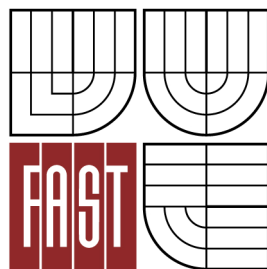




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

METODY KVANTIFIKACE HODNOTY OHROŽENÝCH NEMOVITÝCH PAMÁTEK

METHODS OF QUANTIFYING THE VALUE OF THREATENED IMMOVABLE MONUMENTS

TEZE - ZKRÁCENÁ VERZE DISERTAČNÍ PRÁCE
ABBREVIATED DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. PETR MERTA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. ALENA TICHÁ, Ph.D.

BRNO 2016

ABSTRAKT

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

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

KLÍČOVÁ SLOVA

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

ABSTRACT

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

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

KEY WORDS

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

OBSAH

1 Úvod	4
2 Cíl disertační práce a vědecká hypotéza.....	5
3 Metody vhodné pro kvantifikaci hodnoty	5
3.1 Kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů.....	6
3.2 Výpočet multiplikátorů pomocí input-output analýzy.....	6
3.3 Symetrické input-output tabulky (SIOT).....	7
4 Praktická část.....	8
4.1 Dotazníkový průzkum	8
4.1.1 Popis dotazníkového průzkumu	8
4.1.2 Vyhodnocení dotazníků.....	8
4.2 Kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů.....	11
4.2.1 Základní popis metodiky a její vhodnosti.....	11
4.2.2 Předpoklady metodiky	12
4.2.3 Návrh výpočtových vztahů metodiky.....	13
4.3 Stanovení multiplikátorů produkce	14
4.3.2 Multiplikátory produkce v třídění dle aktuálně platných klasifikací.....	14
4.4 Metoda "lokalizace" multiplikátorů.....	15
4.4.1 Stanovení lokalizačního koeficientu.....	15
4.4.2 Dílčí koeficienty pro výpočet	15
4.4.3 Koeficient disponibilního důchodu domácností.....	16
4.4.4 Koeficient průměrné mzdy v regionu	16
4.5 Koeficient společenského využití objektu	17
4.6 Koeficient významnosti památky	17
4.7 Koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomických přínosů)	18
5 Vybraná kulturní nemovitá památka	18
5.1 Umístění objektu.....	18
5.2 Současný stav	19
5.3 Popis hodnoceného záměru	20
6 Kvantifikace hodnoty vybraného objektu za pomoci lokálních multiplikátorů.....	20
6.1 Stanovení výpočtových hodnot	20
6.1.1 Investiční náklad.....	20
6.1.2 Lokální multiplikátor produkce	21
6.1.3 Koeficient památkové hodnoty.....	22
6.2 Výpočet hodnoty rekonstrukce posuzovaného objektu	23
7 Závěr	24
Seznam použitých zdrojů	26
Seznam vlastních prací k tématu	29
Absolvované stáže	29
Životopis autora.....	30

1 ÚVOD

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

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

Tato práce se proto zabývá stanovením možných metod pro kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek, použitelných jak pro soukromé vlastníky těchto objektů, tak i pro státní správu či místní samosprávu. První kapitoly se zaměřují na popis současného stavu v podobě definice platných zákonných norem a tedy legislativního pozadí současné památkové péče (a též nastínění některých skutečností a změn v právních předpisech připravovaných), a objasnění některých pojmů z oblasti kulturních nemovitých památek a péče o ně, běžně užívaných v průběhu celé práce. Dále je v této práci zmíněn velmi zásadní problém definice pojmu hodnota, který je velmi důležitý pro další práci, který je pospán a definován z hlediska dvou základních pohledů na stanovování hodnoty a to z pohledu technicko-ekonomického a také z pohledu umělecko-historického. V dalších kapitolách už je pak v hrubých obrysech nastíněna část provedeného výzkumu. Jsou zde uvedeny základní metody pro kvantifikaci hodnoty ohrožené kulturní nemovité památky, které by mohly být použitelné pro specifické účely, definované u jednotlivých metod, přičemž u některých z nich jsou navíc uvedeny i ilustrační modelové příklady použití, které jsem zpracoval a použil v průběhu doktorského studia v některých článcích publikovaných na odborných konferencích doktorského studia. Jedna z kapitol se pak zabývá i popisem některých skutečností, zjištěných při zahraničním studijním pobytu v rámci programu CEEPUS na Slovak University of Technology in Bratislava, Slovensko. V rámci praktické části této práce pak byl vytvořen, rozeslán a následně vyhodnocen dotazník pro soukromé majitele kulturních nemovitých památek, který je dále v textu též zmíněn a to včetně vyhodnocení získaných informací. Podstatně podrobněji je pak v této práci popsána metoda kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů národní produkce, včetně navržené metody lokalizace tohoto multiplikátorů, který je v podstatě národohospodářským ukazatelem. Závěrem je pak provedena demonstrace navržené metodiky na objektu reálně ohrožené kulturní nemovité památky a jednoho z projektů, který byl navržen pro rekonstrukci a znovuvyužití tohoto historicky cenného a památkově chráněného objektu, kdy je navrženou metodikou kvantifikována hodnota přínosu vstupní investice do rekonstrukce předmětného památkově chráněného objektu.

2 CÍL DISERTAČNÍ PRÁCE A VĚDECKÁ HYPOTÉZA

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

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

Disertační práce tedy pracuje s touto hypotézou:

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

3 METODY VHODNÉ PRO KVANTIFIKACI HODNOTY

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

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

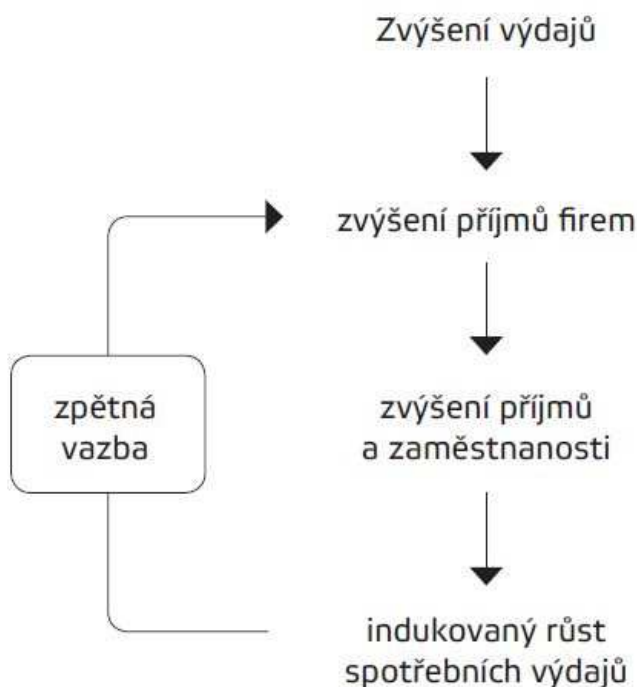
Tento soupis metod jistě není vyčerpávajícím, hodnotu kulturní nemovité památky z různých úhlů pohledu a pro různé účely použití lze zcela jistě stanovit i jinými metodami, avšak já jsem se v této práci zabýval pouze hlavními a základními přístupy, o nichž jsem přesvědčen, že jsou pro specifické účely vhodné a použitelné. Každá z těchto metod je tedy relativně hodně specifická, a tudíž je určena pro kvantifikaci hodnoty pouze pro určitý účel, či určitý omezený okruh uživatelů. Tyto účely, pro které lze konkrétní metody využít, jejich bližší a podrobnější popis, včetně příkladů použití konkrétních metod jsou dále rozepsány v samotné disertační práci. Jelikož

se jedná o rozsáhlé texty, které dále nijak nesouvisejí s nosnou metodou navrhovanou v disertační práci, byly z této zkrácené verze vypuštěny.

3.1 Kvantifikace hodnoty pomocí multiplikátorů

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

Multiplikační efekt vyjadřuje zjednodušeně řečeno provázanost jednoho odvětví ekonomiky s dalšími jejími částmi, resp. vliv změny v jednom odvětví na odvětví ostatní. Základní a velmi jednoduchou myšlenku multiplikátoru ilustruje níže uvedený obrázek. Pokud tedy například vláda vloží do ekonomiky více peněz, dejme tomu formou budování dálniční sítě, zvýší se příjmy firem, které dálnice budují. Firmy mají více práce, musí tedy najmout více pracovníků a mohou si dovolit zvýšit jejich mzdy. Pracovníci tak mohou více utratit (jedenak proto, že stávající dostali více peněz, ale také díky celkovému nárůstu počtu zaměstnaných), což znamená zvýšení příjmů firem u kterých tito pracovníci utrací. Zvýšení příjmů těchto firem v druhém kole opět povede k nárůstu mezd jejich zaměstnanců, případně přijetí zaměstnanců nových a tak pořád dokola. Původní peněžní "injekce" vlády se tedy v ekonomice znásobila - multiplikovala.



