



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## POSOUZENÍ PŘÍNOSU REKONVERZE Z HLEDISKA HODNOTY CÍRKEVNÍHO OBJEKTU VE VYBRANÉ LOKALITĚ

ASSESSING THE BENEFITS OF RECONVERSION ON THE VALUE OF CHURCH  
BUILDING

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Markéta Strnková

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2016





## Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Studentka: **Ing. arch. Markéta Strnková**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**  
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Posouzení přínosu rekonverze z hlediska hodnoty církevního objektu ve vybrané lokalitě**

#### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Provést analýzu rozvojových možností vybrané obce a to především z hlediska potřeb obyvatel a atraktivnosti pro turistický ruch.

Podrobně popsat současný stav předmětné nemovité věci, porovnat různé možnosti jejího využití a zvolit vhodné varianty pro další zpracování.

Srovnat jednotlivé varianty na základě odhadu budoucích výnosů a na základě určení nákladů na navržené úpravy, které souvisejí se změnou využití objektu.

Vyhodnotit zjištěné údaje, zvolit a odůvodnit vhodné řešení z pohledu investora.

#### **Cíle diplomové práce:**

Cílem práce je porovnání navržených variant změn užívání bývalého církevního objektu. Srovnání bude zkoumáno na základě určení předpokládaných nákladů a výnosů.

#### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá rekonverzí církevního objektu ve vybrané lokalitě. Na začátku jsou v práci popsány církevní objekty a jejich vliv na okolí, struktura římskokatolické církve a vývoj církevního majetku v průběhu historie. To je doplněno o základní pojmy a možné postupy oceňování kulturních památek. V praktické části se zabývám rekonverzí církevního objektu, konkrétně klášterem dominikánů ve Znojmě. Na základě analýzy Znojma a kláštera došlo k navržení možných využití kláštera. Z nich byly vybrány dvě varianty, které byly porovnány. Z těchto dvou variant byla zvolena jedna jako nejvhodnější možnost pro další využití.

### ***Abstract***

The thesis focus on the reconversion church building in the selected location. At the beginning of the work described church buildings and their influence on the surrounding, the structure of the Roman Catholic Church and the development of church property during the history. This is complemented by theoretical terms and possible methods of valuing cultural monument. The practical part deals with the reconversion church building, specifically the Dominican monastery in Znojmo. Based on an analysis of Znojmo and monastery was suggesting possible use of the monastery. Of these, two variants were selected and were compared. Of these two options, one was chosen as the most suitable option for future use.

### ***Klíčová slova***

Oceňování majetku, výnosové ocenění, nákladové ocenění, rekonverze, konverze klášter, Znojmo, analýza, církevní majetek, pronájem.

### ***Keywords***

Property valuation, yield valuation method, investment valuation method, reconversion, converison, monastery, Znojmo, analysis, church property, rent.

***Bibliografická citace***

STRNKOVÁ, M. *Posouzení přínosu rekonverze z hlediska hodnoty církevního objektu ve vybrané lokalitě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2016. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

***Prohlášení***

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

V Brně dne 6.10.2016

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla poděkovat své vedoucím diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za veškerou pomoc a rady poskytnuté během vypracování této práce.

Mé velké díky také patří rodině za jejich pomoc, Christianu Königovi pro jeho oporu, Jindřichu Novém za laskavost a Helence Marušákové za ochotu v posledních chvílích.



# OBSAH

ÚVOD.....	11
1 CÍRKEVNÍ OBJEKTY A JEJICH VLIV NA OKOLÍ .....	12
1.1 CÍRKEVNÍ MAJETEK.....	12
1.1.1 <i>Církevní objekty, hospodaření a jejich vliv na okolí</i> .....	13
1.2 STRUKTURA ŘÍMSKOKATOLICKÉ CÍRKVE.....	15
1.3 DŮLEŽITÉ HISTORICKÉ UDÁLOSTI VE VÝVOJI CÍRKEVNÍHO MAJETKU.....	16
1.3.1 <i>Vznik církevního majetku</i> .....	17
1.3.2 <i>Historický vývoj</i> .....	17
1.3.3 <i>Majetkové vyrovnání s církvemi a náboženskými institucemi</i> .....	21
1.3.4 <i>Shrnutí</i> .....	22
2 REKONVERZE CÍRKEVNÍHO OBJEKTU .....	24
2.1.1 <i>Základní pojmy</i> .....	24
3 MOŽNÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ .....	25
3.1.1 <i>Ocenění podle cenového předpisu</i> .....	25
3.1.2 <i>Tržní ocenění</i> .....	26
4 KLÁŠTER DOMINIKÁNŮ VE ZNOJMĚ .....	29
4.1 POPIS OBLASTI .....	29
4.1.1 <i>Jihomoravský kraj</i> .....	29
4.1.2 <i>Znojmo</i> .....	30
4.2 POPIS KLÁŠTERA DOMINIKÁNŮ .....	32
4.2.1 <i>Lokalita</i> .....	32
4.2.2 <i>Popis</i> .....	33
4.3 ANALÝZA ZNOJMA.....	39
4.3.1 <i>Sídelní struktura</i> .....	39
4.3.2 <i>Dopravní analýza</i> .....	39



4.3.3	<i>Občanská vybavenost a veřejné služby</i> .....	40
4.3.4	<i>SWOT analýza Znojma</i> .....	43
4.4	NÁVRHY VARIANT VYUŽITÍ KLÁŠTERA DOMINIKÁNŮ .....	43
4.4.1	<i>Územní plán</i> .....	43
4.4.2	<i>Varianty návrhu</i> .....	47
4.5	OCENĚNÍ VARIANT NÁVRHU .....	51
4.5.1	VARIANTA B .....	51
4.5.1.1	<i>Výpočet nákladů na přestavbu</i> .....	51
4.5.1.2	<i>Výpočet výnosu z pronájmu</i> .....	56
4.5.1.3	<i>Shrumutí</i> .....	63
4.5.2	VARIANTA D.....	63
4.5.2.1	<i>Výpočet nákladů na přestavbu</i> .....	63
4.5.2.2	<i>Výpočet výnosu z pronájmu</i> .....	68
4.5.2.3	<i>Shrumutí</i> .....	73
4.5.3	REKAPITULACE .....	74
5	ZÁVĚR .....	75
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	76
6.1	LITERATURA .....	76
6.1.1	LEGISLATIVA .....	76
6.1.2	ELEKTRONICKÉ ZDROJE .....	77
6.2	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	77
6.3	SEZNAM TABULEK .....	78
6.4	SEZNAM ZKRATEK .....	79
6.5	SEZNAM PŘÍLOH .....	79

## ÚVOD

V průběhu několika posledních let se stal církevní majetek často diskutovaným tématem napříč celou společností. Do povědomí lidí se vryl především termín církevní restituce, který je součástí nejedné politické diskuse. Církevní restituce představují návrat majetku do rukou církve, tedy původnímu majiteli. S tím souvisí i finanční vypořádání a pozvolná finanční nezávislost církve na státu.

Mnoho lidí poukazuje na majetek, který církev opětovně získala, avšak málo z nich si uvědomuje, v jakém stavu tento majetek církev přebírá. Vliv na současný technický stav církevních budov měly nejen rozhodnutí minulého režimu, ale i dlouholetý spor týkající se církevních restitucí.

Církvi vyvstává otázka: „ Jak vrátit život do církevních budov a otevřít je opětovně lidem?“. Problém rekonverze je však mnohem složitější, než se může na první pohled zdát. Hlavní roli zde nehrají jen finance na jejich opravu, ale vhodnost vložených funkcí, které zajistí provozuschopnost objektu a jeho využitelnost. Výběr vhodné funkce se odvíjí především od lokality, typologie, duchovního charakteru a možného budoucího výnosu, který by pokryl náklady na provoz a případné opravy.

Pochopením významu církevních objektů, jejich vlivům na okolí, a naopak vliv událostí na jejich vývoj, získáme celkový pohled na stávající situaci. Tomu se věnuji ve své první teoretické části diplomové práce společně se základními pojmy související s rekonverzí a možnými způsoby jak ocenit kulturní památku, kterými církevní objekty mohou být.

Cílem práce je najít vhodné využití pro klášter dominikánů ve Znojmě. Využití, které zajistí jeho začlenění do chodu města, jeho provozuschopnost, zároveň však nesmí být v rozporu s celkovou filosofií kláštera. Na základě analýzy kláštera a lokality, ve které se nachází, dojde k určení možností využití a návrhu variant k využití kláštera. Tyto návrhy budou dále porovnány podle odhadu budoucích výnosů a podle určení nákladů na navržené úpravy. To vše by mohlo ukázat cestu, kterou by se církev mohla vydat.

# 1 CÍRKEVNÍ OBJEKTY A JEJICH VLIV NA OKOLÍ

Města a vesnice vznikaly ze stejného základu, který byl dán vývojem společnosti a jeho historickými událostmi. Historická jádra měst a obcí nejsou tvořena jen světskými stavbami, ale výrazné dominanty tady představují církevní budovy, a to především kostely, kláštery nebo fary. Jejich přítomnost je vnímána při každé návštěvě. Církevní stavby měly výrazný vliv na formování měst, na jejich urbanismus a další vývoj. Dotyk církve lze sledovat i za hranicemi měst, kde v krajině zanechala stopy převážně barokní architektury na polích, loukách a poutních cestách. Význam církve se v průběhu historie měnil v souvislosti s událostmi, které přicházely. To se podepisovalo nejen ve víře k církvi, ale i na stavu, vlastnictví a účelu těchto objektů.

## 1.1 CÍRKEVNÍ MAJETEK

Křesťanství se v průběhu svého vývoje postupně rozdělilo do více větví, které jsou označovány za církve. Nejvýznamnější jsou tři základní větve, a to katolická, pravoslavná a církve vzešlé z protestantské reformace. Ve své práci se budu zabývat tou nejrozšířenější v České republice, římskokatolickou církví.

Církevní objekty a přilehlé pozemky, nebyly a nejsou jediným majetkem církve. Jsou ale nejnámější, církve se prostřednictvím těchto staveb prezentuje. Charakter a struktura církevního majetku zajišťovala v minulosti ekonomickou soběstačnost církve a schopnost vykonávat její poslání. Církevní majetek lze proto rozdělit na majetek movitý a nemovitý.

### *Movitý majetek*

K movitému majetku je přiřazováno veškeré vybavení kostelů – rozličné relikvie, liturgické nádoby, oblečení, dále všechna umělecká díla jako jsou sochy a obrazy. Do této kategorie řadíme i dopravní prostředky a jiné.

### *Nemovitý majetek*

Dnes již postupně dochází k naplnění zákona o majetkovém vyrovnání, a církve se opětovně stávají vlastníkem zemědělských pozemků, lesů a budov. Od dob pozemkové reformy z roku 1947 však směla římskokatolická církev vlastnit pouze kostely, kaple, fary a farní zahrady do rozlohy 1 ha.

Mezi nemovitý majetek patří:

**Budovy** – tradiční církevní stavby jako kostely, kaple, farní budovy a zvonice. Další typ představují kláštery, které jsou vlivem vývoje společnosti a způsobu života často doprovázeny budovami světského charakteru. Například hospodářskými stavbami, klášterními pivovary, hostinci, zdravotnickými zařízeními, klášterními školami a jinými.

**Pozemky** – jak je již výše patrné, zahrnuje tato část pozemky, na nichž budovy stojí, zahrady, ale také pozemky zemědělské a lesní.

### 1.1.1 Církevní objekty, hospodaření a jejich vliv na okolí

Středovým bodem pro všechna města, obce nebo poutní místa je **kostel**. Ten byl nejčastěji situován u hlavního náměstí, nádvoří nebo na významném poutním místě. Kolem něj a středového prostoru postupně vznikala zástavba, a docházelo k rozrůstání obcí.

Výjimku v tomto umístění tvoří konventní, nebo také klášterní kostely, které jsou součástí uceleného komplexu společně s klášterem, se kterým jsou spojeny ambitem.

Chrámová architektura a typologie si prošla postupným vývojem od antického období až do dnešní postmoderní architektury. Stala se nositeli všech architektonických slohů a mnohdy stála u jejich vzniku. Význam, který jí byl věnován, a prostory, kterými chtěl ohromit, posunovaly stavebnictví a možnosti vždy o kus dál.

Budovu kostela málokdy najdeme osamocenou, v tom případě se jedná o kapli. Většinou je doprovázena objektem **fary**, a v určitých případech klášterem, které zajišťovaly duchovní život při kostele a jeho správu. Budova fary se většinou nachází v menších městech a obcích. Fara představuje sídlo pro farnost, která je tvořena věřícími lidmi obce nebo její části a farářem nebo knězem. Kněz je farářem dojíždějícím z jiné farnosti. Na faře obvykle bydlí farář, a probíhají zde také některé administrativní, společenské a další aktivity farnosti.

**Farnosti** představují základní církevní správní jednotku, a jsou samostatnou církevní právnickou osobou. Příjmy farnosti jsou tvořeny z darů, sbírek, případných pronájmů nebo dotací. Následkem navrácení zemědělských a lesních pozemků mnohdy dochází k pronájmu těchto pozemků, který pak představuje příjem pro farnost. Nutnými hlavními výdaji jsou investice do údržby a opravy objektů, finance na provoz budov, za energie, mezi poslední patří příspěvek do fondů a na mzdy, který je důsledkem postupného odloučení církve od státu. Při rozhodování ve farnosti má závěrečné slovo administrátor farnosti (farář, kněz) spolu s devítičlennou radou farníků. Existence a chod farnosti jsou závislé od množství farníků. V současnosti se farnosti potýkají s malým počtem věřících, farářů a jejich vysokým věkem.

To vše je výsledek komunistického režimu a utlačování církve. Ne zřídka se řešením stává to, že jeden farář má ke své farnosti na starosti i několik menších v okolí.

Součástí historicky významnějších měst se staly **kláštery** společně s konventními kostely. Kláštery byly zprvu zakládány panovníkem, později také šlechtou. Jsou určeny pro život řádového společenství sestávajícího z mnichů žijících podle pravidel řehole. Stejně jako křesťanství není představováno jednou církví, tak také církevní řády se dělí podle řehole, např. benediktini, františkáni, jezuiti, voršilky, dominikáni atd. Jednotlivé stavby klášterů se od sebe mohou lišit vlivem církevního řádu, avšak základní typologie zůstává stejná. Tou je kvadratura kláštera, která přiléhá jednou stranou ke kostelu, a uzavírá prostor rajskeho dvora ambitem. Kolem tohoto dvora byly řazeny společné místnosti. Klášter s kostelem představovaly ústřední prostor, který byl dále doplněn různými budovami, např. objekty hospodářského charakteru, dílnami, nemocnicemi, školami, hostinci a také hřbitovy. To vše svědčí o tom, že klášter představoval uzavřenou hospodářskou provozní jednotku, a stal se spolu s jeho obyvateli nositeli civilizace. Postupem času, na základě koupě, daru nebo věna získal majetek, se kterým mohl hospodařit, a který pro něj představoval příjem.

*„Nejúžasnější typologie je v historii architektury klášterů. Projdete kolem a řeknete si: „Tohle je klášter!“, i když ta budova byla využívána i jinak. Protože je jasné, že představuje organismus přizpůsobený komplexní funkci klášterního života – práce, duchovno atd.*

*Dosahuje takové přesnosti, že se vymyká jakémukoli specifickému účelu. A tím pádem může sloužit i jiným účelům. Kláštery se stávaly kasárnami, radnicemi, hotely, ubytovnami, školami, muzei. Vším, co bylo potřeba.“<sup>1</sup>*

Lokace klášterů patřících církevním řádům se lišily podle náplně, kterou řeholníci vykonávali, a podle způsobu života. Areály klášterů byly umístovány v samém srdci měst, u hradebních okruhů, na okrajích nebo osamoceně obklopené loukami. Kláštery budované u hradeb se postupně s dalším rozvojem plně začlenily do struktury měst.

Stejně jako farností, tak také klášterů se dotkly události 20. století. Členové řádů byli vykázáni se svých budov, jejich počet se zmenšil a během navrácení klášterů byl počet členů řádů již tak malý, že možnost návratu využil jen malý počet, který však nestačil zajistit

---

<sup>1</sup> MACHABERT,B.,BEAUDOUIN,L.: *Alvaro Siza: otázka měřítka*. Praha: Nakladatelství ARCHA Praha.343s. Přeložil: Novotný Jiří. ISBN 978-80-87545-21-8.184s

provoz, a z těchto důvodů byli mniši nuceni kláštery opětovně opouštět nebo se spoléhat na pomoc ze zahraničí.

## 1.2 STRUKTURA ŘÍMSKOKATOLICKÉ CÍRKVE

Církev představuje ucelenou organizaci, která má svoji strukturu a hierarchii. Říkáme-li církev, myslíme tím jednotlivé církevní subjekty, jako jsou biskupství, kapituly, farnosti, řády apod. Katolická církev jako taková nebyla nikdy na našem území universální právní osobou, i když jí může být.

Jak již bylo výše zmíněno, farnosti v čele s farářem představují základní správní jednotku římskokatolické církve. Jednotlivé farnosti se mohou sdružovat do děkanátů, kde si jako vedoucí osobu volí děkana na 5 let. V Čechách je jeho obdobou vikariát. Ustanovování a dohled nad děkanáty a farnostmi má biskup s úřadem a sídlem v biskupství. Biskupa jmenuje a odvolává Svátý stolec, jemuž podléhá. Biskup stojí v čele diecéze a zajišťuje její správu. Významná diecéze vedená arcibiskupem se nazývá arcidiecéze, která většinou stojí v čele církevní provincie. Hlavní osobou církevní provincie je arcibiskup-metropolita, kterému podléhají jednotliví biskupové. Církevní provincie sdružuje arcidiecéze a několik diecézí, nad nimi stojí jen apoštolský stolec vedený nejznámější osobou církve, papežem.

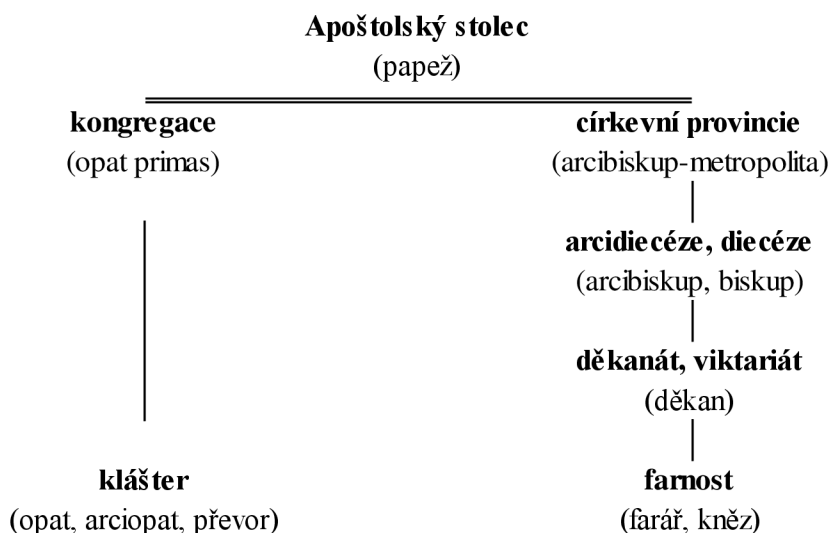
V České republice existují dvě církevní provincie, česká a moravská. Provincie česká se skládá z arcidiecéze pražské, diecéze plzeňské, litoměřické, královehradecké a českobudějovické. Arcibiskup pražský je metropolita České církevní provincie s čestným označením primas český, v současnosti tento post zastupuje Dominik Duka. Moravská církevní provincie na Moravě a ve Slezsku se skládá z arcidiecéze olomoucké, diecéze brněnské a ostravsko-opavské. Metropolita Moravské církevní provincie je arcibiskup olomoucký, tím je aktuálně Jan Graubner. Zvláštní status má vojenský vikariát, který působí při jednotkách Armády České republiky po celém světě.

Katolické řády mohou ve farnostech vypomáhat, ale společně s řeholními kongregacemi stojí částečně mimo strukturu farností a diecéze. Kláštery, v čele s opatem, arciopatem nebo převorem, se slučují do kongregací, pod vedením opata primuse. Výš než kongregace je postaven jen apoštolský stolec s papežem. Stejně jako tomu bylo v minulosti, tak také teď kláštery přímo podléhají papeži.

