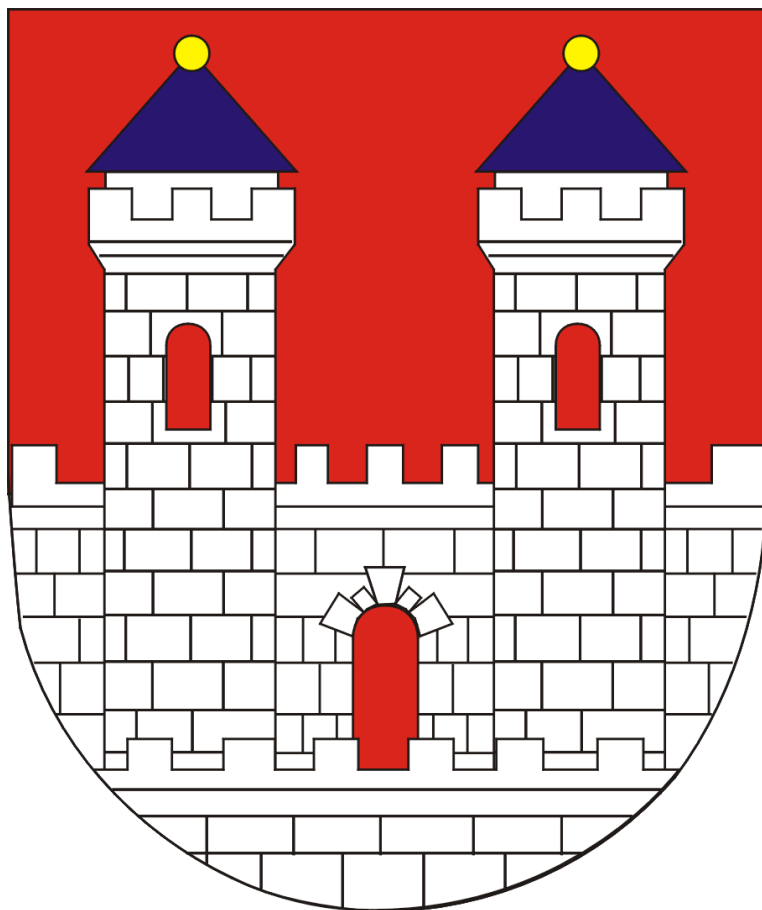


1. cenová mapa stavebních pozemků města Klatov



**Objednatel – Město Klatovy
Zhotovitel – Ing. Vladimír Bajer, Ing. Jiří Lokaj
Zpracování 2011**

O B S A H :

1. Obecná část	3
1.1 Charakteristika města	5
1.1.1 Stručná historie města	5
1.1.2 Současnost	7
1.1.3 Demografické údaje	11
1.1.4 Územní plán města Klatov a jeho rozvojová území	15
2. Cenová mapa	18
2.1 Rozsah zpracovaného území	18
2.2 Metodika zpracování cenové mapy	19
2.3 Rozbor cenových údajů	21
2.4 Grafická část cenové mapy	28
3. Speciální část	29
3.1 Použité podklady	29
4. Přílohy	29

1. cenová mapa stavebních pozemků města Klatov část 1. - textová

1. Obecná část

Objednatel cenové mapy :

Město Klatovy, zastoupené starostou, Mgr. Rudolfem Salvetrem

Sídlo: náměstí Míru 62, 339 01 Klatovy

Tel. ústředna: (+420) 376 347 111

e-mail: posta@mukt.cz

Zhotovitelé cenové mapy :

Ing. Vladimír Bajer a Ing. Jiří Lokaj – cenové mapy

Sídlo kanceláře na adrese: U Svobodárny 12, 190 00 Praha 9

Tel.: (+420) 603 871 488, (+420) 603 54 00 44, (+420) 284 819 667,

e-mail: info@cenovemapy.cz

**Cenová mapa byla zpracována podle § 33, odst. 2 a § 10 zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku –
dále jen zákon).**

Cenová mapa se vztahuje na stavební pozemky definované v § 9, odst. 1, písm. a) zákona, s výjimkou níže uvedených případů:

- **pozemky zastavěné sakrálními stavbami a pozemky s nimi funkčně spojené, včetně pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití hřbitov a urnový háj,**
- **pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plocha, jakož i pozemky uvedeným způsobem již skutečně užívané,**

- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití dobývací prostor a skládka a zároveň uvedeným způsobem užívané,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití rybník, koryto vodního toku přirozené i umělé, vodní nádrž přirozená i umělá a zamokřená plocha.

Cenová mapa stavebních pozemků Klatov se vztahuje na pozemky, které byly zahrnuty do některého z graficky vymezených území (zón) s vyznačenou cenou v Kč/m².

Cenová mapa stavebních pozemků města Klatov je veřejnosti přístupná na odboru rozvoje města, Město Klatovy, náměstí Míru 62, 339 01 Klatovy, v úředních hodinách určených pro veřejnost.

Na uvedené adrese jsou rovněž přijímány návrhy, náměty a připomínky k cenové mapě stavebních pozemků, včetně vyřizování případných dotazů a řešení eventuálních problémů s praktickou aplikací cenové mapy.

Kontaktní údaje :

Ing. Daniela Pleskotová, vedoucí odboru rozvoje města,
mobil: 602 187 434, tel: 376 347 247,
e-mail: dpleskotova@mukt.cz

Bc. Olga Osangová, pracovnice odboru rozvoje města,
tel: 376 347 303,
e-mail: oosangova@mukt.cz

1.1 Charakteristika města

Klatovy leží v šumavském podhůří poblíž jihozápadní hranice České republiky s Německou spolkovou republikou, 40 km jižně od Plzně při mezinárodní silnici E53. Bývalé královské město Klatovy jsou moderním městem s bohatou historickou tradicí. Počtem obyvatel jsou po Plzni druhým největším městem Plzeňského kraje.

Průměrná nadmořská výška se pohybuje okolo 405 m n.m..

Počet obyvatel podle údajů ČSÚ činil ke dni 1.1.2011 celkem 22 310 osob. Z toho podíl žen je 52,21 % a průměrný věk 40,10 let.

Klatovy jsou okresním městem. Rozloha okresu činí 1 939,6 km² a počet obyvatel okresu je 87 524 osob. Hustota obyvatel na 1 km² činí 45 osob. V okrese Klatovy je 95 obcí, z toho 11 měst.

1.1.1 Stručná historie města

V jihozápadní části České republiky na Drnovém potoce, 3 km od jeho soutoku s řekou Úhlavou, na mírném návrší, obklopené zalesněnými kopci se rozkládají Klatovy.

