



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENY POZEMKŮ VE VYSOKÉM MÝTĚ

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PIERCES IN VYSOKÉ MÝTO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. RADEK KVAPIL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ET ING. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Radek Kvapil

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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 vlivu územního plánování na ceny pozemků ve Vysokém Mýtě

v anglickém jazyce:

Assessment of the impact of planning on land prices in Vysoké Mýto

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vybrat vhodnou lokalitu (případně lokality) ve městě Vysoké Mýto, u které bude simulovat, že se nachází jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. Student v jednotlivých krocích určí cenu vybraného pozemku dle oceňovacích předpisů a cenu obvyklou. Na základě získaných výsledků student zhodnotí, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územního plánování, jak tyto ovlivní zjištěné i obvyklé ceny pozemku a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je na základě provedené případové studie vyhodnotit ve vybrané lokalitě ve městě Vysoké Mýto vliv územního plánování na zjištěnou a obvyklou cenu pozemku.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 20.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce pojednává o změně ceny pozemku v závislosti na jejím určení v územním plánu a způsobu využití v lokalitě Průhony ve Vysokém Mýtě. V první části jsou popsány způsoby oceňování nemovitostí a následně je zřehledněno územní plánování. Druhá část se zabývá popisem Vysokého Mýta a investičními příležitostmi v oblasti nemovitostí v přilehlém okolí. Praktická část je zaměřena na stanovení cen různých pozemků v závislosti na jejich potenciálu. V závěru je nastíněn historický vývoj ceny v lokalitě Průhony.

Abstract

This diploma thesis deals with the change in the price of land, depending on its determination in ground plan and also on the method of use in location Průhony in Vysoké Mýto. The first part describes the methods of real estate assessing, and consequently, ground planning is outlined. The second part is concerned with the description of Vysoké Mýto and real estate investment opportunities in close neighbourhood. The practical part is focused on setting prices of various lands in relation to its potential. To end up, historical price development in location Průhony is discussed.

Klíčová slova

Územní plán, regulační plán, cena obvyklá, cena zjištěná, zemědělský pozemek, jiný pozemek, pozemek určený k zastavění.

Keywords

Zoning plan, regulatory plan , the usual price , the price determined , agricultural land , other land , land designated for building.

Bibliografická citace

KVAPIL, R. *Posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků ve Vysokém Mýtě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 79 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne 8.10.2015

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat své vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za výborné vedení, odborné konzultace diplomové práce a za čas a trpělivost, kterou měla.

OBSAH

OBSAH.....	8
1 ÚVOD.....	11
2 OBECNÉ POJMY	12
2.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	12
2.2 Cena pořizovací	12
2.3 Cena reprodukční.....	12
2.4 Cena obvyklá (tržní, obecná).....	13
2.5 Výnosová hodnota	13
2.6 Věcná hodnota	13
2.7 Životnost.....	13
3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	14
3.1 Oceňování st. pozemků podle cenových předpisů.....	15
3.2 Porovnávací metoda	16
3.3 Naegeliho metoda.....	16
3.4 Cenové mapy	17
3.5 Ocenění vyhláškou	17
4 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	18
4.1 Obecně o územním plánování	18
4.2 Cíle a úkoly územního plánování	18
4.3 Nástroje územního plánování	20
4.3.1 Územně plánovací podklady.....	20
4.3.2 Politika územního rozvoje	21
4.3.3 Územně plánovací dokumentace	21
4.4 Účastníci územního plánování.....	22
4.4.1 Ministerstva	23

4.4.2	Orgány kraje.....	23
4.4.3	Orgány obce	24
5	VYSOKÉ MÝTO	25
5.1	Pardubický kraj.....	25
5.2	Vysoké Mýto-základní údaje.....	25
5.3	Historie Vysokého Mýta.....	26
1.1	Založení města.....	26
5.3.1.1	Demografie	29
5.3.2	Památky Vysokého Mýta.....	30
6	INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI VYSOKOMÝTSKA	38
6.1	Lokalita Peklovce-Družba	39
6.2	Lokalita Nový pivovar.....	41
6.3	Vysoké Mýto lokalita Průhony.....	44
6.4	Etapa I.....	48
6.5	Etapa II	49
6.6	Etapa III	51
6.7	Etapa IV.....	53
6.8	Plánovaná výstavba v Průhonech	54
7	VLIV PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKU.....	56
7.1	Porovnávaný stavební pozemek	57
7.1.1	Přímé porovnání stavebních pozemků.....	58
7.1.2	Vyhláskové ocenění stavebního pozemku	60
7.1.3	Přímé porovnání jiných pozemků	64
7.1.4	Vyhláskové ocenění pozemku jiného	66
7.1.5	Přímé porovnání zemědělských pozemků	70
7.1.6	Vyhláskové ocenění zemědělského pozemku.....	72

8 ZÁVĚR	73
9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	75
9.1 Další použitá literatura.....	75
10 SEZNAM INTERNETOVÝCH ZROJŮ	76
11 SEZNAM OBRÁZKŮ	77
12 SEZNAM TABULEK	79
13 SEZNAM GRAFŮ	79

1 ÚVOD

Diplomová práce pojednává o změnách cen pozemku, v závislosti na druhu jeho využití. Obecně máme pozemky zemědělské, určené k zastavění a stavební.

V první části (rešeršní) budou přiblíženy obecné pojmy a jednotlivé fáze změn ze zemědělského pozemku až na pozemek stavební. V druhé části bude přiblížena lokalita Vysoké Mýto. Bude přiblížena historie, vývoj města a jednotlivé místní části vhodné k investování do stavebních pozemků.

Praktická část monitoruje cenový vývoj jednotlivých typů pozemků, které od roku 2000 prodalo město soukromníkům jako stavební pozemky. Pro porovnání je zvolena cena stanovena dle vyhlášky. Celá databáze je v závěru shrnuta do tabulky, na následujících grafech jsou zřejmé změny v ceně jednotlivých pozemků.

2 OBECNÉ POJMY

Cena obecně je termín používaný pro nabízenou, vyžadovanou nebo reálně zaplacenou částku za nějakou věc nebo službu. Cena obecně může i nemusí mít přímou souvislost s potenciální hodnotou pro dotčené osoby. (1, s.46)

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná, výnosová střední tržní atd.), přitom každá z nich může být vyjádřena úplně rozdílným číslem. Při oceňování je proto vždy důležité zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (1, s.47)

2.1 CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ, ÚŘEDNÍ)

„Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 199/2014 Sb.

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb.“ (1,s.47)

2.2 CENA POŘIZOVACÍ

Cena pořizovací nebo také cena historická je cena, za kterou bylo možné nemovitost koupit v době, kdy byla postavena. V této ceně je uvažováno s hodnotou věci bez vlivu opotřebení. V účetním zákoně je uvedena jako cena, za kterou byl majetek pořízený, včetně souvisejících nákladů na pořízení. (1,s. 50)

2.3 CENA REPRODUKČNÍ

Cena, za kterou by bylo možné v době ocenění pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc bez započítání opotřebení. Cena reprodukční se počítá u budov s podrobným rozpočtem nebo

pomocí Technicko-hospodářských ukazatelů a zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a příslušné jednotkové ceny. (1,s. 51)

2.4 CENA OBVIKLÁ (TRŽNÍ, OBECNÁ)

Jinak též **cena obecná** vyjadřuje, za kolik se dá vybraná věc pořídit nebo prodat v určitém místě a čase. Tato cena se většinou stanovuje porovnávacím způsobem, kde se uvažují ceny již realizovaných prodejů stejných nebo porovnatelných věcí. Tato cena je pouze odhadnutá a od skutečné ceny se může lišit, protože vlastní cena tržní vzniká až skutečně realizovaným prodejem nebo koupí. Bankovní sektor zná ještě **tržní cenu v tísní**, což je cena přiměřeně nízká tak, aby se dala rychle prodat. (1, s.52)

2.5 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Jinak také **kapitalizovaná míra zisku** je suma potenciálních, diskontovaných zisků z nemovitosti. Výnosová hodnota se určí jako zisk z pronájmu a odečtením veškerých nákladů na provoz nemovitosti (pojištění, odpisy, údržba, daně eventuálně správa nemovitosti.). Pokud počítáme výnosovou hodnotu na delší období, musíme však ještě zohlednit inflaci. Výsledná hodnota je v procentech a určuje, o kolik se zhodnotí vložený kapitál.

2.6 VĚCNÁ HODNOTA

Jinak také **cena časová** vzniká jako cena nákladová (reprodukční) v době pořízení věci snižovaná o hodnotu přiměřeného opotřebení v čase, ke kterému se ocenění stanovuje. V případě že je objekt v neprovozuschopném stavu, může být cena ještě snížena o náklady na odstranění vad bránící okamžitému použití věci.

2.7 ŽIVOTNOST

Životnost je doba, která uplyne od vzniku objektu při běžné pravidelné údržbě, po dobu, kdy již není schopen plnit svoji funkci. Obecně rozlišujeme pojmy různé typy životnosti. **Předpokládaná (technická, celková) životnost** stavby je pravděpodobná životnost od vzniku po zchátrání, podle charakteru stavby a použitých konstrukcí. **Zbytková životnost** stavby je časový úsek užitelnosti od současného stavu po zchátrání. **Ekonomická životnost** je časový úsek od vzniku po hospodářský zánik objektu, tedy je to čas, během kterého je možno například vybírat nájem. Tato životnost je odvislá od ekonomické efektivity, např. stoupající výše nákladů, opravy apod. (1,s. 185)

3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou speciální komodita, která je specifická vzhledem k tomu, že nejsou vyrábět. Na každém území je pouze určité množství pozemků specifických svojí plochou a polohou. Pozemky nejde libovolně rozšiřovat, ale jdou dělit a scelovat na úkor pozemků sousedních. Obecně nejvýhodnějšími vlastnostmi pozemků jsou rozloha a poloha v případě pozemků stavebních, bonita (kvalita a potenciální výnosnost) a členění v případě pozemků zemědělských. Vlastnictví pozemků jako takových je tedy určitá forma monopolu. Obecné členění je tedy na pozemky zemědělské a se stavebním potenciálem. Z tohoto členění pak vyplývají dvě formy potenciálního výnosu. V prvním případě se jedná o **absolutní rentu**, která vyplývá z vlastnictví obvyklých pozemků ať už stavebních nebo zemědělských. V případě druhém jde o **rentu relativní**, která spočívá ve vlastnictví pozemků lukrativních ať už polohou, rozlohou, členěním nebo bonitou.

Za předpokladu, že by tyto pozemky byly pronajímány, optimální metodou by byla metoda výnosová. Zemědělské pozemky se oceňují na základě produkovaných plodin, u stavebních pozemků pak z výnosu stavby na pozemku stojících. Problémem u této metody je odhad z potenciálního výnosu objektu. U pozemků určených k zastavění pak návrh nejvýnosnějšího využití pozemku.

Speciálním případem pozemků jsou pak například parky, veřejná prostranství, zahrady a okolí veřejných objektů, kde výnosnost pozemku je především morálního charakteru, komerční hodnotu je tedy komplikované stanovit a výnosnost těchto ploch je v podstatě nulová.

Největší vliv na cenu pozemku má asi kromě geografického členění potenciál pozemku. Obecně nejnižší cena pozemku náleží pozemkům zemědělským. Tato cena se pak úměrně zvyšuje vzhledem k poloze, úrodnosti, oslunění pozemku nebo například připojení na obslužnou komunikaci. Tato cena, obecně základní, může neúměrně vzrůst například na základě vznikajícího územního plánu, který pozemek určí k zastavění a následně pak v zásadě několikanásobně zvýší cenu pozemku. Poptávka se zvýší, protože se nepřiměřeně rozšíří investiční potenciál pozemku, a tedy i rozšíří okruh investorů. Nedílným a významným zhodnocujícím faktorem je například napojení na veřejnou infrastrukturu. Silniční nebo síťové připojení se může významně podílet na ceně pozemku, zejména pak vodovod a kanalizace. Na základě těchto poznatků byly vyvinuty různé metody oceňování pozemků. (I,s. 387)

3.1 OCEŇOVÁNÍ ST. POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Při oceňování podle cenových předpisů se používají jednotkové ceny, kde je vyhláškou stanovena cena za m^2 , která se následně vynásobí plochou pozemku dle katastru nemovitostí neboli kolmým průmětem do srovnávací roviny. Vzhledem k narůstajícím cenám pozemků byly na našem území roku 1939 zavedeny **stopceny**, aby se zamezilo dalšímu zvyšování cen.

Roku 1979 vznikl předpis cenových úřadů a ministerstva financí výměrem č. 120/47/79. Tento předpis určoval nejvyšší možnou cenu pozemku za m^2 při převodu mezi fyzickými osobami. Výměr stavebních, zastavěných, zahradních apod. pozemků měl rozptýl cen 4 – 15 Kčs. Cena se pohybovala na základě počtu obyvatel v obci. Zemědělské a ostatní pozemky měly jednotnou cenu 0,40 Kčs/ m^2 . Následně probíhal vzestup cen.

Vyhláškou č. 316/90 Sb. s novelami vzrostla jednotková cena pro Prahu na 250 Kčs/ m^2 , ale pro menší obce pouze na 20 Kčs/ m^2 a zemědělské pozemky na rozmezí 0,7 – 11,80 Kčs/ m^2 podle příslušné hodnoty bonity.

V roce 1991 vyšla vyhláška 393/91 Sb., kterou dále upravovala novela č. 295/95 Sb., kde jednotková cena vzrostla pro Prahu na 1700 Kčs/ m^2 , přičemž menší obce se pohybovaly stále okolo hodnoty 20 Kčs/ m^2 a cena zemědělských pozemků se nezměnila. Od roku 1995 se ve vyhláškách začíná objevovat pojem **cenová mapa**. Některé obce si z důvodu rozdílné hodnoty pozemků na svém území nechaly vytvořit mapy s konkrétními jednotkovými cenami pro danou lokalitu. Následně vypsání příklady jsou pro pozemky, které nemají vytvořenou cenovou mapu. Vyhláška č. 279/97 Sb. ještě zvýšila jednotkovou cenu pro Prahu na 2050 Kč/ m^2 a Brno na hodnotu 1100 Kč/ m^2 . Pro porovnání - nejmenší obce se pohybovaly okolo 35 Kč/ m^2 , zemědělská půda mezi 0,5 – 13,50 Kč/ m^2 . Ve vyhlášce z roku 2008 (3/2008 Sb. a novele 456/200 8Sb.) je cena pražských pozemků stanovena na 2250 Kč/ m^2 cena ostatních pozemků se téměř nemění. V současné době je aktuální předpis Vyhl. 199/2014 Sb., kde jsou již vyjmenované obce rozčleněny a např. Praha – oblast 1 je stanovena na cenu 50 310Kč/ m^2 u stavebního pozemku a Brno – oblast 1 a 2 na cenu 9 460 Kč/ m^2 .

Výsledná cena je následně upravena přírůžkou (zvýšené kulturní, komerční hodnoty) nebo srážkou (poddolovaná oblast, ochranná pásma, zátopové území apod.). (1, s. 389)

3.2 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnávací metoda je asi nejpoužívanější metoda při oceňování veškerých nemovitostí, pokud chceme zjistit cenu obvyklou. Na to, abychom mohli použít tuto metodu, je potřeba mít k dispozici nabízené nebo lépe realizované prodeje a vytvořit z těchto dat příslušnou databázi. Databáze by měla být sestavena co největším počtem podobných prvků. Nejmenší počet prvků, aby byl výsledek reprezentativní, je dva nebo tři, ale podobnost objektů by měla být co největší. Do databáze tedy vybíráme prvky stejného charakteru a co nejbližší lokality (např. byty stejné dispozice, lokality a podobné užitné plochy nebo zemědělské pozemky podobné lokality a bonity). Po sestavení databáze je nutno jednotlivé zástupce srovnat na úroveň oceňovaného objektu, toho dosáhneme pomocí zvolených opravných koeficientů. Tyto koeficienty nejsou nikde určeny jako závazné a volí si je sám znalec podle vhodnosti vzhledem k objektu. U rodinných domů volíme koeficienty typu: technický stav objektu, stáří objektu, poloha, zastavěná plocha, dopravní dostupnost, vybavenost příslušenství, garáž, vzdálenost k centru apod. Pozemky můžeme hodnotit koeficienty typu: zasíťování, dojezdná vzdálenost do centra, kvalita půdy, zeleň vzrostlá na pozemku, velikost, lokalita nebo členění. Jako poslední koeficient se obvykle volí úvaha znalce, která může ještě mírně upravit hodnotu podle uvážení znalce. Následně se provede součin koeficientů jednotlivých objektů a následně vynásobí s cenou za danou položku (cena celková nebo cena/m²). Tímto krokem vznikne tabulka, kde budeme mít tolik upravených cen, kolik je porovnávaných prvků, které se následně zprůměrují. Vznikne obvyklá cena za oceňovaný objekt. Aby bylo zjištěno rozpětí, kde by se měla cena pravděpodobně pohybovat, vypočítá se z vypočtených cen porovnávaných objektů směrodatná odchylka, která se následně přičte a odečte od průměru, aby byly zjištěny pravděpodobné horní a spodní hranice reálné ceny. Výhodou této metody je přiměřeně přesný odhad tržní ceny, pokud jsou v databázi již realizované prodeje. Významnou nevýhodou je potřeba dostatečného počtu podobných reprezentativních objektů.