Z toho vyplývá, že nejvyšší dohled nad veškerým církevním majetkem má papež. To spočívá v tom, že je nejvyšším správcem a rozhodčím vůči všemu majetku. Vlastnictví, ale

náleží právnické osobě, která ho právoplatně nabyla. Patří jí „pod autoritou papežovou“, tzn. s možností v případě sporů odvolávat se nejvyšší autority v církvi, ta však do běžné správy nezasahuje.<sup>2</sup>

Tab.č. 1 - struktura římskokatolické církve



### 1.3 DŮLEŽITÉ HISTORICKÉ UDÁLOSTI VE VÝVOJI CÍRKEVNÍHO MAJETKU

Na základě dochovaných historických informací je možné sledovat vývoj církevního majetku. Vlastnické poměry církevního majetku byly a jsou nadále ovlivňovány vztahem mezi církví a státem. Hlavním důvodem sporů je statut držebností a příjmů, které zůstaly nevyjasněny a tedy jádrem sporu v debatách o církevních restitucích.

Vývoj církevního majetku sahá hluboko do historie naší země. Společně s tím docházelo také ke změnám pohledu na majetková práva, která se v současné době výrazně odlišují proti vnímání v průběhu vývoje společnosti.

Doby významné pro rozvoj církevních objektů byly vždy doprovázeny s obdobími úpadku. Výstavby a přestavby se střídaly s devastacemi a rušením církevních a klášterních staveb. To souviselo s proměnami vlastnictví a užíváním církevního majetku ovlivněného vztahem státu a církve. Nebudu zde popisovat celý vývoj církevního majetku do současnosti,

---

<sup>2</sup> PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.

zdůrazním jen nejvýznamnější události, které ovlivnily vývoj. V současné době je završením všeho probíhající majetkové vyrovnání s církví a náboženskými společnostmi.

### 1.3.1 Vznik církevního majetku

Vlastnictví v Evropě nebylo zprvu jednotně upraveno. Podstatná část Evropy se řídila germánským právem, podle něhož jakákoli stavba patří tomu, na jehož půdě leží. Zakladatel postavil kostel, který byl zasvěcený světcům, ale nevzdal se práva s ním disponovat. Považoval kostel za svůj majetek společně s předepsanými církevními dárkami a poplatky, z nichž poskytoval kněžím malou část na obživu.<sup>3</sup> Tím se nedostávalo na údržbu těchto budov.

Přijetí křesťanství proto s postupem času mohlo znamenat pro zakladatele hospodářský zisk, s nárůstem věřících začal kostel vynášet. První církevní stavby byly zakládány a financovány panovníky, šlechtou a městy. Kostely a fary stavěli na svých pozemcích, a církev byla závislá na státu.

Do poloviny 12. století zakládal kláštery výhradně panovník, později také šlechta. Základní jmění bylo vytvořeno na základě podílů na státních důchodech. Počáteční majetek se dále rozrůstal darováním nebo vlastními koupěmi. S tím souvisela povinnost kláštera hostit kněze a jeho družinu, za kterou byl klášter odměněn darováním vsi, která mu potom podléhala.

### 1.3.2 Historický vývoj

#### *Převod patronátních práv - 3. lateránská koncil*

Se změnou vlastnického práva k církevním stavbám a majetkům souvisí 3. lateránský koncil v roce 1179. Ten stanovil požadavek, že dosavadní vlastníci, zakladatelé, se měli spokojit s privilegií tzv. patronů a převést vlastnické právo na církev. Patronátní vztah představoval kompromis. Původní majitelé (patroni) již nemohli s majetkem kostela volně disponovat, ale měli právo dohlížet na hospodaření.<sup>4</sup> Převod se neobešel bez problémů a definitivně se prosadil až ve 13. století, kdy církevní objekty byly uznány za vlastnictví

---

<sup>3</sup> HONČ, Petr: *Církevní majetek v českých zemích* [online], 2016 [cit. 2016-09-20]. Dostupné z: <<http://www.cirkev.cz/Media/CirkevOld/019545.pdf>>.

<sup>4</sup> PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.



církev. Doklady o tom, že byla vlastníkem církev a ne stát nebo panovník, nalézáme od nejstarších dob se zavedením zápisů pozemkového vlastnictví do zemských desek.

### ***Vláda karla IV***

Od roku 1204 byly čeští panovníci dědičnými králi, země bohatla a s ní také církev. V době vlády Karla IV v naší zemi církevní vlastnictví dosáhlo svého největšího rozmachu. Rozkvět církve vedl na jedné straně k bohaté stavební činnosti (stavba gotických kostelů), ale na druhé straně se začaly projevovat krizové jevy. Církev každý rok odváděla 1/10 všech důchodů z duchovních statků a královská korunu profitovala z pravidelné roční berně klášterů.<sup>5</sup> Větší část tohoto břemene nesli poddaní.

### ***Doba husitská***

Během husitských válek docházelo k útokům lidu proti katolickým kostelům a klášterům. Tato doba dopustila vypálení a vyplenění asi 170 klášterů a několika set kostelů, kde nezůstaly opomenuty také movité umělecké památky. Završením bylo rozebrání církevních polí a lesů šlechtou a městy. Husitské války se převážně dotkly Čech, kdy církev přišla skoro o všechnen majetek. Na Moravě se majetkové poměry tak drastickým způsobem nezměnily a zůstala jí v držení 1/3 původního majetku.

V červenci roku 1420 husité formulovali čtyři pražské artikule: svoboda kázání, přijímání pod obojím, odnětí majetku církví a návrat k chudobě, veřejné trestání těžkých hříchů. Zde můžeme sledovat paralelu s názorem, že církev má být chudá, aby byla věrohodná.

### ***Období 17. a 18. století***

Vlivem husitských válek se církevní budovy jen těžko zotavovaly, a některé dokonce zcela zanikly. Významný bod pro obnovu představoval nástup Habsburků a posílení katolické pozice. S tím vyvstala otázka majetkové základny arcibiskupství a církevního majetku vůbec. Možnost vykoupení statků byla považována za nereálnou a časově náročnou. Mnoho kostelů a

---

<sup>5</sup> HONČ, PETR: *Církevní majetek v českých zemích* [online], 2016 [cit. 2016-09-20]. Dostupné z: <<http://www.cirkev.cz/Media/CirkevOld/019545.pdf>>.

klášterů, v jejichž vlastnictví byl kdysi určitý majetek, už neexistovalo, a případná restituce by musela zahrnout církve jako celek.<sup>6</sup>

Důsledkem bitvy na Bílé hoře bylo roku 1624 prohlášení katolického náboženství za jediné státem povolené v Čechách. Následovala pobělohorská konfiskace, kdy menší podíl zabavených statků byl převeden na církve formou restituce nebo darem. Většinou se původně jednalo o církevní majetek.

Jak již bylo zmíněno, představa úplně restituce nepřicházela v úvahu, a to si uvědomovali všichni přítomní. Náhradou za restituci se stala dohoda mezi papežem a císařem z roku 1630 o ekonomickém zabezpečení pražského biskupství, tzv. solní smlouvou. Došlo k závazku, že církve nebude žádat restituci předhusitských majetků a panovník bude odvádět 15 krejcarů z každé bečky soli dovezené do Čech.<sup>7</sup> To vedlo k zotavení církve a k nakupování statků, k získání nového zdroje důchodů k obnovování kostelů a far.

Řeholní život zažíval rozkvět. V Čechách bylo založeno na 200 nových klášterů, kdy mnohé kláštery kromě duchovní stránky zastávaly také společenské funkce. To bylo důvodem ke zvyšování tlaku na církve a kláštery v 18. století, výsledkem bylo opakované zasahování do církevních pravomocí. Karel VI. vydal amortizační zákony, které zakazovaly církvi nabývat nový majetek. Zasahování do církevních záležitostí pokračovalo za vlády Marie Terezie a vyvrcholilo v 80. letech v církevních reformách Josefa II. S odůvodněním, že většina církevního majetku vznikla z darů bývalých panovníků, zavedl do josefínského státního práva ustanovení, že „církevní statky nepřestaly být statky státními.“

Výsledkem bylo zrušení klášterů, které se nezabývaly vzdělávací, vědeckou činností, zdravotnictvím nebo charitou. Za jmění těchto zrušených klášterů byly zřízeny fondy, z jejichž úroků byly převážně zabezpečovány kléry vzhledem ke zrušení desátků. Mimo jiné docházelo k financování nové výstavby far. Odhadem je, že po reformách Josefa II se změnilo

---

<sup>6</sup> HONČ, PETR: *Církevní majetek v českých zemích* [online], 2016 [cit. 2016-09-20]. Dostupné z: <<http://www.cirkev.cz/Media/CirkevOld/019545.pdf>>.

<sup>7</sup> PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.

církevní vlastnictví pozemkového fondu z 10% na 3% půdního fondu dnešní České republiky.<sup>8</sup>

### ***První pozemková reforma 1919 - 1938***

Po první světové válce byly vesnice přeplněny nemajetnými lidmi bez stálého zaměstnání a příjmu. Vláda Československé republiky učinila krok k zajištění základního způsobu obživy, dát jim do vlastnictví nadbytečnou půdu velkostatkářů. To vedlo k pozemkové reformě v roce 1919, kterou došlo k odejmutí části velkostatků velkým pozemkovým vlastníkům a rozdělení takto získané půdy bezzemkům, drobným zemědělcům, chalupářům atd.

Reformu, která končila v roce 1938, vymezoval rámcový zákon č. 215/1919 S. o zabránění velkého majetku pozemkového. Bylo v něm určeno, že velkostatky mohly vlastnit jen 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha veškeré. Tato reforma zasáhla také velký církevní majetek. Vyvlastněné pozemky byly zapláceny, ale za cenu, kterou stanovil stát. Velikost náhrady za zabraný pozemkový majetek určoval zákon č. 329/1920 Sb. zákon náhradový.

### ***Nacistická okupace***

S obdobím 2. světové války je nejvíce spojován pojem Sudety. To zahrnovalo pohraniční oblasti dnešní České republiky, ve kterých od středověku až do roku 1945 převažovalo německé osídlení. Toho roku došlo k vyhnání německy mluvícího obyvatelstva, které zde mělo své kořeny. Počet obyvatel se v těchto oblastech zmenšil a tím došlo k úpadku oblasti.

Během německé okupace byl právě církevní majetek v oblasti Sudet zkonfiskován a byl v pozemkových knihách převeden na Velkoněmeckou říši. Neprávem a násilně zkonfiskované církevní majetky připadly zpět církvi dekretem prezidenta Československé republiky. V důsledku roku 1948 k tomu nedošlo.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.

<sup>9</sup> PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.

### ***Revize první pozemkové reformy 1947***

V té době byla na vrcholu komunistická strana se svou ideologií. Další těžkou ránu představoval zákon č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy. Došlo k vyvlastnění celků nad 50 ha. Netýkala se majetku státu nebo obcí, na církevní majetek se vztahovala.

### ***Nová pozemková reforma 1948***

Přišel únor 1948 a komunisté přistoupili k radiální reformě vydáním zákona č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě, kterou došlo k zabavení prakticky veškeré zemědělské a lesní půdy. V té době první pozemková reforma stále probíhala a nebyla dokončena. Po této poslední reformě zůstaly církvi jen kostely, fary a farní zahrady do 2 ha. Zákonný příslib peněžní náhrady za vyvlastněný majetek nikdy neproběhl, přestože oba zákony ustanovovaly finanční odškodnění.

Církev přišla o svoji ekonomickou základnu a stala se zcela závislá na státu, který přijal zákon o hospodářském zabezpečení církve, kde se zavázal hradit platy, sociální zabezpečení, penze duchovních a kněží některých církví, náklady na provoz a údržbu znárodněného majetku církví. Během komunistického režimu došlo k potlačení víry. Nejvíce tím utrpěla pohraniční oblast, kde došlo k devastaci církevních staveb vlivem nedostatečných finančních prostředků na jejich údržbu. Pohraniční oblast po odchodu německy mluvícího obyvatelstva neměla dostatek obyvatel, tak jako vnitrozemí, které se postaralo o správu kostelů a far.

### **1.3.3 Majetkové vyrovnání s církvemi a náboženskými institucemi**

Poslední období má svůj začátek po listopadu 1989, kdy se začalo řešit, jak vzniklou situaci napravit. Jako první byl přijat výčtový zákon v roce 1990, tím bylo navraceno pouze 200 budov a to především kláštery bez pozemků a přilehlých staveb, které by zajistily ekonomickou soběstačnost, jako tomu bylo dříve. Předpokladem bylo následné vydání zákona o úplné restituci, který nakonec neprošel. To mělo za následek legislativní problémy, protože se počítalo s návazností jiných zákonů. Jedním z nich byl zákon o půdě. To způsobilo blokaci převodů církevního majetku do doby, než bude tento zákon schválen. Výsledkem byla nemožnost rozvoje postižených obcí.

Problém byl však komplexnější, ne všechen znárodněný církevní majetek se nacházel ve vlastnictví státu, sloužil už jiným účelům. Důležitou otázkou představoval také vztah církve a státu. Vznikl zde požadavek na jejich úplnou odluku a nezávislost církve na státu. To vedlo

k protahování v řešení majetkového vyrovnání. Završením bylo nakonec vydání zákona č. 428/2012 Sb. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.

V České republice se pro navrácení části majetku, který byl znárodněn některým církvím a náboženským společnostem socialistickým režimem, vžil název církevní restituce. To však označuje jen část majetkového vyrovnání upravovaného zákonem a to navrácení budov a půdy, které byly před rokem 1989 v majetku státu.

*Zákon o majetkovém vyrovnání upravuje dle §1 „... zmírnění některých majetkových křivd, které byly spáchány komunistickým režimem církvím a náboženským společnostem, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona státem registrovanými církvemi a náboženskými společnostmi podle jiného právního předpisu, v období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 a vypořádání majetkových vztahů mezi státem a registrovanými církvemi a náboženskými společnostmi.“<sup>10</sup>*

Podle zákona o majetkovém vyrovnání má být vráceno zhruba 56 % jejich bývalého majetku na základě výzvy splňující náležitosti, a dále jim má být během 30 let postupně v ročních splátkách vyplaceno cca 59 miliard Kč (výši ovlivní inflace) jako náhrada za zbylou část majetku, který již nemůže být vrácen. Součástí zákona je také příspěvek na podporu činnosti dotčených církví, ten bude vyplácen po dobu 17 let od nabytí účinnosti zákona o majetkovém vyrovnání. Po čtyřech letech se každoročně výše příspěvku sníží o částku odpovídající 5 % částky placené v prvním roce.<sup>11</sup> Po této době se církev stane nezávislá na státu, dále bude pokračovat vyplácení stanovené finanční náhrady po dobu 30 let.

#### **1.3.4 Shrnutí**

Církev vlivem těchto událostí utrpěla ránu, která zasáhla také její strukturu. V průběhu následujících let si církev musí zajistit ekonomickou soběstačnost. S tím souvisí obnova církevních aktivit. Například církevní školství, zdravotnictví, charitativní činnost, rozvoj pastorace, ale také péče o rodiny, mládež, starost o sociální péči a jiné, které vykonávaly

---

<sup>10</sup> Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších předpisů, §1

<sup>11</sup> Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších předpisů

dávno předtím. Další krokem je správa navráceného majetku a uvědomění si, co je v jejich silách. Ne vždy se navrácené budovy nachází v udržovaném stavu a církve musí přehodnotit své kroky do budoucna. Tento majetek, který byl navrácen po roce 1990, představuje potenciál a základnu pro rozvoj církevních aktivit, otevření církve obyvatelům a zajištění ekonomické soběstačnosti. Jejich kroky a investování peněz musí být uvážené, církve si tento fakt uvědomuje, a hledá pomoc v řadách odborníků, kteří pomohou najít odpovědi na otázky.

Již v minulosti církve dokázala, že umí být dobrým správcem a hospodářem. Umí to však současní faráři, kněží a biskupové? Jak bude veřejnost reagovat na fakt, že se již církve nebude dále chovat jen charitativně a neziskově, ale půjde také tržní cestou pro své zajištění?

## 2 REKONVERZE CÍRKEVNÍHO OBJEKTU

V poslední době se stále více setkáváme s pojmy rekonverze a rekonstrukce, které jsou většinou spojovány s nevyužitými budovami a areály převážně industriálního charakteru. Práce se zaměřuje na rekonverzi kláštera a pro lepší pochopení tento pojem představím.

### 2.1.1 Základní pojmy

#### *Konverze*

V obecném pojetí konverze označuje změnu, přeměnu nebo obrat. Při konkrétní aplikaci na architekturu je pojem vysvětlen takto: „*Konverzí označujeme souhrn procesů, jimiž po zániku původního účelu stavby či souboru staveb tyto prostorové struktury zachováme a příslušným způsobem spravujeme pro nové využití tak, aby dále sloužilo pro nově vybudovanou funkci.*“<sup>12</sup> Konverze představuje tedy aktivní přizpůsobení objektu současné době, novému účelu a to vše při respektování již existující struktury.

#### *Rekonverze*

V architektuře se ve stejném významu slova konverze rozšířilo používání pojmu rekonverze. To může být považováno za nesprávné, rekonverze dle slovníku cizích slov znamená „opětovnou přeměnu“. To by v tomhle výkladu slova označovalo návrat již dříve konvertované stavby k původnímu stavu. Ve své práci ponechám užívání pojmu rekonverze, které je více ustálené ve stavebnictví, ve stejném významu jako konverze, tedy změna funkce budovy, areálu nebo území při úplném nebo částečném zachování jako stavební podstaty.

#### *Rekonstrukce*

Je nejrozšířenějším pojmem, původ v latinském slově reconstructio, tedy znovuzřízení. V architektuře a památkové péči jde o způsob dokonalé obnovy, uvedení do původního stavu a může mít několik specifických podob (restituce, restaurace, renovace, adaptace).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> ZEMÁNKOVÁ, H. *Tvořit ve vytvořeném: nové funkční využívání uvolněných objektů*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2003. ISBN 80-7204-281-5.10s

<sup>13</sup> KRAMÁŘOVÁ, ŠÁRKA. *Průmyslová a vojenská architektura přístavních měst, komparace rekonverze průmyslového a vojenského dědictví*. 2010. 300s. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury. Vedoucí práce Helena Zemánková

### 3 MOŽNÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

Většina církevních objektů má historickou hodnotu, proto jsou mnohdy označeny za kulturní nemovitou památku nebo dokonce národní kulturní památku, může také dojít k zařazení památky na Seznam světového dědictví. Otázkou je, jakým způsobem takovou stavbu ocenit?

#### 3.1.1 Ocenění podle cenového předpisu

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále oceňovací vyhláška) nám upravuje oceňování staveb třemi způsoby. A to nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu, porovnávacím způsobem.

**Pro nákladový způsob** je oceňování kulturní památky upřesněno v §24 a to: *„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.“<sup>14</sup>* Výsledkem je ocenění kulturní památky cenou stavby určenou nákladovým způsobem, se zohledněním uměleckých a uměleckořemeslných děl v koeficientu  $K_4$ .

Stanovení opotřebení pro nákladový způsob ocenění je upraveno v § 30 oceňovací vyhlášky, ten také upřesňuje určení opotřebení pro umělecké a uměleckořemeslné díla kulturní památky v odstavci 4: *„Při výpočtu opotřebení stavby, která je kulturní památkou, se přihlédne ke konstrukcím a vybavení, které jsou uměleckým nebo uměleckořemeslným dílem, popřípadě jsou tato díla jejich součástí. U těchto děl se opotřebení neuvažuje. Je-li dílo poškozeno, je nutné oprávněnost uplatněného snížení ceny doložit.“<sup>15</sup>* Z toho vychází, že pokud kulturní památky obsahují umělecké a uměleckořemeslná díla, tak se pro ně určí nový cenový podíl s nulovým opotřebením.

---

<sup>14</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. §24

<sup>15</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. §30, odstavec 4



Kulturní památka může být dále za určitých podmínek oceněna také **kombinací nákladového a výnosového způsobu**. Kdy podle §31 odstavce 6: „*Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek a památek zapsaných na Seznamu světového dědictví.*<sup>16</sup>“ Podmínky stanovené dle §31 odstavce 1 písmene a): „*Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění a) je celá stavba pronajata,*“<sup>17</sup>

Oceňovací vyhláška neupravuje způsob ocenění **porovnávacím způsobem** pro takto chráněné budovy.