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

3.2 Symetrické input-output tabulky (SIOT)

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

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

Obr. 2 Schematické znázornění SIOT v členění produkt x produkt, zdroj [31]

3.3 Výpočet multiplikátorů produkce pomocí input-output analýzy

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

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

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

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

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

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

4 PRAKTICKÁ ČÁST

V průběhu zpracování této disertační práce jsem se postupně zabýval kvantifikací hodnoty kulturní nemovité památky ze dvou hlavních hledisek, a to z pohledu soukromého investora, a dále též z pohledu samosprávy či státní správy, kde jsem se rozhodl navrhnout takovou metodu kvantifikace hodnoty investice do kulturní nemovité památky, která by umožnila těmto státním orgánům jakýmsi způsobem porovnávat efektivitu investic vložených do opravy konkrétních objektů ve vazbě na přínos takového projektu do lokální ekonomiky.

4.1 Dotazníkový průzkum

4.1.1 Popis dotazníkového průzkumu

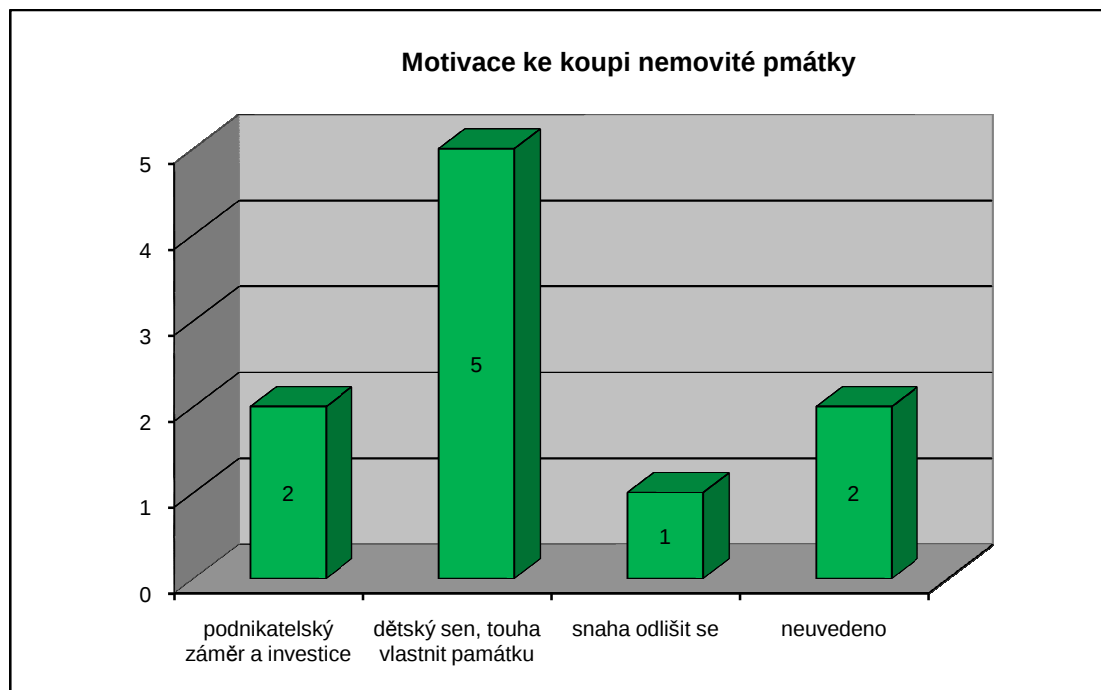
V přílohách disertační práce je uveden prázdný formulář dotazníku, které jsem v průběhu prvního roku doktorského studia zpracoval a následně rozeslal některým soukromým vlastníkům kulturních nemovitých památek, na které se mi povedlo získat osobní kontakty, přičemž tyto údaje byly získány rozličnými způsoby od hledání na internetu, přes osobní kontakt na stavebním veletrhu až po kontakty předané jinými vlastníky obdobných památkově chráněných historicky cenných nemovitostí. Dále přílohy obsahují jako příklad též dva konkrétní dotazníky, k jejichž zveřejnění dali respondenti svolení.

Neochota soukromých vlastníků zveřejňovat některé možná až příliš podrobné či osobní informace, se následně ukázala jako hlavní problém tohoto mého snažení, kdy cca z šedesáti rozeslaných dotazníků se mi vrátilo alespoň částečně vyplněných 10 a to i některé z navrácených dotazníků nebyly vyplněny kompletně, přičemž většinou byly vynechány údaje o finanční stránce investice těchto soukromníků do kulturní nemovité památky a mnohdy též chyběly vyplněné údaje o motivaci k pořízení takového historicky cenné nemovitosti.

4.1.2 Vyhodnocení dotazníků

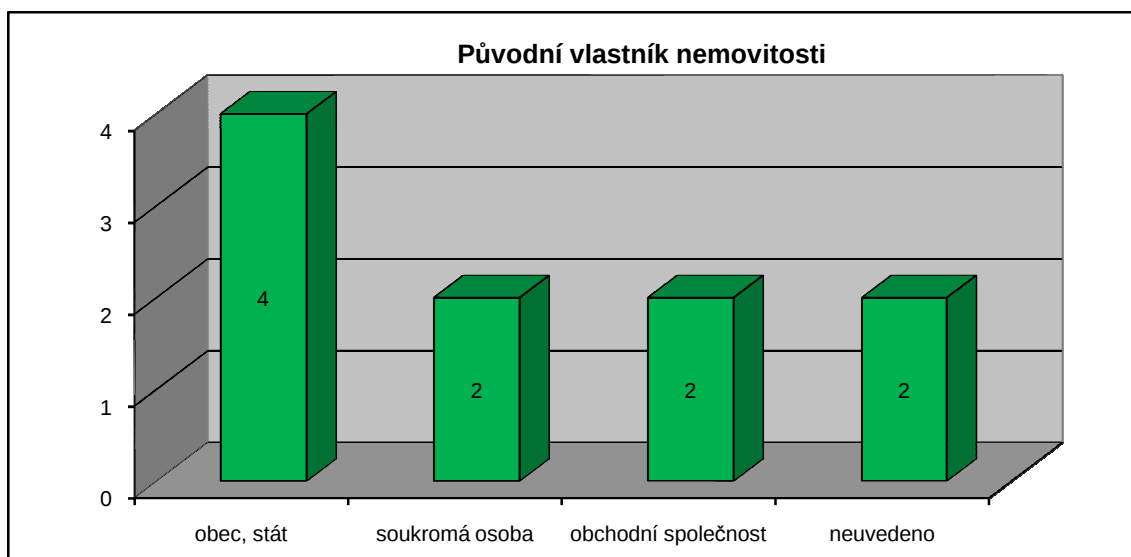
Především úvodní všeobecné otázky, resp. odpovědi na položené otázky, byt' se mi podařilo získat pouze velmi malé množství vyplněných dotazníků, jsou v některých případech velmi zajímavým okénkem do duše předmětných respondentů – vlastníků kulturních nemovitých památek, které

dává představu o motivaci těchto soukromníků k mnohdy značné (a značně nejisté) investici v podobě nákupu většinou krásného a historicky cenného, avšak mnohdy velmi zchátralého, objektu.



Obr. 3 *Vyhodnocení dotazníku – motivace ke koupi nemovité památky*

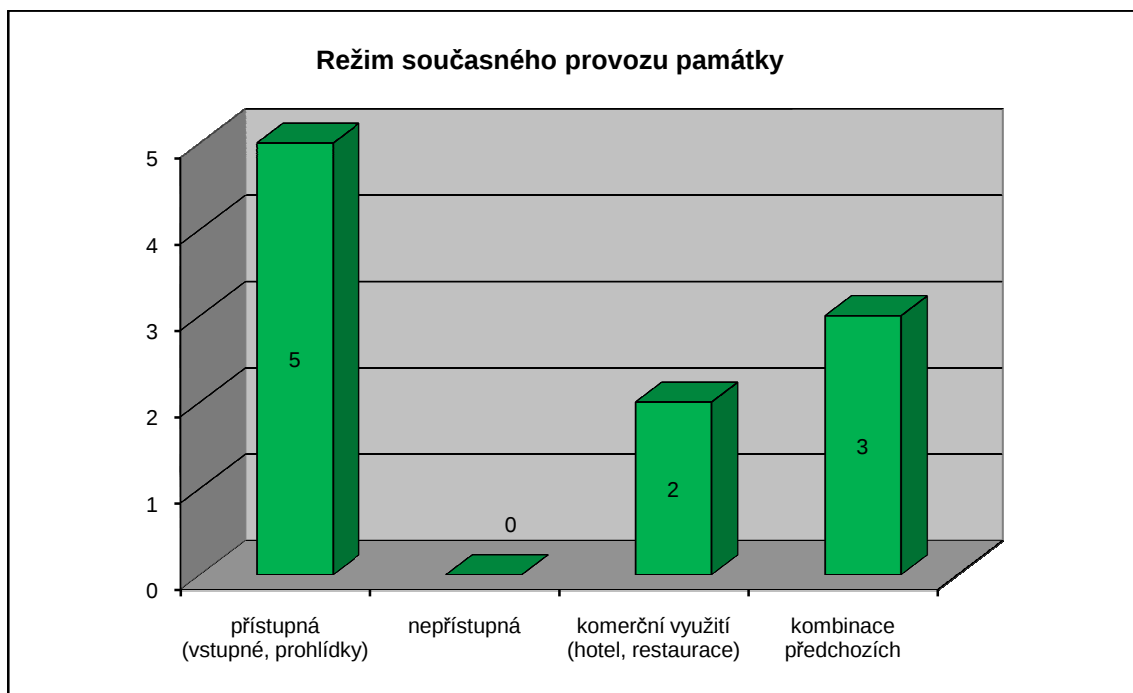
Zajímavé je též srovnání původních vlastníků nemovitých památek, tedy zjištění, od koho dotazované soukromé osoby konkrétní památku odkoupili. Zde pak převažuje státní správa či samospráva, což naznačuje trend zmíněný i v této práci, kdy se tyto subjekty raději památkově chráněných objektů zbavují díky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



