenné objekty 1,025

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný objekt bývalého kláštera/piaristické koleje byl již v roce 1958 prohlášen kulturní památkou a je takto zapsán v seznamu kulturních památek, byla stanovena hodnota tohoto koeficientu **$k_v = 1,10$**.

8.1.3.3 Koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomické přínosy)

V případě rekonstrukce tohoto objektu se jedná též o investici, která vyvolá značné množství pozitivních externalit, tedy neekonomických přínosů, které budou zachyceny tímto koeficientem. Objekt piaristické koleje je totiž situován v širším centru města Lipníka nad Bečvou, a jeho rekonstrukce by tak vedla k odstranění jakéhosi posledního výraznější a na první pohled viditelného smítka na kráse jinak již příkladně opravené a udržované památkové rezervace.

Pozitivní (byť opět nevyčíslitelný) bude též přínos pro obyvatele obytných domů umístěných naproti tomuto dnes zchátralému objektu přes ulici Bratrskou, kteří mají již dlouhodobě ze svých oken výhled na značně poničenou a degradovanou fasádu tohoto objetu, což povede k jednoznačnému zlepšení jejich lokálního životního prostředí.

Zapomenout se v tomto případě nesmí ani na jednu z výchozích podmínek architektonické studie využití tohoto objektu, kterou byl požadavek na možnost využití rozsáhlých klášterních zahrad, které jsou v současné době veřejnosti běžně nepřístupné, a to například jako klidové a parkové zóny pro potřeby odpočinku a relaxace budoucích obyvatel rekonstruovaného objektu a v širším pojetí pak i všech obyvatel města, což je opět jednoznačným pozitivním efektem této investice, s přihlédnutím ke značné oblibě a frekvenci užívání současného zámeckého parku, sousedícího s tímto areálem, který se stal vyhledávaným místem k procházkám a odpočinku všech generací.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, kdy předmětná investice bude mít minimálně 3 zmíněné a výrazně pozitivní neekonomické přínosy, a vzhledem k navrženému rozpětí tohoto koeficientu v rozmezí 1,00 – 1,05, které bylo stanoveno v kapitole 6.7.1 této práce (uvažováno s hodnotou 0,01 na jednu externalitu), byl tento koeficient pro potřeby dalšího výpočtu stanoven v hodnotě **$k_n = 1,03.$**

8.2 Výpočet hodnoty rekonstrukce posuzovaného objektu

8.2.1 Přehled zjištěných vstupních hodnot

Před samotným výpočtem si tedy shrňme výše zjištěné, stanovené či vypočtené hodnoty do přehledné tabulky, která tedy obsahuje všechny potřebné vstupní hodnoty do závěrečného výpočtu:

Popis	Hodnota
IN	142 364,72 tis. Kč
MP	2,600
k_{LMP}	0,926
k_{sv}	1,069
k_v	1,10
k_n	1,03

Tab. 14 *Vstupní údaje pro výpočet hodnoty*

8.2.2 Vlastní výpočet hodnoty navrženou metodiku

Stanovení hodnoty metodou lokálních multiplikátorů produkce tedy bude provedeno dle výše uvedeného vzorce

$$H_{LMP} = IN \times LMP \times k \ ,$$

přičemž investiční náklad IN již máme stanoven výpočtem z předchozích kapitol a je tedy nutné spočítat další dvě vstupní hodnoty LMP a k, které stanovíme výpočtem dle vztahů $LMP = MP \times k_{LMP}$, $k = k_{sv} \times k_v \times k_n$.

Lokální multiplikátor produkce LMP pro Olomoucký kraj je tedy

$$\text{LMP} = 2{,}600 \text{ x } 0{,}926 = 2{,}4076$$

po zaokrouhlení na 3 desetinná místa pak

LMP = 2,408.

Koeficient památkové hodnoty k je pak určen součtem dílčích koeficientů spočtených a vyjádřených výše a uvedených v souhrnné tabulce, tedy

$$k = k_{sv} \times k_v \times k_n = 1{,}069 \times 1{,}10 \times 1{,}03 = 1{,}211177$$

po zaokrouhlení na 3 desetinná místa pak

k = 1,211.

Hodnota investice stanovená metodou lokálních multiplikátorů produkce se pak vypočte již jen prostým vynásobením stanovených hodnot, tedy

$$H_{LMP} = IN \times LMP \times k$$

$$H_{LMP} = 142\,364{,}72 \times 2{,}408 \times 1{,}211$$

$$H_{LMP} = 415\,148{,}051615$$

po zaokrouhlení na 3 desetinná místa je pak tedy finální hodnota přínosu investice rovna

H_{LMP} = 415 148,052 tis. Kč.

8.3 Zhodnocení - komentář výsledků

Metodou kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů produkce, popsanou v této práci a demonstrovanou na konkrétním investičním záměru bylo spočteno, že vstupní investice v hodnotě necelých 142,5 mil. Kč, vložená do rekonstrukce ohrožené kulturní nemovité památky, vyvolá pomocí principu multiplikace konečný přínos do lokální ekonomiky v celkové hodnotě přes 415 mil. Kč.

Na tomto značném znásobení efektu vstupní investice má největší podíl obrovský všeobecný multiplikační potenciál stavebnictví, které je dlouhodobým tahounem

národní ekonomiky, doplněný zvýšenou náročností provádění oprav na objektech, které jsou kulturní nemovitou památkou, nebo jinak historicky hodnotným či památkově chráněným objektem, vyvolanou především zvýšenou technologickou a materiálovou náročností prací prováděných na historickým budovách, které je mnohdy vhodné či dokonce nutné provádět z historizujících či historicky odpovídajících materiálů s použitím odpovídajících historických technologií, což samozřejmě ve výsledku navyšuje hodnotu prováděných prací. Neopomenutelný vliv zde pak mají neekonomické přínosy, jimiž se však tato metoda primárně nezabývá a tak je zahrnuje pouze okrajově formou číselného koeficientu.

Uváděnou celkovou hodnotu přínosu investice pak nelze díky nosnému principu použité metody (tedy díky použitým multiplikátorům produkce) považovat za ekvivalent zisku jednotlivých soukromých osob, investorů, realizátorů rekonstrukce či konkrétních municipalit, ale jedná se o celkovou souhrnnou hodnotu, kterou vložená vstupní investice pomocí kvantifikačních principů celkově přinese do lokální ekonomiky dotčeného regionu, samozřejmě pak s vědomím problematiky stanovení lokalizace multiplikátoru, který je diskutován výše v této práci.

9 ZÁVĚR

Úvodem této práce byl stanoven cíl představit památkovou péči, problematiku kulturních památek obecně a možné způsoby, kterými lze pohlížet na historickou hodnotu památkově chráněných objektů, který byl naplněn v úvodních kapitolách této práce. Následně bylo provedeno stanovení základních metod použitelných pro kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek v různých fázích životního cyklu těchto nemovitostí a pro různé účely. Jedna z kapitol je též věnována zjištěním, vycházejícím z absolvované zahraniční stáže, kde je popsáno, jakým způsobem se s problematikou kvantifikace hodnoty nemovitých památek vypořádávají na Slovensku.

Největší část práce je však věnována metodě kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů produkce, která je v práci navržena, popsána a otestována pomocí konkrétního příkladu kvantifikace vložené investice vložené do rekonstrukce reálného zchátralého objektu pod památkovou ochranou. K této metodě se pak vztahuje i následující závěrečné zhodnocení, z něhož je zřejmý přínos navržené metodiky a této práce celkově pro praxi.

Při rekonstrukci naprosté většiny objemově rozsáhlejších kulturních nemovitých památek je v podstatě nemožné, aby si rekonstruovaný a následně užívaný objekt v rozumném časovém horizontu "sám vydělal" na zaplacení vložené investice, jelikož náklady na rekonstrukci nemovitých památek často dosahují zcela jiných řádů než náklady běžné stavební činnosti na objektech, které kulturními památkami nejsou, a to především díky používaným historizujícím technologiím výstavby, dobově odpovídajících materiálů, či alespoň takovým materiálům, prvkům a konstrukcím, které se dobově užívaným přibližují svými vlastnostmi či vzhledem, což samozřejmě samotnou (již tak značně náročnou) rekonstrukci kulturních nemovitých památek prodražuje. Další úvahy-hodnou skutečností pak je, že značný objem památkově chráněných objektů je v majetku a správně státní správy či místní samosprávy, přičemž zákonná povinnost údržby památky se vztahuje i na tyto subjekty, byť jsou předmětné

orgány při současném nastavení zákonných předpisů relativně bezzubé při neplnění uvedené zákonné povinností a jejím následném případném vymáhání.

A právě na tyto municipální subjekty a jejich činnost při rozhodování o investici do rekonstrukce nemovité kulturní památky primárně cílí výsledky této práce, kdy pro potřeby kvantifikace hodnoty kulturní nemovité památky a posouzení efektivity a hodnoty celkového přínosu její rekonstrukce navrhuji využít metody stanovení hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů produkce, která při správném užití a s případnými dalšími úpravami (doplnění o vhodné či další požadované koeficienty, případně přehodnocení hodnot koeficientů stanovených v této práci) může přinést relativně přesný obraz toho, jaký celkový ekonomický vliv bude v důsledku mít zamýšlená rekonstrukce památkově chráněného objektu na lokální ekonomiku, přičemž právě díky použitým multiplikátorům národní produkce je zde možné zachytit ty ekonomické toky, které jsou jinými metodami hodnocení ekonomické efektivity investice zachytitelné z jejich podstaty velmi obtížně, přičemž lokalizační koeficienty, jimiž se zde upravuje národní multiplikátor, umožní poskytnout výsledný obraz odpovídající výkonostnímu stavu lokální ekonomiky.