### 3.1.2 Tržní ocenění

Stejně jako v cenových předpisech, tak i tady se vyskytují všechny tři způsoby ocenění, tedy porovnávací, výnosový a nákladový. Nebudu zde podrobně popisovat jednotlivé způsoby výpočtu, jen proberu jejich možnost aplikace na kulturní památky.

**Porovnávací metoda** představuje pro tržní ocenění základní a nejdůležitější metodu pro správné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí. Metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitou věcí porovnatelných parametrů prodaných za porovnatelných podmínek.<sup>18</sup> Předpokladem pro její použití je existence databáze porovnatelných objektů. Ta je závislá na existenci trhu s příslušným druhem nemovité věci, pokud se s daným typem nemovité věci neobchoduje, pak tato databáze není k dispozici. Mezi tyto zvláštní případy patří většina památek.

Možností jak ocenit zvláštní případ je rozšířit území nebo najít paralelu v jiném objektu, který se na trhu vyskytuje. U některého druhu staveb ani rozšíření území nemusí být nápomocné. Příkladem uvedu kláštery. Tento druh stavby je tak specifický, že najít další kláštery, které se prodávají, je skoro nemožné i při rozšíření území na celou Českou republiku. Můžeme však sestavit databázi porovnatelných objektů ze zámků, jedná se také o

---

<sup>16</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, §31, odstavec 6

<sup>17</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, §31, odstavec 1 písmene a)

<sup>18</sup> ORT, PETR. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 176s. Praha: Nakladatelství LEGES, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.22s

historické objekty, které vytváří podobné vnitřní prostory a jsou situovány na stejných lokalitách.

Použitím **výnosové metody** zjistíme výnosovou hodnotu nemovité věci. Ta představuje: „*Součet diskontovaných (odíročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.*“<sup>19</sup> Nemovitý majetek si lidé pořizují z různých účelů, a jednou z možností je pro očekávaný výnos. Právě v tomhle případě bude investora s podnikatelským záměrem zajímat výnosová stránka jeho budoucího majetku a tedy výnosová hodnota. Výnosy jsou tvořeny budoucími zisky určenými na základě nájemních smluv nebo stanovené porovnáním dle trhu. Abychom dostali čistý provozní zisk, tak musíme odečíst náklady související s provozem a správou budovy.

Pro použití výnosové metody je tedy předpoklad, že daná nemovitá věc generuje nebo bude generovat výnos. Jak tomu bylo předtím, tak také tady ocenění kulturní památky, a to církevní stavby, může představovat zvláštní případ. U církevních budov sakrálního charakteru se většinou nepředpokládá výnos. Pokud je tedy možné, zvolí se jiný postup ocenění nebo podle pana Orta: „... je vhodná **kontribuční metoda**, tedy, jaký je přínos tohoto nekomerčního majetku k hodnotě ostatního majetku.“<sup>20</sup> Při plánované rekonverzi se tento stav může změnit, a stavba nesloužící původnímu účelu při jeho změně začne generovat výnos, a již nic nebrání použití obvyklého postupu výnosové metody pro určení budoucího výnosu a rentability projektu.

**Nákladová metoda** vychází primárně z nákladů na stavbu. Z toho vyplývá, že její použití není omezeno. Také dle cenového předpisu, to co není možné ocenit porovnávací nebo výnosovou metodou z již uvedených důvodů, lze ocenit nákladovou metodou. Základem nákladové metody je popis a zaměření objektu, zjištění reprodukční ceny a předpoklad životnosti stavby. „*Tržní hodnota majetku by měla být rovna množství vložené práce snížené*

---

<sup>19</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

<sup>20</sup> ORT, PETR. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 176s. Praha: Nakladatelství LEGES, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.85, 90s

*o její znehodnocení (opotřebení) s respektováním konkrétních (funkční nedostatky) a obecných (ekonomické nedostatky) tržních vlivů.*<sup>21</sup>

Reprodukční cena je definována takto: „ *Cena reprodukční je částka, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době jejího ocenění, bez odpočtu opotřebení.*“<sup>22</sup> Lze ji určit několika způsoby: použitím cenového předpisu, ceníku stavebních prací, rozpočtováním, přepočtem pořizovací ceny na současnou hodnotu nebo i porovnání, např. u řadové zástavby. Pokud oceňovaná stavba obsahuje umělecká a uměleckořemeslná díla, musíme jejich hodnotu přičíst k základní reprodukční ceně stavby.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> ORT, PETR. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 176s. Praha: Nakladatelství LEGES, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.90s

<sup>22</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

<sup>23</sup> ORT, PETR. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 176s. Praha: Nakladatelství LEGES, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.100s

## **4 KLÁŠTER DOMINIKÁNŮ VE ZNOJMĚ**

V následující části práce se budu zabývat analýzou kláštera, jeho vlivu na okolí a rozvojovými možnostmi města Znojma s dopadem na vhodnost dalšího využití kláštera dominikánů s přilehlou farou u kostela Nalezení sv. Kříže ve Znojmě. Objekt je umístěn ve východní části historického jádra města Znojma v přímé návaznosti na městské hradby, které historické jádro vymezují.

### **4.1 POPIS OBLASTI**

Na vývoj staveb a areálů má vliv jejich okolí, blízké i širší. Této spojitosti si lze všimnout v průběhu celé historie, a to již na začátku vzniku měst v okolí obchodních cest. Pro správnou volbu budoucího využití území a staveb je tedy nutno znát a porozumět potřebám dané lokality a širšího okolí, a to z pohledu historického vývoje až po budoucí strategie rozvoje.

#### **4.1.1 Jihomoravský kraj**

Svoji pohraniční polohou Znojmo náleží do oblasti Jihomoravského kraje při hranicích s Rakouskem a Slovenskem. Jeho správním centrem je Brno, kde žije třetina obyvatel kraje. Kraj je dále členěn do sedmi okresů – Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo.

Jihomoravský kraj je znám nejen pro svou strategickou polohu, brněnskou architekturu a barvitý kulturní život, ale také přírodní scenérii, rozmanitou škálu kulturních a technických památek, moderní architekturu a v neposlední řadě i vinařství. Jedná se o turisticky velmi ceněnou a vyhledávanou oblast. Území kraje spadá do regionu Jižní Morava, který je členěn do 5 turistických oblastí – Brno a okolí, Moravský kras a okolí, Pálava a Lednicko-valtický areál, Slovácko, Znojemska a Podyjí. Území je protkáno Chráněnými krajinnými oblastmi a to CHKO Moravský kras, CHKO Pálava, CHKO Bílé Karpaty nebo CHKO a Národní park Podyjí, který spadá do turistické oblasti Znojemska a Podyjí a překračuje hranice s Rakouskem, kde navazuje na Národní park Thayatal. Celá oblast je doprovázená stále se rozvíjející sítí cyklistických stezek, které spojují atraktivní místa na severu kraje a podporují vinařskou turistiku na jihu kraje.



Obr. č. 1 - Mapa ČR<sup>24</sup>

#### 4.1.2 Znojmo

Znojmo představuje moderní město ležící na velkém kulturně historickém odkazu s působivým panoramatem. Město bylo původně obehnané středověkými hradbami a vyvinulo se až do dnešní podoby druhého největšího města v Jihomoravském kraji ležícího 55 km<sup>24</sup> jihozápadně od Brna v blízkosti hranic s Rakouskem. Samotné město Znojmo se rozkládá na ploše 65,86 km<sup>2</sup><sup>25</sup>, a podle posledních statistik dosahuje 33 761 obyvatel<sup>26</sup>. Je centrem širokého spádového regionu v rozpětí padesát kilometrů. Část středověkých hradeb je zachována a vytváří tak přirozenou hranici mezi historickým jádrem a etapově se rozrůstajícími předměstími Znojma. Pro svoji značnou památkovou hodnotu bylo historické jádro města v roce 1971<sup>27</sup> prohlášeno za Městskou památkovou rezervaci (MPR).

---

<sup>24</sup> *Vzdálenost měst* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <[http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost\\_znojmo\\_brno](http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost_znojmo_brno)>.

<sup>25</sup> *Regionální informační servis* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <[http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost\\_znojmo\\_brno](http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost_znojmo_brno)>.

<sup>26</sup> *Český statistický úřad. Malý lexikon obcí České republiky-* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/documents/10180/36816225/32019915004en.pdf/f2dcf07c-26b0-44ba-8159-4b151677eb5b?version=1.1>>.

<sup>27</sup> *Znojmo* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <<http://www.znojmo.net/historie>>

Dnešní tvář města byla utvářena členitostí terénu a protékající řekou Dyjí, nad kterou se na levém břehu rozkládá nejvýše položené staré město se znojemským hradem, rotundou sv. Kateřiny, kostelem sv. Mikuláše a spoustou malebných uliček. V současnosti se Znojmo snaží navázat na pozitiva svého předešlého vývoje a díky své poloze je oblíbeným turistickým cílem návštěvníků nejen z České republiky, ale také Rakouska.



*Obr. č. 2 - Mapa Jihomoravského kraje <sup>28</sup>*

Znojmo v minulosti vytvářelo důležitý strategický bod na trase z Prahy do Vídně, dnes jeho roli přebírá Břeclav. Jeho význam a vliv vzrostl v první polovině 13. století, kdy bylo jako první na Moravě povýšeno na královské město. Se statutem královského města došlo k výstavbě klášterů jako center vzdělanosti. V první polovině 20. století byl však silný rozmach města pozastaven. Nacházelo se zde silné zastoupení německy mluvícího obyvatelstva, které bylo oslabeno první světovou válkou a pádem Rakouska-Uherska. Konec druhé světové války je spojen s odsunem Němců z pohraničí, kdy německá populace ze Znojma téměř vymizela, a město v následujících letech ztratilo většinu svého politického a kulturního významu. Vývoj města ovlivnily i roky komunistické totality, tzv. železná opona, kdy se Znojmo stalo městem na okraji zájmu. Došlo ke vzniku velkých průmyslových podniků, ale také panelových sídlišť, kdy se město rozšiřovalo na území okolních obcí.

## 4.2 POPIS KLÁŠTERA DOMINIKÁNŮ

### 4.2.1 Lokalita

Na základě historického vývoje je pro Znojmo specifická velká koncentrace církevních objektů s pohledem na velikost města. Jenom v samotném historickém jádru se nachází čtyři významné klášterní objekty společně s konventními kostely. Jsou to kláštery minoritů, jezuitů, kapucínů a dominikánů (Obr. č. 3 - Swartzplan Znojmo centrum). V dosahu Znojma se pak rozprostírá Loucký klášter, který rozměrově přesahuje objekty městských klášterů.



Obr. č. 3 – Swartzplan Znojmo centrum – klášter dominikánů s farou

V průběhu vývoje a na základě historických událostí se jejich funkční náplň měnila, a byla doprovázena stavebními zásahy. Vlivem zásahů a událostí, které doba přinesla, kláštery musely a musejí nadále hledat nová využití. V současné době našly nové využití kláštery minoritů a jezuitů. Klášter kapucínů se nachází v neutěšeném stavu a stále čeká na vhodného investora. Dominikánský klášter již plně neslouží svému účelu, ale je zde snaha vlastníka o opětovné začlenění do života města ještě předtím, než zcela upadne. Jako jeden z mála zůstal ve vlastnictví církve, tedy kláštera dominikánů ve Znojmě. Jedná se o nelehký úkol a to nejen po finanční stránce, výběru vhodného nového využití, ale také po stránce architektonické s odkazem na historickou hodnotu a duchovní filosofii, kterou si církevní objekty s sebou přináší.

Kláštery dominikánů byly pro svou náplň umístovány v jádrech měst v přímé návaznosti na městské hradby. Komplex kláštera dominikánů ve Znojmě není výjimkou. Nachází se na východní straně historického jádra u hradeb na ulici Dolní Česká a Kovářská, u jedné ze čtyř městských bran (Obr. č. 3 - Swartzplan Znojmo centrum). Je tedy součástí MPR Znojma.

Samotné historické jádro je malá oblast obklopená městskými hradbami, které nabízí zajímavá místa využívaná také pro četné, turisticky velmi vyhledávané, festivaly. Centrum Znojma se nachází v docházkové vzdálenosti k hlavnímu autobusovému i vlakovému nádraží. S tím vším souvisí hlavní koncentrace občanské vybavenosti.

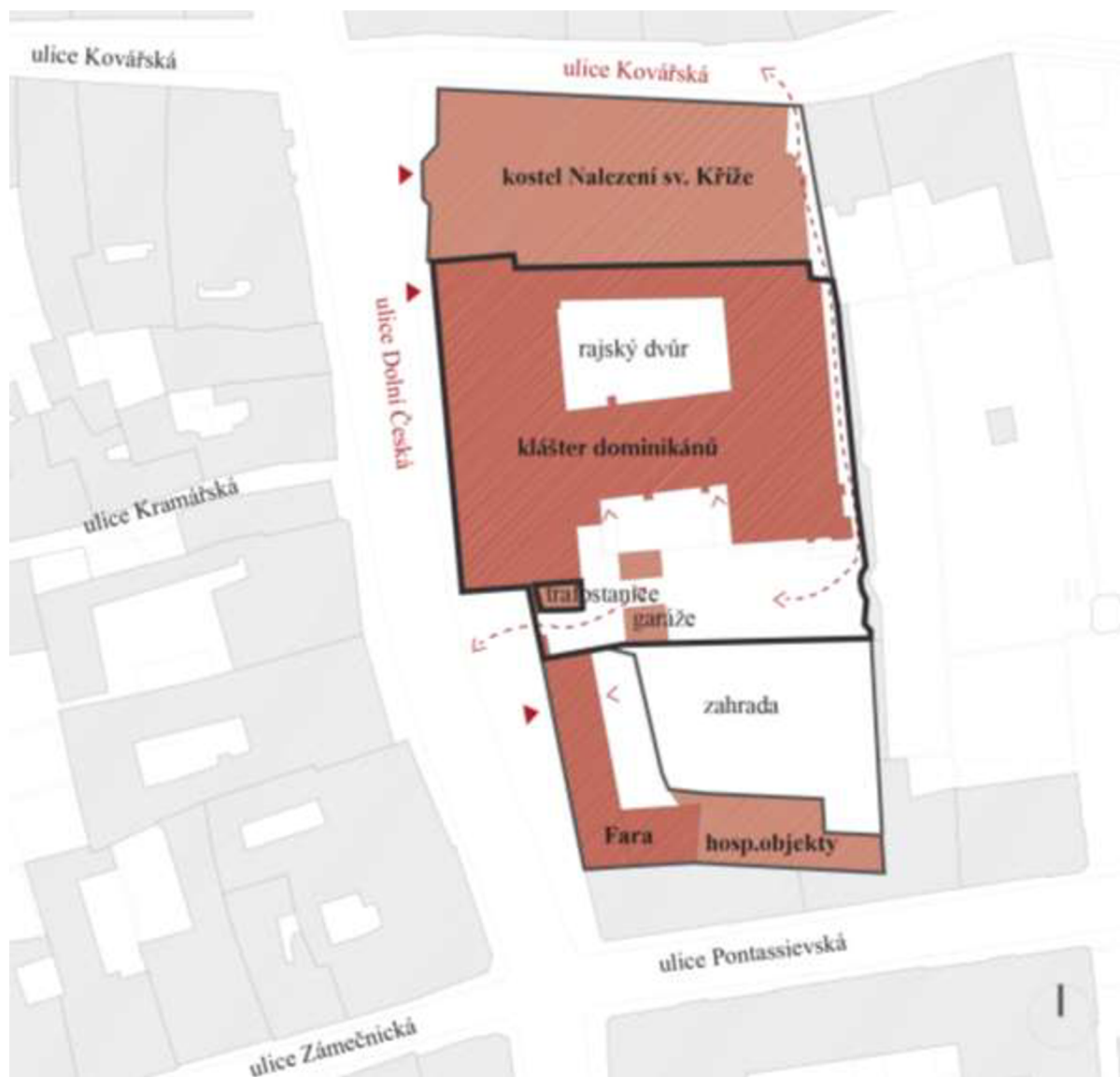
#### **4.2.2 Popis**

Klášter dominikánů je tvořen kostelem Nalezení sv. Kříže, který je jednou z dominant Znojma, samotným objektem kláštera s rajským dvorem, který přiléhá ke kostelu z jeho jižní strany, a budovou fary s hospodářským zázemím, která se nachází v zahradě. Ve své práci se dále budu zabývat objektem kláštera a pozemkem, na kterém se nachází podle obr. č. 4 – situační plán. Klášter pro mě představuje hlavní roli v areálu, od kterého se odvíjí využití ostatních částí, a tvoří první etapu rekonverze. Fara společně se zahradou představují další etapu budoucího rozvoje komplexu kláštera.

Kvadratura kláštera je stavebně a provozně spojena s kostelem, představuje čtyřkřídlovou dispozici uzavírající rajský dvůr. Pro přehlednost je v příloze č. 1 stávající 3D model kláštera. Severní křídlo přiléhající ke kostelu tvoří jen křížová chodba. Nejstarší je východní křídlo s překrásným sálem zaklenutým gotickou klenbou. Jižní křídlo nese



výraznější stopy barokních úprav, ale jeho jádro pochází rovněž z gotiky. Obě tato křídla jsou patrová s podkrovím pod poměrně strmou střechou. Východní křídlo je na jižní straně částečně podsklepeno. Nejméně dotčeno pozdějšími stavebními úpravami zůstává západní barokní křídlo, které je třípodlažní s pavilonovou nástavbou vystupující nad střechu<sup>28</sup>. Také jako jediné je z větší části podsklepené. K jižní straně západního křídla byla přistavena stavba trafostanice ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.. Do prostoru zahrady pak dva samostatné objemy garáží.



Obr. č. 4 – situační plán kláštera dominikánů M 1:1000, stávající stav, řešené území

<sup>28</sup> TOUFAROVÁ, DANA. *Dominikánský klášter ve Znojmě v době baroka*. 55 stran. Bakalářská práce. Masarykova univerzita v Brně, Filosofická fakulta.

Klášter byl založen v roce 1250, ale z důvodu nedostatku finančních prostředků vznikal v etapách. V průběhu vývoje jej postihla série tří požárů. První v roce 1400, kdy došlo skoro k jeho zániku. Následoval další v roce 1490, kdy se po opravách z roku 1500 dochovaly nejstarší části kláštera vykazující známky gotiky, křížová chodba, kapitulní síň a klenby. Tyto části odolaly jako jediné posledního požáru v roce 1555. Do té doby bylo dvoupatrové jen jižní křídlo. Opravy kláštera probíhaly pomalým tempem a hlavní energie a finance byly věnovány především kostelu. Pro klášter představovalo období 16. století bídu, kdy byl využíván i jako žalář pro vojáky. Největšího stavebního rozkvětu se klášter dočkal v barokním období. V letech 1650 - 1700 probíhaly stavební úpravy na jižním a východním křídle, poté následovala výstavba nového západního křídla, které již bylo třípodlažní. Naplánovaná byla celková obnova kláštera, ke které však již nedošlo. Další změna užívání a s tím spojené úpravy vedly ke vzniku podkrovní části na jižním a východním křídle v roce 1960. Poslední změny proběhly v 90. letech 20. století, kdy došlo k návratu klauzurního způsobu života. Poté již průběžně probíhaly jen udržovací práce na celém objektu.

### *Dispozice*

Hlavní vstup do kláštera přiléhá ke kostelu, a vede do západního křídla. Je situován tak, aby z něj bylo možno vstoupit do křížové chodby, která sloužila procesím. Vstup je z ulice Dolní Česká, která je svažité a tento spád je vyrovnán hladkým postamentem. Křížová chodba prostopuje všemi křídly, a spojuje je provozně v jeden celek. Západní křídlo je trojtrakt s chodbou uprostřed, kde jsou místnosti v prvním a druhém podlaží orientovány do ulice Dolní Česká, v posledním pak na obě strany. Chodba je zde zaklenuta valenou klenbou s lunetami. Křížová chodba západního křídla dosahuje přes dvě podlaží a dochází tak k prosvětlení prostředního traktu chodby.