Obr. 4 *Vyhodnocení dotazníku – původní vlastník nemovitosti*

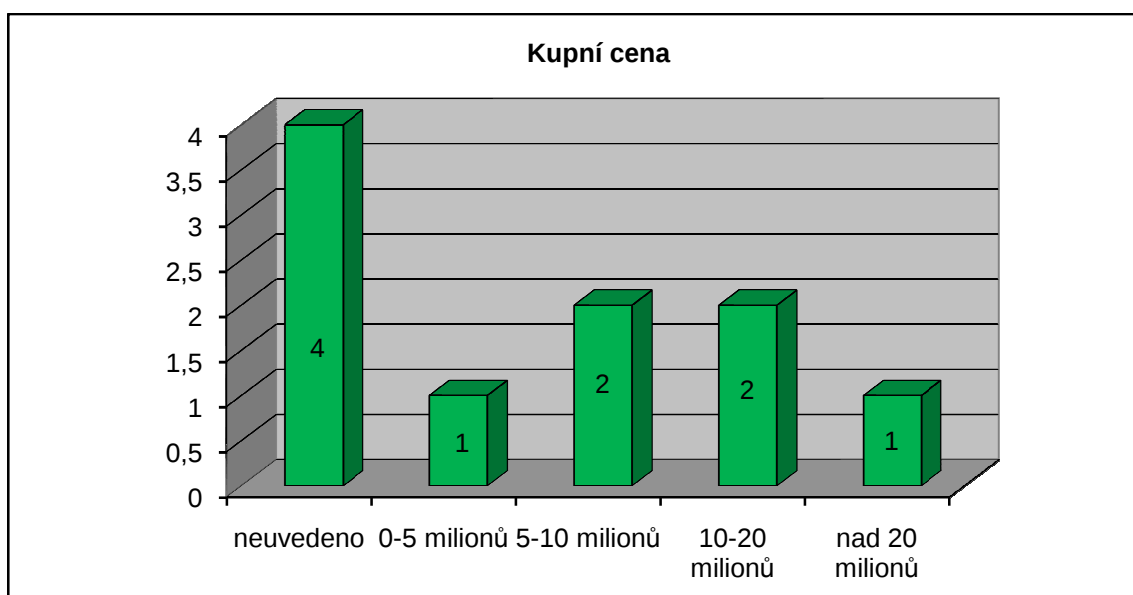
V souvislosti s uvedeným se dále nabízí otázka, jakým způsobem či v jakém režimu jsou tyto památky, které se nacházejí tzv. „v soukromých rukou“ provozovány, tedy zda jejich prodejem nepřicházíme o část kulturního dědictví tím, že by památka byla zcela uzavřena a její soukromý vlastník by ji tak využíval pouze pro své potřeby. Jak je z grafu patrné, není třeba se tohoto obávat,

jelikož žádná z památek, jejichž vlastníci byli ochotní na tuto otázku odpovědět, není návštěvníkům zcela uzavřena a tyto památky jsou tedy přístupné ať již s průvodcem a nějakým okruhem či trasou, nebo volně přístupné, například za asistence a s výkladem majitele či správce, anebo přístupné v rámci komerční činnosti soukromého vlastníka, kdy tyto objekty jsou povětšinou provozovány jako luxusnější hotely či restaurace.



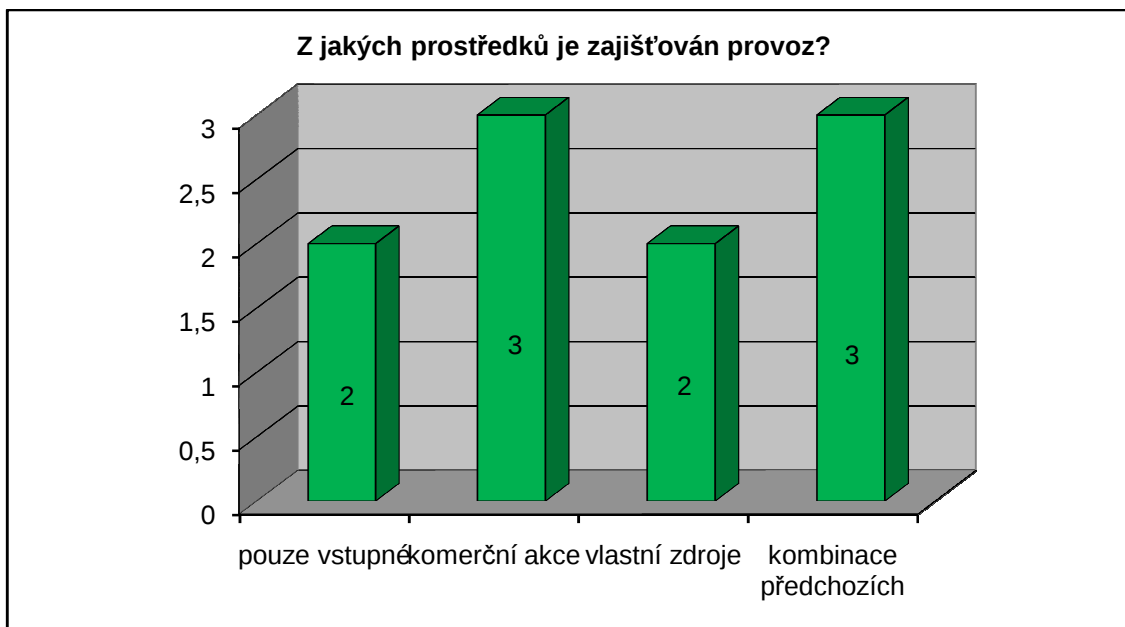
Obr. 5 Vyhodnocení dotazníku – režim současného provozu památky

Podstatnou složkou „touhy“ vlastnit kulturní nemovitou památku je však předpoklad mnohdy značného finančního kapitálu, a to nejen na odkup takového objektu a jeho následnou opravu, ale též na provoz a běžnou údržbu této památky. Z uvedeného grafu je patrné, že na tuto finanční stránku jsou mnozí soukromí majitelé zřejmě velmi hákliví, jelikož značná většina respondentů tuto otázku v dotazníku vynechala, stejně jako další otázky vztahující se k částkám vynaloženým na rekonstrukci jejich nemovitých památek. Z uvedených údajů se však dá dovodit, že hlavní část spektra veřejně obchodovaných nemovitých památek se pohybuje v rozsahu kupních cen cca 5 - 20 milionů Kč.



Obr. 6 Vyhodnocení dotazníku – kupní cena vybrané nemovité památky

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



Obr. 7 Vyhodnocení dotazníku – zajištění provozu

4.1.3 Závěr dotazníkového šetření

Na základě všech výše uvedených skutečností jsem následně ve své práci ustoupil od zpracování jakési univerzální metodiky, která by měla umožnit soukromým zájemcům o kulturní nemovitou památku rozhodování mezi jednotlivými objekty za pomoci jistých předem nastavených kritérií, jelikož jsem po přezkoumání výstupů z výše popsaného dotazníkového šetření dospěl k závěru, že pořízování kulturních nemovitých památek soukromými vlastníky, kteří jsou v absolutní většině případů zapálenými nadšenci do kultury a historie, není možné podříditi univerzálním pravidlům a tyto jednoduše kvantifikovat, jelikož v tomto případě se většinou jedná o natolik emotivní jednání budoucího majitele kulturní nemovité památky, že se vymyká pokusům o jakékoli zobecnování.