Tato metoda by pak okrajově mohla sloužit též jako podpůrná metoda při kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek pro potřeby soukromých vlastníků těchto nemovitostí (například pro rozhodování o přidělení dotací, kde by zcela jistě bylo vhodné zahrnout multiplikační vliv této investice na národní či lokální ekonomiku do uvažování o konkrétním projektu), byť pro tyto není primárně určena. Jako primární metoda pro rozhodování o výběru konkrétní památky či investici do ní ze strany soukromých subjektů se použití multiplikační teorie nejeví jako vhodné, jelikož jak bylo v této práci prokázáno povedeným dotazníkovým průzkumem (a potvrzeno též z dalších zdrojů, především při osobních konzultacích s vlastníky kulturních nemovitých památek, ale též z veřejně dostupných populárně-naučných textů, např. článků a rozhovorů se soukromými vlastníky kulturních nemovitých památek, které jsou občasně zveřejňovány v sekci bydlení na portále internetového zpravodajství idnes.cz), při rozhodování soukromých osob o investici do kulturní nemovité památky

je ekonomická efektivita či návratnost investice povětšinou zcela irelevantní, jelikož v těchto případech jednoznačně převažuje a dominuje hodnota osobního zájmu či osobní obliby, tedy jakýsi spíše "citový vztah" k místu, konkrétní nemovitosti či samotné historii jako takové, který není možné žádným měřitelným způsobem kvantifikovat a které jsou omezeny snad pouze ekonomickými možnostmi toho kterého konkrétního soukromého vlastníka, kdy značný kapitál je bohužel zpravidla nutným avšak zcela očekávatelným předpokladem pro pořízení ohrožené či zchátralé kulturní nemovité památky, její rekonstrukci či opravu a následné důstojné (a historické hodnotě nemovitosti odpovídající) využití předmětného objektu.

Jak je tedy zřejmé z výše uvedeného, tato práce splnila cíle, které byly v jejím úvodu nastaveny, přičemž navržená hypotéza *„Využití lokalizovaných multiplikátorů produkce národního hospodářství je vhodné pro vytvoření metody kvantifikace hodnoty investice do nemovité kulturní památky“* byla výše uvedeným výpočtem potvrzena.

Názory a závěry publikované v této práci vychází z osobních zkušeností, zjištění, názorů a postojů autora a současného stavu poznání problematiky, s přihlédnutím k připravovaným legislativním změnám v památkové péči. Vzhledem k neustálému dynamickému rozvoji problematiky kulturních nemovitých památek a celkovému růstu zájmu společnosti o zachování kulturního dědictví lze předpokládat i další rozvoj těchto názorů.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] Ministerstvo kultury České republiky. Příprava nového památkového zákona [online]. Seznam dokumentů a souborů ke stažení. Praha: Ministerstvo kultury, © 2007. Poslední změna 2.12.2015. [cit. 7.12.2015] Dostupné z: http://www.mkcr.cz/cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/legislativa/vecny-zamer-noveho-pamatkoveho-zakona-126465/

[2] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (památkový zákon), ve znění pozdějších předpisů, online v plném znění dostupný z: http://www.npu.cz/pp/dokum/legisl/pamzak/

[3] http://www.mkcr.cz/assets/kulturni-dedictvi/pamatky/ma_korn7kvj3bac.pdf

[4] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89

[5] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500

[6] Národní památkový ústav [online]. Oficiální stránky. Praha: Národní památkový ústav, © 2003-15. Dostupné z: http://www.npu.cz/

[7] Vláda České republiky. *Vláda dnes schválila návrh nového památkového zákona* [online]. Článek na stránkách Vlády ČR. Praha: Vláda ČR, © 2009-2015. Poslední změna 20.11.2015 [cit. 23.11.2015]. Článek dostupný z: http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/vlada-dnes-schvalila-navrh-noveho-pamatkoveho-zakona-137222/

[8] Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-131

[9] Předpis č. 55/1954 Sb., Vládní nařízení o chráněné oblasti Pražského hradu, online dostupný z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1954-55

[10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, online v plném znění dostupný z: http://portal.uur.cz/pravni-predpisy/stavebni-zakon-a-provadeci-predpisy.asp

[11] ZÍDEK, M., JUDr., *Právní úprava památkové péče* - metodika přednášky, projekt oblasti podpory OP VK "Další vzdělávání pracovníků kulturních institucí Královéhradeckého kraje" [online]. Zpracoval JUDr. Martin Zídek, ředitel Památkové inspekce Ministerstva kultury ČR [cit. 6.11.2015]. Dostupné z: http://projekt-opvk.cz/wp-content/uploads/m4a-zidek-metodika.pdf

[12] BÖHM-BAWERK, E. *Základy teorie hospodářské hodnoty statků*, Praha: Academia, nakladatelství Československé akademie věd, 1991. ISBN 80-200-0422-X1

[13] KOLEKTIV. *Teorie hodnoty a ceny v dílech českých nemarxistických ekonomů*, Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1969. Učební texty vysokých škol. 173s.

[14] Wikislovník. *Heslo hodnota* [online]. Definice pojmu hodnota v online slovníku. Poslední změna 28.3.2015 [cit. 11.1.2012]. Dostupné z: http://cs.wiktionary.org/wiki/hodnota

[15] Wikipedia. *Hodnota* [online]. Článek v otevřené internetové encyklopedii. Poslední změna 23.7.2014 [cit. 11.1.2012]. dostupné z www: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hodnota

[16] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: http://www.zakonik.net/zakon-o-ocenovani-majetku/

[17] HLAVÁČOVÁ, K., Bc., *Restaurování obrazů a jeho financování*. Brno 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Filozofická fakulta, Ústav hudební vědy.

[18] Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, online dostupná z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441

[19] Středoevropské centrum pro finance a management. *Cost-Benefit Analysis (CBA)* [online]. Článek k pojmu CBA. Praha: Středoevropské centrum pro finance a management, © 2005-2012. Dostupné z: http://www.finance-management.cz/080vypisPojmu.php?IdPojPass=57&X=Cost-Benefit+Analysis+CBA

[20] KORYTÁROVÁ, Jana, HROMÁDKA, Vít. *Veřejné stavební investice I.* Elektronická studijní opora dostupná v intranetu FAST VUT Brno, vydáno 30.11.2007

[21] Krajské pro další vzdělávání pedagogických pracovníků. *Multikriteriální analýza* [online]. © 2009 [cit. 26.5.2010]. Dostupné z: www.kvic.cz/GetFile/?ID=2218

[22] MERTA, P. *Kvantifikace hodnoty kulturní nemovité památky*. DOKBAT 2010 - 6. ročník Mezinárodní Baťovy konference pro doktorandy a mladé vědecké pracovníky, CD s recenzovanými příspěvky. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, 2010. ISBN: 978-80-7318-922-8

[23] MIKŠ, Lubomír, TICHÁ, Alena, KOŠULIČ, Jiří, MIKŠ, Radim a kol. *Optimalizace technickoekonomických charakteristik životního cyklu stavebního díla*. Brno : CERM. 2008. 196str. ISBN 978-80-7204-599-0.

[24] VLČEK, Radim a kol. *Hodnotová analýza*. 1. vyd. Praha : SNTL. 1973. 220 str.

[25] VLČEK, Radim. *Hodnota pro zákazníka*. Praha : Management press. 2002. 443 str. ISBN: 80-7261-068-6

[26] MERTA, P. *Rozhodování o investici do nemovité kulturní památky.* Juniorstav 2010 - sborník anotací. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2010. ISBN: 978-80-214-4042-5

[27] BURIÁNEK, Karel. *Co očekává zákazník: Kano model*. - článek v časopisu Moderní řízení, prosinec 2009, str. 22-23

[28] RAABOVÁ, T., Ing. MgA., Ph.D. *Multiplikační efekty kulturních odvětví v české ekonomice*. Praha 2010. Práce napsána pro Institut umění v rámci

projektu Studie stavu, struktury, podmínek a financování umění v ČR (DD06P03OUK002), podpořeného Ministerstvem kultury ČR

[29] Trast pro ekonomiku a společnost. *Penězům na stopě*. Brno: Vodštěp s.r.o. Brno. 2007. ISBN: 978-80-254-1690-7

[30] ROJÍČEK, M., Ing., Ph.D., *Strukturální analýza české ekonomik.* Praha: Working Paper CES VŠEM. 2006. ISBN 1801-2728

[31] Český statistický úřad. *FAQ - Často kladené dotazy* [online]. Stručný metodický popis použití Sym. tabulek Input-Output (SIOT). [cit. 7.5.2015]. Dostupné z: https://apl.czso.cz/nufile/sut/Symetricke%20tabulky%20input_text_2.pdf

[32] RAABOVÁ, T., Ing. MgA., Ph.D. *Ekonomické a sociální dopady kulturního cestovního ruchu v ČR*. Praha 2009. Disertační práce. VŠE v Praze, Fakulta mezinárodních vztahů, Katedra cestovního ruchu.