Další dva vstupy do kláštera se nacházejí v jižním křídle na opačných stranách ze zahrady, která je níže položená oproti klášteru a to vlivem klesajícího terénu. Pohledem ze zahrady je možné si povšimnout ustupující hmoty jižního křídla oproti západnímu i východnímu křídlu. Jižní křídlo je dvojtrakt, kdy levým vstupem projdeme do křížové chodby, kde je umožněn přístup do rajské zahrady. Pravým vstupem se dostaneme do prostoru, kde se nachází schodiště s výtahem. Poslední a nejnovější vstup do kláštera se nachází ve východním křídle v blízkosti kostela. Zde se také nacházejí vstupy do kapitulního sálu s gotickými klenbami a dále do klauzurní kaple. Obě tato křídla se ve vrchním podlaží

otevírají na obě strany a jsou upraveny na jednotlivé místnosti. Poslední patro vzniklo vybudováním podkrovní s vikýři, které podporují plnohodnotné využití celého podlaží.

Severní křídlo kláštera je jednopodlažní, a je tvořeno křížovou chodbou s hvězdnicovou gotickou klenbou. V severním křídle se nachází vstup do kostela. Klášter a zahrada není přístupná pouze z ulice Dolní Česká, ale lze se dostat i zadním vstupem u kostela podél městských hradeb.

### ***Informace o klášteře a vlastníkovi***

Z lokace kláštera je patrné, že se na něj vztahuje ochrana památkově chráněného území, která souvisí s MPR Znojma. Budova kláštera je dále zařazena mezi kulturní nemovité památky na základě své historické a kulturní hodnoty, a to společně s kostelem Nalezení sv. Kříže. Kostel je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti u kostela sv. Kříže.

Klášter dominikánů se nachází na parcele č. 379/1 jehož je součástí. Rozloha parcely je 3224 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha kláštera činí 1869 m<sup>2</sup>. Klášter má stejného vlastníka jako zahrada, fara a hospodářská zázemí. Tím je klášter dominikánů Znojmo, který zajišťuje správu objektu a je iniciátorem případné změny stavu pro plnohodnotné využití s odkazem na historii a genius loci.

### ***Účel využití***

V průběhu historie byl klášter využíván různě. Mezi důležité změny patří v roce 1950 odchod bratří dominikánů, z důvodu vyhnání komunistickým režimem. Klášter se následně stal sídlem okresního stavebního podniku, který zde měl internát pro své učně. Bratřím dominikánům bylo dovoleno se vrátit až v roce 1990. Avšak původní počet bratří se již nevrátil, a pro nedostatek členů se usadili v budově fary, a jižní a východní křídlo kláštera přenechali klauzurním sestrám. I přesto došlo nakonec k definitivnímu odchodu bratří dominikánů ze Znojma v roce 2014 a přenechání správy farnosti u kostelu sv. Michala.

Klauzurní sestry i nadále zůstávají v malém počtu a obývají stále jižní a východní křídlo. V současné době je jejich další pobyt obestřen otázkami, a je plánován jejich odchod z důvodu velikosti obývaných prostor vzhledem k jejich nízkému počtu. První podlaží východního křídla, přesněji sály, jsou dnes provizorně využívány farností pro účely setkávání, případné přednášky nebo koncerty. Farnost by měla mít své primární sídlo na faře, ale ta již v současnosti svým technickým stavem a velikostí není vhodná a slouží spíše jako provizorium.

Západní křídlo, na základně dispozice, jde zcela uzavřít od ostatních prostor kláštera. To vedlo k tomu, že v současnosti slouží prostory občanské vybavenosti. Své místo zde našly ordinace lékařů, a většinu kancelářských prostor zaujímá Oblastní diecézní charita Znojmo, která zde má jedno ze svých středisek.

### ***Konstrukční řešení***

Církevní stavby jsou známé svojí typologií, co nejvíce uceleným systémem konstrukčního řešení, detailů, a v neposlední řadě symbolikou a kompozicí. Klášter dominikánů má svůj předobraz v benediktínských a cisterciáckých kláštorech. Jak již bylo výše patrné, jedná se o čtyřkřídlovou dispozici s motivem rajskeho dvora v centru, a s provozní návazností na kostel. Celkové rozměry kláštera jsou cca 48,2 x 57,0 m. Dokumentace stávajícího stavu je uvedena v příloze č. 1.

Konstrukční řešení kláštera a použité materiály odpovídají době vyhotovení jeho jednotlivých částí. Předpokladem je založení objektu na kamenných základech, které poté pokračují do zděného systému, který vytváří hlavní konstrukční systém. Jak je u historických objektů obvyklé, tak nosné zdivo prvního patra nebo sklepa je nejsilnější a směrem nahoru se tloušťka zdiva zmenšuje. Jako hlavní zdící prvek je použita cihla, v gotické části je to kámen, v některých částech vytváří smíšené zdivo. Dělicí příčky doplněné během stavebních úprav ve 20. století se ve většině případů liší svojí tloušťkou, a zachovávají charakter zděné konstrukce. Gotické a barokní části jsou zastřešeny klenbami, ať už hvězdicovými, obkročnými nebo valenými, a plackami zdobenými zrcadly. Dřevěné trámové stropní konstrukce s podhledem jsou ve druhém podlaží východního křídla a v celé podkrovní části. Hlavní zastřešení kláštera je sedlovou střechou, která je dle potřeby doplněna valbou, lunetami nebo sérií vikýřů. Použitou střešní krytinou je červená bobrovka v šupinovém krytí.

Fasáda objektu svým zdobením odkazuje na historickou podstatu kláštera a podporuje důležitost této budovy. Hlavním reprezentačním křídlem je západní, tomu také odpovídá zdobení fasády a to různými druhy říms a zdobnými šambránami. Okenní otvory západního křídla jsou v přízemí opatřeny mřížemi. Ostatní fasády již nevykazují takovou míru zdobnosti, a to vlivem neuskutečněné komplexní barokní přestavby. Portály vstupů do kláštera jsou pískovcové, ze strany křížové chodby bohatě zdobené. Vnitřní úprava povrchů je střídáma, a odpovídá typu stavby, nenacházejí se zde žádné malby, a to z důvodu vlivu gotiky, v podkroví se objevuje dřevěné obložení.

Okna v převážné části již nejsou původní, k jejich změně došlo zároveň s výstavbou podkroví. Jediné původní se nacházejí v křížové chodbě a gotické části východního křídla. Původní okenní konstrukce jsou atypických rozměrů. Většina ostatních okenních otvorů má rozměry 1,1 x 1,5 m a jsou jednoduchá čtyřkřídlá špaletová s poutcem, odpovídající těm původním. Dveře v převážné většině spadají do doby pozdějších stavebních úprav.

Vertikální komunikace je zprostředkována dvěma schodišti a výtahem. Obě schodiště spadají do období 2. poloviny 18. století. Jejich nosná konstrukce je kamenná. Schodiště v západním křídle je opatřeno dřevěným obkladem, druhé schodiště má nášlapnou vrstvu z linolea.

Skladby podlah se liší nášlapnou vrstvou, některé prošly změnou v 90 letech a jsou opatřeny linoleem nebo dlažbou, ostatní podlahy, a to převážně západní křídlo a komunikace, si ponechaly původní kamennou dlažbu, dřevěné palubky nebo vlysky.

### **Technický stav**

V současné době se konvent nachází v udržovaném a relativně uspokojivém stavu, který nevylučuje možnost dalšího užívání. Vnitřní prostory konventu jsou ve větší míře zachovalé včetně technického vybavení a zařizovacích předmětů. Problémem se může jevit nedostatek hygienického zázemí a nevhodnost pozdějších úprava, které mají charakter spíše provizorního řešení. Zásadní otázkou tedy zůstává vhodnost prostor pro další užívání, morální a technické zastarání stavby, které je rozhodující pro ekonomičnost jejího dalšího provozu.

### **SWOT analýza objektu**

Tab.č. 2 – SWOT analýza kláštera

<b>S - Strengths (Silné stránky)</b>	<b>W - Weaknesses (Slabé stránky)</b>
Lokalita s přímou návazností na centrum	Neadekvátní stavební úpravy
Historický areál v MPR	Historický areál v MPR
Dopravní dostupnost	Územní plán
Aktuální život farnosti	Různé výškové úrovně areálu
Komerční využití západního křídla	hradby, možnost archeol .památek
Oblastní diecézní charita - sociální program	Intenzita dopravy v ranních a odpol. hodinách
<b>O - Opportunities (Příležitosti)</b>	<b>T - Threats (Hrozby)</b>
Propojenost funkcí, etapizace	Nesledování aktuálních potřeb
Výjimka z územního plánu	Nevyužití vnitřního potencialu
Genius Loci	Postupná degradace

## **4.3 ANALÝZA ZNOJMA**

Informace, které poskytne analýza Znojma, budou sloužit jako jeden z podkladů pro návrh možných využití. Analýza území nám ukáže nejen aktuální stav, ale také rozvojové možnosti, limity a problémy města. Informace budou získávány na podkladu strategického plánu rozvoje města, územně plánovacích podkladech a územního plánu. Město Znojmo má zpracovaný územní plán města z roku 2014, má schválený strategický plán rozvoje pro období 2016 - 2022.

### **4.3.1 Sídlní struktura**

V historickém jádru jsou uchovány architektonicky významné soubory měšťanských domů, církevních staveb a souvislá pásma hradeb městského opevnění. Na tomto základě bylo historické centrum povýšeno na městskou památkovou rezervaci, na jejímž území se nachází celkem 167 nemovitých kulturních památek včetně národní kulturní památky rotundy sv. Kateřiny. Historické jádro je stále centrem pro město a vytváří základnu pro rozvíjející se turismus.

Na zástavbě Znojma jde vidět období úpadku, a poté se etapovitě rozrůstající části bytové výstavby tří sídlištních útvarů, které prochází komplexní revitalizací. Další výraznou část města zaujímá průmyslová zóna, a to celkem 1/3 ze zastavěné plochy města.

Jako ve většině současných měst, tak také ve Znojmě došlo k vytvoření ploch brownfields. Důvodem byly politické změny a původní život se do objektů již nevrátil. Jedná se o větší areály nebo objekty, a to v historickém centru. Je to městský pivovar, klášter kapucínů a klášter v Louce, ten se však aktuálně darem od státu dostal do rukou Znojma, které má závazek tento objekt revitalizovat a neprodávat. Důvodem byla nemožnost najít správného investora, který by byl ochoten zaplatit požadovanou částku.

### **4.3.2 Dopravní analýza**

Znojmo je součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje, tím došlo ke zlepšení obslužnosti v městské a autobusové dopravě. V docházkové vzdálenosti 15 minut od kláštera se nachází autobusové a železniční nádraží. Nejvýznamnější dopravní komunikaci tvoří I/38, která prochází mezi historickým jádrem a hlavním nádražím,

představující hlavní dopravní osu se zařazením do mezinárodní páteřní sítě E59<sup>29</sup> (znázornění na obrázku č. 5 - Swartzplan Znojma – občanská vybavenost). Tím dochází ke stálému narůstání silniční dopravy v centru Znojma. To vede k problémům nejen se zvýšeným hlukem, ale také v dopravě v centru města. Město má proto ve své plánovací dokumentaci zařazen návrh nového obchvatu, který by měl centru ulehčit.

Obecným problémem, který se netýká jenom Znojma, ale většiny měst, je parkování v centru a to především v historickém jádru. Příjezd osobní dopravy do historického jádra není nijak omezen. Návštěvníci nejsou nuceni parkovat na odstavných parkovištích, současné domy nemají ve většině případů vyřešeno parkování na vlastních pozemcích, proto zde fungují karty rezidentů. To vše je důvodem, proč dochází k přehlcení ulic zaparkovanými automobily. Aby nedocházelo k dalšímu narůstání automobilové dopravy a nárokům na parkovací místa v historickém jádru, došlo ke schválení územního plánu z roku 2014, který má být prostředkem (viz podkapitola územní plán).

Cyklistická doprava ve Znojmě má výraznou vazbu na turistické cyklotrasy. Pro účely městské dopravy jsou cyklostezky prozatím vybudovány v oddělaných úsecích a chybí jejich propojení.<sup>30</sup>

### **4.3.3 Občanská vybavenost a veřejné služby**

#### ***Veřejné služby***

Pro svůj charakter, historickou tvář, okolní přírodu, vinařskou tradici a řadou slavností je Znojmo vyhledávaným turistickým cílem. Město nabízí restaurační a kavárenské služby, různé druhy ubytování, jejichž významné ohnisko je v historickém jádru. Samo město podporuje vznik služeb, které rozvíjí a zlepšují úroveň turismu. Problémem v této oblasti stále zůstává sezónnost turismu, se kterým je spojena také sezónnost zaměstnání. V současné době se Znojmo snaží tento faktor alespoň omezit a nalákat turisty v průběhu celého roku.

---

<sup>29</sup> *Strategický plán města Znojma* [online], 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: < [http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne\\_-\\_dokumenty/Strategicky\\_plan\\_rozvoje\\_mesta\\_Znojma.pdf](http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne_-_dokumenty/Strategicky_plan_rozvoje_mesta_Znojma.pdf) >

<sup>30</sup> *Strategický plán města Znojma* [online], 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: < [http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne\\_-\\_dokumenty/Strategicky\\_plan\\_rozvoje\\_mesta\\_Znojma.pdf](http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne_-_dokumenty/Strategicky_plan_rozvoje_mesta_Znojma.pdf) >

## **Občanská vybavenost**

Rozmístění občanské vybavenosti je plynule po celém městě Znojmě, které je spádovým územím pro široký region. Umístění jednotlivé vybavenosti můžete vidět na obrázku č. 5 - Swartzplan Znojma – občanská vybavenost.

V oblasti vzdělání jsou zastoupeny všechny formy a činnosti. A to pro děti od předškolního věku, přes nabídku mimoškolních aktivit až po studium na vysoké škole. Zvyšuje se ale poptávka po umístění dětí do 3 let, přičemž město ani soukromá instituce nenabízejí tuto možnost. Mimoškolní aktivity jsou zajišťovány dvěma významnými institucemi a to Základní uměleckou školou Znojmo a Domovem dětí a mládeže Znojmo.

Možnosti kulturního vyžití jsou ve Znojmě rozmanité a odpovídají jeho postavení. Nejvýznamnějšími kulturními institucemi jsou Znojmská beseda, Jihomoravské muzeum ve Znojmě, Městská knihovna a Kino Svět. I přes možnosti v oblasti kultury, které Znojmo nabízí, se zde nachází i místo k rozvoji. Město postrádá multifunkční sál s potřebným vybavením, a to pro pořádání koncertů významných umělců.

Kultura je doprovázena sportovním vyžitím obyvatel města, která představuje slabou základnu sportovních areálů. Většina sportovišť představuje objekty, které byly zbudovány v průběhu výrazného rozmachu města, a tomu odpovídá i jejich technický stav, který vyžaduje revitalizaci. To je také důvodem, proč jsou poslední dva územní plány směřovány na rozvoj sportovních a rekreačních zařízení.<sup>31</sup>

Sociální služby jsou na základě demografického vývoje a prognóz zaměřeny na seniory. Tato oblast se zdá být patřičně pokryta, avšak dochází ke zvyšování poptávky po zařízeních specializujících se na péči o seniory a denní centrum pro osoby bez přístřeší. Přimo ve Znojmě existuje široká škála sociálních služeb zajišťovaných příslušnými organizacemi, jednou z nich je Oblastní diecézní charita Znojmo, která má jedno ze svých sídel právě v klášteře dominikánů. Své zastoupení má i sociální bydlení, jehož kapacity jsou v současné době naplněny a jejich počet je nedostačující. Do budoucna lze předpokládat zvyšující se poptávku po sociálních bytech a bydlení pro seniory, kteří zatím nepotřebují pravidelnou péči.

---

<sup>31</sup> *Strategický plán města Znojma* [online], 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: < [http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne\\_-\\_dokumenty/Strategicky\\_plan\\_rozvoje\\_mesta\\_Znojma.pdf](http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne_-_dokumenty/Strategicky_plan_rozvoje_mesta_Znojma.pdf) >





- **Zdravotnictví**
  - 1 - Nemocnice Znojmo
  - 2 - Ordinance

- **Vzdělání**
  - 1 - ZŠ a MŠ
  - 2 - SŠ a gymnázia
  - 3 - VOŠ
  - 4 - ZUŠ, volnočasové organizace

- **Galerie a muzea**
  - 1 - Znojemský Hrad
  - 2 - Klášter Minoritů - JM
  - 3 - Znojemská beseda
  - 4 - Městská knihovna
  - 5 - Jihomorav. muzeum

- **Kina a divadla**
  - 1 - kino Svět
  - 2 - Městské divadlo

- **Galerie a muzea**
  - 1 - Městský úřad Znojmo
  - 2 - Turistické centrum
  - 3 - Okresní soud
  - 4 - Správa NP Poddyjí

Obr. č. 5 – Swartzplan Znojmo – občanská vybavenost

#### 4.3.4 SWOT analýza Znojma

Tab.č. 3 – SWOT analýza Znojma

<b>S - Strenghts (Silné stránky)</b>	<b>W - Weaknesses (Slabé stránky)</b>
Historický jádro - MPR	silná tranzitní doprava-zvýšený hluk
vinařská tradice - kulturní akce	vyšší míra nezaměstnanosti
Cestovní ruch, kulturní akce	chybějící ucelený systém cyklistické dopravy
geografická poloha	parkování v MPR
<b>O - Opportunities (Příležitosti)</b>	<b>T - Threats (Hrozby)</b>
revitalizace brownfields	nárůst intenzity dopravy
podpora podnikání a rozvoje prac. příležitostí	odchod pracovních sil do větších center
zlepšení dopravního napojení	závislost na sezónní zaměstnanosti
využití potenciálu v cestovním ruchu	zvýšení potřeb sociálních služeb

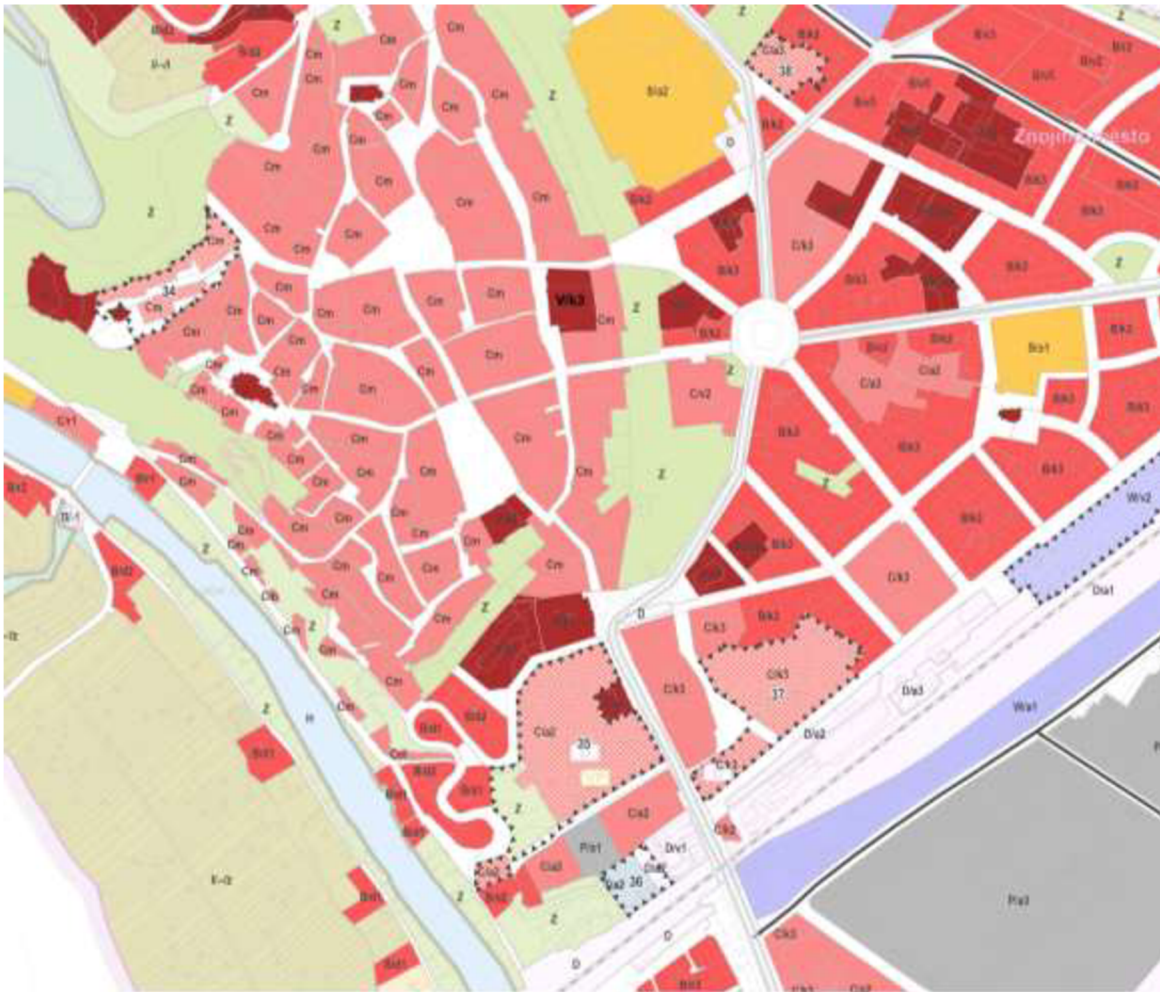
#### 4.4 NÁVRHY VARIANT VYUŽITÍ KLÁŠTERA DOMINIKÁNŮ

Návrh možných funkcí, které mohou být situovány v klášteře, vychází z řady požadavků a okolností, které musí respektovat. Jsou jimi požadavky urbanistické, architektonické, konstrukční, sociální a technické. Ty jsou představovány ÚP města Znojma, klášterem, jeho možnostmi, památkovým ústavem, obecně technickými požadavky, okolní zástavbou a vlivem na okolní prostředí.