3.3 NAEGELIHO METODA

Obecně Naegeliho metoda spočívá v určení hodnoty pozemku zastavěného pozemku. Švýcarský architekt používá k výpočtu tzv. „**klíče třídy polohy**“, což jsou kritéria týkající se lokality. Celkem se používá 5+2 kritérií: všeobecná situace, intenzita využití pozemku,

dopravní relace k velkoměstu, obytný sektor, řemesla-průmysl-administrativa-obchod, ale pak také redukcující a povyšující faktory. Prvních 5 klíčů je řazeno do 8 tříd. Z těchto pěti klíčů se provede průměr. Naegeli má pro každou výslednou třídu přiřazené procento podílu z celkové hodnoty např. pro třídu polohy 3 je hodnota 9% a pro třídu polohy 7 je hodnota 30%. Takto je metoda zpracována pro Německo, pro ČR je upravena (USI-VUT 1992-1994). K celkovému podílu se následně dopočítáme interpolací, následným součinem pak zjistíme cenu základní. (1,s. 392)

3.4 CENOVÉ MAPY

Cenové mapy jsou obvykle grafické zpracování realizovaných prodejů pozemků za určité období.

Cenové mapy si tvoří jednotlivé obce a starají se o jejich aktualizace. Hlavním účelem cenové mapy je jednotková cena pozemků. Podle *vyhlášky č. 441/2013 Sb.* je získána odhadovaná cena vynásobením jednotkové ceny příslušného pozemku a jeho výměry.

3.5 OCENĚNÍ VYHLÁŠKOU

Pokud není pozemek v cenové mapě, stanoví se cena pozemku jako jednotková cena přiřazená vyjmenovaným obcím, upravená o index polohy. Pokud obec není vyjmenovaná, jednotkovou cenu zjistíme dle *vyhlášky č.441/2013 Sb.*

Hlavními faktory upravující index polohy jsou: velikost, hospodářsko-správní význam, poloha, technická infrastruktura, dopravní obslužnost a občanská vybavenost obce. Další indexy upravující cenu pozemku jsou: index trhu s nemovitými věcmi, index omezujících vlivů pozemku a index polohy pro danou zástavbu. Více bude věnováno indexové metodě v praktické části diplomové práce.

4 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

4.1 OBECNĚ O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování představuje soubor procesů, které mají co nejvíce strategicky naplánovat využití jednotlivých částí území tak, aby nebylo ohroženo území jako takové pro budoucí generace, ale aby bylo co nejlépe využito generací současnou.

Důležitým pojmem v oblasti územního plánování je „trvale udržitelný rozvoj“. Tímto pojmem je myšleno, že veškeré změny užívání území, by mělo být pozvolné, strategicky podložené a mělo by splňovat tři hlavní cíle územního plánování, kterým bude věnována následující kapitola.

Hlavním cílem územního plánování je vytvoření územního plánu, který je srozumitelným grafickým výstupem složitých strategických záměrů. Územní plán je pak výkres, který člení dotčené území na jednotlivé plochy, které mají jasně vymezený způsob zástavby a využívání.

Následující kapitoly o územním plánování nalezneme v původním a úplném znění v **zákoně č. 183/2006 Sb.- stavební zákon citace (2), dále jen stavební zákon, část třetí.**

4.2 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Kapitolu cíle a úkoly územního plánování nalezneme ve stavebním zákoně hlava první, § 18.

„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí...“ (2, s.11)

Hlavním cílem územního plánování je najít nejvhodnější poměr mezi třemi hlavními podmínkami, kterými jsou: **Příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.** Jedná se tedy o volbu vhodné koncepce prostorového uspořádání, využití území a sjednocení do jednotlivých funkčních celků tak, aby uspokojil současné potřeby a neohrozil předpokládané potřeby budoucí.

Územní plánování se dá rozdělit do dvou zájmů veřejného a soukromého. Oba zájmy vyhodnocují a usměrňují orgány územního plánování, které postupují dle zákona. Za plánování v **soukromém** zájmu bychom mohli považovat zvětšování ploch k průmyslu, zemědělství a rezidenční či bytové zástavbě. Územní plánování ve **veřejném** zájmu je ochrana přírodního, kulturního a civilizačního dědictví a chrání krajinu jako nejdůležitější prvek životního prostředí. Po vyhodnocení všech podmínek vymezují orgány územního plánování nezastavitelné a zastavitelné území. Do nezastavitelného území lze dle odst. 5 umístit speciální vyjmenované stavby.

Hlavními **úkoly územního plánování** je posouzení vlivu politiky územního rozvoje a dále například:

- Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika
- Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jejich podmínky
- Stanovovat pořadí jejich provádění (etapizaci)
- Vytvářet podmínky pro snižování přírodních a ekologických katastrof
- Prověřovat a vytvářet podmínky pro hospodárné využívání prostředků z veřejných rozpočtů
- Vytvářet podmínky pro zajištění civilní ochrany

Všechny úkoly územního plánování jsou vyjmenovány v § 19 stavebního zákona.

4.3 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Nástroje územního plánování se nacházejí ve stavebním zákoně Hlava III. Nástroje územního plánování jsou výstupy, které určují budoucí využití území. Jednotlivé nástroje se dělí dle velikosti řešeného území a důležitosti na následné díly.

- Územně plánovací podklady
- Politika územního rozvoje
- Územně plánovací dokumentace

Oddíly:

- Zásady územního rozvoje (§ 36)
- Územní plán (§ 43)
- Regulační plán (§ 61)
- Územní rozhodnutí (§ 76)
- Územní řízení (§ 84)
- Územní opatření o stavební uzávěře (§ 97)

4.3.1 Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady jsou napsány Hlava III, díl 1 stavebního zákona a je dále členěn na územně plánovací podklady a územní studii.

Územně analytické podklady

Územně plánovací podklady jsou napsány ve stavebním zákoně §25. Plánovací podklady jsou **analytické** podklady ověřující současný stav, jeho vývoj a možnosti změn v daném území. Podklady řeší vývoj území s ohledem na ochranu a udržitelný rozvoj. Příslušný pořizovatel pak tyto podklady aktualizuje každé dva roky. Následně slouží jako podklad pro územní studii.

Územní studie

Územní studie vytváří návrh řešení jednotlivých problémů nebo návrhů. Studie se provádí pořizovatelem na základě vlastního nebo jiného podnětu, není povinný.

4.3.2 Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje je popsána v hlavě III, díl druhý, začínající §31 stavebního zákona. Politika územního rozvoje řeší strategii využití území a stavuje republikové priority v rozvojových oblastech a specifických oblastech dopravy. Politika územního rozvoje obsahuje celorepublikové území v návaznosti na mezinárodní souvislosti a je nadřazená ostatním nástrojům. Pro celé území republiky pořizuje politika územního rozvoje ministerstvo ve spolupráci s ústředními správními úřady a aktualizuje jej každé 4 roky, následně jej schvaluje vláda.

4.3.3 Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je popsána v hlavě III, díl 3. Začínající §36 stavebního zákona.

Oddíl 1, zásady územního rozvoje (§36), je stanovení požadavků, aby území o velikosti kraje bylo využito co nejehospodárněji a účelně. Dále jsou stanoveny upřednostňované plochy pro koridory nadmístního významu, dopravní infrastruktury a veřejně prospěšné stavby. Zásady územního rozvoje pořizuje krajský úřad na základě zadání a to pro celé území kraje.

Oddíl 2, územní plán (§43), určuje uspořádání a využití jednotlivých ploch na území obce tak, aby to nebylo s rozparem předchozích odstavců územního plánování. Určí koridory, oblasti určené k zastavění definovanou zástavbou, oblasti pro veřejně prospěšné stavby a opatření a stanoví podmínky užívání. Územní plán se vydává pro celé území obce, hl. město Prahu a vojenské újezdy příslušným obecním nebo vojenským úřadem. Pořízení územního plánu se realizuje na základě vlastního podnětu nebo vnějšího návrhu. Vnější návrh může předložit orgán veřejné správy, občan obce, oprávněný investor, majitel nebo právní uživatel nemovitosti na území obce. Na základě návrhu a odůvodnění rozhoduje zastupitelstvo obce o vypracování územního plánu.

Oddíl 3, regulační plán (§61) obsah a účel regulačního plánu.

„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí“ (2, s.26)

Regulační plán vydávají obce i kraje, a je závazný pro změny v území a může nahradit územní rozhodnutí. Regulační plán vydaný krajem je závazný pro územní plán vydaný obcemi. Regulační plán se vydává na podnět zastupitelstva kraje nebo obce.

Oddíl 4, územní rozhodnutí (§76), pokud není zákonem stanoveno jinak, umístit stavbu nebo změnit využití území lze pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

V § 77 jsou vyjmenovány druhy územního rozhodnutí: a to o umístění stavby nebo zařízení, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, dělení nebo scelování pozemků a ochranném pásmu. Doba platnosti tohoto veřejnoprávní smlouvy je 2 roky od počátku účinnosti není-li dohodnuta delší doba ale ne delší než 5 let. Stavební úřad posuzuje návrhy do 30 dnů.

Oddíl 5, územní řízení (§84), vykonává stavební úřad dotčeného území, přičemž účastníky jsou žadatel a dotčená obec a dále osoby s právy k nemovitosti. Stavební úřad vyhodnotí soulad s územním plánem a vlivu na životní prostředí a vydá **územní rozhodnutí**, ve kterém schválí záměr a určí podmínky pro realizaci a ochranu okolí. Územní rozhodnutí má platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Ve stanovených případech (§95) lze provést zjednodušené stavební řízení. **Územní souhlas** místo územního řízení lze provést u méně náročných staveb. Tyto případy, jsou taxativně vyjmenovány v §96 ods. 2. a platí 2 roky.

Oddíl 6, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území (§97). Stavební uzávěra omezuje nebo zakazuje stavební činnost v dotčeném území. Asanace území je například odstranění následků živelných katastrof a lze předpokládat zvýšená bezpečnostní opatření.

4.4 ÚČASTNÍCI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Účastníci územního plánování jsou všichni, kteří mohou jakýmkoli způsobem ovlivnit územní plánování. Všechny účastníky můžeme rozdělit na dvě sekce. První sekce je soukromá a jedná se především o majitele nemovitých věcí, jakýmkoli způsobem dotčení obyvatelé nebo právnické osoby natd. Tato sekce může ovlivnit územní plánování vložением podnětu nebo zúčastněním se a vyjádřením nesouhlasu s navrženým plánem. Druhá sekce

neveřejná nebo státní vydává rozhodnutí navržených změn a novelizuje územní plán. V druhé sekci se nachází zejména orgány veřejné správy a ministerstvo obrany.

4.4.1 Ministerstva

Stavební zákon §11, určuje veškerá práva a povinnosti **ministerstva pro místní rozvoj**.

„Ministerstvo je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a vykonává zejména státní dozor ve věcech územního plánování, pořizuje politiku územního rozvoje a pořizuje potřebné doklady.“ Dále se pak snaží a dohlíží na to, aby územní plány vydané kraji i politika územního rozvoje splňovali základní předpoklady územního plánování na úrovni republiky.

Zvláštním případem je **ministerstvo obrany**, které má hlavní působnost na území vojenských újezdů.

4.4.2 Orgány kraje

Orgány kraje, pořizují a zajišťují regulační plány koridorů, územně plánovací podklady eventuálně územní rozhodnutí, které jsou definovány přesně ve stavebním zákoně § 7 , který se dále dělí na tři odstavce.

Odst. 1 **krajský úřad v přenesené působnosti** pořizuje zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu, územně plánovací podklady a je dotčeným orgánem v územním řízení atd.

Odst. 2 **zastupitelstvo kraje** vydává v samostatné působnosti zásady územního rozvoje, schvaluje zadání eventuálně pokyny pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje atd.

Odst. 3 **rada kraje** uplatňuje v samostatné působnosti stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje a ostatní povinnosti stanovené zákonem.

Výjimku tvoří území hlavního města Prahy, kde dle §8 zřizuje územní plán Magistrát hlavního města Prahy.

4.4.3 Orgány obce

Orgány obce, jsou popsány a rozděleny v §6 stavebního zákona do 6 odstavců a vykonávají zákonem dané činnosti na území obce.

Odst. 1 **obecní úřad s rozšířenou působností** pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce, pořizuje územně plánovací podklady atd.

Odst. 3 Stavební úřad vydává územní rozhodnutí a územní souhlas.

V ostatních odstavcích jsou vymezeny práva a povinnosti ostatních obecních úřadů, zastupitelstva a rady obce. (2)

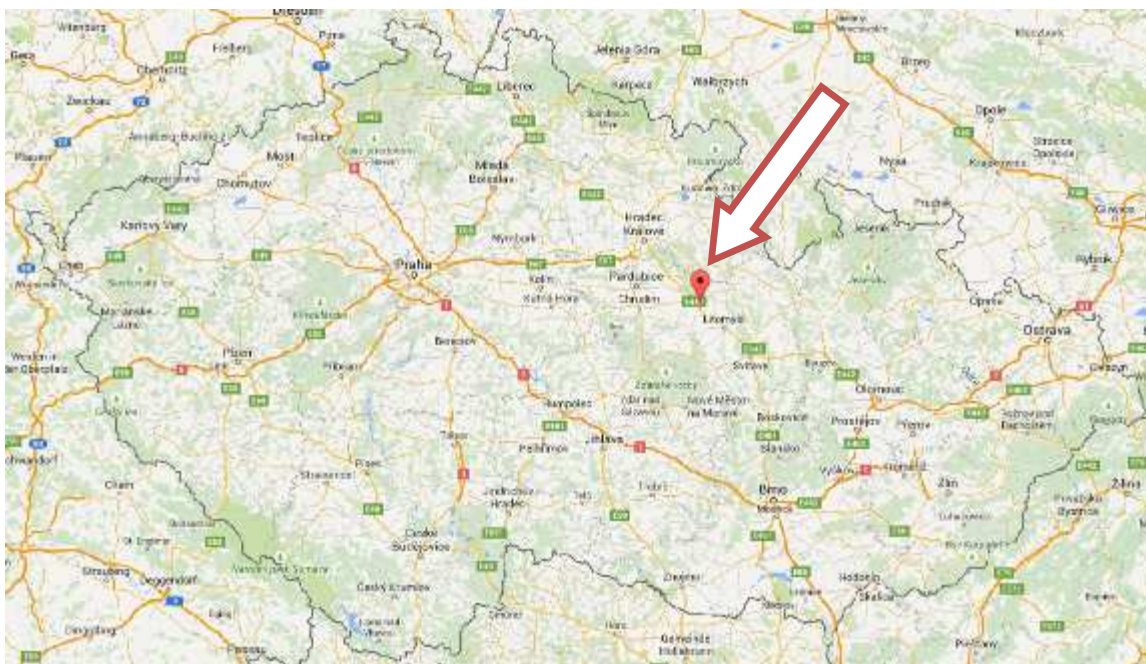
5 VYSOKÉ MÝTO

5.1 PARDUBICKÝ KRAJ

Pardubický kraj má výhodnou polohu uprostřed České republiky a ideální dopravní spojení. Je napojen na důležité tranzitní silnice, evropský železniční koridor a letiště. Krajem protéká řeka Labe a do budoucna se počítá i s připojením na dálniční síť. V souvislosti s rozvinutou infrastrukturou a průmyslově zemědělským charakterem je i lákavou oblastí pro potencionální investory. Krajským městem jsou Pardubice na souřadnicích 49°53's.š., 16°11'v.d. Celková rozloha pardubického kraje je 4 519 km². Počet obyvatel se pohybuje okolo 520 000. Pardubický kraj má 4 okresy a 420 obcí.

5.2 VYSOKÉ MÝTO-ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Poloha



Obr. č. 1 – Lokalita Vysokomýtsko [1]

Vysoké Mýto se nachází na severovýchodě České republiky, v Pardubickém kraji. Zeměpisné souřadnice jsou 49°57's.š. a 19°9'v.d. Orientační nadmořská výška se pohybuje okolo hodnoty 289 m.n.m. Rozloha Vysokého Mýta je 29,52 km². Integrované obce jsou

Brteč (2,86 km²), Domoradice (1,99 km²), Lhůta (4,14 km²), Svařeň (3,35 km²), Vanice (2,10 km²). [3]

5.3 HISTORIE VYSOKÉHO MÝTA

Dějiny Vysokého Mýta jsou známy od 13. století, osídlování však začalo již v pravěku. První jeho známky pocházejí ze 4. století př. n. l. Kolem místní řeky Loučné, byla objevena rozsáhlá keltská oppidia a pozdější Germánské osady. Český kníže Břetislav tu roku 1055 nechal v blízké obci Vraclav zbudovat župní hrad (centrum provincie Wratislaviensis) a v okolí další obranná hradiště: Řepníky, Pěšice, Radouň a Zdislav.