[33] Český statistický úřad. *Historická ročenka národních účtů 1990-2010* [online]. Metodický komentář systému českých národních účtů. Praha: ČSÚ. Zveřejněno 2.4.2012 [cit. 16.10.2015]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/5013-12-n_2012-01

[34] Hospodářská komora České republiky. *Návrh č. 182/14 na zřízení Rady vlády pro stavebnictví České republiky* [online]. Pracovní dokumenty a materiály. Praha: Hospodářská komora ČR, © 2013. [cit. 21.8.2015]. Dostupné z: http://www.komora.cz/pro-podnikani/legislativa-a-normy/pripominkovani-legislativy/nove-materialy-k-pripominkam/stavebnictvi-technicka-zarizeni-a-technicka-remesla/182-14-navrh-na-zrizeni-rady-vlady-pro-stavebnictvi-ceske-republiky-t-4-11-2014.aspx

[35] Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky. *Rady vlády pro stavebnictví České republiky* [online]. Ustavující a další pracovní dokumenty. Praha: MPO, © 2005. Zveřejněno na webu 15.12.0214 [cit. 21.8.2015]. Dostupné z: http://www.mpo.cz/dokument158930.html

[36] HURAJT, L´., FAITH, J., MLYNARČÍK, F. *Návrh metodiky stanovenia ceny historických a pamiatkovo chránených objektov*. časopis Znalectvo. Žilina 1996: Vysoká škola doprav a spojov v Žiline, Ústav súdného inžinierstva, číslo 1/1996, str. 31-33, ISSN:1364/95

[37] NAGY, J. *Zamyslenie nad hodnotou nehnuteľných pamiatok*. Sborník Monumentorum Tutela - Ochrana pamiatok 19. Bratislava 2008: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, str. 42-46, ISBN: 978-80-89175-25-3

[38] Český statistický úřad. *Databáze ročních národních účtů - Tabulky dodávek užití, symetrické tabulky input-output* [online]. Tabulky SUT a SIOT. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Poslední aktualizace 30.6.2015 [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: http://apl.czso.cz/pll/rocenka/rocenkaout.dod_uziti?mylang=CZ

[39] Český statistický úřad. *Regionální stránka Olomouckého kraje pod Krajskou správou ČSÚ Olomouc. Nejnovější údaje o kraji-Olomoucký kraj* [online]. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: http://www.olomouc.czso.cz/x/krajedata.nsf/krajenejnovejsi/xm

[40] Český statistický úřad. *Nejnovější údaje - Olomoucký kraj* [online]. Tabulka pro Olomoucký kraj. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xm/1-xm

[41] Český statistický úřad. *Metodika ukazatelů - nejdůležitější údaje* [online]. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xm/metodika-ukazatelu-nejdulezitejsi-udaje#disponibilni_duchod_domacnosti

[42] MERTA, P. ; TICHÁ, A. Metoda pro odhad lokálních multiplikátorů. In *Juniorstav 2012 - sborník anotací.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. ISBN: 978-80-214-4232-0.

[43] Český statistický úřad. *Veřejná databáze* [online]. Aplikace pro přístup ke statistickým údajům. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 25.9.2015]. Dostupné z https://vdb.czso.cz/

[44] RAABOVÁ, T. a kol. *Analýza ekonomického dopadu Asociace hudebních festivalů České republiky 2011*. Praha: Economic impacT v.o.s. 2011. ISBN: 978-80-260-1727-1

[45] Národní památkový ústav. *Aplikace Monumnet* [online]. Praha: Národní památkový ústav, © 2003-15. Průběžně aktualizováno [cit. 25.9.2015]. Dostupné z: http://monumnet.npu.cz/pamfond/hledani.php

[46] Občanské sdružení Piaristická kolej v Lipníku. *Historie objektu* [online]. Lipník nad Bečvou: Občanské sdružení Piaristická kolej v Lipníku, © 2010. Zveřejněno 2010 [cit. 5.11.2015]. Dostupné z: http://piaristicka-kolej-lipnik.webnode.cz/historie-objektu/

[47] Turistické informační centrum Lipník nad Bečvou. *Piaristická kolej a další stavby* [online]. Lipník nad Bečvou: Turistické informační centrum Lipník nad Bečvou. Datum poslední aktualizace 9.1.2015 [cit. 5.11.2015]. Dostupné z: http://info.mesto-lipnik.cz/cz/infocentrum/pamatky/piaristicka-kolej-a-dalsi-zajimave-stavby/

[48] Farnost svatého Jakuba Lipník nad Bečvou. *Piaristé v Lipníku nad Bečvou 1634 – 1884* [online]. Lipník nad Bečvou: Farnost svatého Jakuba Lipník nad Bečvou. [cit. 5.11.2015]. Dostupné z: http://www.farnostlipnik.cz/historie/piaristе/

[49] SAMEK, Bohumil. *Umělecké památky Moravy a Slezska, Díl 2. J-N*. Praha: Academia. 1999. 782 str. ISBN: 80-200-0695-8

[50] S-projekt plus a.s., projektová a inženýrská činnost. *Rekonstrukce kláštera Lipník nad Bečvou*. Studie využití kláštera. Duben 1997. Číslo zakázky 03-3522-204. Zpracoval: J. Trlicová, Hlavní projektant: ing.arch. R Vaněk

[51] URS Praha, a.s. *Převodní indexy 1971-2013*. Praha: vydává URS Praha, a.s. 2013. ISBN: 978-80-7369-456-2

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Schematické zobrazení procesu multiplikace…….....56

Obr. 2: Model SIOT.....58

Obr. 3: Schematické znázornění SIOT v členění produkt x produkt….....59

Obr. 4: Vyhodnocení dotazníku – motivace ke koupi nemovité památky.....75

Obr. 5: Vyhodnocení dotazníku – původní vlastník nemovitosti.....76

Obr. 6: Vyhodnocení dotazníku – režim současného provozu památky.....77

Obr. 7: Vyhodnocení dotazníku – kupní cena vybrané nemovité památky.....78

Obr. 8: Vyhodnocení dotazníku – zajištění provozu.....78

Obr. 9: Schéma vhodnosti užití jednotlivých metod kvantifikace hodnoty.....80

Obr. 10: Statistická data Olomouckého kraje z roku 2012.....91

Obr. 11: Statistická data Olomouckého kraje z roku 2015.....91

Obr. 12: Disponibilní důchod domácností, přehled období 2004-2013.....94

Obr. 13: Disponibilní důchod domácností, grafické vyjádření údajů za rok 2013.....95

Obr. 14: Vybraná kulturní nemovitá památka - výpis z aplikace MonumNet provozované NPÚ.....103

Obr. 15: Výřez mapy zachycující předmětnou nemovitost a její nejbližší okolí.....104

Obr. 16: Snímek katastrální mapy s označením objektu.....105

Obr. 17: Snímek letecké mapy objektu a jeho okolí.....105

Obr. 18: Obraz zachycující kostel sv. Františka, rozsáhlou barokní zahradu a část piaristické koleje.....106

Obr. 19: Pamětní deska J. G. Mendela na fasádě piaristické koleje.....107

Obr. 20: Letecký snímek objektu piaristické koleje a přilehlého kostela sv. Františka Serafinského.....109

Obr. 21: Část půdorysu kláštera s přilehlým kostelem a vyznačeným měřítkem.....110

Obr. 22: Soudobý celkový pohled na objekt piar. koleje od jeho severovýchodního rohu z ulice Bratrská.....110

Obr. 23: Podrobnější pohled na třetí (nejzápadnější) vstupní portál s degradovanou fasádou.....111

Obr. 24: Užitné plochy v objektu po navrhované rekonstrukci.....112

Obr. 25: Kapacitní údaje bydlení a ubytování pro navrhovaný záměr.....113

SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Vyhodnocení výhodnosti variant pro jednotlivé skupiny kritérií.....48

Tab. 2: Vyhodnocení celkové výhodnosti….....48

Tab. 3: Hodnocení užitku jednotlivých variant.....53

Tab. 4: Hodnocení celkové efektivnosti jednotlivých variant.....54

Tab. 5: SIOT, ČR celkem, v podrobnosti základní skupiny CZ-CPA, rok 2005.....60

Tab. 6: Hodnoty vybraných multiplikátorů produkce.....85

Tab. 7: Multiplikátory produkce dle odvětví v třídění CZ-NACE.....88

Tab. 8: Multiplikátory produkce dle produktů v třídění CZ-CPA.....89

Tab. 9: Příklad stanovení koef. pro disponibilní důchod domácnosti za rok 2011.....93

Tab. 10: Příklad stanovení koef. pro disponibilní důchod domácností za rok 2014.....93

Tab. 11: Příklad stanovení koeficientu průměrné mzdy – údaje za rok 2011.....96

Tab. 12: Příklad stanovení koeficientu průměrné mzdy – údaje za rok 2015.....97

Tab. 13: Využití ploch po rekonstrukci objektu - čisté užitné plochy.....113

Tab. 14: Vstupní údaje pro výpočet hodnoty.....122

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A ZNAČEK

VZ – veřejná zakázka

ZD – zadávací dokumentace

MěÚ – městský úřad

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MK – Ministerstvo kultury

MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu

MK SR – Ministerstvo kultury Slovenské republiky

NPÚ – Národní památkový ústav

SZ – Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb.)

SŘ – Správní řád (zákon č. 500/2004 Sb.)

ČR – Česká republika

ČSÚ (CZSO) – Český statistický úřad (Czech Statistical Office)

SKP – Standardní klasifikace produkce, nahrazena CZ-CPA

OKEČ – Odvětvová klasifikace ekonomických činností, nahrazena CZ-NACE

CZ-CPA – Klasifikace produkce (CZ = národní označení, CPA = mezinárodní standard Evropského společenství, Classification Product of Activitie)

CZ-NACE – Klasifikace ekonomických činností (CZ = národní označení, NACE = akronym francouzského názvu *"Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européennes")*

HK ČR – Hospodářská komora České republiky

SIOT – Symetrické input-output tabulky

Tzn. – to znamená

Tzv. – tak zvaný (-é,-ě,-á,….)

Atd. – a tak dále

Atp. – a tak podobně

SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ K TÉMATU

MERTA, P. Rozhodování o investici do nemovité kulturní památky. In *Juniorstav 2010 - sborník anotací.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2010. ISBN: 978-80-214-4042-5.

MERTA, P. Kvantifikace hodnoty kulturní nemovité památky. In *DOKBAT 2010 - 6. ročník Mezinárodní Baťovy konference pro doktorandy a mladé vědecké pracovníky, CD s recenzovanými příspěvky.* Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, 2010. ISBN: 978-80-7318-922-8.

MERTA, P. Využitelnost multiplikátorů pro kvantifikaci hodnoty kulturní nemovité památky. In *Juniorstav 2011 - sborník anotací.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2011. ISBN: 978-80-214-4232-0.