##### 4.4.1 Územní plán

Posledním důležitým podkladem pro návrh variant je ÚP. Znojmo má platný územní plán od roku 2014, který je tvořen grafickou a textovou částí. Na základě ÚP tedy dojde k určení funkční plochy, stanovení přípustného využití a zjištění dalších podmínek a limitů, které ovlivňují návrh studie v samotném začátku.

Podle grafické části územního plánu se budova kláštera nachází ve stabilizovaném území s označením **V/k3**. Rozsah možného využití a omezení jsou stanoveny v textové části územního plánu.



Obr. č. 6 – Územní plán města Znojma<sup>32</sup>

### „VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

*Stabilizované zastavěné území je ta část zastavěného území města, kde územním plánem stanovené využití území vyjadřuje jeho dosavadní charakter a potvrzuje jej. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude významně měnit (podmínky využití území jsou víceméně shodné se současným stavem).*

<sup>32</sup> Územní plán města Znojma [online], Znojmo-mapový server, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/uplan\\_dhtml/detail\\_view\\_new.php?id=593711#](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/uplan_dhtml/detail_view_new.php?id=593711#)>

*Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území postupně měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury.*

*Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování limitů a podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští:*

- *Dostavba proluk,*
- *Umístění nových staveb,*
- *výstavba souvisejících drobných staveb,*
- *doplnění dopravní a technické infrastruktury,*
- *doplnění veřejných prostranství*
- *plochy vnitrobloků slouží především jako klidové zázemí objektů bytových i nebytových a jejich zastavování není přípustné. Pokud nelze zajistit deficit parkování pro rezidenty jiným způsobem je přípustné využití vnitrobloků pro parkování za podmínky, že nebude zásadně narušen jejich pobytový charakter“<sup>33</sup>*

Podmínky, které se týkají stabilizovaného území, se objektu kláštera nijak zvlášť nedotýkají. Zahrada kláštera představuje vnitroblok, avšak parcela, na které klášter stojí, nezabírá rozměrově dostatečně velkou část pro další výstavbu a rozvoj. To však může přinést výrazné omezení pro případnou rekonverzi fary společně s klášterní zahradou. Klášter byl doposud vnímán právě s farou jako jeden celek, a to by mělo být ponecháno i dále. V současné době je další přípustné zastavění zahrady možné jenom na místě nevyhovujících hospodářských objektů při jižní straně s orientací na sever nebo na prokazatelně historicky zastavěné části zahrady.

Tyhle limity byly do ÚP vloženy na základě zastavování vnitrobloků ve městě objekty pro bydlení, které však nijak neřešily potřebu parkování na vlastním pozemku. Tím došlo k navyšování kapacit parkovacích míst v historickém jádru, a to vedlo k většímu počtu automobilů. Z tohoto problému parkovacích míst jsou udělovány výjimky pro veřejné služby, funkce podporující turismus a využití občanské vybavenosti. Bydlení, a to převážně v podkrovních vestavbách, dostává pomyslnou zelenou jenom v případech parkovacích míst na vlastním pozemku.

---

<sup>33</sup> *Územní plán města Znojma* [online], Znojmo-textová část, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlasaky/UP\\_Znojmo-VYROK.pdf](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlasaky/UP_Znojmo-VYROK.pdf)>

## **„STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*Podmínky využití území vztahované k základní ploše jsou v grafické části ÚP zobrazeny barvou kódem v členění:*

***T / o1 / F***

*typ plochy s rozdílným způsobem využití / plošné uspořádání zástavby, výšková úroveň zástavby / specifikace funkčního využití“<sup>34</sup>*

Jak již bylo zmíněno, budova kláštera se nachází v grafické části ÚP pod označením **V/k3**. To řadí klášter do ploch veřejné vybavenosti, kdy textová část upravuje podmínky využití. Stanovuje hlavní využití pro občanskou vybavenost veřejného charakteru a to pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu (úřady, policie, hasiči, státní zastupitelství, ...), pohřebnictví, ochranu obyvatel, armádu a vězenství. Přípustné využití je takové, které je podmiňující nebo doplňující hlavnímu využití. Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

Veřejná vybavenost má dále upřesněno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu a to jak pro plochu, tak pro pozemek. Ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby je to v rozsahu 20% pro celou plochu a zároveň pro jednotlivý pozemek. V odůvodněných případech je možné takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu snížit, a to za podmínek přiměřené kompenzace na okolních veřejných prostranstvích.<sup>35</sup>

## **„SPECIFIKACE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

***k = kompaktní zástavba***

*Je stanovována zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města a v hlavních urbanizačních osách.*

*Pravidla pro uspořádání zástavby:*

- *Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Veřejná prostranství tvoří jasnou a ucelenou síť komponovanou urbanistickým záměrem.*

---

<sup>34</sup> Územní plán města Znojma [online], Znojmo-textová část, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlaskey/UP\\_Znojmo-VYROK.pdf](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlaskey/UP_Znojmo-VYROK.pdf)>

*Tvarování veřejných prostranství je různorodé a vytváří podmínky pro širokou škálu veřejného využití (ulice, třídy, bulváry, náměstí, návsi, parky, nábřeží apod.).*

- *Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, jsou umístovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují.*
- *Veřejná prostranství jsou budovami jasně tvarově vymezena. Zajišťují obsluhu budov technickou a dopravní infrastrukturou, musí být vybavena pro pobyt a pohyb pěších a uliční zelení.*
- *Vnitrobloky jsou soukromé, poloveřejné nebo veřejné, zpravidla nezastavěné nebo částečně zastavěné. Průchodnost poloveřejných nebo veřejných vnitrobloků pro pěší je zajišťována pasážemi, průchody apod. Vnitrobloky slouží zejména pro pobyt a jsou vybaveny zelení.*

## **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

### **Úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 17 m**

*Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály.* “<sup>36</sup>

#### **4.4.2 Varianty návrhu**

Na podkladu již získaných informací o širším okolí, Znojmu, ÚP, lokalitě a budově kláštera dominikánů dojde k výběru možných využití, které budou následně sestaveny do variant. Důvodem ke kombinaci využití, je rozsah prostor, které klášter nabízí a s tím související možný vznik vyšší nabídky než poptávky v jednom sektoru trhu. Výsledkem by mohla být pouze částečná obsazenost kláštera. Navíc některé z funkcí nevyžadují, takový rozsah prostor. V současné době urbanismu dochází k podporování polyfunkčnosti objektů, které zvyšují jejich atraktivnost. V tomto případě jsou voleny funkce, které se doplňují, navzájem neomezují nebo negativně neovlivňují.

Při návrhu možných využití, a dále během hodnocení variant je nutné mít na paměti, že se jedná o kulturně nemovitou památku a investorem je klášter dominikánů ve Znojmě. To

---

<sup>35</sup> Územní plán města Znojma [online], Znojmo-textová část, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlaskey/UP\\_Znojmo-VYROK.pdf](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlaskey/UP_Znojmo-VYROK.pdf)>

<sup>36</sup> Územní plán města Znojma [online], Znojmo-textová část, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlaskey/UP\\_Znojmo-VYROK.pdf](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlaskey/UP_Znojmo-VYROK.pdf)>

znamená, že pro investora není prvořadé získat maximální zisk, ale otevřít klášter obyvatelům města tak, aby zvolená funkce nebyla v rozporu s jeho původním užíváním, ale zároveň zajistila provoz.

Aktuální využití objektu není zcela vhodné, a je finančně náročné pro vlastníka kláštera. Důvodem jsou příjmy pouze z pronajatých ploch západního křídla a malý počet klausurních sester na velikost obývaných prostor. Výsledkem je neplnohodnotné využití prostor, které klášter nabízí, a přesto musí zajišťovat jejich provoz a správu.

Během návrhu možných využití vezmu v potaz také aktuální funkce objektu a plánovaný odchod klausurních sester. Jako výhodu beru to, že během poslední doby si západní křídlo našlo své komerční využití, které se stalo stabilním, a to dále doplním o nové využití.

Návrh možných využití kláštera dominikánů:

- Víceúčelové sály – přednášky, koncerty, konference,
- Galerie
- Vzdělávací a komunitní centrum
- Farnost
- Restaurace, kavárna
- Zdravotní středisko – pronájem ordinací
- Administrativa – pronájem kancelářských ploch
- Komerční prostory – pronájem prostor pro prodejny
- Sociální bydlení pro seniory.

Zvolené funkce odpovídají požadavkům a rozvojovým potřebám města, respektují možnosti kláštera a jeho ducha a negativně neovlivňují jeho okolí. Nosnými pilíři jednotlivých variant budou kombinace hlavních využití, které budou následně doplněny o přípustné využití podporující a doplňující hlavní účel. Jistým problémem se může stát sociální bydlení s odkazem na potřeby parkování. Počet stání se stanovuje podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací ve změně Z1. Na základě typu bydlení se určí počet stání, který se dále upravuje součinitelem vlivu stupně automobilizace a součinitelem redukce počtu stání, na který má vliv právě umístění budovy, kdy dochází ke snížení požadovaného počtu. Parkovací stání budou zajištěna na vyhrazených místech v uličním prostoru a odstavná stání na pozemku vlastníka, na zahradě. Parkování je navrženo tak, aby zásadně nenarušovalo pobytový charakter zahrady.



Sestavené varianty využitelnosti kláštera dominikánů:

Tab.č. 4 – varianty využitelnosti kláštera dominikánů

Typ užití	Podíl na využitelné podlahové ploše v %	Část objektu
<b>VARIANTA A</b>		
komerce	14	západní křídlo
administrativa	31	západní křídlo
restaurace	5	jižní křídlo
farnost	18	jižní a vých. křídlo
sociální byty	17	jižní a vých. křídlo
víceúčelový sál	8	východní křídlo
výstavní prostor	8	křížová chodba
<b>VARIANTA B</b>		
ordinace	27	západní křídlo
administrativa	17	západní křídlo
restaurace	5	jižní křídlo
farnost	8	jižní křídlo
vzdělávací centrum	27	jižní a vých. křídlo
víceúčelový sál	8	východní křídlo
výstavní prostor	8	křížová chodba
<b>VARIANTA C</b>		
komerce	14	západní křídlo
ordinace	17	západní křídlo
restaurace	5	jižní křídlo
administrativa	18	jižní a vých. křídlo
vzdělávací centrum	17	jižní a vých. křídlo
víceúčelový sál	8	východní křídlo
výstavní prostor	8	křížová chodba
<b>VARIANTA D</b>		
ordinace	14	západní křídlo
administrativa	31	západní křídlo
restaurace	5	jižní křídlo
vzdělávací centrum	8	jižní křídlo
sociální byty	27	jižní a vých. křídlo
víceúčelový sál	8	východní křídlo
výstavní prostor	8	křížová chodba



Jednotlivé varianty se mezi sebou liší především v procentuální míře věnované daným funkcím a některé také částečně druhem využití. Pro další posouzení vyberu z těchto variant dvě. Při volbě beru ohled na prostory věnované jednotlivým funkcím a to hlavně v jižním a východním křídle. V další části práce se tedy budu zabývat variantou B a variantou D. Důvodem volby varianty B je to, že samotná farnost představuje komunitu a sdružuje lidi stejně jako vzdělávací centrum, kterému jsou tím věnovány větší prostory pro možnosti komplexního pokrytí zájmů. Varianta D je v určité opozici. Zde hraje roli sociální bydlení, kde také vzhledem k náročnosti pro vybudování volím variantu s větším zastoupením. Bydlení je poté doplněno vzdělávacím centrem, které může poskytovat také aktivizační kurzy.

### ***Varianta B***

Západní křídlo je díky své poloze využíváno službami. První dvě patra jsou věnována pronájmu prostor pro soukromé ordinace. Poslední zaujímají kanceláře a to po obou stranách chodby, kde je předpoklad ponechání těchto prostor pro oblastní diecézní charitu Znojmo, která může využívat také prostory sálů a učeben pro své přednášky. Křížová chodba vytváří komunikační koridor a poskytuje možnost k výstavám. Víceúčelové sály jsou umístěny v přízemí východního křídla v prostorách kapitulního sálu a současné kaple. Jádrem a podporujícím prvkem je přítomnost restaurace v prvním patře jižního křídla s možností venkovního posezení. Druhé podlaží tohoto křídla je věnováno farnosti pro její setkávání, scholu, farní knihovnu a byt faráře. Ostatní prostory společně s podkrovím budou určeny pro učebny a podporu vzdělání. Všechny prostory jsou doplněny o hygienické zázemí a celý objekt umožňuje bezbariérový přístup. Sklepní prostory byly ponechány pro technické zázemí a případné sklady. Zpracování studie varianty B je v příloze č. 2.

### ***Varianta D***

První patro kláštera zůstalo totožné, jako v případě varianty B. Západní křídlo také slouží pro služby, ale došlo k rozšíření kancelářských prostor na úkor soukromých ordinací. Sídlo farnosti bylo ponecháno v budově fary a na její místo bylo navrženo menší vzdělávací centrum tvořené učebnami. Zbylá část kláštera je vyhrazena sociálním bytům, které jsou navrženy o dispozici 2+kk a průměrné velikosti 50 m<sup>2</sup> jako bezbariérové. Je zde také vyhrazena místnost pro případnou pečovatelku nebo správce objektu. Stejně jako u varianty B došlo k úpravě a doplnění hygienických zázemí, sklepní prostory vytváří technickou základnu. Pro lepší pochopení je studie varianty D v příloze č. 3.

## ***Financování***

Možnosti financování projektu jsou z vlastních zdrojů, prostřednictvím úvěru nebo dotacemi. Celkové pokrytí z vlastních zdrojů nelze realizovat, a proto se nabízí prověření financování také z dotací. V současné době běží dotační programy EU na podporu seniorů, komunitních center a jiné, kde hlavním investorem není soukromí podnikatel, ale kraj, neziskové organizace, církev atd. Předběžně lze říci, že klášter dominikánů ve Znojmě jako církevní organizace s adekvátním stavebním záměrem má možnost dosáhnout na dotace v tomto dotačním programu. Variantu financování projektu z vlastních zdrojů beru jako doprovodnou. Financování projektu za pomoci úvěru je nepravděpodobné, protože církevní majetek nesmí být zastavován.

## **4.5 OCENĚNÍ VARIANT NÁVRHU**

Ocenění obou variant návrhu bude probíhat na stejném schématu, aby mohlo dojít k porovnání variant návrhu změn využití. Nejdříve bude nutné vypočítat náklady na přestavbu objektů, a také náklady na venkovní úpravy a demolici dvou samostatných objektů garáží. Tento výpočet bude proveden nákladovou metodou položkového rozpočtu. Aby mohlo dojít k využívání kláštera, budou náklady na rekonverzi následně zvýšeny o částku potřebnou na vybavení interiérů.

Dále budou varianty oceněny výnosovou metodou na základě předpokladu výnosů z jejich pronájmu a zjištěné míry kapitalizace pro daný typ budovy. Pokud to bude možné, tak výše obvyklého nájemné bude určena pomocí metody přímého porovnání. Výnosy budou počítány na dobu 30 let. Předpokladem je, že investor nebude chtít danou nemovitost prodat, ponechá si ji ve svém vlastnictví a bude zajišťovat správu objektu.

### **4.5.1 VARIANTA B**

#### **4.5.1.1 Výpočet nákladů na přestavbu**

Výše nákladů na přestavbu se skládá ze dvou položek. Částky potřebné k demolici, která zahrnuje především odstranění vnitřních konstrukcí příček, převážně později vybudovaných, tak aby došlo k vyčištění dispozice pro vytvoření nových prostor. Dojde k výměně oken a to těch, která nejsou původní, vybourání nových dveřních otvorů a výtahové šachty. V určených prostorách pak budou odstraněny nášlapné vrstvy podlah.

Další část bude tvořit samotná cena konstrukcí nově vybudovaných. Bude se jednat o vystavění nových příček z keramických tvárnic, zabudování nových oken, dveří, úprava vnitřních povrchů, výtahy a zdravotní techniku. Tyto sumy budou určeny kalkulací za pomoci programu BuilPowerS s použitím přidružené cenové soustavy aktuální pro druhé pololetí 2016.

U historických objektů se dále většinou uvažuje také se změnou střešní krytiny, s veškerou úpravou vnitřních a vnějších povrchů, nebo také s možností dodatečné ochrany proti vlhkosti, když součástí základů není hydroizolace. Klášter dominikánů je udržovaný objekt s nedávno vyměněnou střešní krytinou, který nevyžaduje celkovou úpravu povrchů. Vzhledem k době výstavby nejsou základy doplněny o hydroizolaci, přesto však nenavrhují podřezání ani injektáž. Důvodem je mohutnost kamenného zdiva ve spodních částech kláštera, které je doplněno smíšeným a cihelným zdivem, rozdílnost úrovně terénu oproti prvnímu podlaží a tím vzniklé snížení hladiny vlhkosti ve zdivu. To vše bude podpořeno snížením terénu rajského dvora a vytvořením sanačních omítek do výšky dvou metrů v prvním podlaží.

Současný stav a stav po rekonverzi je zobrazen v přílohách č. 2 a 4. Je uvažováno se stavebními úpravami a vybavením zařízovacími předměty zejména v jednotlivých zázemích. Ostatní vybavení a zařízení interiéru spojené s užíváním kláštera bude oceněno zvlášť. To se nebude týkat pronájmu kanceláří a soukromých ordinací, kde se předpokládá, že si je zajistí nájemce sám. Jak již bylo zmíněno, rekonverze kláštera byla zpracována na úrovni studie stavby, proto je potřeba brát výpočet nákladů jako hrubý odhad.