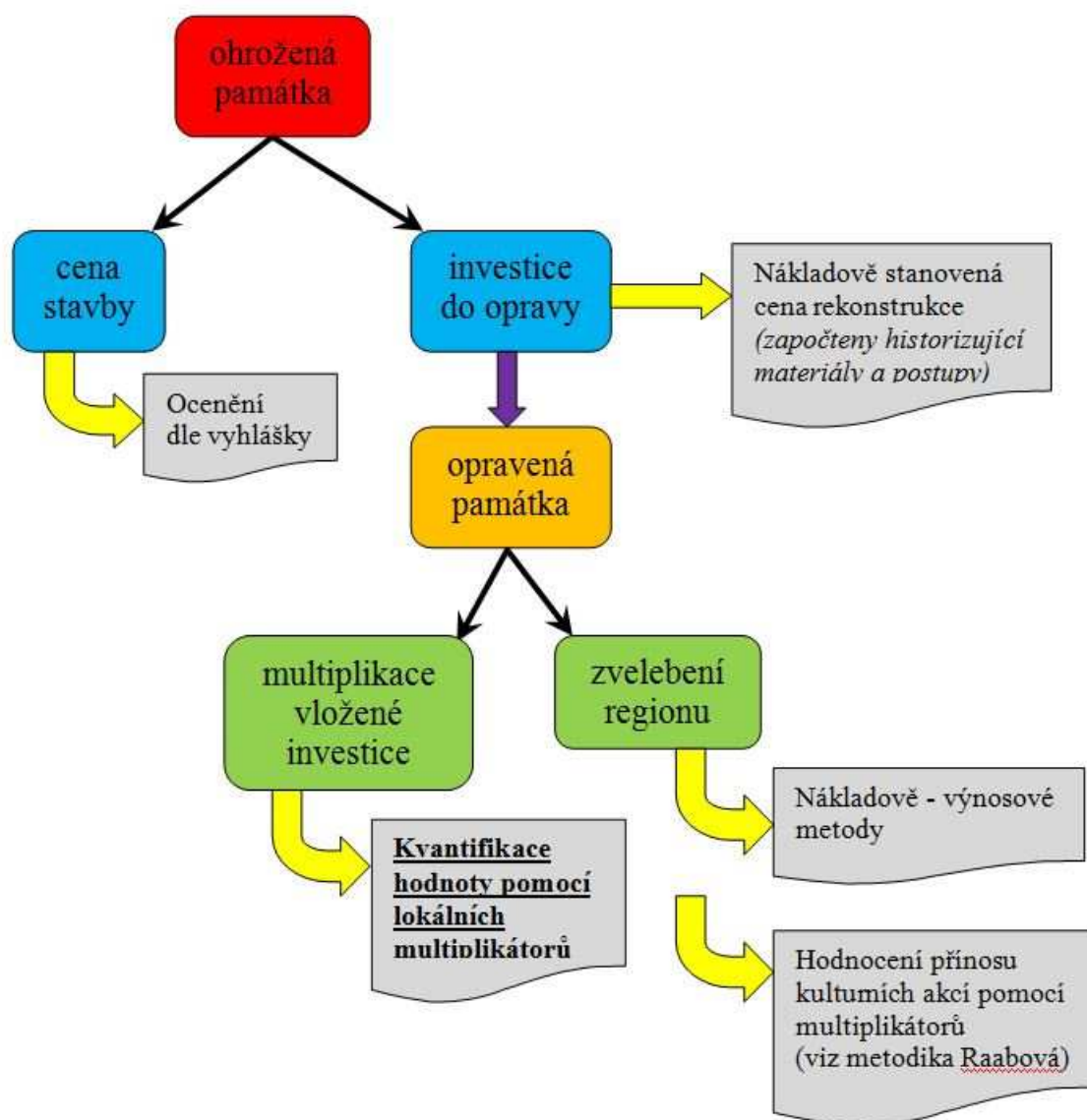
4.2 Kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů

4.2.1 Základní popis metodiky a její vhodnosti

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

Předpokládaným výsledkem této praktické části disertační práce je tedy vytvoření funkčního výpočtového modelu (případně modelů), který umožní pomocí výše zmíněné multiplikační metody stanovení – kvantifikaci hodnoty kulturní nemovité památky. V tomto případě tedy určení hodnoty přínosu, který představuje potenciálně opravovaná památka do ekonomiky regionu,

ve kterém se nachází. Tato metoda by měla umožnit porovnat vložené investiční prostředky se zjištěnou hodnotou přínosu investice a dále stanovit vhodnost takovéto investice pro regionální ekonomiku. Následující obrázek ilustruje vhodnost užití jednotlivých metod kvantifikace hodnoty kulturních nemovitých památek, včetně pozice metodiky s užitím lokálních multiplikátorů produkce.



Obr. 8 Schéma vhodnosti užití jednotlivých metod kvantifikace hodnoty

4.2.2 Předpoklady metodiky

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

Další nevýhodou je, že stejně jako samotné stanovení multiplikátorů pomocí input-output analýzy, vychází z poměrně přísně stanovených předpokladů uvedených v kapitole 4.5.3 této práce (tedy že nabídka se zcela přizpůsobuje poptávce, jednotlivé produkty jsou vyráběny s danou fixní strukturou vstupů a struktura vstupů vychází ze zvolené techniky transformace nesymetrických

tabulek na SIOT, tedy že veškeré vedlejší produkty jsou vyráběny technologií výroby v odvětví) k nimž přidává navíc ještě jeden další, vycházející z metody lokalizace, kterým je skutečnost, že většina zdrojů užitých při rekonstrukci nemovité památky musí pocházet z předmětného regionu, pro který je hodnocení prováděno.

4.2.3 Návrh výpočtových vztahů metodiky

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

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

kde:

H_{LMP} - hodnota stanovená pomocí lokálních multiplikátorů produkce

IN – investiční náklad na provedení rekonstrukčních prací

LMP - lokální multiplikátor produkce příslušného regionu

k - koeficient památkové hodnoty

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

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

kde:

LMP - lokální multiplikátor produkce

MP - národní multiplikátor produkce

k_{LMP} - lokalizační koeficient zohledňující výkon lokální ekonomiky

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

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

kde: k - koeficient památkové hodnoty

k_{sv} - koeficient společenského využití

k_v - koeficient významnosti

k_n – koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomických přínosů)

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

4.3 Stanovení multiplikátorů produkce

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

4.3.1 Multiplikátory produkce v třídění dle aktuálně platných klasifikací

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

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

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

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

Níže uvedenou tabulku hodnot multiplikátorů produkce jsem tedy získal maticovým výpočtem podle výše popsané postupu, přičemž samotný výpočet byl proveden nad datovou základnou tvořenou SIOT tabulkou o rozměru 82 x 82 odvětví v podrobnosti členění na jednotlivé oddíly odvětvové klasifikace CZ-NACE, a to pomocí tabulkového editoru Excel. Jak je z barevně označených řádků patrné, tak všechny tři odvětvové multiplikátory zařazené v klasifikaci CZ-NACE v sekci F - stavebnictví se nacházejí v "TOP 10" v hodnotě multiplikátorů produkce, z čehož je zřejmé, že stavebnictví je jedním z nejsilnějších odvětví národní ekonomiky.

Multiplikátor produkce odvětví	Kód odvětví CZ-NACE	Název odvětví
2,780238127	42	Inženýrské stavitelství
2,690658598	79	Činn. cest. agentur, kanc. a jiné rez. a souvis. čin.
2,626295795	73	Reklama a průzkum trhu
2,600299292	41	Výstavba budov
2,336478496	78	Činnosti související se zaměstnáním
2,303787266	74	Ostatní profesní, věd. a tech. činnosti
2,262488827	71	Architekt. a inž. čin.; tech. zk. a analýzy
2,258453738	43	Specializované stavební činnosti
2,241908558	18	Tisk a rozmnož. nahaných nosičů
2,237995857	93	Sportovní, zábavní a rekreační činnosti
...	...	...

Tab. 1 Multiplikátory produkce dle odvětví v třídění CZ-NACE, vlastní výpočet

Zcela shodný je pak postup výpočtu multiplikátorů produkce seřazených dle produktů v třídění klasifikace CZ-CPA, pouze s použitím příslušné výchozí SIOT, přičemž v tomto případě z žebříčku 10ti nejsilnějších multiplikátorů vypadla skupina 43 - různé specializované práce, která se však propadla pouze na 16té místo v tabulce s hodnotou multiplikátoru produkce 2,160.

Multiplikátor produkce	Kód produktu CZ-CPA	Název produktu
2,97250592	42	Inženýrské stavby a jejich výstavba
2,882765351	73	Reklamní služby a průzkum trhu
2,819188873	79	Služby cestovních agentur a kanceláří
2,604615161	41	Budovy a jejich výstavba
2,434600177	74	Ostatní odborné, vědecké a techn. služby
2,38841952	93	Sportovní, zábavní a rekreační služby
2,3802964	78	Služby v oblasti zaměstnání
2,278448482	18	Tiskařské a nahrávací služby
2,248007593	71	Arch. a inž. služby; techn. zkoušky a analýzy
2,215468974	45	VO a MO s motorovými vozidly
...	...	...