Ve 12. století byla župa vraclavská udělena postranní přemyslovské větvi Děpolticům. Ti zde pravděpodobně strážili významnou východo-západní obchodní stezku, dnes nazývanou Trstenickou (podle řeky Trstenice, jak Loučné říkali ve středověku). Stezka údajně dál vedla přes Pobaltí do Orientu. V 10. století tak nejspíš tvořila hlavní spojnicí západní a východní Evropy, po které proudilo cenné zboží, jako sůl, kožešiny či otroci.

Z příkazu knížete Svatopluka, byli v roce 1108 pozváni na vraclavské hradiště někteří vůdcové rodu Vršovců a za údajnou zradu zde povražďeni.

Hradiště však postupně ztrácelo svůj význam a jeho úlohu přebíralo nově založené raně městské sídliště Staré Mýto, které založil kolem roku 1240 král Václav I. V osadě dřevěných domků tu stál kostelík Svatého Mikuláše, o kterém existují záznamy ještě v roce 1604. Nové město (Vysoké Mýto), s větší šancí na dobrý a bezpečný život, bylo založené roku 1260 a postupně přebíralo roli Starého Mýta. (3)

1.1 ZALOŽENÍ MĚSTA

Ve 13. století začali Přemyslovci v Čechách zakládat opevněná města s vlastní samosprávou a vojskem, která se stávala nejen správními a vojenskými, ale i hospodářskými a kulturními centry. V zakládací listině města Poličky datované k 27. 9. 1265 najdeme první písemnou zmínku o Vysokém Mýtě, kde panovník ustanovil právní řád. Centrem města se stalo čtvercové náměstí. Po dobu dvaceti let bylo město osvobozeno od placení daní. První kamennou stavbou byl kostel a následně (po vzoru Kolína) v roce 1265 opevnění města. Město bylo obeháno dvojitou hradbou s táhle prostorným parkánem, mohutnými baštami a třemi velkými branami. Zajímavostí je, že v 18. století byly odstraněny domy ze středu náměstí a Vysoké Mýto má dnes největší volné čtvercové náměstí v Čechách.

Městu bylo uděleno právo konání osmidenních vavříneckých a filipo-jakubských trhů, právo hrdelní (konání poprav), právo odúmrť (nakládání s majetkem zemřelých bez

mužského dědice), pivovárční právo a také výsada mílového okruhu – v této vzdálenosti od města nesměly být provozovány živnosti.

Do vínků dostalo Vysoké Mýto 52 lánů polí a 19 vsí.

Od roku 1281 ho, coby krajské město, zastupoval královský rytíř a dvanáct konšelů v čele s purkmistrem. V roce 1410 byl však kraj Vysokomýtský včleněn do Chrudimského. (3)

Královské věnné město

Na začátku 14. století se z některých královských měst stala města věnná, tedy královnina. Jejich finanční zdroje tedy získávala právě královna, a to většinou po ovdovění a nežila-li ještě předchozí královna-vdova. Věnných měst měly české královny celkem deset: Hradec Králové, Vysoké Mýto, Chrudim, Poličku, Jaroměř, Mělník, Trutnov, Dvůr Králové a Nový Bydžov. Královna města nesměla prodat ani dát do zástavy, což se ovšem ne vždy dodržovalo.

Vysoké Mýto bylo věnným městem s krátkou přestávkou v období husitské revolty, kdy se dostalo do svazku měst husitských, až do roku 1918, kdy se vznikem Československé republiky zanikly bývalé pořádky.

Za Husitské revoluce byla zdemolovaná radnice uprostřed rynku a roku 1434 nahrazena novou. Poničený byl klášter minoritů s kostelem Petra a Pavla i kostel Všech Svatých na Choceňském Předměstí.

Další vývoj

Vysoké Mýto vždy vzbuzovalo zájem českých panovníků. Ať už v tom dobrém slova smyslu, kdy ho roku 1468 navštívil král Jiří z Poděbrad, či mu v roce 1471 Vladislav Jagellonský potvrdil stará práva a vylepšil městský znak. Anebo ve smyslu opačném, kdy se například roku 1618 Vysoké Mýto připojilo k neúspěšnému povstání českých stavů proti Ferdinandovi II.

V letech 1639-1774 zažilo město drancování, vojenská tažení, požáry (shořelo 271 domů včetně bran, kostela a písemností), morovou epidemii a další pohromy, které byly vyčísleny na 652 tisíc zlatých, což Vysokému Mýtu přivodilo naprostý úpadek.

Reformy Marie Terezie a jejího syna Josefa II., který navštívil Vysoké Mýto 2. 10. 1781, obohatily město o dvoutřídní německou školu.

Dalším významným datem je rok 1800, kdy město navštívil maršál carského vojska Suvorov, následně pak i císař František I. Strategická poloha města rozhodla o umístění vojenské posádky, což městu přineslo mnoho změn a značnou prosperitu. Začátkem 19. století tu byla například vybudovaná první novodobá silnice, která spojila Vysoké Mýto s Litomyšlím, Luží a Chrudimí. Dále však následovalo vleklé období nezdaru.

Tragické okamžiky

Velkou tragédií byl požár v roce 1816, při kterém shořelo 174 domů.

Už roku 1849 se ale Vysoké Mýto stalo okresním městem; byl zde například i krajský soud. Jenže v roce 1866 vstoupila do města pruská armáda a vydrancovala ho.

Město od roku 1848 do roku 2007

Po této hrozné době město zažilo dobu hospodářského, kulturního a sportovního rozkvětu. Ve městě vznikl roku 1895 cukrovar a továrna na zpracování ovoce, byla založena cihelna, tiskárna a kovotlačitelská dílna. V roce 1895 založil Josef Sodomka dílnu, později továrnu na výrobu kočárů a karoserií. Hasičskou techniku od roku 1899 vyráběla firma Stratílek. Na přelomu 19. a 20. století vznikla ve městě řada staveb, veřejných i vojenský budov, nemocnic a škol. V roce 1903 mělo město 271 řemeslníků, 125 rolníků, 17 řezníků, 18 krejčích, 43 obuvníků, 140 obchodníků, 30 hostinských, 82 živnostníků, 200 úředníků, lékařů a učitelů, 600 dělníků a 50 společenských spolků a politických stran.

První světová válka město opět zničila. Hlavní velitel nad raněnými a nemocnými založil ve Vysokém Mýtě lazaret a tak byli do všech městských budov sváženi pacienti z evropských bojišť.

Po válce se město opět zotavilo, stalo se sídlem okresního úřadu a vojenské posádky. V roce 1929 ho navštívil spisovatel Alois Jirásek a prezident T. G. Masaryk.

Druhá světová válka (1939-1945) znovu přinesla oběti a problémy. Dne 16. 3. 1939 vjel do města 300členný prapor 71. motorizovaného pluku německé armády a všechny průmyslové podniky přešly na válečnou výrobu. Do čela odboje se postavil Josef Svatoň, za odbojovou činnost byli popravováni i studenti zdejšího gymnázia. Brzy po válce však došlo k zásadním změnám.

V roce 1948 přešly továrny Stratílek a Sodomka pod státní správu a vznikla továrna Karosa a THZ.

Statut okresního města si město udrželo 111 let, od roku 1960 se stalo součástí okresu Ústí nad Orlicí. Po invazi vojsk Varšavské smlouvy 21. 8. 1968 obsadily město okupační armády, nejdříve polská a následně sovětská. Dvaceti let tak bylo ve městě 15 tisíc vojáků okupační armády SSSR, která z českého území odešla až v roce 1990.

Následně se město začalo rozrůstat a pozitivně měnit a to až do roku 2006, kdy vedení města rozhodlo o zrušení nemocnice, Střední školy hospodářské, archívu a dalších městských institucí. (3)

Dlužno ještě podotknout, že statut věnných měst byl po roce 1990 obnoven, jako symbol navazující na více než 700 let starou tradici. (3)

5.3.1.1 Demografie

Vysoké Mýto- Integrované obce

Brteč –	90 obyv.	Lhůta –	89 obyv.
Domoradice –	158 obyv.	Svařeň –	77 obyv.
Knířov –	46 obyv.	Vanice–	95 obyv.

Vysoké Mýto - místní části

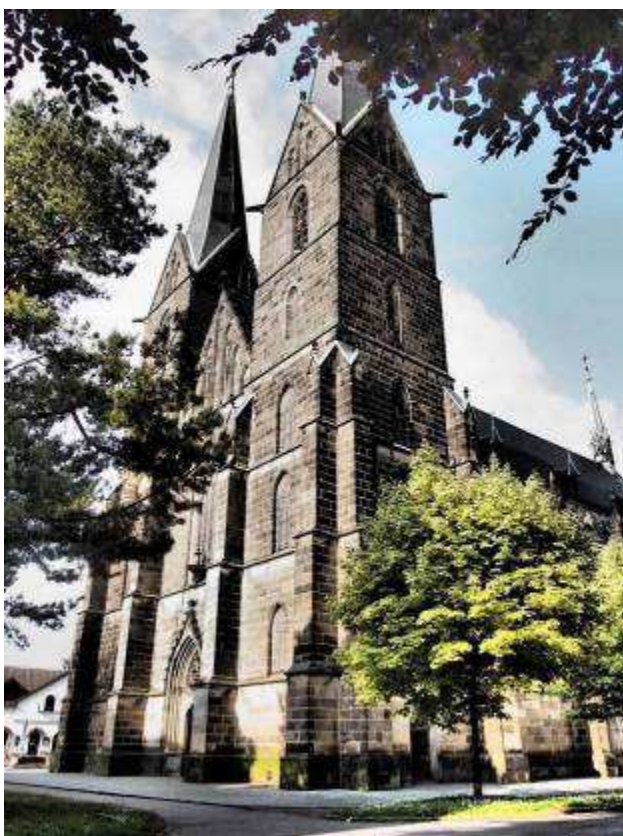
Chocenské předměstí	1.636 obyvatel
Litomyšlské předměstí	6.356 obyvatel
Pražské předměstí	2.609 obyvatel
Vysoké Mýto – město	1.042 obyvatel
Cizinci s trvalým pobytem	147 obyvatel
Celkem k 31. 12. 2014:	12.198 obyvatel

Ve vysokém Mýtě žije 6 281 žen, 5 949 mužů. Z toho 2489 občanů nedovršilo 18 let a 2898 je občanů starších 60 let. V roce 2013 se přistěhovalo 223 občanů a 251 se odstěhovalo.

5.3.2 Památky Vysokého Mýta

Kostel svatého Vavřince

S výstavbou kostel sv. Vavřince se pravděpodobně začalo ve 2. polovině 13. století a v 1. polovině 14. století byl dostavěn, o čemž píše první dochovaná zmínka z roku 1349. O jeho původní podobě víme jen to, že byl mnohem skromnější. V časech vlády Karla IV. měšťané bohatli a tak mohli financovat výstavbu svatostánku, který vynikal nad průměr doby. V dalších stoletích mnohokrát vyhořel a byl téměř zničen, ale celkový obraz zůstal zachován. Oltářní obraz sv. Vavřince město v roce 1787 zakoupilo ze zrušeného kláštera v Sedlci u Kutné Hory obraz nový - *Nanebevzetí Panny Marie* od Petra Brandla z roku 1728, což je obraz 703 x 296 cm největší v českých zemích a je v kostele umístěn dodnes. Na všech stěnách a stropě chrámu je vnitřní fresková secesní výzdoba s řadou figurálních scén, což je unikát evropského významu. Jejím autorem je proslulý secesní malíř a interiérový architekt Karel Vítězslav Mašek. V kostele se nachází pozoruhodná cínová křtitelnice z r. 1499,



dochovala se pozdě gotická křtitelnice z roku 1499 (autor Ondřej Ptáček) a socha Madony z počátku 16. století. Většina kostelního mobiliáře je novodobá, starší vybavení shořelo nebo bylo záměrně odstraněno při regotizaci. (3)

Obr. č. 2 – Kostel svatého Vavřince

Kostel nejsvětější trojice

Starý hřbitov, který byl po založení města zřízen u chrámu sv. Vavřince, shledali měšťané v 16. století z hygienických důvodů jako nevyhovující a rozhodli roku 1540 o jeho



zrušení a přemístění do prostoru kněžské zahrady. Kostel Nejsvětější Trojice byl zbudován o tři roky později. Renesanční stavbu s gotickými reminiscencemi zřídil mistr Blažej z Litomyšle a roku 1592 byla prodloužena loď mistrem Trebkou. Hřbitov se v jeho okolí nacházel až do počátku roku 1906. Stavba nemá věž, ale poměrně unikátní renesanční štít

Obr. č. 3 – Kostel nejsvětější trojice

Zvonice

V sousedství kostela byla mohutná renezanční zvonice vystavěna ze zbytků zdiva zrušených klášterů v letech 1583-85 pro příliš těžké zvony, jež přetěžovaly věže poničeného



chrámu svatého Vavřince.

Po rekonstrukci chrámu se zvony roku 1898 vrátily zpět do chrámové věže a zvonice byla bez využití.

V letech 1958 - 89 byla upravena do čtyř podlaží a proměněna ve stálou expozici sbírek Městské galerie. (3)

Obr. č. 4 – Vysokomýtská zvonice

Hradby

Kolem roku 1265 Přemysl Otakar II. přikázal město opevňovat hradbami. Hradby byly téměř 20 loktů vysoké, 2 lokty široké. Nad každou branou se zdvihaly dvě věže a tři menší na konci předměstí, a ke třem branám vedl zdvihací most. Téměř celý tento obranný systém



přežil díky vysokomýtským obrozencům, byl poměrně unikátně zachován. Původní hradby obkružují zhruba polovinu historického jádra. V obrozenecké době do části hradeb na bývalém choceňském parkánu, nyní Jungmannovy sady, byly vsazovány pamětní tabule připomínající významné události života města.

Obr. č. 5 – Opevnění Vysokého Mýta, Jungmannovy sady

Náměstí Přemysla Otakara II.

Centrum městského života od doby založení Vysokého Mýta co dnešních dnů je nezvykle velké náměstí, přístupné 12 ulicím, vždy dvěma v rozích a jednou baštou z každé strany. Jeho plocha zabrala tolik místa, že se do prostor v hradbách vešla pouze jedna okružní ulice obíhající spojitě celé město. Přes náměstí, kde se při týdenních a výročních trzích obchodovalo a procházelo k Pražské nebo Litomyšlské bráně tzv. trstenická stezka. Uprostřed náměstí stálo původně deset domů, později prodejní budky a kotce řemeslníků, zásobování vodou zajišťovaly dvě dřevěné kašny, z nichž přebytečná voda odtékala do velké louže. V 18. a 19. století dosud travou zarostlé a často rozbahněné prostranství získal první dlažbu, vnitřní zástavba byla odstraněna, čímž vznikla volná plocha největšího čtvercového náměstí v Čechách, které spočívá nejen v jeho rozloze (2 ha, rozměry stran: 153, 147, 134 a 127 m), ale i v systému ulic v rozích a ve středu jeho stran. Současná úprava mozaikovými výjevy, třemi altány, slunečními hodinami a kašnou z let 1995-97. V samotném středu náměstí, byl v roce 1714 postaven morový sloup. Je to upomínka na událost toho roku, kdy došlo k uzavření míru s Francouzi po dlouhých válkách. Na vrcholu stojí socha P. Marie, na podstavci sv. Josefa a sv. Floriana, ochráncem proti požárům a povodním, a sv. Vavřince na ochranu proti moru.