*Tab.č. 5 – výkaz výměr pro bourací práce a přestavbu*

**VARIANTA B - BOURACÍ PRÁCE**

Č. POL.	NÁZEV	m. j.	VÝMĚRA
01	Demolice dvou garáží	m <sup>3</sup>	155,00
02	Bourání příček z cihel pálených	m <sup>2</sup>	1006,00
03	Vybourání otvorů ve zdivu cihelném, tl. 45 cm	m <sup>2</sup>	31,70
04	Vybourání otvorů ve zdivu cihelném, tl. 60 cm	m <sup>2</sup>	16,60
05	Vybourání keramické nebo teracové dlažby	m <sup>2</sup>	551,00
06	Demontáž povlakových podlah	m <sup>2</sup>	1120,00
07	Demontáž podhledu	m <sup>2</sup>	231,00
08	Odstranění vnitřních omítek z 100%	m <sup>2</sup>	1558,00
09	Odstranění vnějších omítek z 100%	m <sup>2</sup>	285,00
10	Výměna oken	ks	106,00

Tab.č. 6 – výkaz výměr pro bourací práce a přestavbu

**VARIANTA B - NOVÉ KONSTRUKCE**

Č. POL.	NÁZEV	m. j.	VÝMĚRA
01	Nové příčky POROTHERM 8 Profí	m <sup>2</sup>	<b>262,00</b>
02	Nové příčky POROTHERM 14 Profí	m <sup>2</sup>	240,00
03	Nové příčky POROTHERM 19 AKU Profí	m <sup>2</sup>	344,00
04	Nové příčky POROTHERM 25 AKU Profí	m <sup>2</sup>	125,00
05	Podhled SDK podkroví	m <sup>2</sup>	231,00
06	Izolace tepelné stropů	m <sup>2</sup>	390,00
07	Nová okna 1200 x 1500 mm	ks	64,00
08	Nová okna 1500 x 1900 mm	ks	35,00
09	Nová okna 1500 x 3000 mm	ks	7,00
10	Dveře 700 mm - ocelové zárubně	ks	35,00
11	Dveře 800 mm - obložkové zárubně	ks	35,00
12	Malby vnitřní (stěny + podhledy)	m <sup>2</sup>	3262,00
13	Omítky stěn - sanační omítka	m <sup>2</sup>	1053,00
14	Omítky stěn – vápenocementová	m <sup>2</sup>	2578,00
15	Výtah	ks	2,00
16	Umyvadlo vč. Baterie	ks	29,00
17	Záchodová mísa s geberitem	ks	27,00
18	Záchodová mísa handicap	ks	3,00
19	Pisoár	ks	11,00
20	Sprcha 900 x 900 mm vč. Baterie	ks	5,00
21	Dřez vč. Baterie	ks	15,00
22	Podlahy z dlažby	m <sup>2</sup>	235,00
23	Podlahy ostatní	m <sup>2</sup>	1090,00
24	Obklady keramické	m <sup>2</sup>	600,00
25	Venkovní dlažba – terasa	m <sup>2</sup>	118,00

Hodnoty uvedené v tabulce byly následně použity k sestavení položkového rozpočtu. Ostatní hodnoty zde neuvedené byly stanoveny odměřením v programu AutoCAD, nebo odborným odhadem u položek menšího významu z hlediska ceny, důvodem je dokumentace na úrovni studie navrhovaných úprav kláštera.

Přesnější zjištění ceny by bylo možné stanovit na základě vypracované dokumentace pro provádění stavby, která by sloužila jako podklad pro přesné stanovení výměr. To však pro rozsáhlost kláštera a nedostatek odborných informací nebylo možné zpracovat. Dokumentace pro provádění stavby by se v praxi vyhotovovala na základě informací zjištěných sondami a

historickým průzkumem. V tomto stupni uvažování a rozhodování o projektu z pohledu investora, který volí mezi variantami, však většinou nebývá dostupná dokumentace na vyšším stupni, než je úroveň studie. Při oceňování jsem se snažila postupovat tak, aby stavební úpravy byly oceněny co nejpřesněji vzhledem k dokumentaci, která byla k dispozici. Položkový rozpočet pro stavební úpravy kláštera je uveden v příloze č. 6.

Výsledky ocenění jsou uvedeny v následující tabulce:

*Tab.č. 7 – sumarizace výsledků ocenění kláštera, výstup BuilPowerS*

<b>Rozpis ceny</b>	<b>Dodávka</b>	<b>Montáž</b>	<b>Celkem</b>
HSV	3 435 419,99	2 678 762,12	6 114 182,11
PSV	2 727 997,24	1 507 494,19	4 235 491,43
MON	1 578 141,05	723 158,95	2 301 300,00
Vedlejší náklady	0,00	556 642,83	556 642,83
Ostatní náklady	0,00	379 529,21	379 529,21
<b>Celkem</b>	<b>7 741 558,28</b>	<b>5 845 587,30</b>	<b>13 587 145,58</b>
<b>Rekapitulace daní</b>			
Základ pro sníženou DPH	<b>15 %</b>		<b>0,00 CZK</b>
Snížená DPH	<b>15 %</b>		<b>0,00 CZK</b>
Základ pro základní DPH	<b>21 %</b>		<b>13 587 145,58 CZK</b>
Základní DPH	<b>21 %</b>		<b>2 853 301,00 CZK</b>
Zaokrouhlení			<b>0,42 CZK</b>
<b>Cena celkem s DPH</b>			<b>16 440 447,00 CZK</b>

*Tab.č. 8 – rekapitulace stavebních dílů ocenění kláštera, výstup BuilPowerS*

<b>Č.</b>	<b>Název</b>	<b>Typ dílu</b>	<b>Dodávka [Kč]</b>	<b>Montáž [Kč]</b>	<b>Celkem [Kč]</b>	<b>%</b>
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	737 528,01	300 492,86	1 038 020,87	8
4	Vodorovné konstrukce	HSV	120 776,04	167 511,96	288 288,00	2
5	Komunikace	HSV	55 167,36	39 433,24	94 600,60	1
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	617 098,16	1 332 277,42	1 949 375,58	14

Tab.č. 9 – rekapitulace stavebních dílů ocenění kláštera, výstup BuilPowerS (pokračování)

Č.	Název	Typ dílu	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]	Celkem [Kč]	%
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	115 077,30	164 812,65	279 889,95	2
62	Výplně otvorů	HSV	1 749 792,95	284 214,96	2 034 007,91	15
96	Bourání konstrukcí	HSV	15 935,04	190 395,56	206 330,60	2
97	Prorážení otvorů	HSV	1 050,88	75 867,37	76 918,25	1
98	Demolice	HSV	22 994,25	57 850,65	80 844,90	1
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	65 905,45	65 905,45	0
713	Izolace tepelné	PSV	115 295,70	51 156,30	166 452,00	1
721	Vnitřní kanalizace	PSV	26 368,18	40 036,54	66 404,72	0
722	Vnitřní vodovod	PSV	80 110,80	123 787,20	203 898,00	2
725	Zařizovací předměty	PSV	382 278,55	87 419,53	469 698,08	3
726	Instalační prefabrikáty	PSV	152 904,30	21 395,70	174 300,00	1
766	Konstrukce truhlářské	PSV	292 357,57	53 076,87	345 434,44	3
767	Konstrukce zámečnické	PSV	35 575,44	3 501,88	39 077,32	0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	363 496,95	322 576,58	686 073,53	5
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV	889 176,96	287 663,04	1 176 840,00	9
776	Podlahy povlakové	PSV	448,00	92 568,00	93 016,00	1
777	Podlahy ze syntetických hmot	PSV	47 460,23	12 746,31	60 206,54	0
781	Obklady keramické	PSV	304 938,00	306 180,00	611 118,00	4
784	Malby	PSV	37 586,56	105 386,24	142 972,80	1
M21	Elektromontáže	MON	143 751,05	57 896,45	201 647,50	1
M33	Montáže dopravních zařízení a vah-výtahy	MON	1 434 390,00	665 262,50	2 099 652,50	15
VN	Vedlejší náklady	VN	0,00	556 642,83	556 642,83	4
ON	Ostatní náklady	ON	0,00	379 529,21	379 529,21	3
<b>Cena celkem</b>			<b>7 741 558,28</b>	<b>5 845 587,30</b>	<b>13 587 145,58</b>	<b>100</b>

Celková náklady na přestavbu kláštera dle varianty B činí 16 440 447,00 Kč. S přihlédnutím na omezenou přesnost výpočtu z důvodu dokumentace v nízkém stupni rozpracování a faktu, že se jedná o historický objekt, bude k této ceně připočtena rezerva 5 % z nákladů na přestavbu. Po úpravě cena přestavby kláštera činí **17 262 470,00 Kč**.

#### ***Výpočet nákladů na vybavení a zařízení interiéru***

Aby mohlo dojít k využívání kláštera a k pronájmu jeho prostor, je potřeba k položce nákladů na rekonverzi připočítat také částku potřebnou na vybavení a zařízení interiéru. Ta bude zahrnovat všechny prostory kromě kanceláří a soukromých ordinací, kde se předpokládá vybavení nájemcem podle účelu využití.

Potřeby a počty na vybavení a zařízení interiéru byly stanoveny podle studie návrhu rekonverze. Došlo k rozlišení interiéru pro sály, restauraci, farnost a vzdělávací centrum. Předpokladem byla rozdílnost v charakteru interiéru a tedy také nároků na zařizovací předměty jako jsou například židle nebo stoly. K jednotlivým položkám zařízení interiéru byla stanovena cena odpovídající standartnímu vybavení, které bylo zvoleno různě podle již zmíněných prostor a účelu. Přesnější rozdělení zařízení interiéru se zjištěnými cenami pro jednotlivé interiérové prvky je součástí přílohy č. 7, zde uvedu souhrnnou tabulku.

*Tab.č. 90 – výpočet nákladů na vybavení a zařízení interiéru, varianta B*

<b>Využití</b>	<b>Cena celkem v Kč</b>
Sály	485 600,00
Restaurace	320 680,00
Farnost	263 400,00
Vzdělávací centrum	679 840,00
<b>Celkem za vybavení</b>	<b>1 749 520,00</b>

Výše nákladů na vybavení a zařízení interiéru představuje odhad. Náklady na interiér jsou závislá také od přání investora a jeho nároků, kdy může dojít také výraznému nárůstu těchto nákladů. Výše nákladů na interiér byly stanoveny v celkové hodnotě **1 702 720,00 Kč**.

#### **4.5.1.2 Výpočet výnosu z pronájmu**

Návrhem rekonverze vznikly prostory pro jednotlivé funkce společně se zázemím. Celková legenda místností kláštera pro variantu B se nachází v příloze č. 3. Pro výpočet výnosu byla sestavena tabulka č. 9, kde je uvedena sumarizace výměr k daným využitím. Dle charakteru funkce je měrnou jednotkou zvolen m<sup>2</sup> nebo počet. Tomu bude odpovídat také

výpočet nájemného za rok. Do tabulky nebyly zahrnuty vertikální komunikace, technické zázemí, sklady a kancelář správce.

*Tab.č. 101 – plocha funkcí v klášteře, varianta B*

<b>NÁZEV</b>	<b>VÝMĚRA</b>	<b>m. j.</b>
Ordinace	433,91	m <sup>2</sup>
čekárna (chodba)	341,40	m <sup>2</sup>
WC, zázemí	68,63	m <sup>2</sup>
<b>Soukromé ordinace</b>	<b>843,94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Kanceláře	378,33	m <sup>2</sup>
Chodba	148,58	m <sup>2</sup>
WC, zázemí	33,07	m <sup>2</sup>
<b>Administrativa</b>	<b>559,98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Restaurace</b>	<b>137,40</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Křížová chodba - výstavní prostor</b>	<b>320,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Sály</b>	<b>2,00</b>	<b>počet</b>
byt faráře	101,70	m <sup>2</sup>
sídlo farnosti	158,40	m <sup>2</sup>
chodba, WC	33,00	m <sup>2</sup>
<b>Farnost</b>	<b>293,10</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
tělocvična I zrcadlová	1,00	počet
tělocvična II - malá	1,00	počet
učebna (16 studentů)	2,00	počet
učebna odborná	3,00	počet
Klubovna	1,00	počet
<b>Vzdělávací centrum</b>		

Stav na realitním trhu nám dovoluje v této variantě stanovit jednotkové nájemné metodou přímého porovnání jenom pro kancelářské prostory. Od této hodnoty bude odvozen jednotkový nájem pro soukromé ordinace.

#### ***Výpočet pronájmu na 1m<sup>2</sup> kancelářské plochy metodou přímého porovnání***

Pro výpočet jednotkového nájemného za m<sup>2</sup> kancelářských prostor jsem zvolila metodu přímého porovnání. Ta, dle mého názoru, nejlépe postihne skutečnou a reálně obchodovatelnou hodnotu nemovitosti. Využívá přímého multikriteriálního srovnání s obdobnými objekty obchodovatelnými na trhu ve stejném místě a čase.

Došlo k sestavení databáze nemovitostí z online inzertních serverů, které jsou doplněny základním popisem a uvedením cen pronájmu. Obecně zde dochází k nabízení komerčních (kancelářských) prostor pro kanceláře, služby, obchody nebo ordinace. Náplň těchto prostorů určuje nájemce. Databáze a výpočet metodou přímého porovnání je uvedena



v přílohách č. 8 a 9. Tady jsou uvedeny výsledky po vynásobení koeficienty úpravy a koeficientem redukce na pramen ceny.

Koeficient úpravy K1 byl zvolen na základě polohy objektu v centru Znojma a jeho vzdálenosti od nádraží, kdy umístění v historickém centru s blízkostí k nádraží zvyšovalo hodnotu koeficientu. Koeficient K2 slouží k zohlednění typu budovy, jestli se jedná o cihlovou zděnou nebo panelovou výstavbu. Technický stav objektu upravoval koeficient K3, tedy jestli se objekt nachází v původním stavu, po rekonstrukci nebo případně nový.

Koeficient K4 zohledňuje, zda byla srovnávací nemovitost nabízena včetně vybavení kanceláří. Pokud tedy oceňované prostory k pronájmu byly nabízené s výbavou, došlo ke zvýšení koeficientu. Umístění v rámci objektu bylo upravováno koeficientem K5. Lépe hodnocené prostory se nacházely v přízemí s vchodem přímo z ulice.

Jistý problém v centru Znojma představuje parkování. To zohledňuje koeficient K6. Pokud bylo parkování zajišťováno v uličním prostoru, došlo ke snížení hodnoty koeficientu. Doprovodné prostory jako kuchyňka, WC, sklad, případně nabídku výlohy upravuje koeficient K7.

Tab.č. 11 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmy kanceláři

Č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena požadovaná resp. zaplacená	Cena po redukci na pramen ceny	IO	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
Oceň. objekt			Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	K1× ... × K8	Kč/m <sup>2</sup>
1	Horní náměstí I	107	118	106,20	0,92	115
2	Zámečnická	35	286	257,40	1,01	255
3	Obroková	101	178	160,20	0,96	167
4	Kramářská	59	168	151,20	1,02	148
5	Kovářská	42	120	108,00	0,94	115
6	Hist. centrum	65,4	125	112,50	0,87	129
7	Jarošova	52	152	136,80	0,81	169
8	Rudoleckého	45	160	144,00	0,87	166
9	Horní náměstí II	32	156	140,40	0,92	153
10	Zelenářská	34	200	180,00	0,97	186
Celkem průměr					<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>160</b>
Minimum					Kč/m <sup>2</sup>	115
Maximum					Kč/m <sup>2</sup>	255
Směrodatná výběrová odchylka						41
Pravděpodobná spodní hranice						119
Pravděpodobná horní hranice						201
<b>Jednotková cena za m<sup>2</sup> kanceláře stanovená přímým porovnáním</b>					<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>160</b>

Porovnáním podobných objektů bylo zjištěno, že ceny za pronájem ve Znojmě se pohybují v rozmezí 115 – 255 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc s průměrnou hodnotou 160 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Na základě těchto údajů došlo k stanovení ceny **160 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc**.

Pro pronájmy **soukromých ordinací** nelze sestavit přímé porovnání, nevyskytují se na reálném trhu v takovém množství. Jak již bylo výše poznamenáno, dochází k nabízení jednotlivých prostor pro více možností využití. Ordinance mají obdobné nároky jako právě kanceláře, avšak jsou rozšířeny o čekárny a požadavek na zvýšenou hygienu. Pro čekárnu je využit velký komunikační prostor chodby. Z tohoto faktu jsem vycházela a vzala si za podklad jednotkovou cenu za m<sup>2</sup> zjištěnou pro kanceláře, tu jsem navýšila z již zmíněných důvodů a zvolila jsem cenu **175 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc**.

Součástí návrhu je pronájem **restauračních prostor**, pro ty byla sestavena databáze pouze ze dvou inzerce přímo v historickém centru, příloha č. 10. Se zohledněním k nabízeným objektům, jejich technickému stavu a blízkosti kostela byla stanovena cena **180 Kč/m<sup>2</sup> měsíc**. Její navýšení oproti inzerovaným je na základě zvýšené poptávky po těchto prostorách, svědčí o tom již neexistující inzerce, objekty mají nové nájemce. Dále existuje přímá spojitost s kostelem, kde se mohou konat křtiny, trachty nebo svatby. Výhodou je využití dvou teras a rozsáhlé křížové chodby v případě nevhodnosti počasí. Tím, že objekt slouží také pro jiné využití, nabízí se zde možnost obědů nebo cateringů.

Křížová chodba v první řadě představuje komunikační prostor, poté výstavní. Nelze ji tedy uzavřít a vybírat vstupné. V tomhle případě tedy není počítáno se ziskem z výstavní činnosti, a náklady na služby budou hrazeny částečně vystavujícími umělci a majitelem kláštera.

Prostory věnované farnosti budou sloužit jen pro jejich potřebu, farnost se bude starat o pokrytí nákladů spojených s jejich užíváním.

V 1.NP se nachází dva **sály**, s využitím pro přednášky, menší koncerty nebo konference. Pro tyto sály byla sestavena databáze ze sálů obdobné kapacity, ta je uvedena v příloze č. 11. Pro lepší představu byla databáze doplněna také o pronájmy sálů v blízkosti Znojma. Nájem sálů za hodinu se pohybují v rozmezí 200 – 400 Kč/ hod. Výjimku tvoří nájem Štukového sálu Znojenské besedy 600 Kč/hod, to je dáno umístěním v historickém objektu v centru města, kdy je k dispozici nadstandardní výbava pro koncertní představení. Nájem 200 Kč/hod je počítán u sálu nikterak významného. Sály s historickým odkazem jsou nabízeny s nájmem 400 Kč/hod, z této ceny jsem vycházela pro oba sály v klášteře. Tu jsem

následně upravila snížením o inkaso a výsledná cena je **300 Kč/hod.** Obdobně jsem pracovala u stanovení nájmu pro vzdělávací centrum.

To se skládá ze dvou tělocvičen se zázemím a učeben. Jejich pronájem za hodinu byl určen dle databáze v příloze č. 12. Primárně došlo ke zjištění cen, za které pronajímají své tělocvičny a učebny dvě nejvýznamnější střední školy situované v historickém centru. Ty své ceny stanovily tak, aby došlo k pokrytí nákladů spojených s pronájmem a měli minimální zisk. Učebny a tělocvičny nabízené k pronájmu v klášteře jsou menší než ty ve školních budovách, které musí pojmout plných 30 žáků, rozdílnost jde sledovat i u vybavení. Také tyto ceny byly poníženy o předpokládané náklady na provoz. Cena za pronájem **zrcadlové tělocvičny** byla odhadnuta na **200 Kč/hod**, menší tělocvična potom za **120 Kč/hod**. Učebny jsem rozlišila na odborné, například počítačové, a klasické. **Odborná učebna** má vyšší pronájem pro své vybavení a to **200 Kč/hod.**, klasická **učebna 100 Kč/hod**. Posledním prostorem zůstává klubovna, která bude provozována majitelem, a po registraci bude volně přístupná mládeži.

Nyní můžeme přistoupit k ocenění výnosů.

Tab.č. 123 – výpočet ročního nájemného, varianta B

Funkce	Výměra	Jednotkové nájemné	Nájemné za rok Kč
Administrativa	559,98 m <sup>2</sup>	160,00 Kč/m <sup>2</sup>	1 075 161,60
Ordinace	843,94 m <sup>2</sup>	175,00 Kč/m <sup>2</sup>	1 772 274,00
Restaurace	137,40 m <sup>2</sup>	180,00 Kč/m <sup>2</sup>	296 784,00
Koeficient neobsazenost			0,90
<b>Upravený příjem z nájemného</b>			<b>2 829 797,64</b>
Sály	2,00 počet	300,00 Kč/hod	345 600,00
tělocvična I	1,00 počet	120,00 Kč/hod	241 920,00
tělocvična II zrcadlová	1,00 počet	200,00 Kč/hod	403 200,00
Učebna	2,00 počet	120,00 Kč/hod	483 840,00
učebna odborná	3,00 počet	200,00 Kč/hod	1 209 600,00
Klubovna	1,00 počet	0,00 Kč/hod	0,00
Výstavní prostor	320,20 m <sup>2</sup>	0,00 Kč/m <sup>2</sup>	0,00
Koeficient neobsazenost			0,85
<b>Upravený příjem z nájemného</b>			<b>2 281 536,00</b>
Byt faráře	101,70 m <sup>2</sup>	0,00 Kč/m <sup>2</sup>	0,00
Farnost	148,58 m <sup>2</sup>	0,00 Kč/m <sup>2</sup>	0,00
Koeficient neobsazenost			1,00
<b>Upravený příjem z nájemného</b>			<b>0,00</b>
<b>Celkem příjem z nájemného</b>			<b>5 111 333,64</b>

Celkový roční zisk u hodinového pronájmu byl počítán na základě možné obsazenosti hodin v rámci dne, násoben počtem zvolených dní v měsíci a poté počtem měsíců v roce. Pro sály to byly 4 hodiny a 12 dní v měsíci. Pro ostatní 8 hodin a 21 pracovních dní v měsíci.