Bohatá historie tohoto královského města sahá hluboko do minulosti. Dávno před jeho založením mírné klima i zdejší úrodná půda vytvořily příhodné podmínky pro osídlení tohoto místa. Archeologické nálezy dokládají život pravěkých lidí již od mladší doby kamenné. Původně byly Klatovy malou vsí na staré obchodní stezce vedoucí z Bavorska do Čech. Okolo roku 1260 král Přemysl Otakar II. povýšil osadu na královské město. To mělo pravidelný šachovnicový půdorys s velkým čtvercovým náměstím a důsledným městským opevněním zdokonalovaným v průběhu 13. - 16. století.

Doba lucemburská znamenala pro Klatovy hospodářský, politický a kulturní rozkvět. Panovníci postupně udělili městu právo míle, privilegium výročního trhu, právo poprav a povolili ražbu tzv. brakteátů.

Rozvoj města pokračoval i za husitské revoluce. I když v roce 1464 zničil rozsáhlý požár všechna tehdejší předměstí, nadále patřily Klatovy mezi nejvýznamnější husitská města.

I v 16. století je město zvelebováno, zejména rozkvět stavitelství je znát na každém kroku. Výstavnost tehdejšího města reprezentuje započetí výstavby Černé a Bílé věže, radnice, farního chrámu a nových městských domů. Rozkvět renesanční výstavby je však zastaven jak vojenskými konflikty tak i dalšími ničivými požáry. Také třicetiletá válka je pro Klatovy znamením velkého úpadku.

Spásou byl pro Klatovy až příchod jezuitů v polovině 17. století. Jezuité se přičinili jak o rozkvět města samého (výstavba jezuitského chrámu a řádové koleje, katakomb, interiéru barokní lékárny), tak i o rozkvět vzdělanosti. Ale ani tyto stavby nebyly uchráněny před ničivými plameny požáru, který roku 1689 založili francouzští žháři. Zmizely prakticky všechny pozdně gotické a renesanční památky.

V polovině 18. století se Klatovy stávají krajským městem, později zde vzniká i kriminální soud. V době obrozenectví působí v Klatovech celá řada buditelů, zejména klatovský rodák Matěj Václav Kramerius. Roku 1812 poctil Klatovy svojí návštěvou císař František II.

Na začátku 19. století Klatovy zcela změnily svoji architektonickou tvář, a to v důsledku demoličních úřednických rozhodnutí v duchu germanizačního programu vídeňského dvora: bourá se část opevnění, brány, zasypávají se příkopy. Druhá polovina 19. století je ale pro Klatovy příznivější. V roce 1882 zahajuje svoji činnost muzeum, je obnovena činnost gymnázia, kde se začíná vyučovat česky, jsou zakládány nejrůznější spolky a své jméno si získávají také celosvětově známé klatovské karafiáty. Také výstavba nových železničních a silničních koridorů podporuje rozvoj mezinárodního obchodu. Klatovy vzkvétají společensky i kulturně, k čemuž přispívá i přítomnost a působení mnoha významných osobností...

Výsledkem jednotlivých historických vývojových etap a budovatelských snah je město s dlouhou a bohatou kulturně-historickou tradicí, se živou a moderní současností, město vstřícné a pohostinné.

Městská památková zóna v Klatovech byla vyhlášena v roce 1992. Její jádro tvoří nejstarší část města vymezená zbytky městských hradeb. Spolu s některými přilehlými lokalitami charakterizují hospodářský a sociální vývoj města v 19. století - století, které znamenalo zlom ve vývoji města...

Text : Informační centrum Klatovy, www.klatovy.cz/icklatovy, pro potřeby této zprávy krácen.

1.1.2 Současnost

Současné město Klatovy je moderní aglomerací s 19 katastrálními územími, členěnými do 26 městských částí.

Město s bohatou historií a celou řadou stavebních památek využívá své turistické přitažlivosti a těží zároveň i z blízkosti rozsáhlé a oblíbené rekreační oblasti, kterou je blízké pohoří Šumavy.

Pro širší spádovou oblast reprezentují Klatovy i lokální centrum vzdělání a kultury. Ve městě je 5 základních škol, z toho jedna umělecká a šest středních škol, včetně gymnázia, obchodní akademie a jazykové školy. Město má dále stálou divadelní scénu, městskou knihovnu, vlastivědné muzeum a galerii, městské kulturní středisko, včetně kina a od roku 2000 je pravidelným pořadatelem festivalu komorní hudby.

Doprava

Město Klatovy leží na křižovatce silniční a železniční dopravní sítě. Ve městě se kříží významná dopravní tepna, kterou je silnice č. 27 (E53) Plzeň – Železná Ruda, pokračující za hraničním přechodem na bavorském území směrem na Deggendorf, odkud je možné dálniční spojení do Norimberka či Lince. Další významnou vnitrostátní komunikací je silnice č. 22 Domažlice – Strakonice. Železniční spojení reprezentují tratě Plzeň – Železná Ruda a Domažlice – Sušice, které se v Klatovech rovněž kříží. Vlastní město v současnosti vykupuje pozemky a v severozápadním kvadrantu již i staví městský okruh, který má tranzitní dopravu vyvést ze středu města.

Přehled významných památek

Do výše 81 metrů se tyčí Černá věž, dílo Antonia de Salla. Věž byla postavena v období let 1547 až 1557 z neomítnutých tesaných kvádrů. Tato nepřehlédnutelná dominanta měla být místem, z něhož by bylo možné přehlédnout a ovládat centrální město, chránit ho tak proti častým požárům i proti nepříteli. Byla symbolem bohatství s patričníou okázalostí. Na ochoz v pátém patře vede 226 schodů...

Majestátně působící barokní stavba jezuitského kostela Neposkvrněného početí Panny Marie a svatého Ignáce s bohatě zdobeným dekorativním průčelím a interiérem přitahuje už na první pohled. Stavbu započal architekt Carlo Lurago v roce 1656,

později se na jejích úpravách podílel architekt Giovanni Domenico Orsi. Během staletí se několikrát rekonstruovala. Kostel je vystavěn na půdorysu latinského kříže s kupolí nad křížením ramen a zachovává tím tak klasickou koncepci jezuitských chrámů. Nejvýraznější vnějším prvkem jsou barokní portály, pocházející z dílny uznávaného architekta Kiliána Ignáce Dienzenhofera.

Souběžně s kostelem byla v době působení Jezuitů v Klatovech započata i výstavba jezuitské koleje, která sloužila jejich záměrům pozvednout úroveň vzdělání obyvatelstva. Po zrušení Jezuitského řádu byla přestavěna na kasárna a seminář na pivovar. Od roku 1990 je objekt využíván jako nákupní centrum. Je také sídlem městské knihovny.

Prohlídku města osvěží návštěva barokní lékárny „U Bílého jednorožce“. Tato unikátní expozice lékárenství mapuje vývoj tohoto „řemesla“ od roku 1776 až do roku 1966, kdy lékárna ukončila svoji činnost. Svým interiérem a zařízením, z velké části nepostrádajícím prvky kuriozit pocházejících převážně z 18. století.