Kolem středu se od počátku soustředily dřevěné a hrázděné domy do 16. století. Jedním z nestarších domů s věžičkou a hodinami z 16. století je „stará radnice“ (v současné době infocentrum a muzeum českého karosářství), nahradil prvotní hradní dům uprostřed náměstí. Gotická radnice několikrát vyhořela, byla barokně upravena a v roce 1828 přestavěna v empírovém stylu. V polovině 19. století, kdy radnice sloužila jako sídlo okresního soudu bylo v zadním traktu přistavěno vězení. Vedle funkcionalistické budovy dnešní radnice, dnešní radnice se nachází „Panský dům“, který od roku 1750 sloužil jako kasárna, později jako hostinec a sídlo městské správy. Štít s českým lvem umístěný nad vchodem nesoucí letopočet 1536 je pravděpodobně znakem řezníků. Přílehlému rohu náměstí vévodí novorenesanční budova z roku 1902 určená původně pro okresní zastupitelstvo (nyní žlutá tříposchodová budova s věžičkou, čp. 24). Náměstí patří k významným pozůstatkům gotické architektury v Čechách. Poslední rekonstrukce proběhla v letech 1996 - 1997. Půdorys náměstí se stal i východiskem pro nynější symbol města (natočený zelený čtverec se čtyřmi menšími čtverci v rozích). (3)



Obr. č. 6 – Vysokomýtské náměstí

Budova staré radnice

Nová městská radnice byla postavena roku 1433. Ve sklepních prostorách bývaly uloženy obecní peníze, korouhev, pečete a zbroj, originály městských privilegií. V zadní části od roku 1615 bylo vězení, od roku 1848 se budova stala sídlem okresního soudu a pro jeho potřeby byla přistavěna v zadní části parcely nová věznice. Z té doby pochází Rakouská orlice v průčelí a je jedna z mála zachovaných v Čechách. Okresní soud tu působil až do roku 1959, později krátce v budově sídlila knihovna i projekční firma a od konce 80. let byla budova prázdná. V zrekonstruované budově již rok nově sídlí Turistické informační centrum, Městská Galerie a také nově otevřeno Muzeum českého karosářství.



Muzeum českého karosářství je otevřeno od roku 2014 a provádí historii výroby automobilových karoserií v době první republiky a historii jedné z nejvýznamnějších karosářských firem Carrosserie Sodomka ve Vysokém Mýtě. Geniální designér Josef Sodomka ml. se svými karoseriemi pyšnil ve věhlasných automobilových salonech a firma patřila ke špičkám ve svém oboru. V expozice jsou automobily, vyrobené právě ve Vysokém Mýtě, například kabriolet Praga Piccolo, kabriolet Aero 50 nebo kabriolet Tatra 600 Tatraplán. (3)

Obr. č. 7 – Vysokomýtské radnice, Muzeum karosářství

Choceňská věž (Karaska)

Svůj původní kamenný korpus ze 13. století si zachovala až do dnešní doby, jen původní užší bání byla v barokní době nahrazena typickou širokou bání. V roce 1569, 1700 a 1844 vyhořela a roku 1614 zde bylo vězení a zvonice a do roku 1700 tu měl byt i hlásný. V první polovině 19. století u Choceňské brány stála ještě jedna, nižší věž, menší boční věž i s bránou byla však roku 1844 zbourána, zůstala pouze Karaska. Čtvrté obranné patro věže bylo už v době barokní nahrazeno cibulovitou bání, opevněné předbrání, hlavní brána a menší věž zmizely v 19. století. Choceňská věž oproti věži Pražské a Litomyšlské unikla puristickým restaurátorům a zachovala si původní architektonickou podobu. Kromě pozůstatků chrlice v nároží (v podobě jezdců) lze vidět na straně do ulice starý vstup na ohoz

nad branou chráněný kdysi padacím mostem. Po vytažení mostek zapadl do prostoru vzniklého ustoupením portálu do zdiva a průchod se tak bezpečně uzavřel. (3)



Obr. č. 8 – Choceňská brána

Pražská brána

Středověké opevnění města zbudované ve 14. století tvořilo několik obranných linií – příkop, hliněný val, vyšší hlavní hradba zesílená asi 25 baštami, nižší parkánová hradba opatřená střílnami a několika věžemi. Vstup do města zajišťovaly tři brány, později ještě dvojitým předbraním, jejichž jména jsou tradičně odvozená od míst, ke kterým cesty z nich vedoucí směřovaly, Pražská (dříve Vraclavská, nejzachovalejší a nejvyšší Pražskou věží ze 13. stol.), Choceňská (Karaska) a Litomyšlská. Pražská věž sice v letech 1461, 1700, 1774 a 1816 vyhořela, ale její dispozice v gotickém slohu zůstaly zachovány dodnes. Novogotickou rekonstrukci provedl v letech 1882 – 1883 podle plánů architekta Františka Schmoranze a poté tu v horní části stavby sídlilo první vysokomýtské muzeum. Z Pražské věže je vynikající výhled nejen na historické centrum města, ale i do širokého okolí. Koncem 18. století opevnění ztrácelo svůj význam a tak probíhalo jeho bourání. O několik desetiletí později bylo opevnění zachráněno před zničením a následně opraveno. Pražská brána je nejzachovalejší, chybí jí však předbraní. Do velké věže, vysoké 48 m, můžeme vystoupat pouze po otočném schodišti malé věže přes můstek nad branou. V malé věži je dochován nejjednodušší prastarý typ klenby, klenba přečnělková, kde každá cihla přesahuje cihlu níže položenou, čímž se prostor postupně uzavírá. Poslední puristicky restaurována byla roku 1883

podle projektu Fr. Schmoranze, což je dnešní podoba. Velká věž slouží jako vyhlídková věž pro veřejnost, uvnitř ochozu je umístěna expozice „Staré Vysoké Mýto“. U malé věže stojí dům zvaný „Na střelnici“, což je secesní stavba z roku 1900, s grafity podle návrhu M. Alše. Samotná střelnice se nacházela zahradě za domem. (3)



Obr. č. 9 – Pražská brána

Litomyšlská brána

Nejefotogeničtější symbol města. Podobně jako brána Pražská má dvě věže. Na rozdíl od Pražské brány jsou výsledkem úsilí o zachování těchto částí opevnění vysokomýtského obrozence A. V. Šembery a spol. Po četných požárech na počátku 19. století nezbylo z obou věží mnoho, a byly novogoticky dostavěny. Na objednávku města vyzdobil bránu počátkem 20. století Mikoláš Aleš freskou sv. Jiří bojujícího s drakem, což je heraldický symbol Vysokého Mýta. (3)



Obr. č. 10 – Litomyšlská brána

Šemberovo divadlo

Ochotnické divadelnictví má ve Vysokém Mýtě tradice od roku 1825. O sto let později, v letech 1924-25 byla postavena budova divadla podle návrhu stavitele Maška ve stylu art deco. V nedávno v rekonstruovaném divadle, nesoucím toto jméno od roku 1929, můžeme dnes shlédnout mnoho představení vysokomýtského ochotnického spolku i hostujících souborů. Umístěno je zde i městské kino.

Ostatní místa Vysokého Mýta

Rybník Chobot určený k chovu ryb o rozloze 49 ha, s možností koupání na vlastní nebezpečí. Rybník a parková cesta klikatící se kolem řeky Loučné je ideálním místem k odpočinku jinak rušného města. Kousek od rybníku, se nachází cyklostezka vedoucí z Mýta do Chocně hojně využívaná cyklisty, pěšími i bruslaři.

Ve Vysokém Mýtě se nachází tři parky, atleticko-fotbalový stadion, autodrom a tenisové i volejbalové kurty, tělocvičny, plavecký bazén a plovárna, které pozitivně přispívají pro sportovní vyžití města. Zdravotní zázemí je zde dobré, ale specializovaná část nemocnice byla přesunuta do vzdálenějších Pardubic. O vzdělání se zde starají dvě základní školy, gymnázium, tři střední školy a jedna vyšší. Nakupování zde není problém z důvodu strategického místa u silnice E35, kde v posledních letech vznikly nákupní centra

6 INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI VYSOKOMÝTSKA

Zaměstnanost, občanská vybavenost a obyvatelstvo

O dobrou zaměstnanost se asi nevíce podílí největší vysokomýtský podnik Karosa, která se v roce 2007 stala součástí italské firmy IVECO Czech Republic a. s., jehož výrobky nesou název Irisbus Iveco. Podnik ročně vyrobí až 2900 autobusů (převážně na export) ale jsou k vidění u hlavních autobusových dopravců i hromadné dopravě mnohých měst. V Karose pracuje 2000 stálých a 500 agenturních zaměstnanců.

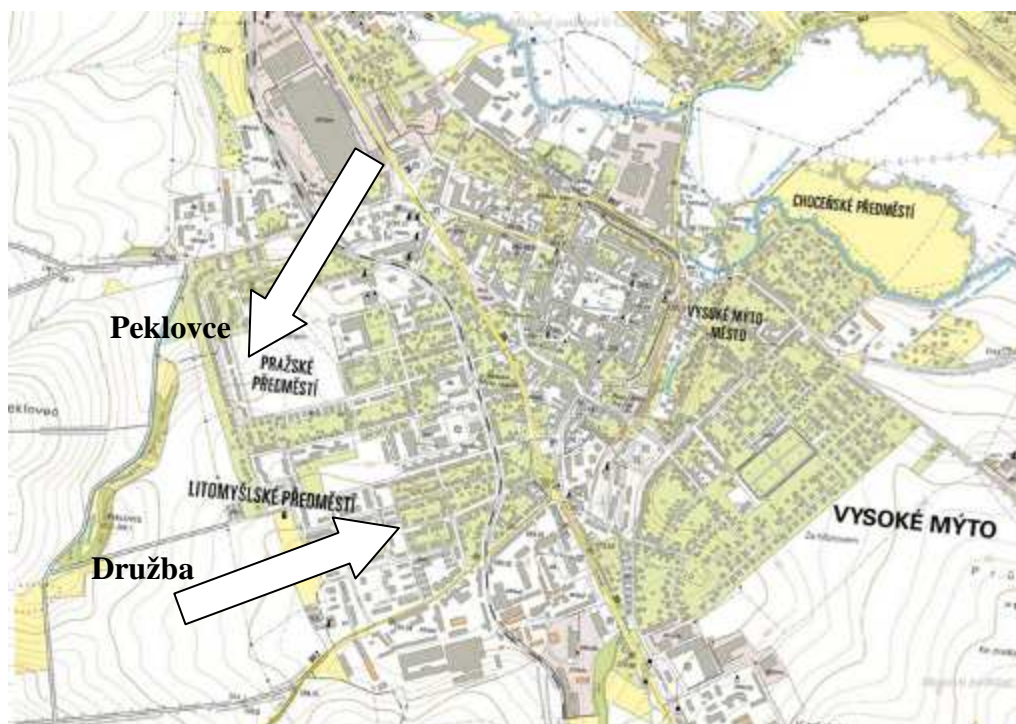
Výroba stabilních hasicích zařízení THZ, v bývalé továrně Stratířka, byla zahájena v roce 1955 a v roce 1962 se firma sloučila s Karosou. V roce 1992 byla založena firma SHZ, jejichž partnerem se stala německý firma Total Walther, s nadnárodním koncernem Tyco. V současné době ve městě sídlí mnoho dalších důležitých firem: Slévárna Vysoké Mýto zabývající se výrobou atypických tvarů z kovových materiálů, Ecotex vyrábí kompletní příslušenství filtračních zařízení a klimatizací, Nopek pekárna vyvážející své pečivo do širokého okolí, Smékalovo pekařství, LTC balící a pražírnská firma, Bárta-Novotný, Mikroelektronika, Brück AM jedna z největších firem v blízkém okolí Vysokého Mýta, která vyrábí prstence atypických ložisek obřích rozměrů např. větrných elektráren, točny věží tanků a jeřábů a dalších. V dojezdné vzdálenosti od Vysokého Mýta se však vyskytuje velké množství pracovních příležitostí rozmanitých druhů.

Nedílnou součástí krajinného rázu a pracovního trhu na vysokomýtsku je zemědělství. V okolí je velké množství menších zemědělských družstev, ale ty dominantní jsou Agrokiwi, a Zevas, které se starají o širší okolí Vysokého Mýta. (3)

Obyvatelstvo ve Vysokém Mýtě je převážně jednotné a přátelské, s možností kulturního i sportovního vyžití. Sídliště Družba bohužel obsahuje i kriminální a nepřizpůsobivé jednotlivce nebo rodiny, což je způsobeno velkou koncentrací obyvatelstva na malém území. Ve dvou lokalitách se zdržují právě kriminální a nepřizpůsobivé skupiny obyvatelstva, lokalita okolo Penny marketu a stadionu. Tento fakt přiměřeným způsobem snižuje poptávku po stavebních pozemcích v okolí těchto lokalit.

6.1 LOKALITA PEKLOVCE-DRUŽBA

Sídliště V Peklovcích a Družba se nachází na západním okraji Vysokého Mýta, směrem na Luži.



Obr. č. 11 – Situační výkres Vysokého Mýta[2]

Situační výkres Družba, Peklovce

V těchto lokalitách převažuje bytová paneláková výstavba, s řadovými domy, které ohraničují sídliště od zemědělsky obdělávané půdy. Mezi lokalitami Družba a Peklovce vznikly okolo roku 1998 stavební parcely. Deset pozemků určených k zastavení rezidenční zástavbou. Od této doby žádné další nevznikly a podle informací městského úřadu ani vznikat nemají. Roku 2007 zde vznikl projekt pasivních domů, a byly zde vybudovány čtyři dvojdomky. Vzhledem k typu zástavby je zde problém s parkovacími místy, ale při ohledu na stavební pozemky lze uvažovat parkování přímo na pozemku.

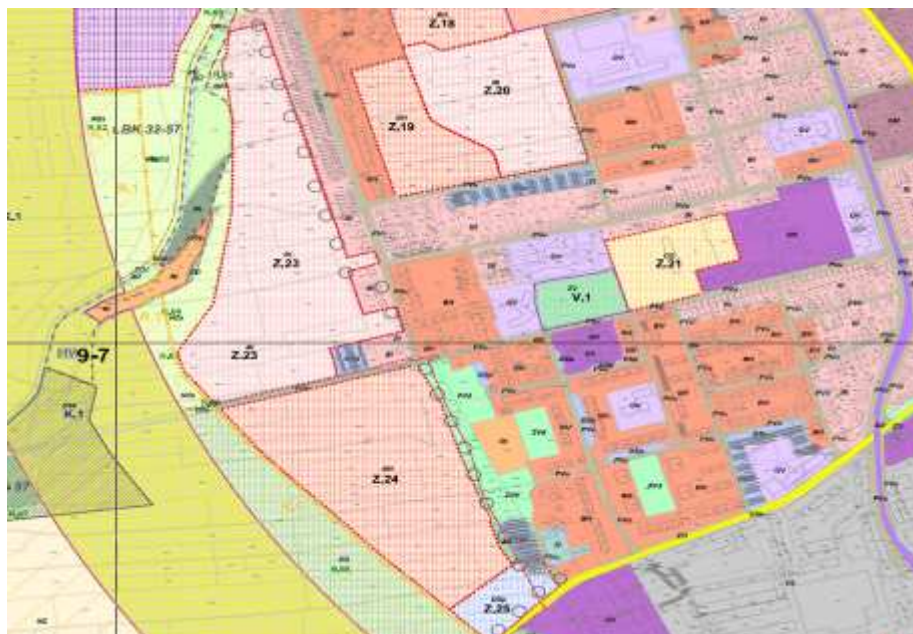
Negativními faktory ovlivňující hodnotu těchto pozemků je fakt, že přidružená paneláková zástavba o nejméně pěti nadzemních podlažích nedopřeje blízko položeným stavebním pozemkům příliš soukromí.

Dalším omezujícím faktorem je, vysoká koncentrace obyvatelstva, a tedy i rizikových skupin.

Vzhledem k přetíženosti zdejší komunikace E35 využívanou hojně kamionovou dopravou a vedoucí téměř středem města, je politikou územního rozvoje již delší dobu vytvořit rychlostní koridor Holice- Svitavy, což je již zaneseno v územním plánu. Obchvat je plánovaný v přilehlém extravilánu, jak je zřejmé z hlavního výkresu územního plánu. V současné době se nedá odhadnout, jakým směrem se bude poptávka a cenová politika tohoto území ubírat.



Obr. č. 12 – Lokalita Družba nová zástavba[1]



Obr. č. 13 – Lokalita Družba nová zástavba - územní plán[3]

6.2 LOKALITA NOVÝ PIVOVAR

Lokalita nový pivovar navazuje východním směrem na Peklovce. V současné době se v Peklovcích nachází kombinace bytové a rezidenční zástavby. Uprostřed lokality se nachází čtvercový zemědělský pozemek o rozloze 9 ha, využívaný jako orná půda. Územní plán města uvažuje tuto plochu za zastavitelnou.