MERTA, P.; TICHÁ, A. Quantification of value of immobile cultural sights with a help of multipliers. In *DOKBAT 2011 - 7. ročník Mezinárodní Baťovy konference pro doktorandy a mladé vědecké pracovníky, CD s recenzovanými příspěvky.* Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, 2011. ISBN: 978-80-7454-013-4.

MERTA, P.; TICHÁ, A. Quantification of value of historic buildings. In *10th International Conference - Organization, Technology and Management in Construction*. Zagreb: University of Zagreb, Faculty of Civil Engineering, 2011. s. 1-11. ISBN: 978-953-7686-01- 7

MERTA, P. ; TICHÁ, A. Metoda pro odhad lokálních multiplikátorů. In *Juniorstav 2012 - sborník anotací.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. ISBN: 978-80-214-4232-0.

MERTA, P.; TICHÁ, A. Method of determination of regional production multipliers. In *DOKBAT 2012 - 8. ročník Mezinárodní Baťovy konference pro doktorandy a mladé*

vědecké pracovníky, CD s recenzovanými příspěvky. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, 2012. ISBN: 978-80-7454-138-4.

RAABOVÁ, T.; TICHÁ, A.; MERTA, P. Potential methods for measuring the economic impacts of cultural tourism. In *The Routledge Handbook of Cultural Tourism*. Velká Británie: Routledge 2 Park Square, 2013. s. 100-109. ISBN: 978-0-415-52351-6 (hbk), 978-0-203-12096-8 (ebk).

ABSOLVOVANÉ STÁŽE

V roce 2012 absolvována v rámci programu Ceepus zahraniční stáž na **Slovak University of Technology in Bratislava**, Slovensko.

- Odborný garant Prof. Ing. Andrej Šoltész, PhD.
- Náplň činnosti: práce na disertační práci, výzkum metod kvantifikace hodnoty kulturních nemovitých památek na Slovensku

ŽIVOTOPIS AUTORA

OSOBNÍ ÚDAJE

Titul, jméno, příjmení:	Ing. Petr Merta
Datum narození:	23. 1. 1984
Státní příslušnost:	Česká republika
Adresa:	Zahradní 1251, 751 31 Lipník nad Bečvou
E-mail:	petr.merta@seznam.cz

VZDĚLÁNÍ

Období:	září 2008 – dosud
Typ studia:	Doktorské studium – Ph.D.
Vzdělávací instituce:	VUT v Brně, Fakulta stavební
Studijní program:	Management stavebnictví

Období:	září 2003 – červen 2008
Typ studia:	Navazující magisterské studium – Ing.
Vzdělávací instituce:	VUT v Brně, Fakulta stavební
Studijní program:	Stavební inženýrství, Ekonomika a řízení ve stavebnictví

PROFESNÍ PRAXE

Období:	září 2015 - dosud
Zaměstnavatel:	město Lipník nad Bečvou
Pracovní pozice:	vedoucí odboru Stavební úřad MěÚ Lipník n. B.

Období:	září 2012 - srpen 2015
Zaměstnavatel:	Krajský úřad Olomouckého kraje
Pracovní pozice:	referent Odboru strategického rozvoje kraje, územního plánování a stavebního řádu - výkon činnosti druhostupňového správního orgánu pro stavební úřady, metodická, poradenská a kontrolní činnost, rozhodování v odvolacích řízeních

Období:	červen 2011 – červen 2012
Činnost:	Institut umění - Divadelní ústav v Praze, externí vědecký pracovník, spolupráce s agenturou Economic impacT - studie ekonomických dopadů kulturních a společenských akcí
Období:	listopad 2006 – červenec 2012
Činnost:	samostatný externí projektant pro společnosti Stavební kancelář KMZ Brno, s.r.o., a CHIRADIS-CHIRONAS, s.r.o., Brno

DALŠÍ ZKUŠENOSTI

V roce 2012 absolvována v rámci programu Ceepus zahraniční stáž na Slovak University of Technology in Bratislava, Slovensko.

V roce 2011 řešitel projektu FRVŠ 1444/2011/G1 - Způsoby měření vybraných stavebních konstrukcí - elektronická pomůcka do předmětu Ceny ve stavebnictví. V roce 2010 spoluřešitel projektu FRVŠ 414/2010/G5 - Elektronická výuková pomůcka do předmětu Pracovní inženýrství

DALŠÍ ZNALOSTI

Jazykové schopnosti:	německý jazyk – zkouška v rámci doktorského studia anglický jazyk – základy
PC znalosti:	Microsoft Office, Vita - stavební úřad, AutoCAD, ArchiCAD, základní uživatelská znalost SW BuildPower, Kros plus a Callida
Řidičský průkaz:	skupiny B

PŘÍSPĚVKY NA KONFERENCÍCH

Název: konference Juniorstav v letech 2009, 2010, 2011 a 2012, Brno

mezinárodní konference Dokbat v letech 2010, 2011 a 2012, Zlín

10th International Conference- Organization, Technology and Management in Construction, Zagreb, 2011

PBE 2010, International Scientific Conference, Innovation od University Education in Czech Republic

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – prázdný formulář dotazníku pro majitele kulturních památek

Příloha B – příklad vyplněného dotazníku - Hrad a zámek Staré hrady

Příloha C – příklad vyplněného dotazníku - renesanční zámek Radim

Příloha D – kompletní přehled multiplikátorů produkce, v členění dle CZ-NACE

Příloha E – kompletní přehled multiplikátorů produkce, v členění dle CZ-CPA

Příloha F – studie využití objektu piaristické koleje, výkresy č. 1-5

Příloha G – výpočet multiplikátorů produkce (vzhledem k rozsáhlosti SIOT tabulek, nad nimiž je tento výpočet prováděn, je tento konkrétní výpočet přiložen na samostatném, kde je proveden v tabulkovém editoru Excel)

Příloha A:

DOTAZNÍK

pro majitele kulturních nemovitých památek

Identifikace vlastníka

Jméno,příjmení * .....

Kontakt .....

Identifikace památky

Název .....

Obec .....

Popis ** .....

Stáří .....

Poznámky:

* případně název a sídlo firmy

** (hrad, zámek, tvrz, klášter, ... případně architektonický styl a další podrobnosti)

Všeobecné otázky

1. Kde a kdy jste se dozvěděl o možnosti koupit si kulturní památku?:

2. Kdy vás napadlo, že si koupíte vlastní památku?:

3. Co vás vedlo k myšlence, že si koupíte vlastní památku?:

4. Jaký byl váš motiv nákupu kulturní památky? (patriotizmus, podnikatelský záměr, výhodná investice, dětský sen? ☺ :

5. Proč právě tato památka? :

6. Kde jste se dozvěděl o možnosti odkupu této konkrétní památky?:

7. Bylo při vašem rozhodování k dispozici dostatečné množství informací?

8. Jakým způsobem byl realizován prodej? (výběrové řízení, ...)

9. Co ovlivnilo, že památka byla prodána právě vám? (výše cenové nabídky, vize dalšího provozování, ...)

10. Kdo byl původní vlastník památky? (obec, soukromník, firma, ...)

11. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního statika?

12. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního projektanta?

13. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního znalce pro oceňování nemovitostí?

14. Uvažoval jste někdy o přerušení vašeho plánu na odkup a proč? (např. průtahy ze strany obce,...)

15. Jak byste zhodnotil přístup majitele (státu, obce, ...) k prodeji-výběrovému řízení? (snaha opravdu vybrat nejlepší nabídku, tendence k předem vybranému projektu, ...)

16. Kolik účastníků včetně vás mělo seriózní zájem o koupi? (např. podali zpracovaný projekt využití, přihlášku do výběrového řízení, ...) ?

Technické otázky

17. Byla vámi vybraná památka uvedena v Seznamu nejohroženějších a nevyužívaných památek v ČR vydávaném Národním památkovým ústavem?

18. Byly na objektu prováděny před vaší koupí alespoň nějaké rekonstrukční práce?

19. Jaké nejdůležitější opravy byly na nemovitosti provedeny? :

20. Jaký byl technický stav památky před koupí? (slovní popis):

21. Pokuste se v následující tabulce ohodnotit stav konstrukcí před koupí (použijte prosím stupnici od 1 do 5, kde 1 bude znamenat nově opravenou konstrukci a 5 konstrukci v havarijním stavu)

Kategorie						**Vaše hodnocení**
Využití, celkový stav	1 (vhodné)	2 (zahájena restaurace)	3 (zakonzervováno)	4 (chátrá, nevyužito)	5 (opuštěno / nevhodná přestavba)	
Zastřešení, krytina	1 (v dobrém stavu)	2 (zatéká)	3 (děravá)	4 (padá)	5 (zcela chybí)	
Zdi, základy, statika	1 (v dobrém stavu)	2 (vlhké, mírně narušené)	3 (trhliny)	4 (začínají se řítit)	5 (ruiny)	
Fasáda	1 (v dobrém stavu)	2 (poškozená)	3 (poničená, padá omítka)	4	5 (zcela chybí)	
Okna, dveře	1 (v dobrém stavu)	2	3 (poničená)	4	5 (zcela chybí)	
Interiér (vnitřní omítky, stropy, štuky)	1 (v pořádku)	2	3 (částečně poničený)	4	5 (zcela zničený)	
Prostředí	1 (udržované)	2 (zanedbané, ale atraktivní)	3 (poničené)	4	5 (nenávratně zdevastované)	

22. V jakém stavu je památka teď? :

23. Pokuste se v následující tabulce ohodnotit stav konstrukcí po rekonstrukci (stejné hodnocení jako v otázce 18, rozsah 1-5, 1 po rekonstrukci, 5 havarijní stav)