Téměř každé město má svoji radnici. Odtud vycházela rozhodnutí a impulsy, které ovlivňovaly vývoj města a jeho okolí. Se stavbou klatovské radnice se započalo v roce 1557. Stavební úpravy během staletí změnily kompletně její podobu. Poslední její velká přestavba v novorenesančním slohu, na základě projektu architekta Josefa Fanty, se uskutečnila v letech 1923 – 1925. Budovu zdobí sochařská díla Č. Vosmíka a F. Rouse, malby jsou dílem L. Nováka a J. Čejky. V současnosti je sídlem Městského úřadu.

Katakomby - tajemné podzemní prostory jezuitského kostela Nanebevzetí Panny Marie a sv. Ignáce navozují pocit posvátné úcty. V této kostelní kryptě byli pohřbíváni členové jezuitského řádu a významné osobnosti města. První zemřelí byli do katakomb ukládáni ještě před dokončením stavby od počátku 70. let 17. století. Pohřbívání v katakombách ukončily patenty císaře Josefa II. v roce 1783, které zakazovaly pohřby v kostelech. Důmyslně řešený větrací systém umožňuje udržovat optimální teplotu vhodnou pro konzervaci mumifikovaných těl. Do dnešních dnů se jich zachovalo asi třicet.

Chvíli klidu a velebný zážitek nabízí gotický arciděkanský kostel Panny Marie situovaný v jedné z přilehlých uliček u náměstí. Tento nejstarší historický objekt ze 13. století byl několikrát přestavován a rozšiřován. Úpravy realizované počátkem 15. století zcela změnilly jeho původní vzhled. Právě díky tomuto zásahu vznikl na svoji dobu ojedinělý síňový prostor, který vtiskl kostelu osobitou atmosféru, kterou si uchoval dodnes. V jeho prostorách je vystaven zázračný obraz Panny Marie Klatovské chovající na klíně malého Ježíše, která uzdravuje, a ke které se váže staletími udržovaná pověst prokazující nejen její zázračnost, ale i pravost lidské krve na jejím zraněném čele. Dochovala se také kaple Zjevení Panny Marie „Chaloupka“, postavená v roce 1696, na místě, kde stál původně domek, ve kterém byl zázračný obraz nějaký čas uchováván. Každoročně o klatovské pouti se koná velký církevní průvod ulicemi města k uctění památky tohoto obrazu.

Osamoceně vedle chrámu stojí Bílá věž, původně zvonice postavená v roce 1581. Po požáru v roce 1758 byla zvýšena a upravena do současné podoby. Portál na věži byl původně zasazený v průčelí arciděkanského kostela.

Za zmínku stojí i nedaleký dominikánský kostel sv. Vavřince, postavený v letech 1694 – 1709 a stejně jako všechny památky mnohokrát upravovaný. Stavbu kostela vedl klatovský stavitel italského původu Marco Antonio Gilmetti. Svým jednoduchým a prostým stylem nasvědčuje tomu, že dominikáni nebyli tak majetní jako příslušníci jezuitského řádu. Kostel je veřejnosti nepřístupný.

Výraznými památkami přitahujícími oko návštěvníka jsou i některé měšťanské domy se zachovalými fasádami - např. čp. 63, čp.64, čp.65, čp.66, čp.150, čp.151, čp.154, čp.155, čp.169, čp.170, čp.171 a významné památné budovy - např. čp.1, čp.70, čp.90, čp.118, čp.163, čp.167, čp.1/4.

V historickém domě čp. 149, na náměstí, se nachází Galerie U Bílého jednorožce s působivými prostory pro výstavní účely moderního umění.

Mezi mladší architektonicky působivé stavby patří i secesní budova Vlastivědného muzea Dr. Hostaše, přestavovaná v letech 1905 – 1907. Muzeum mapuje zajímavou

formou prostřednictvím vystavovaných exponátů jednotlivé etapy vývoje města od pravěku až po současnost.

Severně od středu města je umístěn židovský hřbitov ze 2. poloviny 19. století. Synagoga, upravovaná v letech 1966 – 1967, je v současnosti využívána pro jiné účely.

Ochranu středověkých Klatov zajišťovaly dvojité kamenné hradby, budované při založení města. Byly vysoké 10-12 metrů, doplněné baštami a příkopy. Nejzachovalejší část hradeb se nachází na východní straně města, kde stojí dvě kruhové bašty...

Text : Informační centrum Klatovy, www.klatovy.cz/icklatovy, pro potřeby této zprávy krácen.

Průmysl a služby

Roku 1751 byly Klatovy ustanoveny krajským městem a tento statut si udržely až do nového zřízení v roce 1849. Na základě císařské reformy byly Čechy rozděleny ... na sedm krajů (místo původních šestnácti) a v důsledku toho se Klatovy staly jen sídlem okresního úřadu (Okresního hejtmanství).

Od první poloviny 19. století zde vznikaly první manufaktury přádelnické a plátenické výroby, což byly základy pozdějšího rozvoje průmyslové výroby. Tradiční průmysl textilní, kožedělný, dřevařský, strojírenský i potravinářský zůstal ve městě i po 2. světové válce a později i v dobách budování socialismu. V současné době světová sláva některých klatovských podniků pominula (např. Kozak, Šumavan, Škoda), ale do povědomí se dostávají jiné, spíše menší firmy, které dosahují též dobrých výsledků (stavební, dřevozpracující firmy, kovovýroba, drobné služby obyvatelstvu atd.).

Provozní areály některých tradičních firem, jako byla například zdejší Škoda, již zanikly a byly nahrazeny stavbami obchodních řetězců, jako je Tesco, OBI, Lidl a podobně.

Město v celé jeho historii proslavily nejen tradiční výrobky, zajímavé historické památky, ale také klatovské karafiáty. Velkým úsilím a obětavostí klatovských pěstitelů se podařilo od roku 1813 vyšlechtit z původních francouzských

drobnokvětých karafiátů velké množství pestré barevných odrůd, které Klatovy úspěšně reprezentovaly na mnoha světových výstavách.

V současnosti jsou Klatovy se svými více jak 23 tisíci obyvateli centrem západočeského Pošumaví a žijí čilým turistickým ruchem.

Text : Vlastivědné muzeum Dr. Hostaše v Klatovech pro potřeby této zprávy krácen

1.1.3 Demografické údaje

Demografické údaje na následujících stránkách jsou převzaty ze sčítání lidí, domů a bytů, realizovaného v roce 2001 a jsou převzaty z webových stránek Českého statistického úřadu.