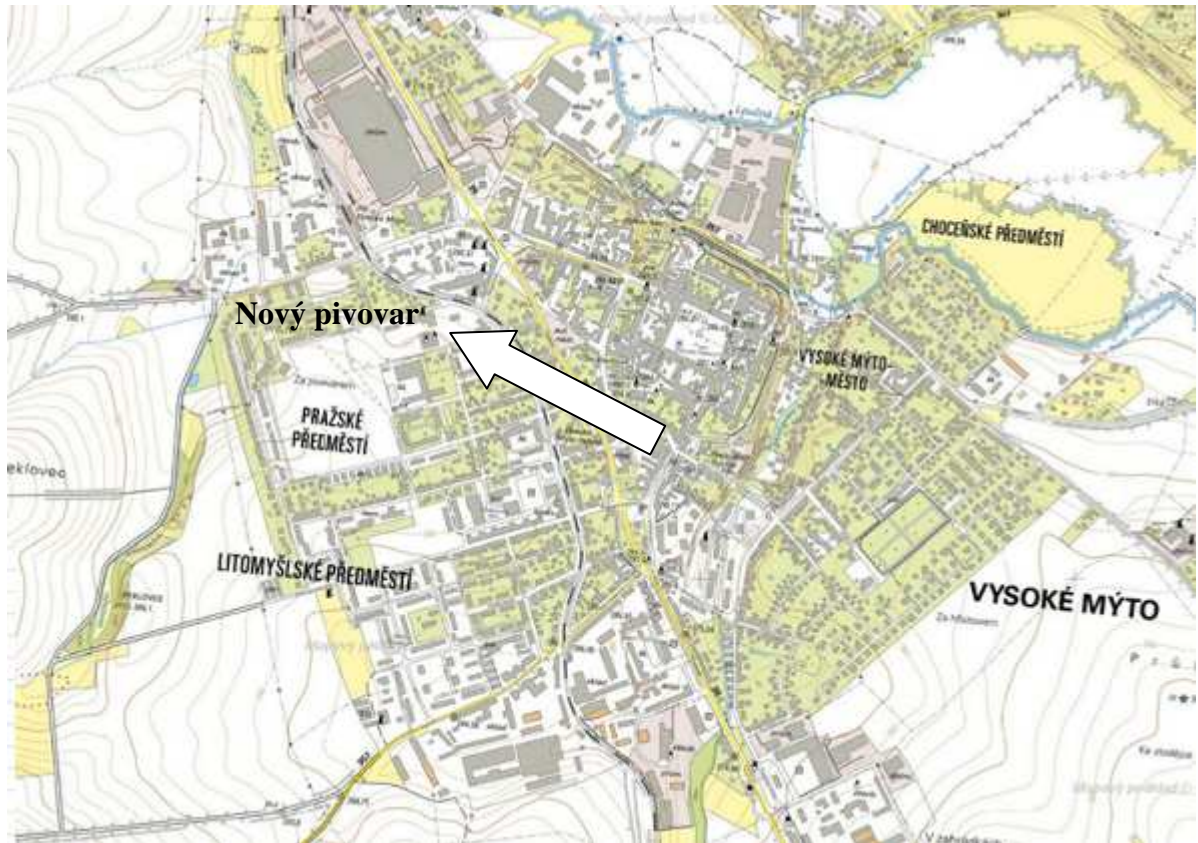
Dříve se na tomto území vyskytoval pivovarnický komplex, který neustále měnil majitele za komerčním využitím, než tyto pozemky odkoupilo město. Zchátralý areál, kde se nacházelo množství skladovacích hal, sloužil ke kriminální činnosti. Město nařídilo vykácení vzrostlé vegetace a odstranění většiny hal. Jediná budova, která zůstala na pozemkách, je původní výrobní hala pivovaru zatím v původním dosti zchátralém stavu.

Vzhledem k poptávce po bytových prostorech, zde byl vybudován bytový dům, který měl odstartovat rychlý vývoj této lokality. Cena bytu byla však stanovena na místní poměry vysoko, a proto je dnes množství bytů stále prázdných.



Obr. č. 14 – Lokalita Nový pivovar- stávající situace[4]

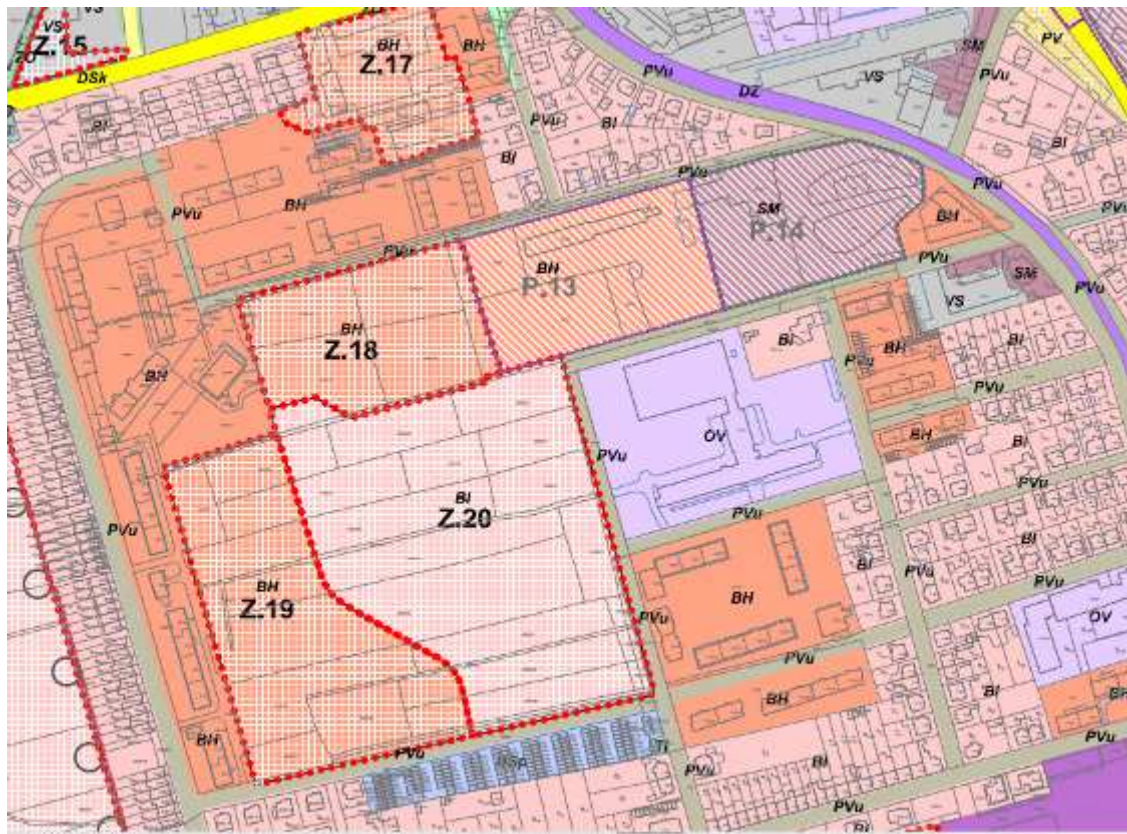
Potenciál této lokality vzhledem k velikosti a poloze je veliký a jsou již zpracovávány architektonické studie.



Obr. č. 15 – Situační výkres lokalit, Pivovar [2]



Obr. č. 16 – Fotografie stávajícího stavu Nový pivovar[1]

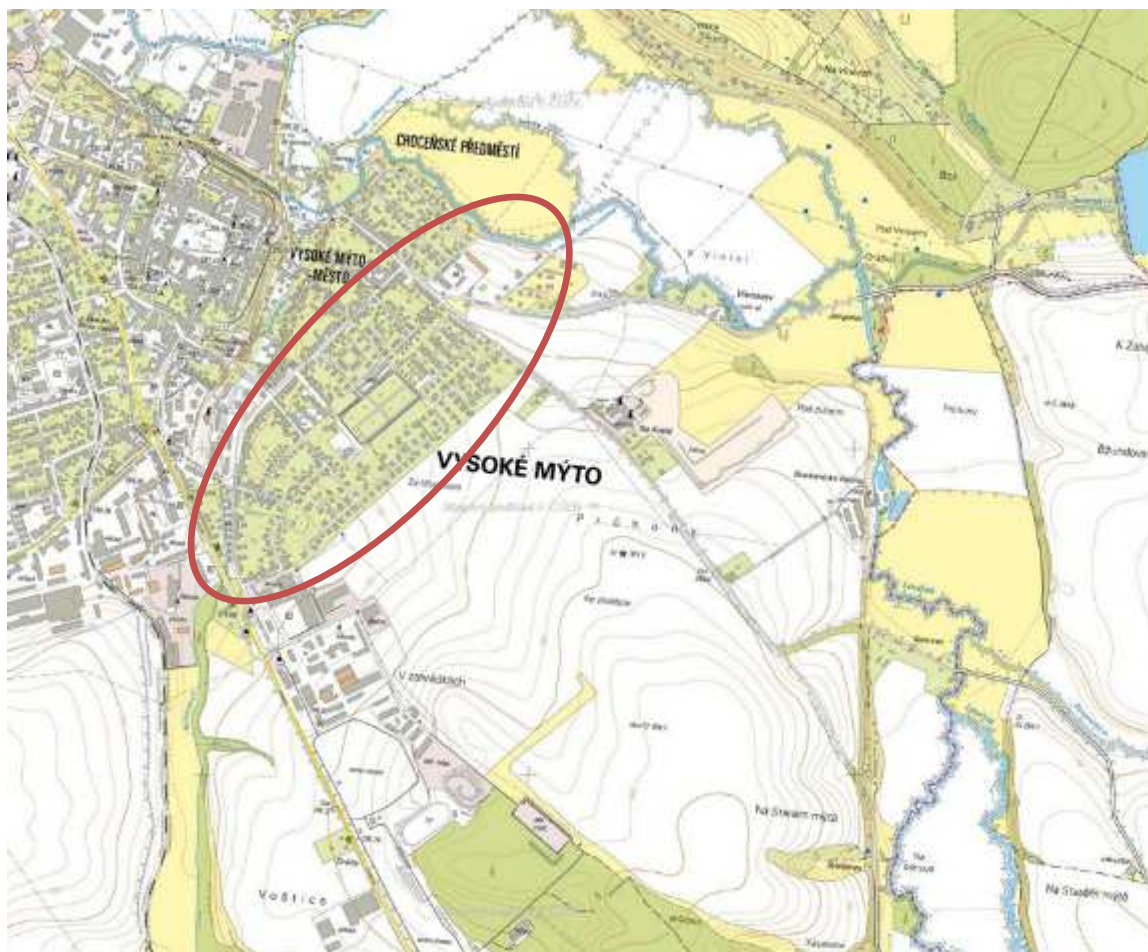


Obr. č. 17 – Územní plán Vysokého Mýta lokalita Pivovar[3]



Obr. č. 18 – Projekt Lokality Za pivovarem zpracovaný firmou BKN. [5]

6.3 VYSOKÉ MÝTO LOKALITA PRŮHONY



Obr. č. 19 Lokalita Průhony. [2]

Lokalita V Průhonech se nachází na východním okraji Vysokého Mýta a to v části Litomyšlské předměstí. Lokalita je umístěna v oblasti, kde se nachází hřbitov, dětské hřiště s parkem a vyznačuje se svým klidem, který zřídka kdy narušuje motoristický ruch z přilehlého autodromu. Území je ohraničeno z jedné strany hřbitovem, zatravněnou plochou s parkem a dětským hřištěm. Ze strany druhé zemědělsky obdělávanou půdou.

Vzhledem k dispozici ulice Zimní, a nezastavěných pozemků v místě křižovatek, lze předpokládat, že výhledově bude zpracovaný nový územní plán, který bude řešit další možnosti zastavění.

Povodňové riziko je zde proměnlivé vzhledem k mírné kolísavosti terénu. První a pátá etapa se nachází v nižších polohách. Zejména pátá etapa je v přilehlé blízkosti od řeky Loučné

ale potenciální povodňový rozliv se nachází na druhém břehu, kde jsou louky. Všeobecně můžeme říci, že povodňové riziko je velmi malé.

Veškeré pozemky jsou nově vyměřené, plně zasítované a vede k nim odvodněná a osvětlená asfaltová příjezdová komunikace.

V obci se nenachází městská hromadná doprava, ale dochůzková vzdálenost do centra je přibližně 10-15 minut. Parkování je voleno na vlastním pozemku a vzhledem k absenci chodníků a občasně parkujícím automobilům na okraji je to neoficiální pěší zóna, které za pěkného počasí rády využívají potenciální vlastníci i rodiny s dětmi.

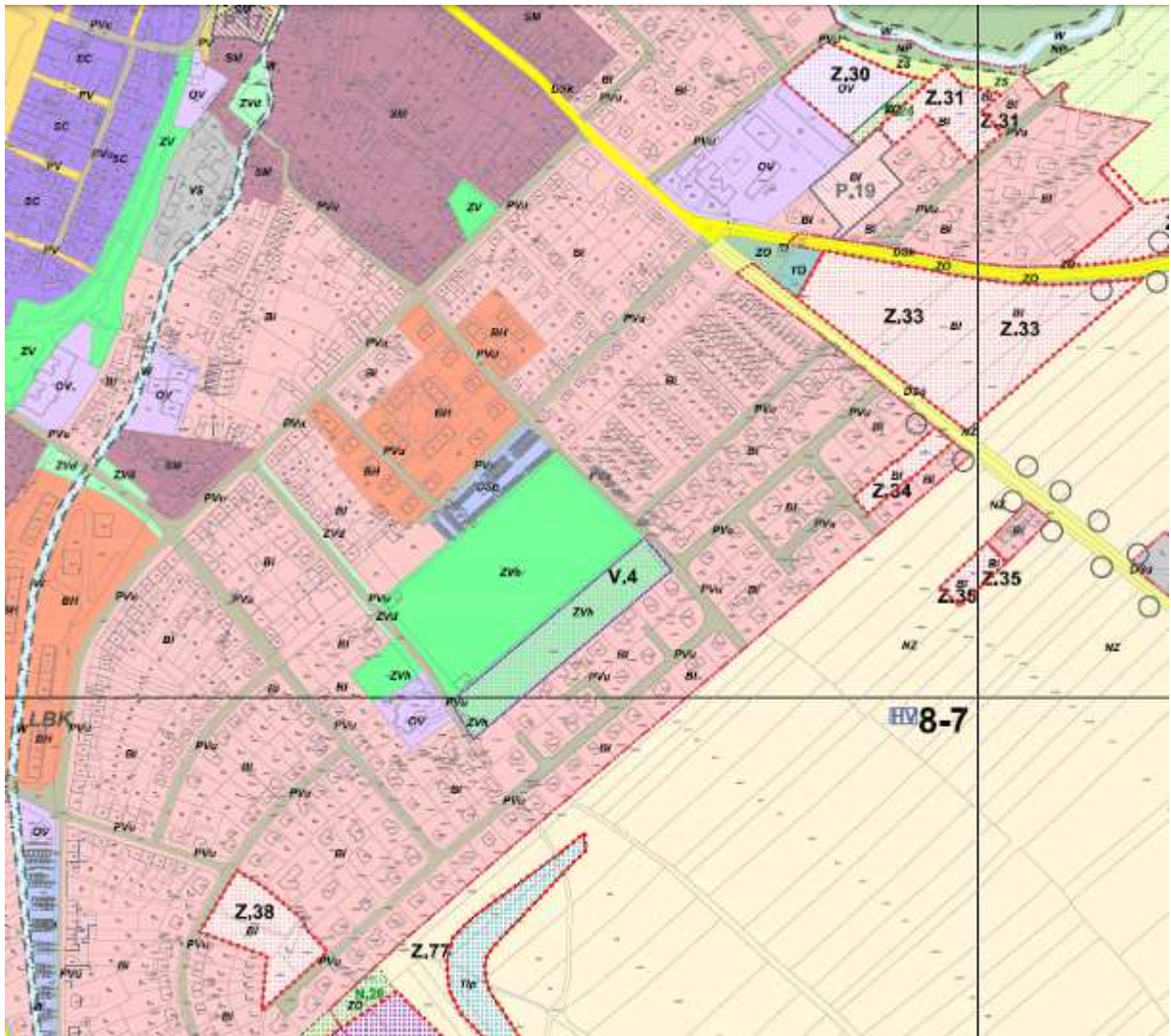
V současné době je to jediné místo s aktivní výstavbou ve Vysokém Mýtě a je to proto vhodná investiční oblast.



Obr. č. 20 Lokalita Průhony současný stav[2]



Obr. č. 21 Původní územní plán města, v lokalitě Průhonice



Obr. č. 22 Aktuální územní plán města, v lokalitě Průhonice [3]

V Průhonech byl vytvořen regulační plán, který měl zajistit jednotný a architektem odsouhlasený vzhled „Nového města“. V plánu bylo například stanoveno, jaký minimální sklon střechy musí stavby splňovat, jaký typ plotu smí být použit a barevné řešení střešní krytiny a fasády muselo být odsouhlaseno stavebním úřadem. Dalším požadavkem při převodu stavebního pozemku bylo, že musím být neprodleně zastavěn do dvou let od podpisu smlouvy. I přes stanovená pravidla zůstali v druhé a třetí etapě nezastavěné pozemky, které byli zastavěny až 10 let po započetí výstavby etapy. V současné době jsou v lokalitě s jednotným architektonickým rázem vystavěny dvě novostavby s dříve zakázanou plochou střechou, což negativně ovlivňuje celkový dojem z předchozích etap.