Koeficient neobsazenosti byl pro jednotlivé druhy využití stanoven různě. Pro pronájmy kanceláří, ordinací a restaurace na 0,90. Předpokladem je stálost nájemců u takového způsobu využití. Naopak u vzdělávacího centra došlo ke zvolení koeficientu o hodnotě 0,85. Neobsazenost sálů a jednotlivých učeben na celou předpokládanou vyhrazenou dobu je větší. Koeficient ve výši 1,0 pro farnost, která bude mít v klášteře stálé sídlo.

Dalším krokem je stanovení ročních nákladů na provoz a jejich odečtení od celkových zisků. Ty budou počítány následovně:

- Daň z nemovitých věcí:  
Ta se dělí na daň z pozemku a stavby. Stanovena pomocí kalkulačky dostupné na <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkukacky-a-aplikace/nemovitost/>.
- Pojištění nemovitosti:  
0,5 ‰ z reprodukční ceny.
- Náklady na běžnou údržbu a opravy  
0,7 ‰ z reprodukční ceny.
- Náklady na správu  
3,0 ‰ z dosažených výnosů.
- Amortizace (výpočet je součástí tabulky č. 12)

Vypočteme ji podle vzorce:

$$X = (C \times i) / (q^n - 1)$$

Základ pro výpočty tvoří reprodukční cena kláštera, která byla vypočtena nákladovým oceněním s nulovým opotřebením. Postup výpočtu pro kulturní památku je upraven v §24 vyhlášky č. 411/2013 Sb. v aktuálním znění, který určuje postup dle §11 a §12 této vyhlášky. Reprodukční cena činí 165 334 564,00 Kč. Podrobný výpočet této ceny je uveden v příloze č. 14. Pro nákladovou metodu je důležité stanovení základní ceny dle typu z přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky. Typ budovy byl zvolen podle navrhovaného způsobu využití, které již neodpovídá původnímu účelu. To bylo také důvodem pro nezařazení objektu podle jeho historické hodnoty. K určení kódu CZ-CC jsem pro různorodost funkcí postupovala podle stanovené metodiky, tedy na základě procentuálního zastoupení daných využití na celkové využitelné ploše kláštera a postupného zařazení do sekce, oddílu, skupiny a třídy. Určení kódu

je součástí přílohy č. 13. Na základě tohoto kódu došlo podle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky k přiřazení základní ceny za m<sup>3</sup>.

Časová cena stavby ve výpočtu amortizace je cena určená nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky vztažená ke dni odhadu s odpočítaným opotřebením. Časová cena byla určena stejným způsobem jako reprodukční cena s ohledem na opotřebení jednotlivých konstrukcí. Její výpočet je uveden v příloze č. 15. Protože se jedná o výpočet ceny po přestavbě, jsou upravované konstrukce uvedeny bez opotřebení. Nejstarší části kláštera pochází z roku 1500, konstrukce prokazatelně mají stáří vyšší, než je uvedeno v oceňovacím předpise. Životnosti některých hlavních konstrukčních prvků oproti hodnotě stanovené vyhláškou tedy musely být zvýšeny.

Tab.č. 134 – výpočet náklad na provoz kláštera

<b>Výdaje na dosažení příjmů</b>			
<b>Podklady pro výpočet výdajů</b>			
Reprodukční cena stavby vč. příslušenství	RC	Kč	165 334 563,95
Časová cena stavby včetně příslušenství	C	Kč	107 566 667,31
Předpokládaná doba pronájmu	T	roky	30,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u	%	3,50
Úročitel pro výpočet amortizace	q	-	1,035
<b>Výpočet výdajů</b>			
Daň z nemovitosti celkem		Kč	8 593,00
Pojištění nemovitosti		Kč	826 672,82
Průměrné roční náklady na údržbu a opravy		Kč	1 157 341,95
Náklady na správu nemovitosti		Kč	153 340,01
Náklady amortizace		Kč	2 083 709,58
<b>Celkem výdaje ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>4 229 657,36</b>

Čistý roční zisk tedy získáme odečtením ročních nákladů od ročního výnosu z nájemného.

Tab.č. 145 – výpočet ročního čistého zisku z pronájmu, varianta B

<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>		
Příjmy z nájemného celkem ročně	Kč	5 111 333,64
Náklady na provoz nemovitosti ročně	Kč	4 229 657,36
<b>Celkem čistý roční nájemný</b>		<b>881 676,28</b>

Celková čistý roční nájemný máme vypočítáno. Posledním krokem je stanovení výnosové hodnoty kláštera dominikánů.

Tab.č. 156 – výpočet výnosové hodnoty kláštera dominikánů, varianta B

<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>		
Čisté roční nájemné	Kč	881 676,28
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>12 595 375,44</b>

Důležitým bodem je určení míry kapitalizace pro výpočet výnosovou metodou. Tato hodnota je podle přílohy č. 22 vyhlášky o oceňování stanovena 7 pro typ budovy D, jedná se však o orientační hodnotu. Míra kapitalizace lze zjistit přesněji podle poměru čistého ročního nájemného a známé prodejní ceny oceňovaného objektu. Předpokládanou hodnotu čistých ročních výnosů známe, ale reálnou prodejní cenu kláštera ne. Tu ani nelze získat z realitního trhu, protože se s daným typem nemovitosti obchoduje jen výjimečně. Proto jsem hodnotu míry kapitalizace nechala ponechanou dle oceňovacího předpisu.

#### 4.5.1.3 Shrnutí

V této části dojde k rekapitulaci výsledků, budou shrnuty všechny vypočtené náklady a výnosy z realizace varianty B.

Tab.č. 167 – sumarizace výsledků výpočtu

<b>Rekapitulace</b>		
Náklady na přestavbu	Kč	-17 262 470,00
Náklady na zařízení	Kč	- 1 749 520,00
Výnosová hodnota	Kč	12 595 380,00
<b>Celkem zisk</b>	<b>Kč</b>	<b>-6 416 610,00</b>

Z realizování této varianty plyne ztráta – **6 416 610,00 Kč**. Z toho důvodu tato varianta může být hodnocena jako finančně neopodstatněná, je pro investora ztrátová. Jak již bylo výše zmíněno, tak druhy využití byly vybírány z pohledu uplatnění na trhu, tak také investora. Primární je nabídnutí prostor kláštera lidem a jejich potřebám s cílem zajištění patřičného využití celého kláštera a pokrytí provozních nákladů, a ne vytvoření maximálního zisku. To vše navržená varianta B splňuje.

#### 4.5.2 VARIANTA D

##### 4.5.2.1 Výpočet nákladů na přestavbu

Obě varianty zahrnují přestavbu kláštera, která se týká výhradně jeho vnitřního uspořádání. Výše nákladů na přestavbu bude tedy počítána stejným způsobem jako u varianty B, a bude se také skládat ze dvou složek. Částky potřebné k demolici, již výše

zmíněných konstrukcí u varianty B, a částky představující nově vybudované konstrukce. Výše nákladů bude určena kalkulací za pomoci programu BuilPowerS s použitím přidružené cenové soustavy aktuální pro druhé pololetí 2016.

Současný stav a stav po přestavbě je zobrazen v přílohách č. 2 a 5. Stejně jako u předešlé varianty, tak také tady je uvažováno se stavebními úpravami a vybavením zařizovacími předměty zejména v jednotlivých zázemích. Ostatní vybavení a zařízení interiéru spojené s užíváním kláštera bude oceněno zvlášť. Jak již bylo zmíněno, rekonverze kláštera byly zpracovány na úrovni studie stavby, proto je potřeba brát výpočet nákladů jako hrubý odhad.

*Tab.č. 178 – výkaz výměr pro bourací práce a přestavbu*

**VARIANTA B - BOURACÍ PRÁCE**

Č. POL.	NÁZEV	m. j.	VÝMĚRA
01	Demolice dvou garáží	m <sup>3</sup>	155,00
02	Bourání příček z cihel pálených	m <sup>2</sup>	1006,00
03	Vybourání otvorů ve zdivu cihelném, tl. 45 cm	m <sup>2</sup>	31,70
04	Vybourání otvorů ve zdivu cihelném, tl. 60 cm	m <sup>2</sup>	16,60
05	Vybourání keramické nebo teracové dlažby	m <sup>2</sup>	551,00
06	Demontáž povlakových podlah	m <sup>2</sup>	1120,00
07	Demontáž podhledu	m <sup>2</sup>	231,00
08	Odstranění vnitřních omítek z 100%	m <sup>2</sup>	1558,00
09	Odstranění vnějších omítek z 100%	m <sup>2</sup>	285,00
10	Výměna oken	ks	106,00

*Tab.č. 1918 – výkaz výměr pro přestavbu (pokračování)*

**VARIANTA D - NOVÉ KONSTRUKCE**

Č. POL.	NÁZEV	m. j.	VÝMĚRA
01	Nové příčky POROTHERM 8 Profi	m <sup>2</sup>	341,00
02	Nové příčky POROTHERM 14 Profi	m <sup>2</sup>	351,00
03	Nové příčky POROTHERM 19 AKU Profi	m <sup>2</sup>	65,00
04	Nové příčky POROTHERM 25 AKU Profi	m <sup>2</sup>	444,00
05	Podhled SDK podkroví	m <sup>2</sup>	231,00
06	Izolace tepelné stropů	m <sup>2</sup>	390,00
07	Nová okna 1200 x 1500 mm	ks	64,00
08	Nová okna 1500 x 1900 mm	ks	35,00
09	Nová okna 1500 x 3000 mm	ks	7,00
10	Dveře 700 mm - ocelové zárubně	ks	34,00
11	Dveře 800 mm - obložkové zárubně	ks	49,00

Tab.č. 1919 – výkaz výměr pro přestavbu (pokračování)

Č. POL.	NÁZEV	m. j.	VÝMĚRA
12	Malby vnitřní (stěny + podhledy)	m <sup>2</sup>	3677,00
13	Omítky stěn - sanační omítka	m <sup>2</sup>	1053,00
14	Omítky stěn - vápenocementová	m <sup>2</sup>	3021,00
15	Výtah	ks	2,00
16	Umyvadlo vč. baterie	ks	32,00
17	Záchodová mísa s geberitem	ks	31,00
18	Záchodová mísa handicap	ks	2,00
19	Pisoár	ks	9,00
20	Sprcha 900 x 900 mm vč. baterie	ks	12,00
21	Dřez vč. baterie	ks	20,00
22	Podlahy z dlažby	m <sup>2</sup>	246,00
23	Podlahy ostatní	m <sup>2</sup>	1078,00
24	Obklady keramické	m <sup>2</sup>	628,00
25	Venkovní dlažba - terasa	m <sup>2</sup>	118,00

Hodnoty uvedené v tabulce byly následně použity k sestavení položkového rozpočtu. Ostatní hodnoty zde neuvedené byly stanoveny odměřením v programu AutoCAD, nebo odborným odhadem u položek menšího významu z hlediska ceny, důvodem je dokumentace na úrovni studie.

Přesnější stanovení ceny by bylo možné určit na základě vypracované projektové dokumentace. Důvody nevypracování jsou stejné, jako u varianty B. Během oceňování jsem postupovala tak, aby stavební zásahy byly oceněny co nejpřesněji vzhledem k dostupné dokumentaci. Položkový rozpočet pro stavební úpravy kláštera varianty D je uveden v příloze č. 16.

Výsledky ocenění jsou uvedeny v následující tabulce:



Tab.č. 200 – sumarizace výsledků ocenění kláštera, výstup BuilPowerS

<b>Rozpis ceny</b>	<b>Dodávka</b>	<b>Montáž</b>	<b>Celkem</b>
HSV	3 761 194,28	2 905 640,83	6 666 835,11
PSV	2 865 642,16	1 570 663,04	4 436 305,20
MON	1 610 814,95	739 017,55	2 349 832,50
Vedlejší náklady	0,00	591 930,80	591 930,80
Ostatní náklady	0,00	403 589,18	403 589,18
<b>Celkem</b>	<b>8 237 651,39</b>	<b>6 210 841,40</b>	<b>14 448 492,79</b>
<b>Rekapitulace daní</b>			
Základ pro sníženou DPH	<b>15 %</b>		<b>0,00 CZK</b>
Snížená DPH	<b>15 %</b>		<b>0,00 CZK</b>
Základ pro základní DPH	<b>21 %</b>		<b>14 448 492,79 CZK</b>
Základní DPH	<b>21 %</b>		<b>3 034 183,00 CZK</b>
Zaokrouhlení			<b>0,21 CZK</b>
<b>Cena celkem s DPH</b>			<b>17 482 676,00 CZK</b>

Tab.č. 21 – rekapitulace stavebních dílů ocenění kláštera, výstup BuilPowerS

<b>Č.</b>	<b>Název</b>	<b>Typ dílu</b>	<b>Dodávka [Kč]</b>	<b>Montáž [Kč]</b>	<b>Celkem [Kč]</b>	<b>%</b>
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	1 040 417,07	387 561,41	1 427 978,48	10
4	Vodorovné konstrukce	HSV	120 776,04	167 511,96	288 288,00	2
5	Komunikace	HSV	55 167,36	39 433,24	94 600,60	1
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	642 012,48	1 456 547,78	2 098 560,26	15
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	115 077,30	164 812,65	279 889,95	2
64	Výplně otvorů	HSV	1 747 734,60	282 839,72	2 030 574,32	14
96	Bourání konstrukcí	HSV	15 935,04	190 395,56	206 330,60	1
97	Prorážení otvorů	HSV	1 080,14	77 981,30	79 061,44	1
98	Demolice	HSV	22 994,25	57 850,65	80 844,90	1

Tab.č. 22 – rekapitulace stavebních dílů ocenění kláštera, výstup BuilPowerS (pokračování)

Č.	Název	Typ dílu	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]	Celkem [Kč]	%
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	80 706,56	80 706,56	1
713	Izolace tepelné	PSV	108 783,02	63 029,98	171 813,00	1
721	Vnitřní kanalizace	PSV	30 845,90	45 037,07	75 882,97	1
722	Vnitřní vodovod	PSV	58 905,00	91 020,00	149 925,00	1
725	Zařizovací předměty	PSV	422 302,86	103 642,92	525 945,78	4
726	Instalační prefabrikáty	PSV	168 194,73	23 535,27	191 730,00	1
766	Konstrukce truhlářské	PSV	378 255,19	70 686,21	448 941,40	3
767	Konstrukce zámečnické	PSV	35 575,44	3 501,88	39 077,32	0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	369 467,87	327 010,79	696 478,66	5
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV	879 032,58	284 381,17	1 163 413,75	8
776	Podlahy povlakové	PSV	448,00	92 422,40	92 870,40	1
777	Podlahy ze syntetických hmot	PSV	47 059,96	12 638,81	59 698,77	0
781	Obklady keramické	PSV	319 270,09	320 570,46	639 840,55	4
784	Malby	PSV	47 501,52	133 186,08	180 687,60	1
M21	Elektromontáže	MON	176 424,95	73 755,05	250 180,00	2
M33	Montáže dopravních zařízení a vah-výtahy	MON	1 434 390,00	665 262,50	2 099 652,50	15
VN	Vedlejší náklady	VN	0,00	591 930,80	591 930,80	4
ON	Ostatní náklady	ON	0,00	403 589,18	403 589,18	3
<b>Cena celkem</b>			<b>8 237 651,39</b>	<b>6 210 841,40</b>	<b>14 448 492,79</b>	<b>100</b>

Celková náklady na přestavbu kláštera dle varianty D činí 17 482 672,00 Kč. Také zde dojde k přihlídnutím na omezenou přesnost výpočtu z důvodu dokumentace v nízkém stupni rozpracování a na fakt, že se jedná o historický objekt. To vede k připočtení rezervy 5 % k ceně rekonverze. Po úpravě je cena rekonverze stanovena na **18 356 810,00 Kč**.

#### **Výpočet nákladů na vybavení a zařízení interiéru**

Jak již výše bylo zmíněno, tak pro plnohodnotné využívání kláštera je potřeba přičíst do nákladů na rekonverzi také položku na vybavení interiéru. Ta bude zahrnovat všechny prostory kromě kanceláří a soukromých ordinací, kde se předpokládá vybavení nájemcem podle účelu využití.

Potřeby a počty na vybavení a zařízení interiéru byly stanoveny podle studie návrhu rekonverze. Také tady došlo k rozlišení interiéru pro sály, restauraci, vzdělávací centrum a byty. K jednotlivým položkám zařízení interiéru byla stanovena cena odpovídající standartnímu vybavení. Pro stejné vybavení byla cena stanovena stejně, mohlo však dojít ke změně počtu zařizovacích předmětů. Přesnější rozdělení zařízení interiéru se zjištěnými cenami pro jednotlivé interiérové prvky je součástí přílohy č. 17, zde uvedu souhrnnou tabulku.

Tab.č. 22 – výpočet nákladů na vybavení a zařízení interiéru, varianta D

Využití	Cena celkem v Kč
Sály	485 600,00
Restaurace	320 680,00
Vzdělávací centrum	407 300,00
Byty	1 040 000,00
<b>Celkem za vybavení</b>	<b>2 253 580,00</b>

Výše nákladů na vybavení a zařízení interiéru představuje odhad. Náklady na interiér jsou závislá také od přání investora a jeho nároků, kdy může dojít také výraznému nárůstu těchto nákladů. Výše nákladů na interiér byly stanoveny v celkové hodnotě **1 702 720,00 Kč**.

#### 4.5.2.2 Výpočet výnosu z pronájmu

Výpočet výnosu z pronájmu bude probíhat stejně jako u varianty B, tím bude zajištěna porovnatelnost zvolených variant. Celková legenda místností kláštera pro variantu D se nachází v příloze č. 5. Pro výpočet výnosu byla sestavena tabulka č. 20, kde je uvedena sumarizace výměr k daným využitím. Dle charakteru funkce je měrnou jednotkou zvolen m<sup>2</sup> nebo počet, tomu bude odpovídat také výpočet nájemného za rok. Do tabulky nebyly zahrnuty vertikální komunikace, technické zázemí, sklady a kancelář správce.

Tab.č. 233 – plocha funkcí v klášteře, varianta D

NÁZEV	VÝMĚRA	m. j.
Ordinace	186,51	m <sup>2</sup>
čekárna (chodba)	169,20	m <sup>2</sup>
WC, zázemí	18,77	m <sup>2</sup>
<b>Soukromé ordinace</b>	<b>374,48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Kanceláře	625,73	m <sup>2</sup>
Chodba	320,78	m <sup>2</sup>
WC, zázemí	82,93	m <sup>2</sup>
<b>Administrativa</b>	<b>1029,44</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Tab.č. 244 – plocha funkcí v klášteře (pokračování)

NÁZEV	VÝMĚRA	m.j.
<b>Restaurace</b>	<b>137,40</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Křížová chodba - výstavní prostor</b>	<b>320,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Sály</b>	<b>2,00</b>	<b>počet</b>
učebna (16 studentů)	2,00	počet
učebna odborná	2,00	počet
klubovna, knihovna	1,00	počet
<b>Vzdělávací centrum</b>		
byty (2.NP, východní křídlo)	236,29	m <sup>2</sup>
byty (3.NP, východní křídlo)	220,93	m <sup>2</sup>
byty (3.NP, jižní křídlo)	142,75	m <sup>2</sup>
chodby	163,06	m <sup>2</sup>
<b>Byty 2 + kk</b>	<b>599,97</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Nabídka realitního trhu nám umožňuje sestavení potřebné databáze pro metodu přímého porovnání pro kanceláře a byty. Stanovení jednotkového nájemného za m<sup>2</sup> pro kanceláře převezmu z varianty B, pokračovat budu s určením nájemného pro byty.

#### *Výpočet pronájmu na 1m<sup>2</sup> bytové plochy metodou přímého porovnání*

Obdobně jako pro zjištění nájemného u kanceláří jsem postupovala pro byty ze stejných důvodů. Sestavená databáze nemovitých věcí z online serverů doplněná o základní informace a cenu pronájmu je uvedena v příloze č. 18. Podrobný výpočet metodou přímého porovnání je v příloze č. 19. V následující tabulce č. 23 jsou uvedeny výsledky po vynásobení koeficientem na pramen ceny a koeficienty úpravy.