Tab. 2 Multiplikátory produkce dle produktů v třídění CZ-CPA, vlastní výpočet

4.4 Metoda "lokalizace" multiplikátorů

Stanovení hodnot multiplikátorů na lokálních úrovních, ať už krajských nebo okresních, je velmi obtížné. Tato skutečnost vyplývá z výše prezentované metodiky výpočtu, která pracuje se SIOT tabulkami, jenž obsahují nejen hodnoty pro jednotlivá odvětví v třídění SKP, ale také další ekonomické ukazatele jako dovoz či vývoz odvětví, výdaje na konečnou spotřebu či tvorbu fixního kapitálu. Proto navrhuji pro výpočet hodnoty lokálních multiplikátorů použít hodnoty multiplikátorů národních, které budou určitými koeficienty upraveny tak, aby přibližovaly hodnotu multiplikátoru regionální realitě. Zmíněné koeficienty by tak v podstatě představovaly jistou úroveň či výkon lokálních ekonomik, a jednotlivé regiony by mezi sebou vlastně jistým způsobem porovnávaly, což se pro potřeby této práce jeví jako dostatečné rozlišení ekonomické výkonnosti regionálních ekonomik, byť toto samozřejmě z mnoha důvodů není zcela přesné, jelikož v dnešní době je zcela běžné, že stavba je řešena subdodavatelským způsobem, a tak pro různé stavební práce či další odborné práce mohou být sjednání stavební podnikatelé i z jiného regionu, než v jakém se nachází samotná opravovaná památka.

4.4.1 Stanovení lokalizačního koeficientu

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

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

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

4.4.2 Dílčí koeficienty pro výpočet

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

- Dílčí koeficient disponibilního důchodu domácnosti k_d
- Dílčí koeficient průměrné mzdy v regionu k_m

Jako nejefektivnější řešení pro stanovení tohoto druhu koeficientů na úrovni krajů se prozatím jeví údaje dostupné na stránkách statistického úřadu.

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

4.4.3 Koeficient disponibilního důchodu domácností

Výpočet koeficientu pro disponibilní důchod domácností uvádí Tab. 3. Disponibilní důchod domácností představuje částku, kterou mohou domácnosti věnovat na konečnou spotřebu, na úspory finančních aktiv a na akumulaci hmotných i nehmotných aktiv. Ukazuje, jak se saldo prvotních důchodů umísťuje znovurozdělením: běžnými daněmi, sociálními příspěvky a dávkami a ostatními běžnými transfery. Ukazatel do velké míry naznačuje úroveň materiálního bohatství domácností trvale bydlících v jednotlivých regionech [41]. Všechny kraje jsou seřazeny dle velikosti hodnoty této veličiny uváděné statistickým úřadem, dále je stanovena průměrná hodnota této veličiny představující koeficient 1 a od ní jsou pak odvozeny podílem koeficienty pro ostatní kraje.

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

Tab. 3 Příklad stanovení koeficientu pro disponibilní důchod domácností za rok 2014

4.4.4 Koeficient průměrné mzdy v regionu

Tab. 4 pak uvádí obdobným způsobem stanovený koeficient průměrné mzdy v regionu. Průměrná hrubá měsíční mzda představuje podíl mezd bez ostatních osobních nákladů připadající na jednoho přepočteného zaměstnance. Jedná se o přepočet průměrného evidenčního počtu zaměstnanců ve fyzických osobách podle délky jejich pracovních úvazků na zaměstnavatelem stanovenou (plnou) pracovní dobu. Do mezd se zahrnují základní mzdy a platy, příplatky a doplatky ke mzdě nebo platu, prémie a odměny, náhrady mezd a platů, odměny za pracovní pohotovost a jiné složky mzdy nebo platu, které byly v daném období zaměstnancům zúčtovány k výplatě. Jedná se o hrubé mzdy, tj. před snížením o pojistné na všeobecné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné nebo se zaměstnancem dohodnuté srážky.

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

Tab. 4 Příklad stanovení koeficientu průměrné mzdy – údaje za rok 2015

4.5 Koeficient památkové hodnoty

4.5.1 Koeficient společenského využití objektu

Účelem tohoto koeficientu je v podstatě rozlišení stavebních prací podle toho, k jakému účelu bude po jejich provedení předmětná ohrožená nemovitá památka sloužit, jelikož v rámci této metody opět počítám se skutečností, že ekonomická náročnost rekonstrukčních prací bude zcela jiná, pokud bude se bude jednat o objekt reprezentativní auly, objekt určený k bydlení či prostý objekt určený ke skladování, přičemž rozdíly předpokládám především v kvalitě a náročnosti prací prováděných v interiéru.

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

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

4.5.2 Koeficient významnosti památky

Účelem tohoto koeficientu je zavést do výpočtu veličinu, která zohlední složitost a specifika stavebních prací prováděných na historicky cenných budovách, přičemž se zde předpokládá, že historicky nejvíce ceněné objekty a tedy v podstatě objekty s nejvyšší památkovou ochranou bude nutné obnovovat s jistou historickou autentičností, tedy např. za použití historicky odpovídajících materiálů či historizujících technologií, což samozřejmě bude zvedat cenu těchto stavebních prací, jelikož se zcela jistě svou obtížností budou vymykat z běžného průměru, pro který je stanoven příslušný národní multiplikátor. Tento koeficient stanovuji následovně:

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

4.5.3 Koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomických přínosů)

Hlavní myšlenkou pro zavedení tohoto koeficientu je skutečnost, že provedení rekonstrukce kulturní památky může mít takové vedlejší vlivy, které nelze dost dobře vyčíslit a zahrnout je tedy do metodiky jiným způsobem, avšak přesto jsou natolik významné, že mohou změnit celkový náhled na hodnotu investice pro dotčený region. Při stanovování tohoto koeficientu bude hrát roli především znalost a zkušenost hodnotitele, kterému se tak dostává možnosti vnést do kvantifikace hodnoty investice i svůj vlastní pohled na věc, přičemž ovšem nelze pominout požadavek, aby tento zásah hodnotitele byl vždy dostatečně odůvodněný. Jedná se tedy o jakousi formu pozitivní externality spojenou právě s investicí do kulturní nemovité památky.

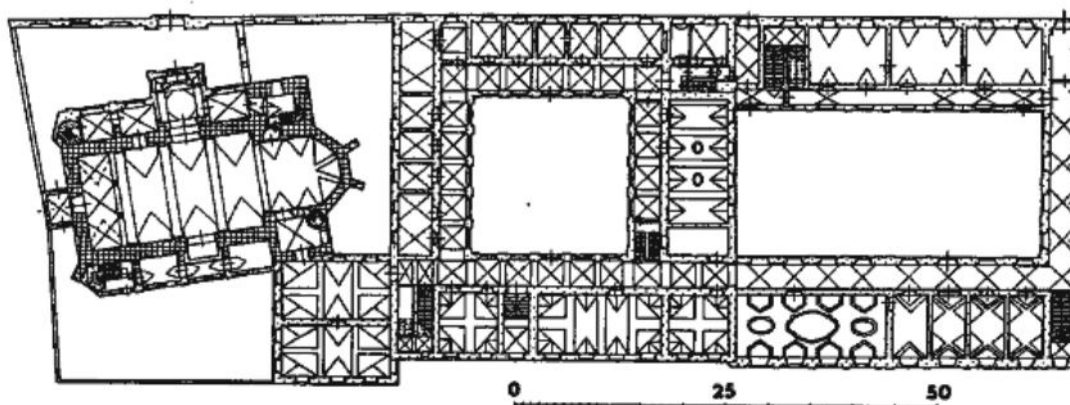
Aby nedocházelo k nedůvodnému navyšování kvantifikované hodnoty, navrhuji v rámci své metodiky stanovit **rozpětí tohoto koeficientu v rozmezí 1,00 – 1,05**, kdy hodnota 1,00 bude standardně užívána, pokud hodnotitel shledá, že pro konkrétní investici by zahrnutí tohoto koeficientu nebylo vhodné. Pokud se však rozhodne, že těmito neekonomickými přínosy je třeba se zabývat, je mu dána k dispozici možnost navýšení při kvantifikaci hodnoty investice do nemovité kulturní památky až o 5%, přičemž však bude nutné užití konkrétního „nenulového“ koeficientu řádně zdůvodnit.

5 VYBRANÁ KULTURNÍ NEMOVITÁ PAMÁTKA

Pro ověření výše navržené metody kvantifikace hodnoty kulturních nemovitých památek prostřednictvím lokalizovaných multiplikátorů produkce jsem si vybral kulturní nemovitou památku známou jako bývalá Piaristická kolej nebo též Piaristický klášter, nacházející se na území města Lipník nad Bečvou, na ulici Bratrská č. p. 357, na pozemku parcelního čísla st. 274 v katastrálním území Lipník nad Bečvou.

5.1 Umístění objektu

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



Obr. 9 Část půdorysu kláštera s přilehlým kostelem a vyznačeným měřítkem [49].