Kategorie						**Vaše hodnocení**
Využití, celkový stav	1 (vhodné)	2 (zahájena restaurace)	3 (zakonzervováno)	4 (chátrá, nevyužito)	5 (opuštěno / nevhodná přestavba)	
Zastřešení, krytina	1 (v dobrém stavu)	2 (zatéká)	3 (děravá)	4 (padá)	5 (zcela chybí)	
Zdi, základy, statika	1 (v dobrém stavu)	2 (vlhké, mírně narušené)	3 (trhliny)	4 (začínají se řítit)	5 (ruiny)	
Fasáda	1 (v dobrém stavu)	2 (poškozená)	3 (poničená, padá omítka)	4	5 (zcela chybí)	
Okna, dveře	1 (v dobrém stavu)	2	3 (poničená)	4	5 (zcela chybí)	
Interiér (vnitřní omítky, stropy, štuky)	1 (v pořádku)	2	3 (částečně poničený)	4	5 (zcela zničený)	
Prostředí	1 (udržované)	2 (zanedbané, ale atraktivní)	3 (poničené)	4	5 (nenávratně zdevastované)	

24. Máte v plánu další opravy? Jaké?:

25. Měla obec (stát, či jiný předchozí majitel) zpracovanou studii na zajištění oprav s odhadem nákladů?:

26. Odpovídala tato studie realitě?:

27. Měla obec konkrétní pevnou představu, jak má být objekt využit (např. umělecká expozice, ...) nebo nechala návrh využití na vás s tím, že provedete záchranné práce?:

28. Byly nastaveny nějaké omezující podmínky týkající se provozu po vašem odkupu? (např. že objekt musí zůstat přístupný veřejnosti):

29. Využil jste „vlastních“ architektů a projektantů nebo měla obec již připravené plány, případně preferované firmy z regionu?:

30. Jaký byl přístup památkářů? Musely se kvůli jejich požadavkům nějak výrazně měnit plány?:

31. Spolupracoval jste s památkáři už při tvorbě návrhu na využití památky?:

32. Na jaké úrovni byla podle vás komunikace památkářů s obcí?

33. Jaká byla spolupráce všech tří partnerů, tedy vás, prodejce a NPÚ?:

34. Setkal jste se kdykoliv v průběhu jednání a odkupu s korupcí?:

35. Nastaly při rekonstrukci nějaké neočekávané komplikace a vícepráce způsobené například skrytou vadou statiky?:

Ekonomické otázky

36. Jaká byla prodejcem odhadovaná cena na provedení záchranných prací?:

37. Nechal jste si provést odhad oprav vlastním odborníkem? Na kolik vyšel?:

38. Jaká byla skutečná cena za tyto nejnutnější opravy? :

39. Jaká byla skutečná cena, kterou jste doposud vynaložil na veškeré práce spojené s rekonstrukcí (nejen nutné záchranné zásahy)? :

40. Jaká byla cena, za níž byl uskutečněn převod nemovitosti? :

41. Vyšlo vám město cenovou politikou vstříc? (např. nižší cena při závazku zachování přístupu veřejnosti):

42. Podával jste někdy v průběhu koupě či rekonstrukce žádost o peníze z některého z dotačních programů EU a kolik se vám případně podařilo získat?

43. Podával jste někdy v průběhu koupě či rekonstrukce žádost o peníze z některého z dotačních programů ČR a kolik se vám případně podařilo získat ? (fond obnovy památek, ...)

44. Jak byste celkově zhodnotil dostupnost dotací, případně složitost administrativy kolem, jak EU tak národních?:

45. Jakým způsobem jste tedy získali peníze na koupi nemovitosti? (vlastní zdroje, půjčka, hypotéka, dotace, ...) případně jaký byl poměr jednotlivých finančních zdrojů:

46. Jak byly financovány opravy?:

47. V jakém režimu je nyní památka provozována?(nepřístupná veřejnosti, volně přístupná, vstupné, ...):

48. Z jakých prostředků je zajišťován provoz? Vystačí vybrané vstupné na zajištění provozu případně financování dalších oprav?

49. Chtěl byste se ještě vyjádřit k něčemu, co v tomto dotazníku nebylo zmíněno?

50. Pokud máte kontakty na majitele podobných nemovitostí, o kterých si myslíte, že by byli vhodní jako respondenti tohoto dotazníku, uveďte je prosím zde:

Příloha B:

DOTAZNÍK

pro majitele kulturních nemovitých památek

Identifikace vlastníka

Jméno,příjmení * ..... Petra a Rudolf Sukovi .....

Kontakt ..... info@starehrady.cz.....

Identifikace památky

Název Hrad a zámek STARÉ HRADY

Obec Staré Hrady, pošta Libáň

Popis ** původně gotický hrad s přistavěným renesančním zámkem a podzámčím

Stáří gotická část - konec 14. století

Poznámky:

* případně název a sídlo firmy

** (hrad, zámek, tvrz, klášter, ... případně architektonický styl a další podrobnosti)

Všeobecné otázky

1. Kde a kdy jste se dozvěděl o možnosti koupit si kulturní památku?:

Několik let jsme inzerovali poptávku po obdobném historickém objektu – stav a cena nerozhoduje. Na poptávku v novinách reagoval zastupitel vlastníka – obce Staré Hrady.

2. Kdy vás napadlo, že si koupíte vlastní památku?:

Rudolf Suk je sběratelem se zaměřením na mobiliář a sbírkové předměty z období vlády císaře Františka Josefa I. Sbírky jsme měly vystaveny v nevyhovujících prostorách, proto jsme hledali vhodný objekt k jejich umístění. Toto období trvalo několik let.

3. Co vás vedlo k myšlence, že si koupíte vlastní památku? :

Splnění svého snu, životní výzva, touha po něčem novém – změna životního stylu, touha budovat a aktivně se účastnit, záliba v historii atd.

4. Jaký byl váš motiv nákupu kulturní památky? (patriotizmus, podnikatelský záměr, výhodná investice, dětský sen? ☺ :

viz bod 3 + podnikatelský záměr – vše skloubeno dohromady

5. Proč právě tato památka? :

Byla první, která vyhovovala. Oslovila nás její historie, dochování hradní a zámecké části, malebné nádvoří a rozsáhlé podzámčí, pozitivní energie, stavitelé (petroparléřská huť) a původní vlastníci budí respekt i odpovědnost vůči objektu zároveň.

6. Kde jste se dozvěděl o možnosti odkupu této konkrétní památky?:

V polovině roku 2006

7. Bylo při vašem rozhodování k dispozici dostatečné množství informací?

Ani ne, vlastně jsme ani pořádně nevěděli, co kupujeme. Větší část objektu je pronajata Památníku národního písemnictví, takže zde platí archivní zákon. Vlastníkem a prodávajícím byla obec Staré Hrady, kde část obyvatel byla proti prodeji, takže vše probíhalo dost „divoce“.

8. Jakým způsobem byl realizován prodej? (výběrové řízení, ...)

Dle zákona byl záměr prodeje zveřejněn. Přihlásil se stát ČR, který nabízel Kč 1,-, my jsme nabídli Kč 30 milionů, takže se obec rozhodla pro větší nabídku. Podmínkou prodeje bylo zachování přístupnosti objektu veřejnosti, zachování obřadní síně, restaurace atd. - vše jsme splnili.

9. Co ovlivnilo, že památka byla prodána právě vám? (výše cenové nabídky, vize dalšího provozování, ...)

Viz bod 8.

10. Kdo byl původní vlastník památky? (obec, soukromník, firma, ...)

Obec Staré Hrady

11. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního statika?

Ne.

12. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního projektanta?

Ne.

13. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního znalce pro oceňování nemovitostí?

Ne.

14. Uvažoval jste někdy o přerušení vašeho plánu na odkup a proč? (např. průtahy ze strany obce,...)

Jednou jsme pro nevůli části občanů od svého plánu ustoupili, když jsme zjistili, že se jedná pouze o skupinku občanů, kteří si hájí své soukromé zájmy bez ohledu na prosperitu objektu, zase jsme začali s obcí o koupi jednat.

15. Jak byste zhodnotil přístup majitele (státu, obce, ...) k prodeji-výběrovému řízení? (snaha opravdu vybrat nejlepší nabídku, tendence k předem vybranému projektu, ...)

Zastupitelé obce se seznámili s naším projektem, líbil se jim a fandili mu.

16. Kolik účastníků včetně vás mělo seriózní zájem o koupi? (např. podali zpracovaný projekt využití, přihlášku do výběrového řízení, ...)?

Účastníci byli 2 – my za 30 milionů, stát za 1 korunu.

Technické otázky

17. Byla vámi vybraná památka uvedena v Seznamu nejohroženějších a nevyužívaných památek v ČR vydávaném Národním památkovým ústavem?

Ne.

18. Byly na objektu prováděny před vaší koupí alespoň nějaké rekonstrukční práce?

V roce 1960 bylo rozhodnuto o demolici objektu. Skupina občanů, vedená místním učitelem panem Holmanem se rozhodla objekt rekonstruovat. Postupně byly prováděny opravy a rekonstrukční práce. Posledních cca 25 let ale objekt opravován nebyl –

krovy jsou napadeny tesaříkem a dřevomorkou, většina střechy nebyla opravována objekt již byl opět ve špatném stavu.

19. Jaké nejdůležitější opravy byly na nemovitosti provedeny? :

Rekonstrukce prostor pro umístění expozic, opravy gotických portálů a dochovaných částí v hradní části a celém objektu, opravy omítek, maleb, rekonstrukce interiérů, zakonzervování tesařských konstrukcí, napadených tesaříkem a dřevomorkou.