Koeficient úpravy K1 byl zvolen na základě polohy objektu v centru Znojma a jeho vzdálenosti od nádraží, kdy umístění v historickém centru s blízkostí k nádraží zvyšovalo hodnotu koeficientu. Koeficient K2 slouží k zohlednění typu budovy, jestli se jedná o cihlovou zděnou nebo panelovou výstavbu.

Výhledy a orientaci ke světovým stranám upravuje koeficient K3. Technický stav objektu a vybavení zohledňuje koeficient K4, tedy jestli se objekt nachází v původním stavu, po rekonstrukci nebo případně nový. Umístění v rámci objektu bylo upravováno koeficientem K5. Lépe hodnocené byty se nacházely ve vyšších podlažích. Možnost parkování zohledňuje koeficient K6, zde je zvolen menší rozptyl, protože je předpokladem, že nájemci automobily využívat nebudou a vyhrazená místa budou spíše sloužit návštěvě.

Koeficient K7 byl zvolen podle nabízeného příslušenství k bytu, jako jsou sklepní prostory a balkon. Navržené byty v klášteře, vzhledem k charakteru objektu, žádné příslušenství nemají k dispozici, proto byl koeficient volen v hodnotě 1,0 a výše. Existence výtahu nebo případné jiné rozdíly byly zahrnuty do koeficientu K8 úprava dle odborné úvahy znalce.

Tab.č. 255 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmu kanceláří

Č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
Oceň. objekt			Kč		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K1 × ... × K8	Kč/m <sup>2</sup>
1	Vídeňská	32	7 000	0,90	6 300	197	0,77	256
2	Bydlení u divadla	76	12 000	0,90	10 800	142	0,89	160
3	Divišovo náměstí	95	12 400	0,90	11 160	117	0,90	131
4	Jarošova	58	10 000	0,90	9 000	155	0,78	199
5	Vrchlického	52	7 500	0,90	6 750	130	0,94	138
6	Havlíčková	85	10 000	0,90	9 000	106	1,00	106
7	Sokolská	55	10 300	0,90	9 270	169	0,87	194
8	Velká Michalská	37	7 500	0,90	6 750	182	0,95	192
9	Čermáková	26	6 700	0,90	6 030	232	0,99	234
10	Janáčková	50	9 000	0,90	8 100	162	0,93	174
Celkem průměr							<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>178</b>
Minimum							Kč/m <sup>2</sup>	106
Maximum							Kč/m <sup>2</sup>	256
Směrodatná výběrová odchylka								46
Pravděpodobná spodní hranice								132
Pravděpodobná horní hranice								225
<b>Cena bytu stanovená přímým porovnáním</b>							<b>Kč</b>	<b>178</b>

Tímto porovnáním bylo zjištěno, že ceny za pronájem bytů ve Znojmě se pohybují v rozmezí 106 – 256 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc, s průměrnou hodnotou 178 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Na základě těchto údajů jsem určila cenu **180 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc**.

Výpočet ročního nájemného pro stejné funkce bude převzat podle výpočtu varianty B. To se týká všech ostatních funkcí, kanceláří, soukromých ordinací, restaurace, sálů a učeben. Změna je v procentuálním zastoupení funkcí, ta se promítne do jejich výměry a počtu.

Křížová chodba je také tady uvažována primárně jako komunikace, která je doplněna o výstavu uměleckých děl a může mít přesah to rajskeho dvora.

Nyní můžeme přistoupit k ocenění výnosů.

Tab.č. 266 – výpočet ročního nájemného

Funkce	Výměra	Jednotkové nájemné	Nájemné za rok Kč
Administrativa	1029,44 m <sup>2</sup>	160,00 Kč/m <sup>2</sup>	1 976 524,80
Ordinace	374,48 m <sup>2</sup>	175,00 Kč/m <sup>2</sup>	786 408,00
Restaurace	137,40 m <sup>2</sup>	180,00 Kč/m <sup>2</sup>	296 784,00
Koeficient neobsazenost			0,90
<b>Upravený příjem z nájemného</b>			<b>2 753 745,12</b>
Sály	2,00 počet	300,00 Kč/hod	345 600,00
Učebna	2,00 počet	120,00 Kč/hod	483 840,00
učebna odborná	2,00 počet	200,00 Kč/hod	806 400,00
Klubovna	1,00 počet	0,00 Kč/hod	0,00
Výstavní prostor	320,20 m <sup>2</sup>	0,00 Kč/m <sup>2</sup>	0,00
Koeficient neobsazenost			0,85
<b>Upravený příjem z nájemného</b>			<b>1 390 464,00</b>
Byty 2+kk	599,97 m <sup>2</sup>	180,00 Kč/m <sup>2</sup>	1 295 935,20
Koeficient neobsazenost			0,95
<b>Upravený příjem z nájemného</b>			<b>1 231 138,44</b>
<b>Celkem příjmy z nájemného</b>			<b>5 375 347,56</b>

Koeficient neobsazenosti byl pro jednotlivé druhy využití stanoven různě. Hodnota koeficientů je pro pronájmy kanceláří, ordinací a restaurace stejně jako u varianty B stanovena na 0,90. Pro vzdělávací centrum a sály 0,85 z důvodu většího předpokladu neobsazenosti sálů a učeben během celé předpokládané provozní doby. Pro větší poptávku po sociálních bytech je pro ně zvolen koeficient 0,95.

Dalším krokem je stanovení ročních nákladů na provoz a jejich odečtení od celkových zisků. Ty budou počítány následovně:

- Daň z nemovitých věcí:  
Ta se dělí na daň z pozemku a stavby. Stanovena pomocí kalkulačky dostupné na <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkukacky-a-aplikace/nemovitost/>.
- Pojištění nemovitosti:  
0,5 ‰ z reprodukční ceny.

- Náklady na běžnou údržbu a opravy  
0,7 ‰ z reprodukční ceny.
- Náklady na správu  
3,0 ‰ z dosažených výnosů.
- Amortizace (výpočet je součástí tabulky č. 12)

Vypočteme ji podle vzorce:

$$X = (C \times i) / (q^n - 1)$$

Reprodukční cena kláštera byla zjištěna stejným způsobem jako v případě varianty B, tedy podle oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem s nulovým opotřebením dle §11 a §12. Reprodukční cena je určena ve výši 166 176 310,00 Kč. Podrobný výpočet této ceny je uveden v příloze č. 21. Také tady byl objekt zařazen dle typu z přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky na základě určení kódu CZ-CC. Přesné určení vycházelo z procentuálního zastoupení jednotlivých využití na celkové ploše kláštera a postupného zařazení do sekce, oddílu, skupiny a třídy. Tohle zařazení je uvedeno v příloze č. 20

Časová cena stavby je určena nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky, vztažená ke dni odhadu s odpočítaným opotřebením. Její výpočet je v příloze č. 22. Upravované konstrukce jsou uvedeny bez opotřebení. Také u této varianty rekonverze je stáří některých částí konstrukcí vyšší, než je uvedeno v oceňovacím předpise. Životnosti některých hlavních konstrukčních prvků oproti hodnotě stanovené vyhláškou tedy musely být zvýšeny.

Tab.č. 277 – výpočet nákladů na provoz kláštera

<b>Výdaje na dosažení příjmů</b>			
<b>Podklady pro výpočet výdajů</b>			
Reprodukční cena stavby vč. příslušenství	RC	Kč	166 176 310,00
Časová cena stavby včetně příslušenství	C	Kč	108 413 400,00
Předpokládaná doba pronájmu	T	roky	30,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u	%	3,50
Úročitel pro výpočet amortizace	q	-	1,035
<b>Výpočet výdajů</b>			
Daň z nemovitosti celkem		Kč	8 593,00
Pojištění nemovitosti		Kč	830 881,55
Průměrné roční náklady na údržbu a opravy		Kč	1 163 234,17
Náklady na správu nemovitosti		Kč	161 260,43
Náklady amortizace		Kč	2 100 111,92
<b>Celkem výdaje ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>4 264 081,07</b>

Čistý roční zisk tedy získáme odečtením ročních nákladů od ročního výnosu z nájemného.

*Tab.č. 28 – výpočet ročního čistého zisku z pronájmu*

<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>		
Příjmy z nájemného celkem ročně	Kč	5 375 347,56
Náklady na provoz nemovitosti ročně	Kč	4 264 081,07
<b>Celkem čisté roční nájemné</b>		<b>1 111 266,49</b>

Celkové čisté roční nájemné máme vypočítáno. Posledním krokem je stanovení výnosové hodnoty kláštera dominikánů.

*Tab.č. 29 – výpočet ročního čistého zisku z pronájmu*

<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>		
Čisté roční nájemné	Kč	1 111 266,49
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>15 875 235,59</b>

Určení míry kapitalizace pro výnosovou metodu je 7 podle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky pro typ budovy D. Jedná se o orientační hodnotu, kdy přesnější určení není možné pro nedostatek podkladů k jejímu výpočtu, a proto byla ponechána hodnota uvedena v oceňovací vyhlášce.

#### **4.5.2.3 Shrnutí**

V této části dojde k rekapitulaci výsledků, budou shrnuty všechny vypočtené náklady a výnosy z realizace rekonverze kláštera podle varianty D.

*Tab.č. 30 – sumarizace výsledků výpočtu*

<b>Rekapitulace</b>		
Náklady na přestavbu	Kč	-18 356 810,00
Náklady na zařízení	Kč	-2 253 580,00
Výnosová hodnota	Kč	15 875 240,00
<b>Celkem zisk</b>	<b>Kč</b>	<b>-4 735 150,00</b>

Také u této realizace varianty je výsledkem ztráta a to ve výši – **4 735 150,00 Kč**. Základní požadavky na rekonverzi jsou, ale i v této variantě splněny.



### 4.5.3 REKAPITULACE

Bylo zjištěno, že obě varianty návrhu rekonverze kláštera při celkové rekapitulaci nákladů a výnosů nepředstavují investice s návratností a jsou ztrátové. Příčinu lze sledovat v objemu financí potřebných na rekonverzi, vztahu podlahové plochy, která generuje výnos vůči celkové podlahové ploše, a zvolenému způsobu využití.

První varianta rekonverze má nižší náklady na přestavbu a vybavení interiéru, ale zároveň také nižší zisk. Výsledkem je ztráta přes - 6 416 610,00 Kč. Výše každoročního zisku je, ale schopna zajistit provozuschopnost budovy a pokrytí nákladů spojených s jejím provozem.

Rekonverze podle varianty D, ve které jsou navrženy navíc byty, má tím vyšší náklady na přestavbu a vybavení interiéru. Avšak takové rozdělení a přiřazení využití pro jižní a východní křídlo generuje větší výnos než v případě varianty B. Výsledkem je potom menší ztráta - 4 735 150,00 Kč.

I přes náročnější stavební část, představuje varianta D výhodnější možnost v delším časovém horizontu. Také z pohledu budoucího demografického vývoje, aktuálních požadavků a větší rozmanitosti návrhu je lepší volbou. Jednotlivé funkce se navzájem podporují a vytváří fungující celek. Z těchto důvodů se nakonec **příkláním k variantě D návrhu rekonverze kláštera dominikánů ve Znojmě.**

## 5 ZÁVĚR

Na studii rekonverze kláštera byly ukázané postupy při návrhu vhodného využití takového druhu stavby. To bylo dále doplněno o výpočet a porovnání dvou variant, jejich nákladů a výnosů. I přestože obě varianty vyšly bez návratnosti investice, je nelze zavrhnout a brát navržené využití za nevhodné. Investorem je církev, která nepředstavuje touhu za maximálním ziskem, je tady z jiného důvodu, ta však musí zajistit vhodné využití a provoz svých budov. To zvolené návrhy splňují a představují možnost budoucího vývoje.

Důvodem pro vypočtené ztráty obou variant jsou zvýšené náklady na přestavbu, které sebou mimo jiné vedle architektonických hodnot historické stavby přináší. Vliv na výši nákladů na přestavbu má stáří objektu, typ budovy a případná ochrana kulturní památky. Stavební materiály a postupy odpovídají době výstavby jednotlivých částí kláštera a přináší si sebou určité problémy spojené například z vlhkostí, typem zastropení, mohutností stěn, nevyhovující a nedostatečné zajištění hygieny, náročnější klasicizující vnější fasády nebo druhem a členěním okna. Svou roli hraje také rozsáhlost kláštera a ochrana objektu. To vše vede k navýšení ceny potřebné na přestavbu v porovnání s novějšími stavbami.

Klášteř představuje měřítkově větší budovy s množstvím rozličných prostor. Nachází se v něm, ale velké zastoupení podlahové plochy věnované komunikacím. Ne všechny komunikační prostory jsou schopné generovat zisk, ale přesto je s nimi nutné počítat a zahrnout je do nákladu na přestavbu a provoz. Výše zisku je dále závislá na zvoleném využití. Se zvolením jiného využití například hotelu by došlo k navýšení zisků. To by však muselo dojít k odkoupení nemovité věci soukromým investorem, avšak v tomto případě je nabízená prodejní cena většinou vysoká a tím je ohrožena požadovaná rentabilita projektu.

Musíme brát v potaz, že historické budovy vedle zvýšených nákladů sebou nesou Genia Loci, historickou hodnotu a reprezentují města a architekturu.

## 6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### 6.1 LITERATURA

- [1] PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.
- [2] HONČ, PETR: *Církevní majetek v českých zemích* [online], 2016 [cit. 2016-09-20]. Dostupné z: < <http://www.cirkev.cz/Media/CirkevOld/019545.pdf>>.
- [3] PELÁN, JIŘÍ. *Církevní majetek a hospodaření s ním*. 2006. 60 stran. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, ekonomicko-správní fakulta.
- [4] ZEMÁNKOVÁ, H. *Tvořit ve vytvořeném: nové funkční využívání uvolněných objektů*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2003. ISBN 80-7204-281-5.10s
- [5] KRAMÁŘOVÁ, ŠÁRKA. *Průmyslová a vojenská architektura přístavních měst, komparace rekonverze průmyslového a vojenského dědictví*. 2010. 300s. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury. Vedoucí práce Helena Zemánková
- [6] ORT, PETR. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 176s. Praha: Nakladatelství LEGES, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [7] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [8] TOUFAROVÁ, DANA. *Dominikánský klášter ve Znojmě v době baroka*. 55 stran. Bakalářská práce. Masarykova univerzita v Brně, Filosofická fakulta.

#### 6.1.1 LEGISLATIVA

- [9] Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

## 6.1.2 ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- [11] *Vzdálenost měst* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <[http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost\\_znojmo\\_brno](http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost_znojmo_brno)>.
- [12] *Regionální informační servis* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <[http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost\\_znojmo\\_brno](http://www.vzdalenostmest.cz/vzdalenost_znojmo_brno)>.
- [13] *Český statistický úřad. Malý lexikon obcí České republiky-* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/documents/10180/36816225/32019915004en.pdf/f2dcf07c-26b0-44ba-8159-4b151677eb5b?version=1.1>>.
- [14] *Znojmo* [online], 2016 [cit. 2016-08-24]. Dostupné z: <<http://www.znojmo.net/historie>>
- [15] *Strategický plán města Znojma* [online], 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne\\_-\\_dokumenty/Strategicky\\_plan\\_rozvoje\\_mesta\\_Znojma.pdf](http://www.znojmo-zdravemesto.cz/images/Aktualne_-_dokumenty/Strategicky_plan_rozvoje_mesta_Znojma.pdf)>
- [16] *Územní plán města Znojma* [online], Znojmo-mapový server, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/uplan\\_dhtml/detail\\_view\\_new.php?id=593711#](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/uplan_dhtml/detail_view_new.php?id=593711#)>
- [17] *Územní plán města Znojma* [online], Znojmo-textová část, 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <[http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlasaky/UP\\_Znojmo-VYROK.pdf](http://gis.muznojmo.cz:8080/mapserv/znojmo/vyhlasaky/UP_Znojmo-VYROK.pdf)>

## 6.2 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Mapa ČR .....	30
Obr. č. 2 - Mapa Jihomoravského kraje <sup>28</sup> .....	31
Obr. č. 3 – Swartzplan Znojmo centrum – klášter dominikánů s farou.....	32
Obr. č. 4 – situační plán kláštera dominikánů M 1:1000, stávající stav, řešené území.....	34
Obr. č. 5 – Swartzplan Znojmo – občanská vybavenost .....	42
Obr. č. 6 – Územní plán města Znojma .....	44

### 6.3 SEZNAM TABULEK

Tab.č. 1 - struktura římskokatolické církve .....	16
Tab.č. 3 – SWOT analýza kláštera .....	38
Tab.č. 4 – SWOT analýza Znojma .....	43
Tab.č. 5 – varianty využitelnosti kláštera dominikánů .....	49
Tab.č. 6 – výkaz výměr pro bourací práce a přestavbu .....	52
Tab.č. 7 – výkaz výměr pro bourací práce a přestavbu .....	53
Tab.č. 8 – sumarizace výsledků ocenění kláštera, výstup BuilPowerS .....	54
Tab.č. 9 – rekapitulace stavebních dílů ocenění kláštera, výstup BuilPowerS .....	54
Tab.č. 10 – výpočet nákladů na vybavení a zařízení interiéru, varianta B .....	56
Tab.č. 11 – plocha funkcí v klášteře, varianta B .....	57
Tab.č. 12 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmy kanceláří .....	58
Tab.č. 13 – výpočet ročního nájemného, varianta B .....	60
Tab.č. 14 – výpočet náklad na provoz kláštera.....	62
Tab.č. 15 – výpočet ročního čistého zisku z pronájmu, varianta B .....	62
Tab.č. 16 – výpočet výnosové hodnoty kláštera dominikánů, varianta B .....	63
Tab.č. 17 – sumarizace výsledků výpočtu .....	63
Tab.č. 18 – výkaz výměr pro bourací práce a přestavbu .....	64
Tab.č. 19 – výkaz výměr pro přestavbu (pokračování) .....	64
Tab.č. 19 – výkaz výměr pro přestavbu (pokračování) .....	65
Tab.č. 20 – sumarizace výsledků ocenění kláštera, výstup BuilPowerS .....	66
Tab.č. 21 – rekapitulace stavebních dílů ocenění kláštera, výstup BuilPowerS .....	66
Tab.č. 23 – plocha funkcí v klášteře, varianta D .....	68
Tab.č. 24 – plocha funkcí v klášteře (pokračování) .....	69
Tab.č. 25 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmu kanceláří .....	70
Tab.č. 26 – výpočet ročního nájemného.....	71

## **6.4 SEZNAM ZKRATEK**

ČR	Česká republika
CHKO	chráněná krajinná oblast
ÚP	územní plán
MPR	městská památková rezervace
ČSN	Česká státní norma
SO	stavební objekt
CZ-CC	klasifikace stavebních děl

## **6.5 SEZNAM PŘÍLOH**

- Příloha č. 1: Čarový model stávajícího stavu
- Příloha č. 2: Dokumentace stávajícího stavu kláštera dominikánů s farou
- Příloha č. 3: Fotodokumentace stávajícího stavu kláštera dominikánů
- Příloha č. 4: Rekonverze kláštera dominikánů – studie varianta B
- Příloha č. 5: Rekonverze kláštera dominikánů – studie varianta D
- Příloha č. 6: položkový rozpočet rekonverze kláštera – varianta B
- Příloha č. 7: Výpočet nákladů na zařízení a vybavení
- Příloha č. 8: Databáze pronájmu objektů pro komerční účely
- Příloha č. 9: Výpočet obvyklého nájemného pro kanceláře – přímé porovnání
- Příloha č. 10: Databáze pronájmu restaurací
- Příloha č. 11: Databáze pronájmu víceúčelových sálů
- Příloha č. 12: Databáze pronájmu učeben
- Příloha č. 13: Určení kódu CZ-CC kláštera – varianta B
- Příloha č. 14: Ocenění kláštera nákladovým způsobem – reprodukční cena

- Příloha č. 15: Ocenění kláštera nákladovým způsobem – časová cena
- Příloha č. 16: Položkový rozpočet rekonverze kláštera – varianta D
- Příloha č. 17: Výpočet nákladů na zařízení a vybavení – varianta D
- Příloha č. 18: Databáze pronájmů
- Příloha č. 19: Výpočet obvyklého nájemného pro byty – přímé porovnání
- Příloha č. 20: Určení kódu CZ-CC kláštera – varianta D
- Příloha č. 21: Ocenění kláštera nákladovým způsobem – reprodukční cena
- Příloha č. 22: Ocenění kláštera nákladovým způsobem – časová cena