**Obyvatelstvo podle pohlaví
a rodinného stavu**

Obyvatelstvo celkem		23033
z toho ženy		12010
Muži	svobodní	4519
	ženatí	5487
	rozvedení	714
	ovdovělí	271
	nezjištěno	32
Ženy	svobodné	3830
	vdané	5568
	rozvedené	1078
	ovdovělé	1496
	nezjištěno	38

Obyvatelstvo podle věku

Obyvatelstvo celkem		23033
v tom ve věku	0-4	975
	5-14	2479
	15-19	1603
	20-29	3856
	30-39	3119
	40-49	3489
	50-59	3281
	60-64	1072
	65-74	1948
	75+nezj.	1211

Obyvatelstvo podle stupně vzdělání

Obyvatelstvo 15leté a starší		19579
v tom podle stupně vzdělání	bez vzdělání	46
	základní vč. neukončeného	3670
	vyučení a stř. odborné bez mat.	7038
	úplné střední s maturitou	5915
	vyšší odborné a nástavbové	727
	Vysokoškolské	2051
	nezjištěné vzdělání	132

Obyvatelstvo podle národnosti

Obyvatelstvo celkem		23033
z toho národnost	Česká	22189
	Moravská	31
	Slezská	3
	Slovenská	311
	Romská	2
	Polská	18
	Německá	29
	Ukrajinská	47
	Vietnamská	12

Obyvatelstvo podle náboženského vyznání

Obyvatelstvo celkem		23033
Věřící		7101
z toho	církev římskokatolická	6306
	církev českosl. husitská	169
	českobratrská církev evangel.	68
	pravoslavná církev	16
	Nábož. společn. svědk. Jehovovi	13
Bez vyznání		13198
Nezjištěné vyznání		2734

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity

Obyvatelstvo celkem			23033
Ekonomicky aktivní celkem			12198
v tom	Zaměstnaní		11573
	z toho	pracuj. důchodci	421
		ženy na mat. dov.	150
	Nezaměstnaní		625
Ekonomicky neaktivní celkem			10734
z toho	nepracuj. důchodci		4898
	žáci, studenti, učni		3946
Osoby s nezjišť. ekonom. aktivitou			101

Ekonomicky aktivní podle odvětví

Obyvatelstvo celkem		23033
Ekonomicky aktivní celkem		12198
z toho podle odvětví	zemědělství, lesnictví, rybolov	472
	Průmysl	3761
	Stavebnictví	865
	obchod,opravy motor. vozidel	1221
	doprava, pošty a telekomunikace	753
	veřejná správa, obrana, soc. zabez.	1124
	školství, zdravot., veter. a soc. činn.	1614

Vyjíždějící do zaměstnání a škol

Vyjíždějící do zaměstnání		10598
z toho	v rámci obce	8315
	v rámci okresu	926
	v rámci kraje	426
	do jiného kraje	354
vyjíždějící do zam. denně mimo obec		1384
Žáci vyjíždějící denně mimo obec		319

Počty domácností podle typu domácnosti

Bytové domácnosti		8790
v tom	s 1 HD	8159
	se 2+ HD	631
Hospodařící domácnosti		9553
v tom	s 1 CD	9436
	se 2+ CD	117
Cenzové domácnosti		9674
v tom	úplné rodiny	5359
	z toho se závisl. dětmi	2455
	neúplné rodiny	1319
	z toho se závisl. dětmi	809
	nerodinné domácnosti	188
	domácnosti jednotlivců	2808

Domovní fond

Domy úhrnem			3099
z toho domy obydlené			2748
z úhrnu obydlených domů	rodinné domy		2095
	bytové domy		579
	domy podle vlastnictví	soukromých osob	2147
		obce, státu	246
		SBD	110
		domy postavené	do 1919
	1920-1945		538
	1946-1980		1223
	1981-2001		621

**Domy podle počtu podlaží
a technického vybavení**

Domy úhrnem		2748
z toho podle podlaží	1-2	2130
	3-4	404
	5+	196
počet domů vybavených	přípojkou na kanalizační síť	2132
	Vodovodem	2726
	Plynem	2103
	ústředním topením	1964

Bytový fond

Byty úhrnem			9633
v tom	byty obydlené		8790
	z toho	v rodin. domech	2801
		v bytov. domech	5906
	byty neobydlené v obydl. domech		462
	byty neobydlené v neobydl. domech		381
	z toho podle důvodu	obydl. přechodně	58
		slouží k rekreaci	153

**Obydlené byty podle právního důvodu užívání
a velikosti bytu**

Obydlené byty úhrnem		8790
z toho podle právního důvodu užívání	ve vlastním domě	2304
	v osobním vlastnictví	1133
	Nájemní	3743
	člena bytového družstva	1060
z úhrnu podle počtu obytných místností	1 místnost	1358
	2 místnosti	2565
	3 místnosti	3436
	4 místnosti	997
	5+ místností	366

**Technické vybavení bytů
a ukazatele úrovně bydlení**

Obydlené byty úhrnem		8790
byty podle vybavení	plyn v bytě	7533
	vodovod v bytě	8736
	vlastní splachov. záchod	8651
	vlastní koupelna, sprchový kout	8564
	ústřední topení	6278
	etážové topení	1315
průměrný počet	osob na byt	2,59
	osob na obytnou místnost 8+m ²	1
	obytné plochy na byt	47,45
	obytné plochy na osobu	18,16
	obytných místn. na byt	2,61

KATASTRÁLNÍ ČLENĚNÍ MĚSTA KLATOV:

Název	Katastrální výměra	
katastrálního území	m2	ha
Dehtín	3 479 252	347,9252
Drslavice u Tupadel	2 169 603	216,9603
Habartice u Obytců	4 270 755	427,0755
Kal u Klatov	1 011 702	101,1702
Klatovy	26 981 539	2 698,1539
Kosmáčov	1 176 810	117,6810
Křištín	1 590 796	159,0796
Kvaslice	2 488 580	248,8580
Kydliny	3 109 481	310,9481
Luby	5 448 051	544,8051
Otín u Točnicku	2 166 231	216,6231
Sobětice u Klatov	3 109 995	310,9995
Střeziměř	4 737 142	473,7142
Štěpánovice	4 023 914	402,3914
Tajanov u Tupadel	2 193 186	219,3186
Točník u Klatov	6 346 772	634,6772
Tupadly u Klatov	3 298 556	329,8556
Věckovice u Janovic nad Úhlavou	142 568	14,2568
Vícenice u Klatov	1 625 157	162,5157
CELKEM	79 370 090	7 937,0090

Katastrální výměra byla převzata z digitalizovaných katastrálních map, poskytnutých zpracovatelům cenové mapy městem Klatovy.

1.1.4 Územní plán města Klatov a jeho rozvojová území

Původní územní plán sídelního útvaru města Klatovy byl schválen Zastupitelstvem města dne 1.11.1994. Od té doby proběhlo a stalo se součástí územního plánu celkem 15 změn. V současnosti probíhá příprava a projednání změny č. 16.