6.4 ETAPA I



Obr. č. 22 Již zastavěná první etapa a příprava na etapu 2 [4]

První zmínka o variantě zastavování se začíná ve vyhláškách objevovat roku 1997 a vykupují se pozemky nepatřící městu.

Dle architektonické studie bylo vytvořeno 29 stavebních pozemků, a byla vytvořena první část příjezdové komunikace a potřebné inženýrské vybavení, které obsahovalo také vybudování plynové regulační stanice. Cena stavebních pozemků byla striktně stanovena na 300 Kč/m² dle znaleckého posudku vytvořeného na podnět města.



Obr. č. 23 Letecký snímek současného stavu I Etapy[2]



Obr. č. 24 Pohled na I etapu

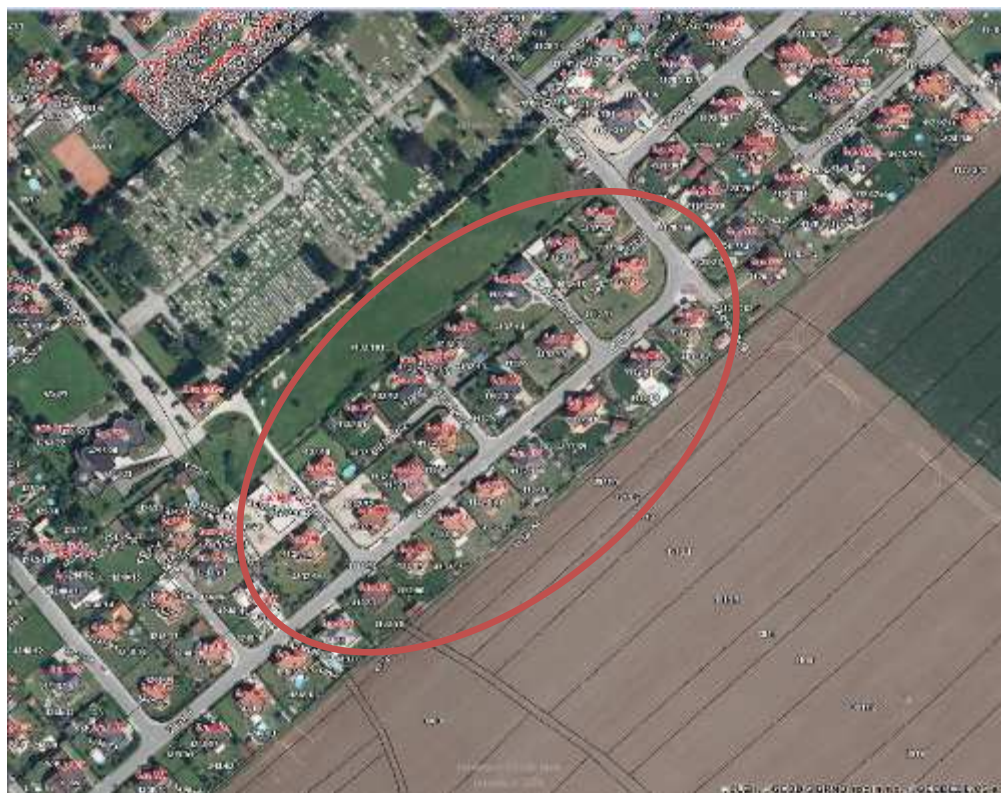
6.5 ETAPA II

Vzhledem k velké poptávce po stavebních pozemcích z první etapy, v roce 2000 byla radou odsouhlasena nová výstavba nové etapy a začalo nové vykupování pozemků soukromých vlastníků.



Obr. č. 25 Vystavěná II etapa [4]

Druhá etapa je podél celého hřbitova a je oddělená parkově upravenou plochou. Z původně slepé ulice se tak stala členitá ulice s možností dvou výjezdů. Ve druhé etapě bylo vytvořeno 20 různě velkých stavebních pozemků. Město je začalo prodávat v únoru roku 2002 za cenu 300 Kč/m² ke kterým byly připočítávány náklady na výstavbu inženýrských sítí.



Obr. č. 26 Současný stav II etapy[2]



Obr. č. 27 Současný pohled do II etapy ve směru na etapu I

6.6 ETAPA III

Po roce 2002, kdy se pozemky vcelku rychle vyprodaly, byla vzhledem k následnému nedostatku stavebních pozemků provedena příprava další etapy.



Obr. č. 28 Pohled na umístění III Etapy [4]

Situace na realitním trhu však způsobila velký vzestup cen, který vedl do historických extrémů.

První pozemky třetí etapy se začali prodávat v březnu roku 2008 a prodávaly se tichou aukcí tzv. obálkovou metodou. Ze zdrojů usnesení zastupitelstva města jsem však zjistil prodávané ceny, které se objeví v porovnávací metodě uvažovaného pozemku.

Celkem bylo vytvořeno 34 stavebních pozemků s průměrnou cenou 760 Kč/m².

Třetí etapa se jmény ulic Vřesová, Zvonková, Růžová a Chrповá leží v mírném svahu, ale ani nejspodnější části nejsou v povodňovém riziku.

Etapa je z jedné strany ohraničena zahradami předešlé výstavby devadesátých let, z další strany obhospodařovanou ornou půdou, a ze spodní strany bývalou, dnes již minimálně využívanou, hlavní silnicí na Hrušovou a Litomyšl. Vystavění místní komunikace pro budovanou etapu tak vyřešilo problém objíždění bytové zástavby nebo hřbitova při cestě na Ústí nad Orlicí. Nově vybudovaná silnice vytvořila další možnost průjezdu osobních i nákladních automobilů, ale stále vede do nové rezidenční zástavby a pozitivním jevem, že se provoz, ani přímým napojením na výjezdovou komunikaci, nezvýšil a lokalita si dále udržela svůj tichý a poklidný ráz.



Obr. č. 29 Současná situace III etapy. [2]



Obr. č. 30 Pohled do ulice Vřesová

6.7 ETAPA IV

Zatím poslední stojící etapa se začala stavět roku 2012. Bohužel se mi nepodařilo zjistit realizované ceny těchto pozemků.



Obr. č. 31 Pohled pohled na IV etapu [4]

Při tvorbě této etapy bylo vytvořeno 22 stavebních pozemků. Lokalita je situována opět v mírně svažitém terénu. V nejsevernější oblasti výstavby se nachází řeka Loučná, kde se mírně zvyšuje povodňové riziko. Ulice jsou zde situované jako slepé. Rozlohy pozemků jsou zde větší než v předchozích etapách.



Obr. č. 32 Pohled do ulice Nad Náhonem [2]

Zde se nacházejí ulice Nad Náhonem, Říční a Mlýnská, což jsou jediné ulice s aktivní výstavbou rodinných domů ve městě.

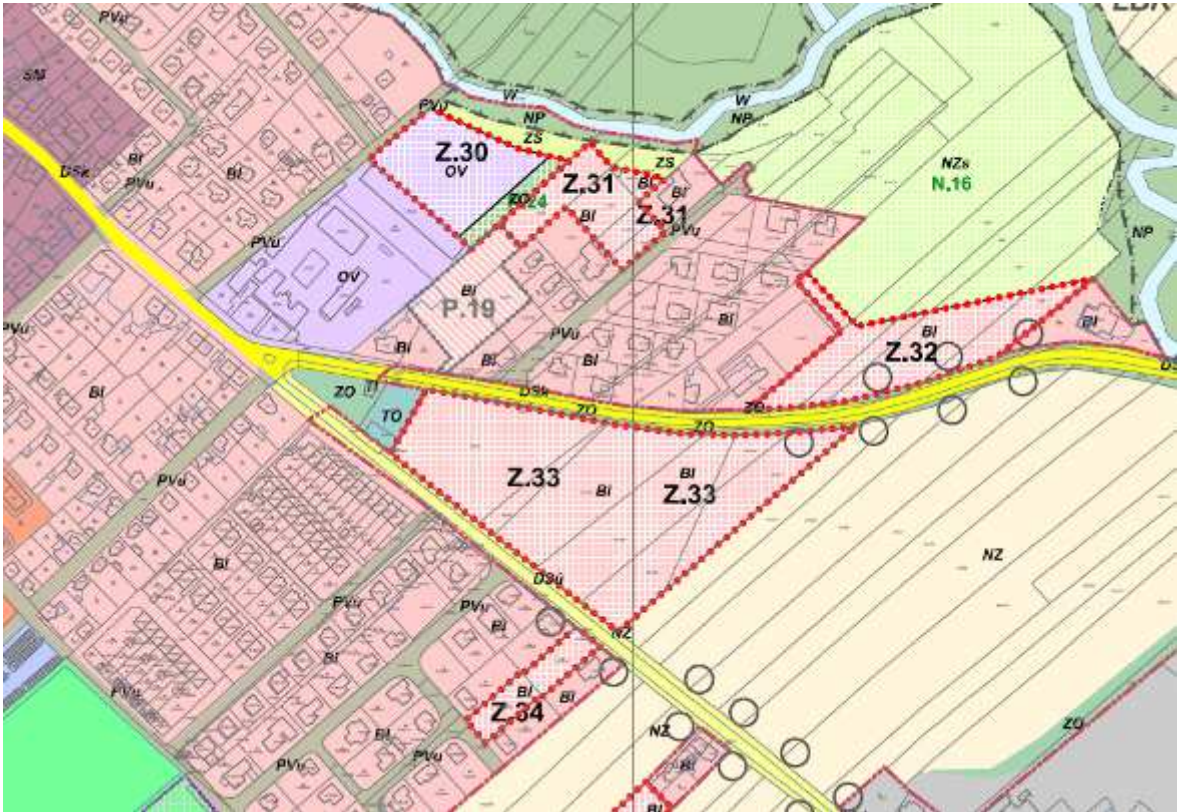
6.8 PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA V PRŮHONECH

Poptávka je stále převažující nad nabídkou a současný trend výstavby rodinných domů ve Vysokém Mýtě stále trvá je rozhodnuto o zahájení výstavby podle uzemního plánu zatím poslední lokality, která připojí čtvrtou etapu k ostatním v jednotný celek. Nachází mezi dvěma výjezdovými silnicemi na Hrušovou a Vračovice, za areálem nově vybudovaných sběrných surovin. Na křižovatce těchto sdvou komunikací se nachází střední škola stavební a učnovskými obory.

Termín plánované výstavby je podle obecního úřadu 2016 - 2017 a je nyní ve fázi aktivní přípravy.



Obr. č. 33 Pohled na plánovanou výstavbu [4]



Obr. č. 34 Územní plán V etapy [3]



Obr. č. 35. Pohled na IV etapu a plochu s plánovanou výstavbou

7 VLIV PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKU

Se změnou využití pozemku se mění potenciál a s tím neúměrně také cena jednotlivých pozemků. Cena se zvyšuje nejen na základě jednotlivých změn územního plánu, ale také v závislosti na informacích k dané lokalitě.

Předpověď. Zjistí-li se, že území může mít komerční potenciál bez ohledu na přístup stavebního úřadu, zvýší se tedy cena o možnost širšího využití pozemku. Hodnota pozemku s takovouto předpovědí má z pohledu vyhlášky stále stejnou hodnotu, ale reálně požadovaná nebo zaplacená cena může být i několikanásobně vyšší, i když ještě žádné kroky ke změně využití území nebyly podniknuty.

Podání podnětu. Než se provede skutečná změna využití území, je potřeba o to zažádat na příslušném úřadu. V situaci, kdy už byla žádost podána, dá se se předpokládat další zvýšení hodnoty, byť je pozemek stále vedený jako zemědělský. Zde může být reálná cena také několikanásobně vyšší než hodnota. Předpoklad je, že nabídka takovýchto pozemků ale bude minimální.

Změna využití území. Pokud úspěšně proběhne změna využití území, hodnota se změní z původního zemědělského pozemku na pozemek **jiný**, který se dále oceňuje dle vyhlášky ministerstva financí 441/2013 Sb. Pro příklad změna bude ze zemědělského pozemku na pozemek určený k zastavění, určí se cena jako za pozemek stavební, ale vynásobí se redukčním součinitelem 0,30. Minimální cena tohoto fiktivního pozemku pak nesmí být méně jak 20 Kč/m².

Změna pozemku na stavební. Nejvyšší cena náleží pro pozemek přímo připravený ke stavbě, který oproti původnímu zemědělskému pozemku může být vyšší desetinásobně. Hodnota pozemku se v zásadě zvyšuje o výnos plynoucí ze stavby na něm zamýšlené.

7.1 POROVNÁVANÝ STAVEBNÍ POZEMEK

Vybraný pozemek, se nachází uprostřed III etapy v lokalitě Průhony, na ulici Zvonková. Dopravní obslužnost je dobrá a to po asfaltové komunikaci vystavěné roku 2007. Okolní nová zástavba je rezidenční, je proto určen k výstavbě rodinného domu. Na hranici pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě vodovodu, plynovodu a elektřiny. Pozemek se nachází v mírně svažitém terénu, což přispívá výhledu na okolní krajinu. Přesto, že se pozemek nachází u výjezdové komunikace je zástavba chápána jako pěší zóna, proto je vhodný i pro rodiny s malými dětmi. Vzdálenost do centra je pěší chůzí okolo 10 minut.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4128/217
Obec:	Vysoké Mýto [581185]
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228]
Číslo LV:	7039
Výměra [m ²]:	1054
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradá



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Pa
SJM Škop Antonín a Škopová Anna, Zvonková 581, Choceňské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30900	1054

Obr. č. 36. Informace oceňovaného pozemku [6]

7.1.1 Přímé porovnání stavebních pozemků

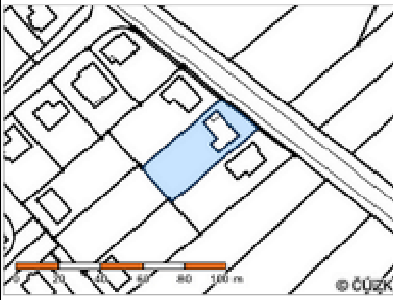




Pro zjištění obvyklé ceny pozemku, bude použita přímá porovnávací metoda. Vzhledem k použité databázi již realizovaných prodejů viz tabulka 1, které byly uskutečněny městem Vysoké Mýto v roce 2008 v této lokalitě, by se cena pozemku neměla zásadně měnit. Databáze tedy obsahuje prodeje realizované, proto je na pramen ceny použit koeficient 1.

Tab. 1. Přímé porovnání Stavebních pozemků v lokalitě průhony

Přímé porovnání										
Č.	UP (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	IO	Cena oceňovaného
		Kč	Kč/m ²		Kč/m ²					K1 × K2 × K3
1.	1020	898 479	881	1,00	881	0,98	0,98	0,98	0,94	936
2.	1194	934 347	783	1,00	783	1,04	1,00	1,02	1,06	738
3.	1001	876 494	876	1,00	876	0,96	0,98	0,97	0,91	960
4.	1064	908 847	854	1,00	854	1,01	0,99	1,00	1,00	854
5.	1006	902 252	897	1,00	897	0,96	0,98	0,98	0,92	973
Celkem průměr po výpočtu									Kč/m ²	892
Průměr před výpočtem									Kč/m ²	858
Minimum									Kč/m ²	738
Maximum									Kč/m ²	973
Směrodatná výběrová odchylka po výpočtu										98
Směrodatná výběrová odchylka před výpočtem										45
Variační koeficient po výpočtu										10,96
Variační koeficient před výpočtem										5,23
Pravděpodobná spodní hranice										794
Pravděpodobná horní hranice										990
Výměra oceňovaného pozemku lokalita Průhony u cihelny									m ²	1 054
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním									Kč	940 192
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny									
K1	Koeficient úpravy na Velikost pozemku									
K2	Koeficient úpravy na Umístění parcely									
K3	Koeficient úpravy na Úvaha znace									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00										
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3)									

Z tabulky 1. vyplývá, že cena, stanovená přímým porovnáním je **940 190 Kč**.

Tab. 2 Realizovaných prodejů stavebních pozemků [6] ,[8]

Č.	Popis
1	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Průhony</p> <p>Stavební pozemek, sítě: elektřina, vodovod, plyn, telefon, 31.7.2008</p> <p>Výměra: 1020 m²</p> <p>Cena: 898 479 Kč</p>
2	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Průhony</p> <p>Stavební pozemek, sítě: elektřina, vodovod, plyn, telefon, 31.7.2008</p> <p>Výměra: 1194 m²</p> <p>Cena: 934 347 Kč</p>
3	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Průhony</p> <p>Stavební pozemek, sítě: elektřina, vodovod, plyn, telefon, 31.7.2008</p> <p>Výměra: 1001 m²</p> <p>Cena: 876 494 Kč</p>
4	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Průhony</p> <p>Stavební pozemek, sítě: elektřina, vodovod, plyn, telefon, 31.7.2008</p> <p>Výměra: 1064 m²</p> <p>Cena: 908 847 Kč</p>
5	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Průhony</p> <p>Stavební pozemek, sítě: elektřina, vodovod, plyn, telefon, 31.7.2008</p> <p>Výměra: 1006 m²</p> <p>Cena: 902 252 Kč</p>

7.1.2 Vyhláškové ocenění stavebního pozemku

Pro porovnání s cenou obvyklou bude dále provedeno ocenění podle vyhlášky č.3/2008 Sb.