Obr. 10 Snímek letecké mapy objektu a jeho okolí

5.2 Popis objektu

Objekt bývalého kláštera je značně rozsáhlý, půdorysně se jedná o obdélník s rozměry cca 102 x 41 m se dvěma vnitřními nádvořími, přičemž jedno má tvar obdélníka, druhé je pak spíše čtvercového půdorysu, jak je zřejmé z uvedeného leteckého snímku. V současné době je objekt zcela uzavřen a není tedy nijak aktivně využíván. V nedávné minulosti byl tento objekt částečně užíván pro bydlení (byty pro sociálně slabé) a dále zde byly umístěny šicí dílny a drobné služby včetně zázemí a příslušenství a také sklady. V současné době jsou připravovány sanační práce, jejichž cílem by mělo být odvlhčení zdiva a provedení drenáží a nové dešťové kanalizace.



Obr. 11 Soudobý celkový pohled na objekt piar. koleje od jeho severovýchodního rohu z ulice Bratrská

5.3 Popis hodnoceného záměru

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

Předmětná studie tedy navrhuje komplex bývalého kláštera dle požadavků města využít pro kombinaci následujících účelů:

UŽITNÉ PLOCHY V OBJEKTU:

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

Obr. 12 Užitné plochy v objektu po navrhované rekonstrukci, zdroj [50]

6 KVANTIFIKACE HODNOTY VYBRANÉHO OBJEKTU ZA POMOCI LOKÁLNÍCH MULTIPLIKÁTORŮ

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

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

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

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

6.1 Stanovení výpočtových hodnot

6.1.1 Investiční náklad

Investičním nákladem, který je v výpočtovém vzorci označen jako **IN**, je v tomto konkrétním případě myšlena kompletní cena za rekonstrukční a renovační práce, která vychází ze studie

zpracované pro rekonstrukci kláštera v Lipníku nad Bečvou firmou S.Projekt plus, a.s., Zlín, v níž byly náklady stavby celkem stanoveny na **81 595,5 tis. Kč** včetně pětiprocentní sazby DPH, platné v době zpracování této studie, která je označena datem **duben 1997**. Náklady na uvažovaný stavební záměr tedy byly vyčísleny na **77 710,0 tis. Kč bez DPH**. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná studie stanovila výše uvedenou cenu v cenové úrovni roku 1997, bylo nutné pro potřeby této práce předmětnou hodnotu investičního nákladu alespoň orientačně aktualizovat. K tomu jsem využil publikaci Převodní indexy 1971-2013, společnosti URS Praha, a.s., která obsahuje převodní indexy cen stavebních objektů od roku 1971 do roku 2013 [51].

Pro potřeb této práce tedy byl převodní index mezi cenou prací vypočtenou a uvedenou v popisované studii v roce 1997 a cenou v současnosti (respektive v cenové hladině roku 2013) stanoven **na hodnotu 1,832**.

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

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

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

6.1.2 Lokální multiplikátor produkce

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

6.1.2.1 Národní multiplikátor produkce

Multiplikátor produkce (**MP**) je v tomto případě zjištěn prostým odečtem z tabulek, které jsou spočteny v přílohách D, E a G popisované disertační práce. Uvažujeme tedy multiplikátor produkce spočtený pro odvětví dle klasifikace CZ-NACE označené kódem 41. Výstavba budov a pro produkt dle klasifikace CZ-CPA s kódem 41. Budovy a jejich výstavba.

Z tabulek zjištěný národní multiplikátor produkce je tedy

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

Z uvedeného je zřejmé, že oba multiplikátory produkce, tedy multiplikátor stanovený pro odvětví výstavby budov, i multiplikátor stanovený pro odpovídající produkty pro budovy a jejich výstavbu, jsou téměř shodné, a bylo by tedy možné použít libovolný z nich, případně jejich vážený průměr. S přihlédnutím ke skutečnosti, že významově správnější však je posuzování multiplikátorů z hlediska vazeb meziodvětvových a nikoliv meziproduktových a též s ohledem na minimální rozdílnost hodnot, bude v dalším výpočtu národní multiplikátor produkce pro stavebnictví - výstavbu budov (kód 41) po zaokrouhlení na 3 desetinná uvažován jako:

$$\mathbf{MP = 2,600}$$

6.1.2.1 Lokalizační koeficient multiplikátoru

Objekt bývalého kláštera/piaristické koleje se tedy nachází v Olomouckém kraji, pro který byly v kapitolách 6.4.3 a 6.4.4 disertační práce spočteny následující dílčí lokalizační koeficienty:

$$k_d = 0,918813223$$

$$k_m = 0,932671075$$

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

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

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

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

6.1.3 Koeficient památkové hodnoty

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

6.1.3.1 Koeficient společenského využití

Výše uvedenou metodikou jsem navrhnul tak, aby tento koeficient společenského využití byl stanoven dle způsobu využívání objektu po provedených rekonstrukčních pracích. U tohoto konkrétního objektu a záměru jsem se však při stanovování tohoto koeficientu dopracoval k tomu, že celková užitná plocha objektu bude po provedené rekonstrukci sloužit jednak jako plochy pro ubytování, ale také jako ostatní plochy určené pro komerční i kulturní využití. Vzhledem ke skutečnosti, že podíl těchto ploch (tedy plochy pro bydlení vs. plochy ostatní) je téměř shodný, když mírně nad polovinu převažují plochy pro bydlení, musel jsem dále stanovit, jak v takovémto případě postupovat. První předpoklad byl učiněn již při stanovování celkového rozsahu obytných ploch, kdy jsem plochy pro ubytování (byť se svým způsobem jedná o komerčně provozovanou činnost) zařadil pro účely tohoto výpočtu mezi obytné prostory, jelikož k tomuto účelu v podstatě slouží, i když pouze v krátkodobých turnusech. Dále pak bylo postupováno principem váženého průměru.

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

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

Dílčí využití objektu pro kulturní účely tedy spadá do kategorie hodnocené koeficientem $k_{sv} = 1,10$, přičemž pro toto kulturní využití je v předmětné studii vymezena čistá užitná **plocha 257 m²**.

Dílčí využití objektu pro komerci je pak možné zařadit do kategorie provozních prostor služeb a lehké výroby, k níž byl výše uvedenou metodikou přiřazen koeficient $k_{sv} = 1,05$, přičemž pro komerční využití je v objektu navrhována užitná **plocha 796 m²**.

Převažující využití objektu co do velikosti užitné plochy je bydlení a ubytování, pro které je navrhovanou metodikou stanovena hodnota koeficientu $k_{sv} = 1,075$, přičemž součet ploch pro ubytování a pro bydlení celkem činí **1180 m²**.

Konečná hodnota koeficientu k_{sv} pro celý objekt, který bude po provedené rekonstrukci obsahovat celkem cca 2233 m² užité plochy (257 + 796 + 1180), pak tedy bude stanovena váženým průměrem **následovně**:

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

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

$$\underline{\underline{k_{sv} = 1,069}}$$

6.1.3.2 Koeficient významnosti

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

Koeficient významnosti:

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

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

6.1.3.3 Koeficient vyvolaných nepřímých vlivů (neekonomické přínosy)

V případě rekonstrukce tohoto objektu se jedná též o investici, která vyvolá značné množství pozitivních externalit, tedy neekonomických přínosů, které budou zachyceny tímto koeficientem. Objekt piaristické koleje je totiž situován v širším centru města Lipníka nad Bečvou, a jeho rekonstrukce by tak vedla k odstranění jakéhosi posledního výraznější a na první pohled viditelného smítka na kráse jinak již příkladně opravené a udržované památkové rezervace. Pozitivní (byť opět nevyčíslitelný) bude též přínos pro obyvatele obytných domů umístěných naproti tomuto dnes zchátralému objektu přes ulici Bratrskou, kteří mají již dlouhodobě ze svých oken výhled na značně poničenou a degradovanou fasádu tohoto objektu, což povede k jednoznačnému zlepšení jejich lokálního životního prostředí. Zapomenout se v tomto případě nesmí ani na jednu z výchozích podmínek architektonické studie využití tohoto objektu, kterou byl požadavek na možnost využití rozsáhlých klášterních zahrad, které jsou v současné době veřejnosti běžně nepřístupné, a to například jako klidové a parkové zóny pro potřeby odpočinku a relaxace budoucích obyvatel rekonstruovaného objektu a v širším pojetí pak i všech obyvatel města.