20. Jaký byl technický stav památky před koupí? (slovní popis):

viz. bod 18

21. Pokuste se v následující tabulce ohodnotit stav konstrukcí před koupí (použijte prosím stupnici od 1 do 5, kde 1 bude znamenat nově opravenou konstrukci a 5 konstrukci v havarijním stavu)

Kategorie						**Vaše hodnocení**
Využití, celkový stav	1 (vhodné)	2 (zahájena restaurace)	3 (zakonzervováno)	4 (chátrá, nevyužito)	5 (opuštěno / nevhodná přestavba)	3
Zastřešení, krytina	1 (v dobrém stavu)	2 (zatéká)	3 (děravá)	4 (padá)	5 (zcela chybí)	3
Zdi, základy, statika	1 (v dobrém stavu)	2 (vlhké, mírně narušené)	3 (trhliny)	4 (začínají se řítit)	5 (ruiny)	3
Fasáda	1 (v dobrém stavu)	2 (poškozená)	3 (poničená, padá omítka)	4	5 (zcela chybí)	3
Okna, dveře	1 (v dobrém stavu)	2	3 (poničená)	4	5 (zcela chybí)	3
Interiér (vnitřní omítky, stropy, štuky)	1 (v pořádku)	2	3 (částečně poničený)	4	5 (zcela zničený)	3
Prostředí	1 (udržované)	2 (zanedbané, ale atraktivní)	3 (poničené)	4	5 (nenávratně zdevastované)	2

22. V jakém stavu je památka teď? :

Postupně se snažíme objekt opravovat a rekonstruovat. První jsme opravili okapy a svody

23. Pokuste se v následující tabulce ohodnotit stav konstrukcí po rekonstrukci (stejné hodnocení jako v otázce 18, rozsah 1-5, 1 po rekonstrukci, 5 havarijní stav)

Kategorie						Vaše hodnocení
Využití, celkový stav	1 (vhodné)	2 (zahájena restaurace)	3 (zakonzervováno)	4 (chátrá, nevyužito)	5 (opuštěno / nevhodná přestavba)	1
Zastřešení, krytina	1 (v dobrém stavu)	2 (zatéká)	3 (děravá)	4 (padá)	5 (zcela chybí)	3
Zdi, základy, statika	1 (v dobrém stavu)	2 (vlhké, mírně narušené)	3 (trhliny)	4 (začínají se řítit)	5 (ruiny)	3
Fasáda	1 (v dobrém stavu)	2 (poškozená)	3 (poničená, padá omítka)	4	5 (zcela chybí)	2
Okna, dveře	1 (v dobrém stavu)	2	3 (poničená)	4	5 (zcela chybí)	2
Interiér (vnitřní omítky, stropy, štuky)	1 (v pořádku)	2	3 (částečně poničený)	4	5 (zcela zničený)	1
Prostředí	1 (udržované)	2 (zanedbané, ale atraktivní)	3 (poničené)	4	5 (nenávratně zdevastované)	1

24. Máte v plánu další opravy? Jaké?:

Samozřejmě – střechy, postupně interiéry, které jsou doposud v pronájmu, zahradní práce, sociální zařízení, restaurace apod.

25. Měla obec (stát, či jiný předchozí majitel) zpracovanou studii na zajištění oprav s odhadem nákladů?:

Ne.

26. Odpovídala tato studie realitě?:

---

27. Měla obec konkrétní pevnou představu, jak má být objekt využit (např. umělecká expozice, ...) nebo nechala návrh využití na vás s tím, že provedete záchranné práce?:

Nedostatek finančních prostředků a absence možnosti využití pro obec byly důvodem objekt prodat.

28. Byly nastaveny nějaké omezující podmínky týkající se provozu po vašem odkupu? (např. že objekt musí zůstat přístupný veřejnosti):

Ano – zachování přístupu veřejnosti, zachování funkční obřadní síně, přístup do kaple (vlastník církev), zachování provozu restaurace atd.

29. Využil jste „vlastních" architektů a projektantů nebo měla obec již připravené plány, případně preferované firmy z regionu?:

Obešli jsme se bez nich.

30. Jaký byl přístup památkářů? Musely se kvůli jejich požadavkům nějak výrazně měnit plány?:

Na všem jsme se shodli.

31. Spolupracoval jste s památkáři už při tvorbě návrhu na využití památky?:

Své návrhy jsme jim představili a po projednání s nimi je i realizovali.

32. Na jaké úrovni byla podle vás komunikace památkářů s obcí?

Chyběla dobrá vůle a osobní přístup.

33. Jaká byla spolupráce všech tří partnerů, tedy vás, prodejce a NPÚ?:

Žádná. S orgány NPÚ a odboru památkové péče jsme začali spolupracovat až po koupi objektu jako vlastníci.

34. Setkal jste se kdykoliv v průběhu jednání a odkupu s korupcí?:

Spíš nám bylo naznačováno, že by pro nás bylo výhodnější objekt nekupovat.

35. Nastaly při rekonstrukci nějaké neočekávané komplikace a vícepráce způsobené například skrytou vadou statiky?:

Ano, tyto problémy jsme objevili a komplikace nás čekají.

Ekonomické otázky

36. Jaká byla prodejcem odhadovaná cena na provedení záchranných prací?:

Nebylo prováděno.

37. Nechal jste si provést odhad oprav vlastním odborníkem? Na kolik vyšel?:

Ne.

38. Jaká byla skutečná cena za tyto nejnutnější opravy? :

---

39. Jaká byla skutečná cena, kterou jste doposud vynaložil na veškeré práce spojené s rekonstrukcí (nejen nutné záchranné zásahy)? :

Zatím není ukončeno, opravy provádíme postupně.

40. Jaká byla cena, za níž byl uskutečněn převod nemovitosti? :

30 miliónů Kč.

41. Vyšlo vám město cenovou politikou vstříc? (např. nižší cena při závazku zachování přístupu veřejnosti):

Cena byla stanovena dohodou.

42. Podával jste někdy v průběhu koupě či rekonstrukce žádost o peníze z některého z dotačních programů EU a kolik se vám případně podařilo získat?

Požádali, zatím jsme získali Kč 90 tis. z havarijního programu na opravu střechy, z toho 2/3 jsme museli investovat my

43. Podával jste někdy v průběhu koupě či rekonstrukce žádost o peníze z některého z dotačních programů ČR a kolik se vám případně podařilo získat ? (fond obnovy památek, ...)

viz bod 42.

44. Jak byste celkově zhodnotil dostupnost dotací, případně složitost administrativy kolem, jak EU tak národních?:

Hodnotíme pro nás zcela nedostupné. Jsme soukromí vlastníci památky, vše financujeme sami. Pokud bychom byli nezisková organizace, tudíž jen s rukou nataženou, měli bychom větší šance. To se nám zdá nespravedlivé.

45. Jakým způsobem jste tedy získali peníze na koupi nemovitosti? (vlastní zdroje, půjčka, hypotéka, dotace, ...) případně jaký byl poměr jednotlivých finančních zdrojů:

Vlastní zdroje – prodej nemovitostí – ¾, dále pak ¼ bude půjčka.

46. Jak byly financovány opravy?:

Vlastní zdroje.

47. V jakém režimu je nyní památka provozována?(nepřístupná veřejnosti, volně přístupná, vstupné, ...):

Přístupná veřejnosti, zatím 4 prohlídkové okruhy.

48. Z jakých prostředků je zajišťován provoz? Vystačí vybrané vstupné na zajištění provozu případně financování dalších oprav?

Vlastní

49. Chtěl byste se ještě vyjádřit k něčemu, co v tomto dotazníku nebylo zmíněno?

Přejeme hodně úspěchů všem podobným bláznům.

50. Pokud máte kontakty na majitele podobných nemovitostí, o kterých si myslíte, že by byli vhodní jako respondenti tohoto dotazníku, uveďte je prosím zde:

Příloha C:

DOTAZNÍK

pro majitele kulturních nemovitých památek

Identifikace vlastníka

Jméno,příjmení *	Antonín Dotlačil
Kontakt	Radim 1, 281 03, tel: 603 212 462, e-mail: vladkami@email.cz

Identifikace památky

Název	zámek Radim
Obec	Radim u Kolína
Popis **	renesanční zámek
Stáří	400 let
Poznámky:	

* případně název a sídlo firmy

** (hrad, zámek, tvrz, klášter, ... případně architektonický styl a další podrobnosti)

Všeobecné otázky

1. Kde a kdy jste se dozvěděl o možnosti koupit si kulturní památku?:

Od roku 1990 je možné si koupit kulturní památku. Někdy od té doby.

2. Kdy vás napadlo, že si koupíte vlastní památku?:

V devadesátých letech.

3. Co vás vedlo k myšlence, že si koupíte vlastní památku? :

Vztah k historii, zvláště k období renesance.

4. Jaký byl váš motiv nákupu kulturní památky? (patriotizmus, podnikatelský záměr, výhodná investice, dětský sen? ☺ :

Ano, dětský sen, v období totality zcela nesplnitelný.

5. Proč právě tato památka? :

Renesanční zámek, který přižil 30tiletou válku bez pohrom, a ani v pozdějších dobách neprošel výraznými přestavbami, kromě socialistického přizpůsobení účelu, kterému zámek sloužil v tomto neblahém období našich novodobých dějin.

6. Kde jste se dozvěděl o možnosti odkupu této konkrétní památky?:

Navštívil jsem přibližně 500 zámků v Čechách a oslovoval majitele v případě, že se mi zámek zamlouval. Až v tomto případě, po čtyřech letech jsem měl štěstí, že zámek dle mých představ, (sloh, poloha, velikost atp.) byl na prodej.

7. Bylo při vašem rozhodování k dispozici dostatečné množství informací?

Ano.

8. Jakým způsobem byl realizován prodej? (výběrové řízení, ...)

Prodej od přímého majitele. (V tomto případě restituent.)

9. Co ovlivnilo, že památka byla prodána právě vám? (výše cenové nabídky, vize dalšího provozování, ...)

Vzájemná dohoda na ceně, rychlost a férovost jednání obou stran

10. Kdo byl původní vlastník památky? (obec, soukromník, firma, ...)

Restituentka.

11. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního statika?

Ne.

12. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního projektanta?

Ne.

13. Přizval jste si před koupí do objektu vlastního znalce pro oceňování nemovitostí?

Ne.

14. Uvažoval jste někdy o přerušení vašeho plánu na odkup a proč? (např. průtahy ze strany obce,...)

Ne.

15. Jak byste zhodnotil přístup majitele (státu, obce, ...) k prodeji-výběrovému řízení? (snaha opravdu vybrat nejlepší nabídku, tendence k předem vybranému projektu, ...)

Výborný.

16. Kolik účastníků včetně vás mělo seriózní zájem o koupi? (např. podali zpracovaný projekt využití, přihlášku do výběrového řízení, ...)?

Nevím, zda seriózní, ale nějaká francouzská firma a možná snad obec.

Technické otázky

17. Byla vámi vybraná památka uvedena v Seznamu nejohroženějších a nevyužívaných památek v ČR vydávaném Národním památkovým ústavem?

Ne.

18. Byly na objektu prováděny před vaší koupí alespoň nějaké rekonstrukční práce?

Ne.

19. Jaké nejdůležitější opravy byly na nemovitosti provedeny? :

Po koupi nejdůležitější opravy střech a poté vše ostatní.

20. Jaký byl technický stav památky před koupí? (slovní popis):

Nešlo vysloveně o zříceninu, ale bylo nutné opravit, restaurovat či vyměnit prakticky vše

21. Pokuste se v následující tabulce ohodnotit stav konstrukcí před koupí (použijte prosím stupnici od 1 do 5, kde 1 bude znamenat nově opravenou konstrukci a 5 konstrukci v havarijním stavu)

Kategorie						Vaše hodnocení
Využití, celkový stav	1 (vhodné)	2 (zahájena restaurace)	3 (zakonzervováno)	4 (chátrá, nevyužito)	5 (opuštěno / nevhodná přestavba)	4
Zastřešení, krytina	1 (v dobrém stavu)	2 (zatéká)	3 (děravá)	4 (padá)	5 (zcela chybí)	3
Zdi, základy, statika	1 (v dobrém stavu)	2 (vlhké, mírně narušené)	3 (trhliny)	4 (začínají se řítit)	5 (ruiny)	2
Fasáda	1 (v dobrém stavu)	2 (poškozená)	3 (poničená, padá omítka)	4	5 (zcela chybí)	4
Okna, dveře	1 (v dobrém stavu)	2	3 (poničená)	4	5 (zcela chybí)	4
Interiér (vnitřní omítky, stropy, štuky)	1 (v pořádku)	2	3 (částečně poničený)	4	5 (zcela zničený)	4
Prostředí	1 (udržované)	2 (zanedbané, ale atraktivní)	3 (poničené)	4	5 (nenávratně zdevastované)	3

22. V jakém stavu je památka teď? :

---

23. Pokuste se v následující tabulce ohodnotit stav konstrukcí po rekonstrukci (stejné hodnocení jako v otázce 18, rozsah 1-5, 1 po rekonstrukci, 5 havarijní stav)

Kategorie						Vaše hodnocení
Využití, celkový stav	1 (vhodné)	2 (zahájena restaurace)	3 (zakonzervováno)	4 (chátrá, nevyužito)	5 (opuštěno / nevhodná přestavba)	1
Zastřešení, krytina	1 (v dobrém stavu)	2 (zatéká)	3 (děravá)	4 (padá)	5 (zcela chybí)	2
Zdi, základy, statika	1 (v dobrém stavu)	2 (vlhké, mírně narušené)	3 (trhliny)	4 (začínají se řítit)	5 (ruiny)	1
Fasáda	1 (v dobrém stavu)	2 (poškozená)	3 (poničená, padá omítka)	4	5 (zcela chybí)	3
Okna, dveře	1 (v dobrém stavu)	2	3 (poničená)	4	5 (zcela chybí)	1
Interiér (vnitřní omítky, stropy, štuky)	1 (v pořádku)	2	3 (částečně poničený)	4	5 (zcela zničený)	1
Prostředí	1 (udržované)	2 (zanedbané, ale atraktivní)	3 (poničené)	4	5 (nenávratně zdevastované)	2

24. Máte v plánu další opravy? Jaké?:

Nová krytina na západní části střechy

Opravy všech fasád

Oprava terasy

Celková rekonstrukce zámeckého parku, včetně oplocení atp.

Opravy sklepních prostor a tím otevření dalšího prohlídkového okruhu

25. Měla obec (stát, či jiný předchozí majitel) zpracovanou studii na zajištění oprav s odhadem nákladů?:

Ne.

26. Odpovídala tato studie realitě?:

---

27. Měla obec konkrétní pevnou představu, jak má být objekt využit (např. umělecká expozice, ...) nebo nechala návrh využití na vás s tím, že provedete záchranné práce?:

Ne.

28. Byly nastaveny nějaké omezující podmínky týkající se provozu po vašem odkupu? (např. že objekt musí zůstat přístupný veřejnosti):

Ne.

29. Využil jste „vlastních“ architektů a projektantů nebo měla obec již připravené plány, případně preferované firmy z regionu?:

Vše ve vlastní režii.

30. Jaký byl přístup památkářů? Musely se kvůli jejich požadavkům nějak výrazně měnit plány?:

Přístup památkářů je ok, nic se nemuselo výrazně měnit.

31. Spolupracoval jste s památkáři už při tvorbě návrhu na využití památky?:

Ano.

32. Na jaké úrovni byla podle vás komunikace památkářů s obcí?

Špatné.

33. Jaká byla spolupráce všech tří partnerů, tedy vás, prodejce a NPÚ?:

Pohodová.

34. Setkal jste se kdykoliv v průběhu jednání a odkupu s korupcí?:

Ne.

35. Nastaly při rekonstrukci nějaké neočekávané komplikace a vícepráce způsobené například skrytou vadou statiky?:

Ne.

Ekonomické otázky

36. Jaká byla prodejcem odhadovaná cena na provedení záchranných prací?:

Žádná, prodejce nic takového neřešil.

37. Nechal jste si provést odhad oprav vlastním odborníkem? Na kolik vyšel?:

Ne.

38. Jaká byla skutečná cena za tyto nejnutnější opravy? :

---

39. Jaká byla skutečná cena, kterou jste doposud vynaložil na veškeré práce spojené s rekonstrukcí (nejen nutné záchranné zásahy)? :

Nemám přesný přehled, odhadem cca do teď 10 milionů.

40. Jaká byla cena, za níž byl uskutečněn převod nemovitosti? :

10 miliónů Kč.

41. Vyšlo vám město cenovou politikou vstříc? (např. nižší cena při závazku zachování přístupu veřejnosti):

Ne.

42. Podával jste někdy v průběhu koupě či rekonstrukce žádost o peníze z některého z dotačních programů EU a kolik se vám případně podařilo získat?

Ne.

43. Podával jste někdy v průběhu koupě či rekonstrukce žádost o peníze z některého z dotačních programů ČR a kolik se vám případně podařilo získat? (fond obnovy památek, ...)

Ne.

44. Jak byste celkově zhodnotil dostupnost dotací, případně složitost administrativy kolem, jak EU tak národních?:

Špatné.

45. Jakým způsobem jste tedy získali peníze na koupi nemovitosti? (vlastní zdroje, půjčka, hypotéka, dotace, ...) případně jaký byl poměr jednotlivých finančních zdrojů:

Vlastní zdroje.

46. Jak byly financovány opravy?:

Z vlastních zdrojů.

47. V jakém režimu je nyní památka provozována? (nepřístupná veřejnosti, volně přístupná, vstupné, ...):

Přístupná s průvodcem, dva prohlídkové okruhy, vstupné.

48. Z jakých prostředků je zajišťován provoz? Vystačí vybrané vstupné na zajištění provozu případně financování dalších oprav?

Vstupné nedostatečné, provoz dotován z vlastních zdrojů a následné opravy taktéž (drahý koníček☺)

49. Chtěl byste se ještě vyjádřit k něčemu, co v tomto dotazníku nebylo zmíněno?

Pro záchranu kulturního dědictví je potřeba hodně nadšení, odvahy, trpělivosti, tolerance a finančních zdrojů (toto je poznámka manželky)

50. Pokud máte kontakty na majitele podobných nemovitostí, o kterých si myslíte, že by byli vhodní jako respondenti tohoto dotazníku, uveďte je prosím zde:

Zámek Doudleby, Zámek Staré Hrady u Jičína, Tvrz Malešov u Kutné Hory

Příloha D:

Kompletní přehled multiplikátorů produkce, vypočtený ze SIOT o rozměru 82 x 82 odvětví v členění dle CZ-NACE, s vyznačením odvětví týkajících se stavebnictví.