Tab. 3. Vyhláškové ocenění stavebního pozemku 3/2008 Sb.

Ocenění porovnávaného pozemku p.č. 4128/217 v k.ú. Vysoké Mýto			
Obec	Vysoké Mýto		
Počet obyvatel - (a)	12 480		
Katastrální území	Vysoké Mýto 788 228		
Kraj, okres	Pardubický, Ústecko-orlický		
Cenová mapa stavebních pozemků	není		
Pozemek určený k zastavění			
Celková výměra pozemku	V _p	1054	m ²
Základní cena stavebního pozemku $ZC = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$	ZC _v	120,11	Kč/m ²
Koeficient lokality	dle §28 oceňovací vyhlášky k)	1	
Základní cena	$ZCr = ZCv \times 1$	120,11	Kč/m ²
Přírážky a sražky dle přílohy 21			
Číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	rozmezí	hodnota
tab.1			
1.2.4	- v ostatních obcích	-20%-125%	125%
tab.2			
2.5	- nepříznivá docházková vzdálenost	-5%	-3%
2.11	- možnost napojení na plyn	10%	10%
tab.3			
3.1.4	- v ostatních obcích	20%	20%
§28; 3); b)	- neznámá zastavěná část pozemku		-0,8
Výsledná cena		464,68	Kč/m²

Vysoké Mýto nemá cenovou mapu, proto se výpočet provádí podle §28. Vysoké Mýto není obcí vyjmenovanou a spadá tedy pod dílčí písmeno k) s koeficientem 1. Úprava ceny je dále upravena přílohou 21, která vyhodnocuje umístění a vlivy pozemku. Posledním redukcujícím faktorem je §28, odstavec 3, písmeno b). Pozemek byl nezastavěný, nebyla známá skutečně zastavěná část pozemku, redukuje se cena pozemku 0,8. Z tabulky 3 vyplývá, že cena zjištěná je 465 Kč/m². Vynásobením plochou pozemku vyjde celková cena pozemku **489 780 Kč**.

Pro porovnání s vyhláškou č. 3/2008 Sb., je provedeno ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vyhláška s účinností od 1. 10. 2014 bude mít lehce odlišný výsledek oproti vyhlášce č. 3/2008 Sb., proto je na konci redukován časovou korekcí. Časová korekce byla použita českého statistického úřadu dopočtem z bazických indexů [6].

Tab. 4. Vyhláškové ocenění stavebního pozemku 441/2013 Sb.

Ocenění porovnávaného pozemku p.č. 4128/217 v k.ú. Vysoké Mýto				
Obec		Vysoké Mýto		
Počet obyvatel		12 198		
Katastrální území		Vysoké Mýto 788 228		
Kraj, okres		Pardubický, Ústecko-orlický		
Cenová		není		
Pozemek určený k zastavění				
Celková výměra pozemku		Vp	1054	m ²
Základní cena stavebního pozemku ZC _v		ZC _v	740	Kč/m ²
Reprodukční koeficient u zast. pozemků		dle §5 oceňovací vyhlášky - R	1	
Základní cena přenásobená R		ZCr = ZC _v × R	740	Kč/m ²
Úprava základní ceny stavebního pozemku ZC_v dle vyhlášky č. 441/2013Sb., přílohy č. 2, tabulky č. 2				
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	nad 5000	I.	0,95
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Obce, s počtem obyv. nad 5000, Praha východ a západ	III.	0,85
O ₃	Poloha obce	V ostatních případech	V.	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	Železniční a autobusová zastávka	II.	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotní zařízení, škola, pošta, venkovní peněžní služby, sportovní a kulturní zařízení, aj.)	I.	1,00

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak		Kvalitativní pásma			
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00	
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00	
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	
4	Vliv právních vztahů (prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00	
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,05	
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	
Index trhu:		$I_T = P_g \times \left(1 + \sum_{i=1}^6 P_i\right)$			1,050
Index omezujících vlivů pozemků I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak		Kvalitativní pásma			
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu nad 15 %; ostatní orientace	0,00	
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00	
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a	0,00	
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00	
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů pozemků:		$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$			1,000

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Znak		Kvalitativní pásma		
Druh a účel stavby na pozemku: Rezidenční stavby v ostatních obcích na 2000 obyvatel				
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	-	Bez MHD	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny, nikoli v okolí	-0,05
10	Nezaměstnanost	I.	Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
součet znaků č. 2-11				-0,04
povolené maximum (příloha č. 3, text za tabulkou č.3)				-0,80
použitá hodnota				-0,04
Index polohy:	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$			0,960

Základní cena stavebního pozemku	$ZC = ZC_r \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	454,14
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,008
Základní cena upravená stavebního pozemku	$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ²	457,77
Redukční koeficient	Dle § 4 odst. 2 oceňovací vyhlášky	-	0,8
Cena pozemku celkem po zaokrouhlení		Kč	385 990,0
Časová korekce	Míra inflace vypočtena z bazického indexu 2008-2014	%	0,9150
Cena pozemku celkem po zaokrouhlení		Kč	421 860,0

Z tabulky 4. vyplývá, že cena stanovena vyhláškou je 421 860 Kč. Pro porovnání s vyhláškou 3/2008Sb. 489 780Kč.

7.1.3 Přímé porovnání jiných pozemků




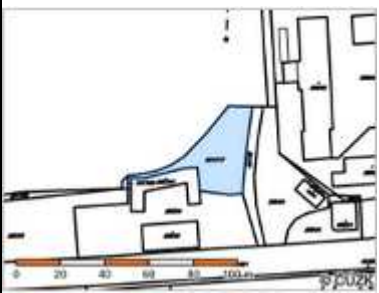
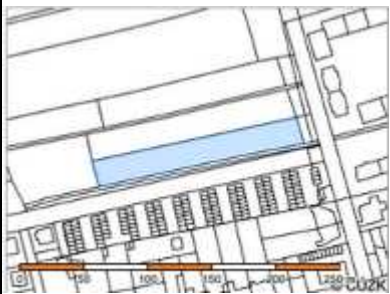
Hodnota pozemku se sníží, pokud pozemek ještě není uveden jako stavební. Následující výpočet obsahuje realizované prodeje pozemků v územním nebo regulačním plánu určený k zastavění, mezi soukromníky a městem, proto je koeficient na pramen ceny volen v celém výpočtu 1.

Tab. 5. Přímé porovnání pozemků jiných ve Vysokém Mýtě

Přímé porovnání										
Č.	UP (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	IO	Cena oceňovaného
		Kč	Kč/m ²		Kč/m ²					K1 × K2 × K3
1.	1205	375 706	312	1,00	312	0,98	0,98	1,20	1,15	271
2.	6134	1 840 200	300	1,00	300	1,00	1,00	1,30	1,30	231
3.	57	19 783	347	1,00	347	0,96	0,98	0,98	0,92	376
4.	1160	426 524	368	1,00	368	0,98	0,98	1,20	1,15	319
5.	3067	2 730 400	890	1,00	890	1,00	1,00	1,30	1,30	685
Celkem průměr po výpočtu									Kč/m ²	376
Průměr před výpočtem									Kč/m ²	443
Minimum									Kč/m ²	231
Maximum									Kč/m ²	685
Směrodatná výběrová odchylka po výpočtu										181
Směrodatná výběrová odchylka před výpočtem										251
Variační koeficient po výpočtu										48,06
Variační koeficient před výpočtem										56,68
Pravděpodobná spodní hranice										195
Pravděpodobná horní hranice										557
Výměra oceňovaného pozemku lokalita Průhony u cihelny									m ²	1 054
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním									Kč	396 641
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny									
K1	Koeficient úpravy na Potenciál									
K2	Koeficient úpravy na Poloha									
K3	Koeficient úpravy na Úvaha znalce									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00										
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3)									
U objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují koeficienty rovny 1,00										

Z tabulky 5. vyplývá, že cena stanovená přímým porovnáním je **396 640 Kč**.

Tab. 6. Realizovaných prodejů pozemků jiných [6] ,[8]

Č.	Popis
1	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Peklovce Bonita: nezjištěna Datum: 31.7.2008 Výměra: 1205 m² Cena: 375 706 Kč</p>
2	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Nový pivovar Bonita: 31 901 Datum: 30.4.2008 Výměra: 6134 m² Cena: 1 840 200 Kč</p>
3	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Peklovce Bonita: nezjištěna Datum: 31.1.2008 Výměra: 57 m² Cena: 19 783 Kč</p>
4	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Vraclavská Bonita: 31 000 Datum: 30.4.2007 Výměra: 1160 m² Cena: 426 524 Kč</p>
5	 <p>Lokalita: Vys. Mýto – Nový pivovar Bonita: 31 901 Datum: 30.4.2008 Výměra: 3067 m² Cena: 2 730 400 Kč</p>

7.1.4 Vyhláškové ocenění pozemku jiného

Pro porovnání s cenou obvyklou bude dále provedeno ocenění podle vyhlášky č.3/2008 Sb.

Tab. 7. Vyhláškové ocenění pozemku jiného 3/2008 Sb.

Ocenění porovnávaného pozemku p.č. 4128/217 v k.ú. Vysoké Mýto			
Obec	Vysoké Mýto		
Počet obyvatel - (a)	12 480		
Katastrální území	Vysoké Mýto 788 228		
Kraj, okres	Pardubický, Ústecko-orlický		
Cenová mapa stavebních pozemků	není		
Pozemek určený k zastavění			
Celková výměra pozemku	V _p	1054	m ²
Základní cena stavebního pozemku $ZC = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$	ZC _v	120,11	Kč/m ²
Koeficient lokality	dle §28 oceňovací vyhlášky k)	1	
Základní cena přenásobená R	$ZC_r = ZC_v \times R$	120,11	Kč/m ²
Přírážky a srážky dle přílohy 21			
Číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	rozmezí	hodnota
tab.1			
1.2.4	- v ostatních obcích	-20%-125%	125%
tab.2			
2.5	- nepříznivá docházková vzdálenost	-5%	-3%
2.11	- možnost napojení na plyn	10%	10%
tab.3			
3.1.4	- v ostatních obcích	20%	20%
§28; 3); b)	- neznámá zastavěná část pozemku		-0,8
§32; 1)	- koeficient pro jiné pozemky		-0,3
Výsledná cena		139,40	Kč/m²

Výpočet dle vyhlášky se provádí stejně jako u stavebních pozemků podle §32 a pro pozemky jiné určené k zastavění územním plánem se násobí koeficientem 0,3. Z tabulky 7. Vyplývá, že cena za m² je 139 Kč. Po vynásobení výměrou je celková cena **146 930 Kč**.

Pro porovnání s cenou obvyklou bude dále provedeno ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vyhláška s účinností od 1. 10. 2014 bude mít lehce odlišný výsledek oproti vyhlášce č. 3/2008 Sb., proto je na konci redukován časovou korekcí. Časová korekce byla použita českého statistického úřadu dopočtem z bazických indexů [6].

Tab. 8. Vyhláškové ocenění jiného pozemku 441/2013 Sb.

Ocenění porovnávaného pozemku p.č. 4128/217 v k.ú. Vysoké Mýto				
Obec	Vysoké Mýto			
Počet obyvatel	12 198			
Katastrální území	Vysoké Mýto 788 228			
Kraj, okres	Pardubický, Ústecko-orlický			
Cenová	není			
Pozemek určený k zastavění				
Celková výměra pozemku	Vp	1054	m ²	
Základní cena stavebního pozemku ZC _v	ZC _v	740	Kč/m ²	
Reprodukční koeficient u zast. pozemků	dle §5 oceňovací vylášky - R	1		
Základní cena přenásobená R	ZCr = ZC _v × R	740	Kč/m ²	
Úprava základní ceny stavebního pozemku ZC_v dle vyhlášky č. 441/2013Sb., přílohy č. 2, tabulky č. 2				
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	nad 5000	I.	0,95
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Obce, s počtem obyv. nad 5000, Praha východ a západ	III.	0,85
O ₃	Poloha obce	V ostatních případech	V.	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	Železniční a autobusová zastávka	II.	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotní zařízení, škola, pošta, venkovní peněžní služby, sportovní a kulturní zařízení, aj.)	I.	1,00

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů (prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				1,000

Index omezujících vlivů pozemků I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu nad 15 %; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemků: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$				1,000

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Znak		Kvalitativní pásma		
Druh a účel stavby na pozemku: Rezidenční stavby v ostatních obcích na 2000 obyvatel				
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	IV.	Bez zástavby	-0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08
7	Osobní hromadná doprava	-	Bez MHD	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny, nikoli v okolí	-0,05
10	Nezaměstnanost	I.	Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
součet znaků č. 2-11				-0,20
povolené maximum (příloha č. 3, text za tabulkou č.3)				-0,80
použitá hodnota				-0,20
Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$				0,800

Základní cena stavebního pozemku	$ZC = ZC_T \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	454,14
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_p$	-	0,800
Základní cena upravená stavebního pozemku	$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ²	363,31
Redukční koeficient	Dle § 9 odst. 4 oceňovací vyhlášky	-	0,3
Cena stavebního pozemku celkem po zaokrouhlení		Kč	114 880,0
Časová korekce	Míra inflace vypočtena z bazického indexu 2008-2014	%	0,9150
Cena pozemku celkem po zaokrouhlení		Kč	<u>125 550,0</u>

Z tabulky č.8. vyplývá, že cena stanovena vyhláškou je 125 550 Kč. Pro porovnání s vyhláškou 3/2008 Sb. 146 930 Kč

7.1.5 Přímé porovnání zemědělských pozemků


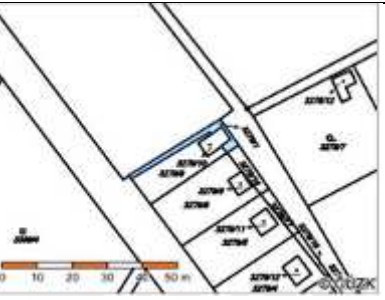

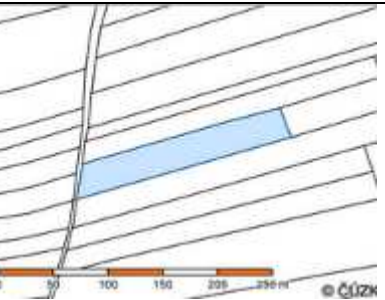
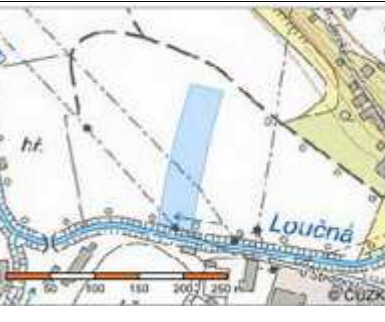
Ve Vysokém Mýtě se zemědělské pozemky veřejně moc neprodávají, u segmentu starších lidí, kteří prodávají své pozemky na popud nabídky nějakého zemědělského družstva, a proto je průměrná tržní hodnota těžko stanovitelná. Obecně se ale v okolí prodávají zemědělské pozemky za cenu uvedenou u BPEJ vyhlášky č. 441/2013 Sb. Kvalita půdy Vysokomýtského okolí je dobrá a proto se ceny pohybují okolo 10 Kč/m².

Tab. 9 Přímé porovnání zemědělských pozemků ve Vysokém Mýtě

Přímé porovnání										
Č.	UP (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	IO	Cena oceňovaného
		Kč	Kč/m ²							
1.	146	16 953	116	1,00	116	0,95	0,90	0,90	0,77	89
2.	61	5 608	92	1,00	92	0,90	0,90	0,90	0,73	67
3.	18803	241 619	13	1,00	13	1,30	1,00	1,00	1,30	17
4.	5871	53 073	9	1,00	9	1,03	1,00	1,00	1,03	9
5.	6253	68 970	11	1,00	11	1,03	1,00	1,00	1,03	11
Celkem průměr po výpočtu									Kč/m ²	39
Průměr před výpočtem									Kč/m ²	48
Minimum									Kč/m ²	9
Maximum									Kč/m ²	89
Směrodatná výběrová odchylka po výpočtu										37
Směrodatná výběrová odchylka před výpočtem										52
Variační koeficient po výpočtu										95,37
Variační koeficient před výpočtem										107,27
Pravděpodobná spodní hranice										2
Pravděpodobná horní hranice										76
Výměra oceňovaného pozemku lokalita Průhony u cihelny									m ²	1 054
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním									Kč	40 842
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny									
K1	Koeficient úpravy na Velikost pozemku									
K2	Koeficient úpravy na Umístění pozemku									
K3	Koeficient úpravy na Dopravní oslužnost									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00										
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3)$									
objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										

Z tabulky č. 9. vyplývá, že cena stanovená přímým porovnáním je **40 842 Kč**.