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

6.2 Výpočet hodnoty rekonstrukce posuzovaného objektu

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

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

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

Lokální multiplikátor produkce LMP pro Olomoucký kraj je tedy

$$LMP = 2,600 \times 0,926 = 2,4076,$$

po zaokrouhlení na 3 desetinná místa pak

$$\underline{\underline{LMP = 2,408.}}$$

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

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

po zaokrouhlení na 3 desetinná místa pak

$$\underline{\underline{k = 1,211.}}$$

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

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

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

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

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

$$\underline{\underline{H_{LMP} = 415\,148,052 \text{ tis. Kč.}}}$$

7 ZÁVĚR

Úvodem této práce byl stanoven cíl představit památkovou péči, problematiku kulturních památek obecně a možné způsoby, kterými lze pohlížet na historickou hodnotu památkově chráněných objektů, který byl naplněn v úvodních kapitolách této práce. Následně bylo provedeno stanovení základních metod použitelných pro kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek v různých fázích životního cyklu těchto nemovitostí a pro různé účely. Jedna z kapitol je též věnována zjištění, vycházejícím z absolvované zahraniční stáže, kde je popsáno, jakým způsobem se s problematikou kvantifikace hodnoty nemovitých památek vypořádávají na Slovensku. Největší část práce je však věnována metodě kvantifikace hodnoty pomocí lokálních multiplikátorů produkce, která je v práci navržena, popsána a otestována pomocí konkrétního příkladu kvantifikace vložené investice vložené do rekonstrukce reálného zchátralého objektu pod památkovou ochranou. K této metodě se pak vztahuje i následující závěrečné zhodnocení, z něhož je zřejmý přínos navržené metodiky a této práce celkově pro praxi.

Při rekonstrukci naprosté většiny objemově rozsáhlejších kulturních nemovitých památek je v podstatě nemožné, aby si rekonstruovaný a následně užívaný objekt v rozumném časovém horizontu "sám vydělal" na zaplacení vložené investice, jelikož náklady na rekonstrukci nemovitých památek často dosahují zcela jiných řádů než náklady běžné stavební činnosti na objektech, které kulturními památkami nejsou, a to především díky používaným historizujícím technologiím výstavby, dobově odpovídajícím materiálům, či alespoň takovým materiálům, prvkům a konstrukcím, které se dobově užívaným přibližují svými vlastnostmi či vzhledem, což samozřejmě samotnou (již tak značně náročnou) rekonstrukci kulturních nemovitých památek

prodrazhuje. Další úvahy-hodnou skutečností pak je, že značný objem památkově chráněných objektů je v majetku a správně státní správy či místní samosprávy, přičemž zákonná povinnost údržby památky se vztahuje i na tyto subjekty, byť jsou předmětné orgány při současném nastavení zákonných předpisů relativně bezzubé při neplnění uvedené zákonné povinnosti a jejím následném případném vymáhání.

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

Tato metoda by pak okrajově mohla sloužit též jako podpůrná metoda při kvantifikaci hodnoty kulturních nemovitých památek pro potřeby soukromých vlastníků těchto nemovitostí (například pro rozhodování o přidělení dotací, kde by zcela jistě bylo vhodné zahrnout multiplikační vliv této investice na národní či lokální ekonomiku do uvažování o konkrétním projektu), byť pro tyto není primárně určena. Jako primární metoda pro rozhodování o výběru konkrétní památky či investici do ní ze strany soukromých subjektů se použití multiplikační teorie nejeví jako vhodné, jelikož jak bylo v této práci prokázáno provedeným dotazníkovým průzkumem (a potvrzeno též z dalších zdrojů, především při osobních konzultacích s vlastníky kulturních nemovitých památek, ale též z veřejně dostupných populárně-naučných textů, např. článků a rozhovorů se soukromými vlastníky kulturních nemovitých památek, které jsou občasně zveřejňovány v sekci bydlení na portále internetového zpravodajství idnes.cz), při rozhodování soukromých osob o investici do kulturní nemovité památky je ekonomická efektivita či návratnost investice povětšinou zcela irelevantní, jelikož v těchto případech zcela jednoznačně převažuje a dominuje hodnota osobního zájmu či osobní obliby, tedy jakýsi spíše "citový vztah" k místu, konkrétní nemovitosti či samotné historii jako takové, který není možné žádným měřitelným způsobem kvantifikovat a které jsou omezeny snad pouze ekonomickými možnostmi toho kterého konkrétního soukromého vlastníka, kdy značný kapitál je bohužel zpravidla nutným avšak zcela očekávatelným předpokladem pro pořízení ohrožené či zchátralé kulturní nemovité památky, její rekonstrukci či opravu a následné důstojné (a historické hodnotě nemovitosti odpovídající) využití předmětného objektu.

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

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

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Ministerstvo kultury České republiky. Příprava nového památkového zákona [online]. Seznam dokumentů a souborů ke stažení. Praha: Ministerstvo kultury, © 2007. Poslední změna 2.12.2015. [cit. 7.12.2015] Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/legislativa/vecny-zamer-noveho-pamatkoveho-zakona-126465/>
- [2] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (památkový zákon), ve znění pozdějších předpisů, online v plném znění dostupný z: <http://www.npu.cz/pp/dokum/legisl/pamzak/>
- [3] http://www.mkcr.cz/assets/kulturni-dedictvi/pamatky/ma_korn7kvj3bac.pdf
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [5] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>
- [6] Národní památkový ústav [online]. Oficiální stránky. Praha: Národní památkový ústav, © 2003-15. Dostupné z: <http://www.npu.cz/>
- [7] Vláda České republiky. *Vláda dnes schválila návrh nového památkového zákona* [online]. Článek na stránkách Vlády ČR. Praha: Vláda ČR, © 2009-2015. Poslední změna 20.11.2015 [cit. 23.11.2015]. Článek dostupný z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/vlada-dnes-schvalila-navrh-noveho-pamatkoveho-zakona-137222/>
- [8] Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-131>
- [9] Předpis č. 55/1954 Sb., Vládní nařízení o chráněné oblasti Pražského hradu, online dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1954-55>
- [10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, online v plném znění dostupný z: <http://portal.uur.cz/pravni-predpisy/stavebni-zakon-a-provade-ci-predpisy.asp>
- [11] ZÍDEK, M., JUDr., *Právní úprava památkové péče - metodika přednášky*, projekt oblasti podpory OP VK "Další vzdělávání pracovníků kulturních institucí Královéhradeckého kraje" [online]. Zpracoval JUDr. Martin Zídek, ředitel Památkové inspekce Ministerstva kultury ČR [cit. 6.11.2015]. Dostupné z: <http://projekt-opvk.cz/wp-content/uploads/m4a-zidek-metodika.pdf>
- [12] BÖHM-BAWERK, E. *Základy teorie hospodářské hodnoty statků*, Praha: Academia, nakladatelství Československé akademie věd, 1991. ISBN 80-200-0422-X1
- [13] KOLEKTIV. *Teorie hodnoty a ceny v dílech českých nemarxistických ekonomů*, Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1969. Učební texty vysokých škol. 173s.
- [14] Wikislovník. *Heslo hodnota* [online]. Definice pojmu hodnota v online slovníku. Poslední změna 28.3.2015 [cit. 11.1.2012]. Dostupné z: <http://cs.wiktionary.org/wiki/hodnota>
- [15] Wikipedia. *Hodnota* [online]. Článek v otevřené internetové encyklopedii. Poslední změna 23.7.2014 [cit. 11.1.2012]. dostupné z www: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Hodnota>
- [16] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, online dostupný z <http://www.zakonik.net/zakon-o-ocenovani-majetku/>
- [17] HLAVÁČOVÁ, K., Bc., *Restaurování obrazů a jeho financování*. Brno 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Filozofická fakulta, Ústav hudební vědy.
- [18] Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, online dostupná z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