Multiplikátor produkce odvětví	Kód odvětví CZ-NACE	Název oddílu odvětvové klasifikace CZ-NACE
2,780238127	42	**Inženýrské stavitelství**
2,690658598	79	Činn. cest. agentur, kanc. a jiné rez. a souvis. čin.
2,626295795	73	Reklama a průzkum trhu
2,600299292	41	**Výstavba budov**
2,336478496	78	Činnosti související se zaměstnáním
2,303787266	74	Ostatní profesní, věd. a tech. činnosti
2,262488827	71	Architekt. a inž. čin.; tech. zk. a analýzy
2,258453738	43	**Specializované stavební činnosti**
2,241908558	18	Tisk a rozmnož. nahraných nosičů
2,237995857	93	Sportovní, zábavní a rekreační činnosti
2,209706519	66	Ostatní finanční činnosti
2,185847189	16	Zprac. dřeva, kork., prout. a slam. výr., kromě nábytku
2,182206099	37+38+39	Činn. související s odp. vodami; shrom., sběr a odst. odpadů
2,147540306	51	Letecká doprava
2,140772580	45	Velkoob., maloob. a opravy mot. vozidel
2,111067140	29	Výroba motor. vozidel (kromě motocyklů), přívěsů a návěsů
2,100741655	10	Výroba potravinářských výrobků
2,095132223	36	Shromažďování, úpr. a rozvod vody
2,089865076	65	Pojištění, zajištění a penz. fin., kromě povin. soc. zabezpečení
2,089457001	33	Opravy a instalace strojů a zařízení
2,087517668	82	Administrativní, kanc. a jiné podp. činn. pro podnikání
2,077724718	52	Skladování a vedlejší činnosti v dopravě
2,035249014	92	Činn. heren, kasin a sáz. kanceláří
2,031175000	49	Pozemní a potrubní doprava
2,027268853	11	Výroba nápojů
2,017370664	01	Zemědělství
2,015687275	81	Činnosti související se stavb. a úpr. krajiny
1,993219158	08	Ostatní těžba a dobývání
1,990364889	75	Veterinární činnosti
1,973613281	46+47	VO, kromě motor. vozidel; MMO, kromě motorových vozidel
1,973165046	23	Výroba ost. nekov. minerálních výrobků
1,966902534	35	Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klim. vzduchu
1,952730272	94	Činn. org. sdruž. osoby za účelem. prosazování spol. zájmů
1,949394286	90	Tvůrčí, umělecké a zábavní činnosti
1,948408732	31	Výroba nábytku
1,916164684	25	Výr. kov. k-cí a kovodělných výr., kromě strojů a zařízení
1,915519037	60	Tvorba programů a vysílání
1,915188417	30	Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení
1,914333005	59	Činn. v oblasti filmů, tel. progr. a videoz., poř. zvuk. nahrávek
1,907288845	56	Stravování a pohostinství

1,901247102	02	Lesnictví a těžba dřeva
1,901152427	68	Činnosti v oblasti nemovitostí
1,898413022	03	Rybolov a akvakultura
1,890090740	58	Vydavatelské činnosti
1,865877023	19	Výroba koksu a raf. ropných produktů
1,812305423	22	Výroba pryž. a plast. výrobků
1,790518113	24	Výr. zákl. kovů, hutní zprac. kovů;slévár.
1,786690685	70	Činnosti ved. podniků; porad. v oblasti říz.
1,786529996	55	Ubytování
1,785917006	17	Výroba papíru a výrobků z papíru
1,784137570	63	Informační činnosti
1,767717652	12	Výroba tabákových výrobků
1,766385160	13	Výroba textilií
1,761151606	28	Výroba strojů a zařízení j. n.
1,738490022	95	Opravy PC a výr. pro os. potřebu a převážně pro domácnost
1,724897933	69	Právní a účetnické činnosti
1,719576642	80	Bezpečnostní a pátrací činnosti
1,704597616	62	Činnosti v oblasti infor. technologií
1,693845722	27	Výroba elektrických zařízení
1,688534743	61	Telekomunikační činnosti
1,687247938	91	Činnosti knihoven, archivů, muzeí a jin. kult. zař.
1,658415181	86	Zdravotní péče
1,657487944	05	Těžba a úprava čer. a hněd. uhlí
1,650062659	64	Fin. zprostředkování, kromě pojišť. a penz. fin.
1,641547510	20	Výroba chem. látek a chem. přípravků
1,630226349	53	Poštovní a kurýrní činnosti
1,608944176	26	Výroba počítačů, elektron. a optic. příst. a zař.
1,597126100	84	Veř. správa a obrana; povinné soc. zab.
1,594080998	77	Činn. v obl. pronájmu a operat. leasingu
1,590736747	32	Ostatní zpracovatelský průmysl
1,548469219	88	Ambulantní nebo terénní soc. služby
1,547275424	96+97+98+99	Poskytování ostatních osobních služeb; činn. dom. pers.; …
1,516650843	87	Pobytové služby sociální péče
1,507353522	50	Vodní doprava
1,427365062	72	Výzkum a vývoj
1,414787622	85	Vzdělávání
1,345202836	21	Výroba základních farmac. výr. a přípravků
1,276084581	14	Výroba oděvů
1,218732449	15	Výroba usní a souvisejících výrobků
1,175425324	07	Těžba a úprava rud
1,043239773	09	Podpůrné činnosti při těžbě
1,018410019	06	Těžba ropy a zemního plynu

Příloha E:

Kompletní přehled multiplikátorů produkce, vypočtený ze SIOT o rozměru 82 x 82 produktů v členění dle CZ-CPA, s vyznačením produktů týkajících se stavebnictví.

Multiplikátor produkce	Kód odvětví CZ-CPA	Popis produktu
2,972505920	42	Inženýrské stavby a jejich výstavba
2,882765351	73	Reklamní služby a průzkum trhu
2,819188873	79	Služby cestovních agentur a kanceláří
2,604615161	41	Budovy a jejich výstavba
2,434600177	74	Ostatní odborné, vědecké a techn. služby
2,388419520	93	Sportovní, zábavní a rekreační služby
2,380296400	78	Služby v oblasti zaměstnání
2,278448482	18	Tiskařské a nahrávací služby
2,248007593	71	Arch. a inž. služby; techn. zkoušky a analýzy
2,215468974	45	VO a MO s motorovými vozidly
2,209767003	16	Dřevo a dřevěné a korkové výrobky
2,197125494	66	Pomocné finanční a pojišťovací služby
2,188126136	37+38+39	Služby související s odp. vodami; sběr, likvidace odpadu;
2,176349173	51	Letecká doprava
2,162241518	33	Opravy, údržba a instalace strojů a zařízení
2,160085513	43	Specializované stavební práce
2,156224453	29	Motorová vozidla (kromě motocyklů), přívěsy a návěsy
2,153156550	36	Přírodní voda; úprava a rozvod vody, obchod s vodou
2,134787874	10	Potravinářské výrobky
2,109668799	82	Admin., kancelářské a jiné služby pro podnikání
2,081810985	65	Pojištění, zajištění a penzijní financování
2,075520371	52	Skladování a podpůrné služby v dopravě
2,072771687	09	Podpůrné služby při těžbě
2,059328096	94	Služby společenských organizací
2,049664501	11	Nápoje
2,044642446	03	Ryby; akvakultura
2,030642501	49	Pozemní a potrubní doprava
2,023647589	01	Produkty zemědělství a myslivosti
2,019545763	92	Služby související s hazardními hrami a sázením
2,013869201	08	Ostatní těžba a dobývání nerostných surovin
1,979186691	81	Služby související se stavbami a úpravou krajiny
1,976003976	75	Veterinární služby
1,974715073	23	Ostatní nekovové minerální výrobky
1,969702482	35	Elektřina, plyn, pára a klimatizovaný vzduch
1,949697555	46+47	VO, kromě VO s mot.vozidly; MO, kromě MO s mot. vozidly
1,947403854	31	Nábytek
1,943218882	90	Tvůrčí, umělecké a zábavní služby
1,925416698	30	Ostatní dopravní prostředky a zařízení
1,918810703	25	Kovodělné výrobky

1,906133800	56	Stravovací služby, podávání nápojů
1,904392378	60	Tvorba programů a vysílání
1,873139926	59	Produkce filmů, televizn. programů, zvuk.nahrávek
1,847477344	02	Produkty lesnictví, těžby dřeva
1,838919379	19	Koks a rafinované ropné produkty
1,833704763	58	Vydavatelské služby
1,809438924	63	Informační služby
1,794400321	22	Pryžové a plastové výrobky
1,777962708	24	Základní kovy
1,777323845	70	Vedení podniků; poradenství v oblasti řízení
1,774426567	13	Textilie
1,771508889	17	Papír a výrobky z papíru
1,765251444	12	Tabákové výrobky
1,754683723	05	Černé a hnědé uhlí a lignit
1,748040123	55	Ubytovací služby
1,740713971	68	Služby v oblasti nemovitostí
1,739074426	95	Opravy počítačů a výr. pro osobní potřebu
1,731845393	28	Stroje a zařízení j. n
1,707126754	69	Právní a účetnické služby
1,702637370	91	Knihovny, archivy, muzea a jiná kult.zařízení
1,679244498	61	Telekomunikační služby
1,664067115	62	Služby v oblasti programování a poradenství
1,663331275	27	Elektrická zařízení
1,651957287	80	Bezpečnostní a pátrací služby
1,646333747	64	Finanční služby
1,638693126	86	Zdravotní péče
1,621798650	20	Chemické látky a chem. Přípravky
1,620297664	53	Poštovní a kurýrní služby
1,593348724	26	Počítače, elektron.a optické přístroje
1,578851056	77	Služby v oblasti pronájmu a oper. leasingu
1,561602853	32	Ostatní výrobky zpracovatelského průmyslu
1,557174347	84	Veřejná správa a obrana; povinné soc. zabezp.
1,535169277	96+97+98+99	Ostatní osobní služby; služby dom. personálu; …
1,514233286	88	Sociální služby bez ubytování
1,489254712	50	Vodní doprava
1,467085646	87	Pobytové služby
1,381529079	85	Služby v oblasti vzdělávání
1,332381158	21	Základní farmaceutické výrobky a přípravky
1,250811064	14	Oděvy
1,208822541	72	Výzkum a vývoj
1,179115365	15	Usně a související výrobky
1,073339366	07	Rudy
1,010125988	06	Ropa a zemní plyn

Příloha E:

Studie vyžití objektu piaristické koleje v Lipníku nad Bečvou, S.projekt plus a.s. Zlín

Sezam výkresů:

výkres č. 1: **Studie**

výkres č. 2: **Půdorys - I. podlaží**

výkres č. 3: **Půdorys - II. podlaží**

výkres č. 4: **Řez, pohled východní**

výkres č. 5: **Pohled severní, pohled jižní**