Vyhláška města Klatov č. 2/2006 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Klatov nabyla účinnosti dne 12.9.2006 a od té doby je v platnosti současný územní plán sídelního útvaru Klatovy.

Zastupitelstvo města Klatovy se podle § 44, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za účelem získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce, s přihlédnutím k velikosti správního území a jeho významu ve struktuře osídlení, rozhodlo dne 15.12.2009, usnesením č.25/bod V., o pořízení nového územního plánu obce s ohledem na nutnost aktualizace stávajícího územního plánu sídelního útvaru Klatovy pocházejícího z roku 1994 a dále z důvodu nutnosti zpracovat chybějící územně plánovací dokumentaci pro další části města Klatovy.

Pro část obcí ve správním území města Klatovy (konkrétně se jednalo o část Drslavice, část Otín, část Tupadly, část Točnick, část Věckovice) byly zpracovány urbanistické studie, které byly v roce 2006 projednány dle § 21 odst. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Sb., v úplném znění vyhlášeném pod č. 197/1998 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (tehdy platný stavební zákon). Dále byly zpracovány urbanistické studie pro část Čínov, část Dehtín, část Dobrá Voda, část Habartice, část Chaloupky, část Kosmáčov, část Křištín, část Kvaslice, část Kydliny, část Lažánky, část Pihovice, část Střeziměř, část Vícenice, část Vítkovice, Klatovy- Čertovka, Klatovy- severovýchodní předměstí, Luby- jižní předměstí, které však nebyly projednány. Urbanistickými studiemi byl navržen a zároveň ověřen předpokládaný déledobý rozvoj jednotlivých částí města v návaznosti na celé správní území obce a jeho okolí.

V dubnu 2011 město Klatovy zpracovalo návrh zadání nového územního plánu, který by měl správní území města řešit v plném rozsahu, to znamená na všech 19 katastrálních územích a všech 26 městských částech.

Podkladem pro zpracovanou cenovou mapu se stal stávající územní plán ve fázi schválené 15. změny a dále všechny urbanistické studie, těch městských částí, pro které regulérní územní plán nebyl doposud zpracován.

Z hlediska budoucího rozvoje území města lze ve schváleném územním plánu a v urbanistických studiích nalézt řadu lokalit označených jako rozvojová území.

Nejrozsáhlejší a nejvýznamnější z nich se nalézají v katastrálním území Klatovy a v katastrálním území Luby, které je s vlastními Klatovy prakticky již srostlé a přiléhá k nim z jižní strany. Rozvojová území určená pro výstavbu mají prakticky

trojí charakter. Jedná se o území určená pro výrobu, čímž je myšlena, jak výroba průmyslová, tak zemědělská, dále o území se smíšenou funkcí a území určená k bydlení. Vzhledem k tomu, že město Klatovy začalo budovat dopravní okruh, který má vyloučit tranzitní dopravu z vnitřních částí města, zaujímají rozvojová území zpravidla polohu mezi zastavěnými částmi intravilánu a budoucí či současnou trasou dopravního obchvatu. Nejrozsáhlejší plochy pozemků určených pro výrobu se nalézají na severu intravilánu Klatov, kde navazují na současnou rozsáhlou průmyslovou zónu. Většina pozemků v tomto rozvojovém území byla již vybaveny potřebnými inženýrskými sítěmi, včetně zpevněných komunikací. Další rozsáhlá výrobní zóna je uvažována na rozhraní katastrů Klatovy a Luby při západní hranici intravilánu města, kde byl již zahájen výkup pozemků, jednak v souvislosti s městským dopravním okruhem, jednak v souvislosti s přípravou trasy radiály spojující budoucí okruh s vnitřními částmi města. Severně a jižně od této lokality jsou uvažována další rozsáhlá území určená především k rozvoji bydlení. K tomu jsou určeny i pozemky v lokalitě tzv. Horažďovického předměstí na jihovýchodním okraji města, kde již delší čas dochází k masivní výstavbě rodinných domů a kde jsou postupně připravovány další lokality směrem k východní větvi budoucího městského okruhu. Podobná enkláva, sevřená stávající zástavbou a trasou silnice E53 se rozvíjí severně od areálu nemocnice, kde se uvažuje, jednak (v blízkosti výpadevky na Plzeň) s plochami pro obchod, nerušící výrobu a služby, budovanými jako součást občanské vybavenosti, jednak s výstavbou objektů bydlení, opět především rodinných domů.

V okolí stávajícího sportovního letiště, které se rozkládá jižně od městské části Chaloupky, vzdálené zhruba 4 km severovýchodním směrem od hranice současného intravilánu katastrálního území Klatovy, je územním plánem předpokládána další rozsáhlejší výrobní zóna, její větší část je prozatím není pro budoucí investici nijak připravena.

Rozvojová území v ostatních městských částech, které mají charakter někdejších samostatných obcí, které se ke Klatovům připojily až později, mají většinou sloužit k rozvoji bydlení ve venkovském typu zástavby a postihují zpravidla ty části intravilánu, kde je žádoucí zahuštění výstavby. Rozsáhlejší a ucelenější plochy nabízí pouze Sobětice na svém jihozápadním okraji a Štěpánovice v lokalitách položených východně od silnice E53.

2. Cenová mapa

2.1 Rozsah zpracovaného území

V následující tabulce je uveden stav katastrálních území správního obvodu města Klatov, tak jak je zakotven v použitých mapových podkladech. V tabulce je rovněž uveden počet kupních smluv, týkajících se prodeje a koupě nemovitého majetku, které byly pro jednotlivá katastrální území a uvedené roky registrovány a uloženy ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Klatovy a které byly zpracovány jako podklad pro 1. cenovou mapu stavebních pozemků města Klatov.

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MĚSTA KLATOV

Název k.ú.	Kupní smlouvy				
	2008	2009	2010	2011	Celkem
Dehtín	1	4	4	3	12
Drslavice u Tupadel	1	1	2	1	5
Habartice u Obytců	9	14	9	0	32
Kal u Klatov	0	16	1	0	17
Klatovy	107	180	147	55	489
Kosmáčov	4	4	0	1	9
Křištín	8	1	4	0	13
Kvaslice	2	1	3	2	8
Kydliny	4	4	4	1	13
Luby	8	18	9	4	39
Otín u Točníku	2	2	4	0	8
Sobětice u Klatov	2	3	4	1	10
Střeziměř	7	11	1	0	19
Štěpánovice	3	11	5	9	28
Tajanov u Tupadel	3	15	9	1	28
Točník u Klatov	12	27	9	4	52
Tupadly u Klatov	4	3	8	1	16
Věckovice u Janovic nad Úhlavou	1	3	4	0	8
Vícenice u Klatov	1	4	0	0	5
CELKEM	179	322	227	83	811

Z toho celkem 12 smluv se týkalo více nežli jednoho katastrálního území. Celkový počet vyhodnocených smluv byl tedy 799.