- [19] Středoevropské centrum pro finance a management. *Cost-Benefit Analysis (CBA)* [online]. Článek k pojmu CBA. Praha: Středoevropské centrum pro finance a management, © 2005-2012. Dostupné z: <http://www.finance-management.cz/080vypisPojmu.php?IdPojPass=57&X=Cost-Benefit+Analysis+CBA>
- [20] KORYTÁROVÁ, Jana, HROMÁDKA, Vít. *Veřejné stavební investice I*. Elektronická studijní opora dostupná v intranetu FAST VUT Brno, vydáno 30.11.2007
- [21] Krajské pro další vzdělávání pedagogických pracovníků. Multikriteriální analýza [online]. © 2009 [cit. 26.5.2010]. Dostupné z: www.kvic.cz/GetFile/?ID=2218
- [22] MERTA, P. *Kvantifikace hodnoty kulturní nemovité památky*. DOKBAT 2010 - 6. ročník Mezinárodní Baťovy konference pro doktorandy a mladé vědecké pracovníky, CD s recenzovanými příspěvky. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, 2010. ISBN: 978-80-7318-922-8
- [23] MIKŠ, Lubomír, TICHÁ, Alena, KOŠULIČ, Jiří, MIKŠ, Radim a kol. *Optimalizace technickoekonomických charakteristik životního cyklu stavebního díla*. Brno : CERM. 2008. 196str. ISBN 978-80-7204-599-0.
- [24] VLČEK, Radim a kol. *Hodnotová analýza*. 1. vyd. Praha : SNTL. 1973. 220 str.
- [25] VLČEK, Radim. *Hodnota pro zákazníka*. Praha : Management press. 2002. 443 str. ISBN: 80-7261-068-6
- [26] MERTA, P. *Rozhodování o investici do nemovité kulturní památky*. Juniorstav 2010 - sborník anotací. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2010. ISBN: 978-80-214-4042-5
- [27] BURIÁNEK, Karel. *Co očekává zákazník: Kano model*. - článek v časopisu Moderní řízení, prosinec 2009, str. 22-23
- [28] RAABOVÁ, T., Ing. MgA., Ph.D. *Multiplikační efekty kulturních odvětví v české ekonomice*. Praha 2010. Práce napsána pro Institut umění v rámci projektu Studie stavu, struktury, podmínek a financování umění v ČR (DD06P03OUK002), podpořeného Ministerstvem kultury ČR
- [29] Trast pro ekonomiku a společnost. *Penězům na stopě*. Brno: Vodštěp s.r.o. Brno. 2007. ISBN: 978-80-254-1690-7
- [30] ROJÍČEK, M., Ing., Ph.D., *Strukturální analýza české ekonomik*. Praha: Working Paper CES VŠEM. 2006. ISBN 1801-2728
- [31] Český statistický úřad. *FAQ - Často kladené dotazy* [online]. Stručný metodický popis použití Sym. tabulek Input-Output (SIOT). [cit. 7.5.2015]. Dostupné z: https://apl.czso.cz/nufile/sut/Symetricke%20tabulky%20input_text_2.pdf
- [32] RAABOVÁ, T., Ing. MgA., Ph.D. *Ekonomické a sociální dopady kulturního cestovního ruchu v ČR*. Praha 2009. Disertační práce. VŠE v Praze, Fakulta mezinárodních vztahů, Katedra cestovního ruchu.
- [33] Český statistický úřad. *Historická ročenka národních účtů 1990-2010* [online]. Metodický komentář systému českých národních účtů. Praha: ČSÚ. Zveřejněno 2.4.2012 [cit. 16.10.2015]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/5013-12-n_2012-01
- [34] Hospodářská komora České republiky. *Návrh č. 182/14 na zřízení Rady vlády pro stavebnictví České republiky* [online]. Pracovní dokumenty a materiály. Praha: Hospodářská komora ČR, © 2013. [cit. 21.8.2015]. dostupné z: <http://www.komora.cz/pro-podnikani/legislativa-a-normy/pripominkovani-legislativy/nove-materialy-k-pripominkam/stavebnictvi-technicka-zarizeni-a-technicka-remesla/182-14-navrh-na-zrizeni-rady-vlady-pro-stavebnictvi-ceske-republiky-t-4-11-2014.aspx>

- [35] Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky. *Rady vlády pro stavebnictví České republiky* [online]. Ustavující a další pracovní dokumenty. Praha: MPO, © 2005. Zveřejněno na webu 15.12.2014 [cit. 21.8.2015]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument158930.html>
- [36] HURAJT, L., FAITH, J., MLYNARČÍK, F. *Návrh metodiky stanovenia ceny historických a pamiatkovo chránených objektov*. časopis Znalectvo. Žilina 1996: Vysoká škola doprav a spojov v Žiline, Ústav súdného inžinierstva, číslo 1/1996, str. 31-33, ISSN:1364/95
- [37] NAGY, J. *Zamyslenie nad hodnotou nehnuteľných pamiatok*. Sborník Monumentorum Tutela - Ochrana pamiatok 19. Bratislava 2008: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, str. 42-46, ISBN: 978-80-89175-25-3
- [38] Český statistický úřad. *Databáze ročních národních účtů - Tabulky dodávek užití, symetrické tabulky input-output* [online]. Tabulky SUT a SIOT. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Poslední aktualizace 30.6.2015 [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: http://apl.czso.cz/pll/rocenka/rocenkaout.dod_uziti?mylang=CZ
- [39] Český statistický úřad. *Regionální stránka Olomouckého kraje pod Krajskou správou ČSÚ Olomouc. Nejnovější údaje o kraji-Olomoucký kraj* [online]. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: <http://www.olomouc.czso.cz/x/krajedata.nsf/krajenejnovejsi/xm>
- [40] Český statistický úřad. *Nejnovější údaje - Olomoucký kraj* [online]. Tabulka pro Olomoucký kraj. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 15.9.2015]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/xm/1-xm>
- [41] Český statistický úřad. *Metodika ukazatelů - nejdůležitější údaje* [online]. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 15.9.2015]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xm/metodika-ukazatelu-nejdulezitejsi-udaje#disponibilni_duchod_domacnosti
- [42] MERTA, P. ; TICHÁ, A. *Metoda pro odhad lokálních multiplikátorů*. In *Juniorstav 2012 - sborník anotací*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. ISBN: 978-80-214-4232-0.
- [43] Český statistický úřad. *Veřejná databáze* [online]. Aplikace pro přístup ke statistickým údajům. Praha: Český statistický úřad, © 2015. Průběžně aktualizováno [cit. 25.9.2015]. Dostupné z <https://vdb.czso.cz/>
- [44] RAABOVÁ, T. a kol. *Analýza ekonomického dopadu Asociace hudebních festivalů České republiky 2011*. Praha: Economic impacT v.o.s. 2011. ISBN: 978-80-260-1727-1
- [45] Národní památkový ústav. *Aplikace Monumnet* [online]. Praha: Národní památkový ústav, © 2003-15. Průběžně aktualizováno [cit. 25.9.2015]. Dostupné z: <http://monumnet.npu.cz/pamfond/hledani.php>
- [46] Občanské sdružení Piaristická kolej v Lipníku. *Historie objektu* [online]. Lipník nad Bečvou: Občanské sdružení Piaristická kolej v Lipníku, © 2010. Zveřejněno 2010 [cit. 5.11.2015]. Dostupné z: <http://piaristicka-kolej-lipnik.webnode.cz/historie-objektu/>
- [47] Turistické informační centrum Lipník nad Bečvou. *Piaristická kolej a další stavby* [online]. Lipník nad Bečvou: Turistické informační centrum Lipník nad Bečvou. Datum poslední aktualizace 9.1.2015 [cit. 5.11.2015]. Dostupné z: <http://info.mesto-lipnik.cz/cz/infocentrum/pamatky/piaristicka-kolej-a-dalsi-zajimave-stavby/>
- [48] Farnost svatého Jakuba Lipník nad Bečvou. *Piaristé v Lipníku nad Bečvou 1634 – 1884* [online]. Lipník nad Bečvou: Farnost svatého Jakuba Lipník nad Bečvou. [cit. 5.11.2015]. Dostupné z: <http://www.farnostlipnik.cz/historie/piariste/>
- [49] SAMEK, Bohumil. *Umělecké památky Moravy a Slezska, Díl 2. J-N*. Praha: Academia. 1999. 782 str. ISBN: 80-200-0695-8

- [50] S-projekt plus a.s., projektová a inženýrská činnost. *Rekonstrukce kláštera Lipník nad Bečvou*. Studie využití kláštera. Duben 1997. Číslo zakázky 03-3522-204. Zpracoval: J. Trlicová, Hlavní projektant: ing.arch. R Vaněk
- [51] URS Praha, a.s. *Převodní indexy 1971-2013*. Praha : vydává URS Praha, a.s. 2013. ISBN: 978-80-7369-456-2

SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ K TÉMATU

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

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

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

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

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

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

MERTA, P.; TICHÁ, A. Method of determination of regional production multipliers. In *DOKBAT 2012 - 8. ročník Mezinárodní Baťovy konference pro doktorandy a mladé vědecké pracovníky, CD s recenzovanými příspěvky*. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, 2012. ISBN: 978-80-7454-138-4.

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

ABSOLVOVANÉ STÁŽE

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

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

ŽIVOTOPIS AUTORA

OSOBNÍ ÚDAJE

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

VZDĚLÁNÍ

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

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

PROFESNÍ PRAXE

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

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

Období: červen 2011 – červen 2012
Činnost: Institut umění - Divadelní ústav v Praze, externí vědecký pracovník, spolupráce s agenturou Economic impactT
- studie ekonomických dopadů kulturních a společenských akcí

Období: listopad 2006 – červenec 2012
Činnost: samostatný externí projektant pro společnosti Stavební kancelář KMZ Brno, s.r.o., a CHIRADIS- CHIRONAS, s.r.o., Brno

DALŠÍ ZKUŠENOSTI

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

V roce 2011 řešitel projektu FRVŠ 1444/2011/G1 - Způsoby měření vybraných stavebních konstrukcí - elektronická pomůcka do předmětu Ceny ve stavebnictví.

V roce 2010 spoluřešitel projektu FRVŠ 414/2010/G5 - Elektronická výuková pomůcka do předmětu Pracovní inženýrství.

DALŠÍ ZNALOSTI

Jazykové schopnosti:

německý jazyk – zkouška v rámci doktorského studia

PC znalosti:

anglický jazyk – základy
Microsoft Office, Vita - stavební úřad, AutoCAD, ArchiCAD, základní uživatelská znalost SW BuildPower, Kros plus a Callida

Řidičský průkaz:

skupiny B

PŘÍSPĚVKY NA KONFERENCÍCH

Název:

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

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

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

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