Tab. 10. Realizovaných prodejů zemědělských pozemků [6] ,[8]

Č.	Popis	
1		<p>Lokalita: Vys. Mýto – Lipová</p> <p>Bonita: 32 001 Datum: 15.10.2009</p> <p>Výměra: 146 m²</p> <p>Cena: 58 400 Kč</p>
2		<p>Lokalita: Vys. Mýto – Peklovce</p> <p>Bonita: 36 300 Datum: 31.7.2008</p> <p>Výměra: 61 m²</p> <p>Cena: 5608 Kč</p>
3		<p>Lokalita: Vys. Mýto – Vanice</p> <p>Bonita: 31 100 Datum: 24.11.2008</p> <p>Výměra: 18803 m²</p> <p>Cena: 241 619 Kč</p>
4		<p>Lokalita: Vys. Mýto – Knířov</p> <p>Bonita: 31 100 Datum: 30.8.2009</p> <p>Výměra: 5871 m²</p> <p>Cena: 53 073 Kč</p>
5		<p>Lokalita: Vys. Mýto - Lipová</p> <p>Bonita: 36 100 Datum: 13.11.2007</p> <p>Výměra: 6253 m²</p> <p>Cena: 68 970 Kč</p>

7.1.6 Vyhláskové ocenění zemědělského pozemku

Ocenění námi porovnávaného pozemku 4128/21 podle zákona 151/1997 Sb. a metodikou vyhlášky č.3/2008 Sb.

Text vyhlášky 3/2008Sb.: „§29, odst. 1. Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním nebo regulačním plánem předpokládané jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonity půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.“, kterým jsou přiřazeny jednotkové ceny, které se následně vynásobí plochou.

Tab. 11. Určení ceny zemědělského pozemku vyhláškou

Ocenění porovnávaného pozemku p.č. 4128/217 v k.ú. Vysoké Mýto	
Výměra	1054 m ²
BPEJ (Bonito půdně ekologické jednotky)	30 900 -
Jednotková cen za BPEJ	15,76 Kč/m ²
Cena zemědělského pozemku	16610,0 Kč

Z tabulky č. 11. vyplývá, že cena stanovená vyhláškou je **16610 Kč**.

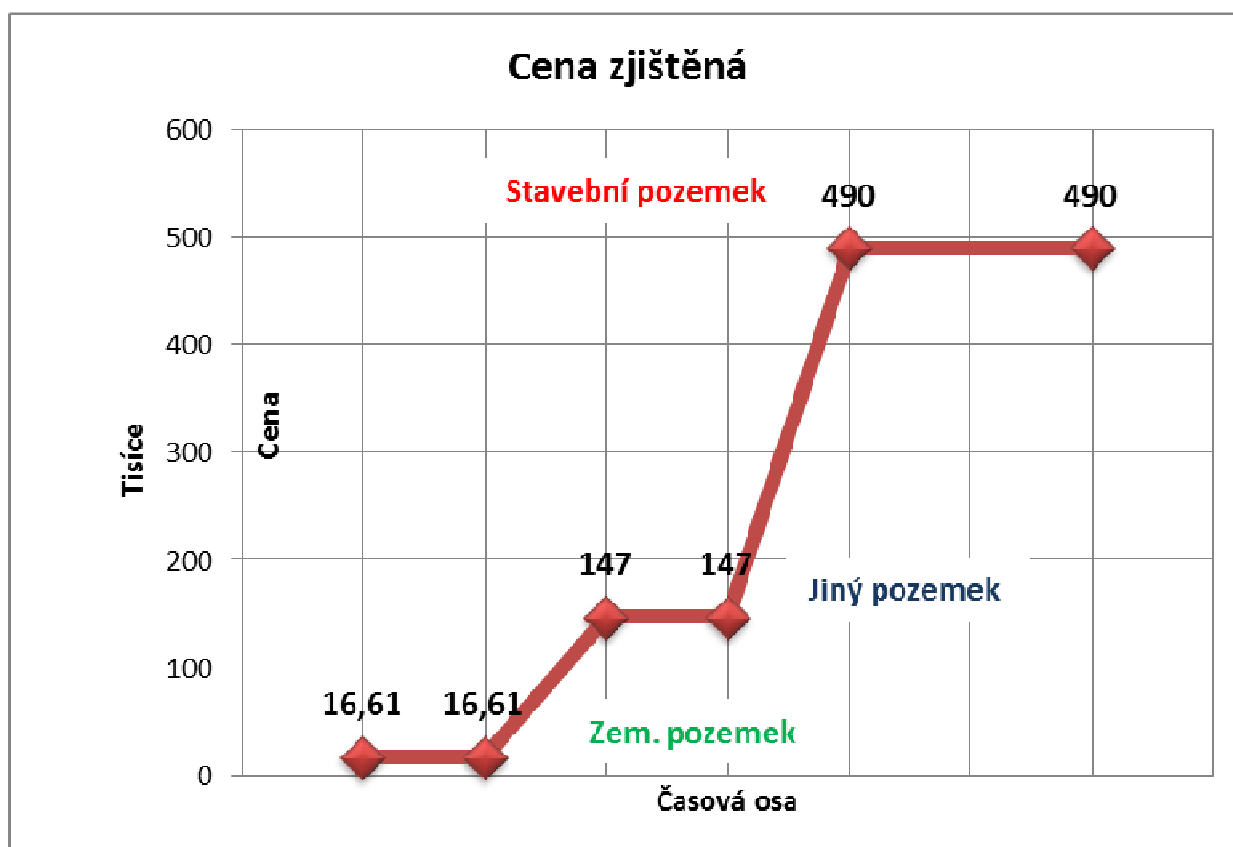
8 ZÁVĚR

Výpočty předešlých kapitol potvrdili, že cena pozemku se nelineárně zvyšuje v závislosti na územním plánu a regulačním plánu. V tabulce níže je vyobrazeno, jak se cena mění v jednotlivých fázích stavebního pozemku ve vybrané lokalitě Průhony ve Vysokém Mýtě.

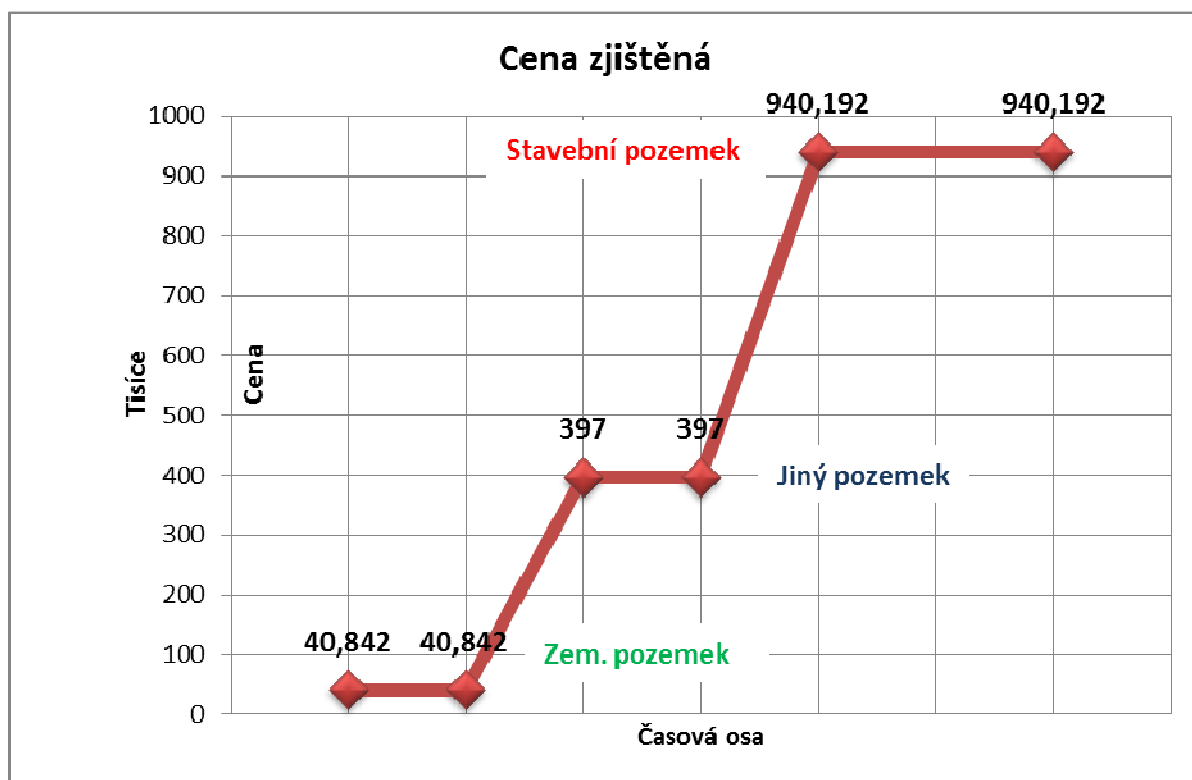
Tab. 12. Celkové porovnání

Výpočet ceny	Zemědělský pozemek	Jiný pozemek	Stavební pozemek
Vyhláškou	16 610 Kč	146 930 Kč	489 780 Kč
Porovnáním	40 842 Kč	396 640 Kč	940 192 Kč

Graf. 1 Poměr přírůstku ceny v závislosti na využití pozemku



Graf. 2 Poměr přírůstku reálné ceny v závislosti na využití pozemku



Z tabulky 12. je zřejmé, o kolik se cena zvyšuje, udělá-li se poměr jednotlivých hodnot, zjistíme, že mezi zemědělským a jiným pozemkem v obou případech odhadu ceny se hodnota přibližně desetkrát zvýšila, ale mezi pozemkem jiným a stavebním se hodnota v obou případech přibližně ztrojnásobila.

Při bližším prozkoumání cen je ještě patrné, že rozdíl hodnot mezi způsoby ocenění je přibližně trojnásobný.

Tab. 13. Orientační vývoj výkupu jiných a prodeje stavebních pozemků ve VM

Rok	2000	2003	2008
Prodej	300 Kč/m ²	500 Kč/m ²	780 Kč/m ²
Výkup	100 Kč/m ²	280 Kč/m ²	350 Kč/m ²

Tento rozdíl způsoben rokem 2008, kdy byly pozemky na historickém extrému a také způsobem prodeje pozemků. Pozemky v této lokalitě jsou velmi žádané a nabídka je tedy podstatně nižší než poptávka. Dalším důvodem extrému je, že město Vysoké Mýto prodávalo tzv. obálkovou metodou, tedy vyhrála nejvyšší tajná nabídka.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- (1) - 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.
- (2) -Stavební zákon - č. 183/2006 Sb.
- (3) - ANDRLE, Augustin. *Města a obce Vysokomýtska*. Vysoké Mýto: AAA Atlantik, 2007, 671 s. ISBN 978-80-902996-2-7.

9.1 DALŠÍ POUŽITÁ LITERATURA

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Superatová, A., Stavební právo, VUT v Brně 2014, ISBN: 978-80-214-5045-5 (cs)

BRADÁČ, Albert. *Úřední oceňování majetku 2014b: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. : účinnost od 1.10.2014*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 331 s. ISBN 978-80-7204-892-2.

10 SEZNAM INTERNETOVÝCH ZROJŮ

[1] - [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z:

<https://www.google.cz/maps/@49.947767,16.1463717,394m/data=!3m1!1e3>

[2]- [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z:

<http://www.pardubickykraj.cz/gis/81370/?chapter=5059>

[3]- [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z:

<http://urad.vysoke-myto.cz/uzemni-plany/9283-uzemni-plan-vysoke-myto-pravni-stav-po-zmene-c-1>

[4]- [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z:

<http://www.mapy.cz/zakladni?x=16.1461043&y=49.9472054&z=17&l=0&base=ophoto&q=vysok%C3%A9%20m%C3%BDto%20179>

[5]- [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z:

<http://urad.vysoke-myto.cz/uzemni-plany/9159-uzemni-studie-vysoke-myto-pole-za-pivovarem-lokalita-i9a>

[6]- [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z:

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

[7]- [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

[8] - [online]. [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://urad.vysoke-myto.cz/usneseni-zastupitelstva?start=50>

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 – Lokalita Vysokomýtsko</i>	27
<i>Obr. č. 2 – Kostel svatého Vavřince</i>	32
<i>Obr. č. 3 – Kostel nejsvětější trojice</i>	33
<i>Obr. č. 4 – Vysokomýtská zvonice</i>	33
<i>Obr. č. 5 – Opevnění Vysokého Mýta, Jungmanovy sady</i>	34
<i>Obr. č. 6 – Vysokomýtské náměstí</i>	35
<i>Obr. č. 7 – Vysokomýtské radnice, Muzeum karosářství</i>	36
<i>Obr. č. 8 – Choceňská brána</i>	37
<i>Obr. č. 9 – Pražská brána</i>	38
<i>Obr. č. 10 – Litomyšlská brána</i>	39
<i>Obr. č. 11 – Situační výkres Vysokého Mýta</i>	40
<i>Obr. č. 12 – Lokalita Družba nová zástavba</i>	41
<i>Obr. č. 13 – Lokalita Družba nová zástavba - územní plán</i>	41
<i>Obr. č. 14 – Lokalita Nový pivovar- stávající situace</i>	42
<i>Obr. č. 15 – Situační výkres lokalit, Pivovar, Družba a Pelklovce</i>	43
<i>Obr. č. 16 – Fotografie stávajícího stavu Nový pivovar</i>	43
<i>Obr. č. 17 – Územní plán Vysokého Mýta lokalita Pivovar</i>	44
<i>Obr. č. 18 – Projekt Lokality Za pivovarem zpracovaný firmou BKN</i>	44
<i>Obr. č. 19 - Lokalita Průhony</i>	45
<i>Obr. č. 20 - Lokalita Průhony současný stav</i>	46
<i>Obr. č. 21 - Původní územní plán města, v lokalitě Průhony</i>	47
<i>Obr. č. 22 - Aktuální územní plán města, v lokalitě Průhony</i>	47
<i>Obr. č. 22 - Již zastavěná první etapa a příprava na etapu 2</i>	49
<i>Obr. č. 23- Letecký snímek současného stavu I Etapy</i>	49
<i>Obr. č. 24 - Pohled na I etapu</i>	50

<i>Obr. č. 25 - Vystavěná II etapa</i>	50
<i>Obr. č. 26 - Současný stav II etapy</i>	51
<i>Obr. č. 27 - Současný pohled do II etapy ve směru na etapu I</i>	51
<i>Obr. č. 28 - Pohled na umístění III Etapy</i>	52
<i>Obr. č. 29 - Současná situace III etapy</i>	53
<i>Obr. č. 30- Pohled do ulice Vřesová</i>	53
<i>Obr. č. 31 - Pohled pohled na IV etapu</i>	54
<i>Obr. č. 32 - Pohled do ulice Nad Náhonem</i>	55
<i>Obr. č. 33- Pohled na plánovanou výstavbu</i>	55
<i>Obr. č. 34 - Územní plán V etapy</i>	56
<i>Obr. č. 35. - Pohled na IV etapu a plochu s plánovanou výstavbou</i>	56
<i>Obr. č. 36. - Informace oceňovaného pozemku</i>	57

Poznámka: U obrázků bez uvedeného zdroje se jedná o fotoarchiv autora.

12 SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1. Přímé porovnání Stavebních pozemků v lokalitě průhony</i>	58
<i>Tab. 2. Realizovaných prodejů stavebních pozemků</i>	59
<i>Tab. 3. Vyhláškové ocenění stavebního pozemku 3/2008 Sb.</i>	60
<i>Tab. 4. Vyhláškové ocenění stavebního pozemku 441/2013 Sb.</i>	61
<i>Tab. 5. Přímé porovnání pozemků jiných ve Vysokém Mýtě</i>	64
<i>Tab. 6. Realizovaných prodejů pozemků jiných</i>	65
<i>Tab. 7. Vyhláškové ocenění pozemku jiného 3/2008 Sb.</i>	66
<i>Tab. 8. Vyhláškové ocenění jiného pozemku 441/2013 Sb.</i>	67
<i>Tab. 9. Přímé porovnání zemědělských pozemků ve Vysokém Mýtě</i>	70
<i>Tab. 10. Realizovaných prodejů zemědělských pozemků</i>	71
<i>Tab. 11. Určení ceny zemědělského pozemku vyhláškou</i>	72
<i>Tab. 12. Celkové porovnání</i>	73
<i>Tab. 13. Orientační vývoj výkupu jiných a prodeje stavebních pozemků ve VM</i>	74

13 SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf. 1. Poměr přírůstku ceny v závislosti na využití pozemku</i>	72
<i>Graf. 2. Poměr přírůstku reálné ceny v závislosti na využití pozemku</i>	73