Pro roky 2008 byly zpracovány smlouvy pouze za druhé pololetí a pro rok 2011 smlouvy registrované na katastrálním úřadě v průběhu 1. pololetí.

2.2 Metodika zpracování cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků města Klatov byla zpracována podle § 33, odstavec 2 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v roce 2011 a její platnost bude vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou zastupitelstva města Klatov s předpokládanou účinností od 1.1.2012.

Z cenové mapy byla vypuštěna všechna území, která ve skutečnosti i v územně plánovací dokumentaci mají charakter **zemědělských pozemků** (role, chmelnice, vinice, ovocný sad, trvalý travní porost, případně i zahrada), které netvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem nebo nejsou územním plánem určeny k urbanizaci. Totéž se týká pozemků evidovaných jako **les, lesní pozemek nebo vodní plocha, případně ostatní plocha – zeleň**, které za těchto podmínek nejsou oceňovány.

Pokud podobné pozemky podle platného územního plánu leží v zastavitelném území, pak byly do cenové mapy stavebních pozemků na žádost města zařazeny.

Výjimku tvoří pozemky, z nichž ty, které jsou vyjmenované v odstavci 1. této textové části (tj. *dráha a její provozní plochy, dálnice, silnice I. až III. třídy, ostatní komunikace, ostatní dopravní plochy, hřbitov, urnový háj včetně souvisejících stavebních pozemků a pozemků sakrálních staveb, kulturní a osvětové plochy, stejně jako dobývací prostor a skládka a vodní plochy*) nejsou touto cenovou mapou oceňovány a je na ně při ocenění nutno uplatnit postup podle aktuálně platného oceňovacího předpisu.

Totéž se týká ploch veřejné zeleně, které jsou územním plánem vymezeny jako „veřejná zeleň“, ať už stávající nebo navrhovaná. Takové pozemky nejsou touto cenovou mapou oceněny. Naopak, existující plochy městské zeleně, které územní plán zařazuje mezi zastavitelná území, (dovoluje tedy změnu jejich charakteru) tato cenová mapa oceňuje v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny nebo navrženy platným územním plánem.

V průběhu zpracování cenové mapy stavebních pozemků byly zjištěny všechny dostupné a použitelné údaje o sjednaných cenách nemovitostí za období od 1.7.2008 do 30.6.2011 a to přímo ze smluv registrovaných a archivovaných příslušným katastrálním úřadem ve sbírce listin.

Celkem bylo vyhodnoceno **799** kupních smluv.

Smlouvy obsahují:	Počet
pouze pozemky	540
pozemky a stavby	259
Celkem	799

Z kupních smluv byly zjištěny ceny 1771 pozemků evidovaných v katastru nemovitostí. V následující tabulce je uveden počet podle jednotlivých katastrálních území:

Katastrální území	Oceněných pozemků		Vyloučených	Prodaných pozemků
	celkem	nezastavěných	cen	
Dehtín	32	30	7	39
Drslavice u Tupadel	68	68	1	69
Habartice u Obytců	38	31	15	53
Kal u Klatov	41	37	0	41
Klatovy	1010	630	77	1087
Kosmáčov	10	10	13	23
Křištín	13	12	39	52
Kvaslice	32	25	34	66
Kydliny	29	21	45	74
Luby	86	55	7	93
Otín u Točnicku	12	7	1	13
Sobětice u Klatov	16	5	14	30
Střeziměř	45	45	25	70
Štěpánovice	57	47	14	71
Tajanov u Tupadel	64	54	3	67
Točník u Klatov	145	132	10	155
Tupadly u Klatov	53	46	2	55
Věckovice u Janovic nad Úhlavou	11	9	6	17
Vícenice u Klatov	9	9	2	11
CELKEM	1771	1273	315	2086

Ze zpracování cenové mapy byla část zjištěných smluvních cen vyloučena. Důvodem byl například fakt, že ve smlouvách uvedené parcelní číslo v katastru nemovitostí již (nebo ještě) neexistuje nebo skutečnost, že sjednané ceny byly nápadně odlišné od výše sjednaných cen dosahovaných v době zpracování cenové mapy v okolí nebo na pozemcích ležících v porovnatelných polohách a sloužících témuž účelu.

Pro zhotovení grafické části cenové mapy byla využita digitalizovaná katastrální mapa, reprodukováná v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro katastrální území Křištín a Střeziměř nebyla digitalizovaná mapa k dispozici, byl proto použit rastrový podklad,

který zpracovatelé převedli pomocí softwarových prostředků do vektorového tvaru, část pozemků v zastavitelných částech katastrů pak sami objektovali.

V jednotlivých oceňovaných lokalitách byly dle požadavku objednatele vytvořeny zóny, opírající se o zonaci platného územního plánu. V některých případech byly územně plánovací zóny upřesněny, co do rozsahu, průběhu hranic (vedených, pokud možno po hranicích parcel katastru nemovitostí) a účelového zaměření, podle skutečnosti zjištěné terénním průzkumem. Ve správním území města Klatov bylo při zpracování cenové mapy stavebních pozemků vymezeno celkem 1213 cenových zón.

Při porovnání pozemků zpracovatelé vycházeli ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební připravenosti a vybavenosti porovnávaných pozemků (viz § 10, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.).

2.3 Rozbor cenových údajů

Rozpětí skutečně sjednaných cen pozemků (po zaokrouhlení) použitých v cenové mapě se pohybovalo v intervalu od 50 Kč/m² do 3 600 Kč/m².

Nejvyšší a nejnižší smluvní ceny pozemků zjištěné z podkladů ve sledovaném období (1.7.2008 až 30.6.2011) v jednotlivých katastrálních územích uvádí následující tabulka:

Katastrální území	Smluvní ceny 1 m ²	
	maximální	minimální
Dehtín	464	1
Drslavice u Tupadel	197	2
Habartice u Obytců	434	1
Kal u Klatov	400	7
Klatovy	7018	1
Kosmáčov	80	1
Křištín	59	1
Kvaslice	313	2
Kydliny	277	3
Luby	1423	3
Otín u Točnicku	2500	3
Sobětice u Klatov	611	10
Střeziměř	50	2
Štěpánovice	783	3
Tajanov u Tupadel	1154	2
Točník u Klatov	525	1
Tupadly u Klatov	264	1
Věckovice u Janovic nad Úhlavou	311	7
Vícenice u Klatov	77	3

Při tom veškeré minimální ceny zjištěné z kupních smluv se týkaly nikoli stavebních, ale zemědělských pozemků, proto byly při zpracování z ocenění vyloučeny. Maximální dosažená cena v k. ú. Klatovy se týkala kupní smlouvy zahrnující jak pozemek tak stavbu, kterou je památkově chráněný objekt s renesančními sgrafity. Tento prodej byl s ohledem na jeho výjimečnost a rovněž s ohledem na ne zcela prokazatelnou výši podílu stavby na výsledné celkové ceně z cenové mapy rovněž vyloučen.

Četnost výskytu skutečně sjednaných cen pozemků byla pro jednotlivé cenové intervaly, figurující ve zpracované cenové mapě, následující:

CENOVÉ ROZPĚTÍ v Kč/m²	ČETNOST SJEDNANÝCH CEN				
	2 008	2009	2010	2011	CELKEM
1 až 50	56	145	143	64	408
51 až 100	20	22	27	3	72
101 až 150	16	5	11	0	32
151 až 200	9	30	5	0	44
201 až 300	30	69	25	7	131
301 až 400	14	44	33	15	106
401 až 500	26	19	22	4	71
501 až 600	5	33	11	8	57
601 až 700	1	0	7	0	8
701 až 800	1	5	13	5	24
801 až 900	1	1	9	2	13
901 až 1 000	3	4	9	2	18
1 001 až 1 200	2	20	2	6	30
1 201 až 1 300	0	3	3	5	11
1 301 až 1 400	0	0	6	1	7
1 401 až 1 500	4	0	1	0	5
1 501 až 1 600	0	0	0	0	0
1 601 až 1 700	1	2	1	0	4
1 701 až 1 800	0	1	0	0	1
1 801 až 2 000	0	1	3	0	4
2 001 až 2 200	0	0	0	0	0
2 201 až 2 500	0	1	0	0	1
2 501 až 2 800	0	0	0	0	0
2 801 až 3 000	0	0	0	0	0
3 001 až 3 600	0	0	2	0	2
CELKEM	189	405	333	122	1 049

Rozdíl mezi počtem zpracovaných sjednaných cen v rámci průzkumu a počtem použitých sjednaných cen pro ocenění je způsoben, jednak skutečností, že v kupních

smlouvách bylo celkem 115 pozemků pozemkového katastru, jejichž parcely v použitých mapových podkladech (mapy katastru nemovitostí) nejsou uvedeny, jednak faktem, že část pozemků byla prodána duplicitně, a konečně rozdílem mezi použitým mapovým podkladem a písemným elaborátem katastru nemovitostí. Na vrub posledních dvou rozdílů připadá celkem 109 pozemků figurujících v kupních smlouvách a nesoucích sjednané ceny, které ale nebylo možné v cenové mapě na daným mapovým podkladem možno použít.

Porovnávacím způsobem zjištěná cena pozemků se po zaokrouhlení rovněž pohybovala v rozmezí 50 Kč/m² a 3 600 Kč/m² s následující četností výskytu jednotlivých cenových rozpětí:

ČETNOST POROVNÁVACÍCH CEN		
CENOVÉ ROZPĚTÍ v Kč/m²		POZEMKŮ
1	až 50	188
51	až 100	413
101	až 150	741
151	až 200	1 100
201	až 300	2 243
301	až 400	1 455
401	až 500	1 819
501	až 600	1 484
601	až 700	235
701	až 800	480
801	až 900	708
901	až 1 000	428
1 001	až 1 200	809
1 201	až 1 300	686
1 301	až 1 400	791
1 401	až 1 500	787
1 501	až 1 600	1 450
1 601	až 1 700	231
1 701	až 1 800	234
1 801	až 2 000	29
2 001	až 2 200	104
2 201	až 2 500	24
2 501	až 2 800	154
2 801	až 3 000	99
3 001	až 3 600	29
CELKEM		16 721

Obecně lze specifikovat následující cenové tendence a trendy, zjištěné při zpracování

1. cenové mapy a při zkoumání cen stavebních pozemků na místním realitním trhu:

- a) Ceny stavebních pozemků ve sledovaném období, tj. v průběhu časového intervalu 07/2008 až 06/2011 ve většině případů kulminovaly právě na počátku tohoto období. To znamená, že pro zainvestované stavební pozemky byly maximální ceny dosaženy obvykle v roce 2008. V pozdějších obdobích ceny buď stagnovaly nebo i mírně poklesly. Obnovený mírný růst cen pozemků lze pozorovat teprve v období let 2010 až 2011. Zda jde o trvalejší trend, to ukáže teprve budoucí vývoj.
- b) Byly zaznamenány velmi výrazné rozdíly v cenové úrovni pozemků obchodovaných ve srostlých částech katastrálního území Klatovy a Luby, kde zástavba má převážně městský charakter, a v ostatních městských částech, které mají obecně charakter venkovského osídlení. Jako ilustrace tohoto trendu je uvedena následující tabulka, která mapuje průměrnou cenovou úroveň různých druhů pozemků (podle způsobu využití) v jednotlivých katastrálních územích, tvořících správní obvod města Klatov. (viz tabulka na straně 26).
- c) Nejvyšších cen dosahují stavební pozemky umístěné v centrální zóně, kam jsou také soustředěny převážně obchodní a administrativně správní, ale i kulturní a turistické aktivity spojené s životem města. Zároveň je nutno zdůraznit, že pohyby (převody) nemovitostí v těchto polohách nejsou nijak časté. Stejně jako v blízkosti hlavních obchodních tříd, jako je např. Vídeňská ulice, která z městského jádra míří přímo k jihu..
- d) Druhou nejvyšší cenovou úroveň lze nalézt při prodeji pozemků, využívaných k bydlení. Rozhodující roli hraje bydlení individuální v rodinných domech a tradičních vilových čtvrtích, které reprezentují, tzv. „dobré adresy“ v rámci města. Je to zejména patrné na cenové úrovni pozemků umístěných v západní expozici, s krásným výhledem na městské jádro a s vilovou zástavbou z 20. až 30. let 20. století, které lze nalézt v okolí ulic Žižkova, Studentská a Maškova, kde ceny dosahují 1700 až 1800 Kč za m² stavebního pozemku.
- e) Jen o málo nižší ceny v rozpětí 1400 až 1700 Kč za m² lze nalézt v ostatních lokalitách, kde buď již existují nebo právě vznikají novodobé vilové čtvrti. Nejtypičtější z nich je tzv. Horažďovického předměstí, umístěné dál od centra

Klatov, v podobné poloze jako výše popsaná historická vilová čtvrť, směrem k jižnímu okraji intravilánu.

- f) Polohy s bytovými domy mají obvykle charakter sídlišť, ať už jsou umístěna v okrajových partiích intravilánu nebo zahušťují zástavbu a zvyšují využití pozemků v blízkosti městského jádra, kde prorůstají do původní městské zástavby. Pozemky na panelových sídlištích pak vykazují nižší cenovou úroveň, nežli pozemky na sídlištích se zděnými stavbami z přelomu 50. a 60. let minulého století.
- g) Nové obchodní polohy vznikají mimo střed města, někdy v bývalých brownfieldech, které zbyly po tradičních výrobních areálech, které postupně mizí a na jejichž někdejší existenci odkazují dnes již pouze některé místní názvy, jako je např. Škodovka centrum, označující areál, ve kterém jsou soustředěny stavby velkých obchodních řetězců, jako je Tesco, OBI či Lidl, v jiných polohách pak třeba Kaufland a nebo Albert. Ceny pozemků v podobných lokalitách se v současnosti pohybují od 1200 do 1400 Kč za m². Tyto ceny odpovídají zhruba cenové úrovni dosahované pro podobné účely v jiných, velikostně srovnatelných, městech.
- h) S ohledem na stávající stagnaci investiční výstavby i realitního trhu, jako celku se v severních průmyslových zónách, kam město doufá přivést nové investory, v současné době prakticky nic neděje. Poslední rozsáhlejší aktivity souvisely s výstavbou několika fotovoltaických elektráren. Tyto aktivity ale skončily v roce 2010. Průmyslová zóna Pod Borem je velice dobře připravena a lze očekávat, že po obecném ekonomickém oživení, investiční aktivity v této lokalitě výrazně vzrostou. Současná (městem regulovaná) cenová úroveň se pohybuje okolo 400 Kč za m² pozemku.
- i) Jednou z nejprodávanějších nemovitostí na území města Klatov, stejně jako v jiných podobných městech, byly ve sledovaném období řadové garáže pro individuální garážování osobních automobilů. Ceny pozemků pod garážemi zaznamenaly podobné tendence, jako jsou popsané jevy v bodě a). Absolutní hodnoty cen těchto pozemků se pohybují v současnosti v závislosti na atraktivnosti polohy v porovnání s centrem města, resp. v závislosti na vzdálenosti od větších obytných celků, v rozmezí 250-500 Kč za m². Nutno poznamenat, že tyto ceny se týkají lokalit s hromadnými (obvykle řadovými)

garážemi. Ceny samostatných garáží v blízkosti centra města se obvykle pohybují ještě mnohem výše.

- j) Podobná je situace u cen pozemků v rozsáhlých zahrádkářských koloniích, kterých je v okrajových částech města veliké množství. Jejich ceny prakticky dlouhodobě stagnují.
- k) Ceny pozemků v původní venkovské zástavbě rovněž stagnují nebo vykazují jen velmi malý vzestup. Většina odlehlejších lokalit, jako je například Křištín nebo Věckovice má spíše charakter rekreačně využívaných obcí. U pozemků určených pro výstavbu nových rodinných domů v některých lokalitách ceny dosahují podobné výše, jako v okrajových polohách srostlé části města. Jedná se zejména o lokality v blízkosti Sobětic, ale například i nejvyšších partiích Otína, kde se spolu s pozemky prodává nádherný výhled na vzdálené město i panorama celé Šumavy.

PRŮMĚRNÁ CENOVÁ ÚROVEŇ DLE K.Ú.

	Centrální	RD		BD		Rekr.	Výrobní zóna		Obchod	Sport.	Rozvoj.
Katastrální území	zóna	nové	původní	panelové	zděné	zahrady	zeměd'.	průmysl	a služby	plochy	zóny
Dehtín		300	150-200			50			350		
Drslavice u Tupadel			150-200				100				50-100
Habartice u Obytců		300-350	200			50	150				100
Kal u Klatov		600	400						500		350
Klatovy	2000-3600	1400-1700	1200-1800	800-1100	900-1700	300-350	250-300	500-700	500-1800	300-1000	300-400
Kosmáčov			100-150								
Křištín			100-150			50	100			50	
Kvaslice			250-300								100
Kydliny		300	200-250				100		200-300		50-100
Luby		1300	1000	600	900	200-250	500	300-600	300-1200	100-300	150-300
Otín u Točnicku	150	300-500	200			50	100			100	
Sobětice u Klatov		1000-1300	500-600		400-450	200	300		800		300
Střeziměř			100-150			50	100			50	
Štěpánovice		600-700	400-600			250	200		600	300	150-300
Tajanov u Tupadel		1100	600-900		600	150	250		400-700	350	200-250
Točník u Klatov		300-400	200-300		300	50-100	150	200-400	200		50-150
Tupadly u Klatov		250-300	200				100		250		100
Věckovice u Janovic nad Úhlavou			200				100				
Vícenice u Klatov			200-250			50-100	100		150	50	

Pozn.: Údaje o cenách jsou uvedeny v Kč za 1 m² příslušného pozemku. Mezi pozemky užívané pro výrobní – průmyslové účely jsou zařazeny i plochy fotovoltaických elektráren. To se projevuje růstem cen zejména v odpovídající poloze k. ú. Točník

V předchozí tabulce pod pojmem centrální zóna figuruje, jednak historické jádro Klatov, přibližně v rozsahu středověkého opevnění okolo náměstí Míru, jednak je v někdejší obci Otín, míněn okrsek zámku, včetně zámeckých zahrad a parku a s ním kdysi spojeného rozsáhlého historického zemědělského hospodářství, které jsou umístěny prakticky ve středu této obce.

V předchozí tabulce jsou uvedeny průměrné ceny dosahované v jednotlivých katastrálních územích pro pozemky s uvedeným způsobem využití, ať už se jedná o využití stávající nebo plánované.

Průměrná cenová úroveň, kterou tato tabulka dokumentuje nemusí ve všech případech postihovat minimální či maximální použité ceny pro uvedené katastrální území.

2.4 Grafická část cenové mapy

Grafická část cenové mapy byla pořízena v měřítku 1 : 5000 a vznikla na bázi digitalizované katastrální mapy (bez čísel jednotlivých parcel). Mapy jsou pořízeny v souřadnicovém systému S-JTSK.

Digitální katastrální mapové podklady, poskytnuté objednatelem 1. cenové mapy, mají dobrou kvalitu a jsou pravidelně aktualizované. Pokud dochází k nesouladu katastrální mapy se skutečností v terénu, jedná se zpravidla o zastaralý evidenční stav, který příslušný katastrální úřad nestačil dostatečně operativně aktualizovat nebo o to nebyl vlastníkem pozemků vůbec požádán.

V přehledném kladu mapových listů, který doprovází vlastní grafické listy cenové mapy, bylo ponecháno označení map, které je totožné s označením map měřítka 1:5000 v katastru nemovitostí. V kladu jsou na vyslovené přání zástupců města zakresleny všechny mapové listy, které postihují správní území města Klatov. Ty mapové listy, na kterých se nezobrazují žádné oceněné stavební pozemky nebyly v rámci zpracované cenové mapy vykresleny a jsou v kladu mapových listů úhlopříčně přeškrtnuty.

V cenové mapě byla graficky vymezena oceněná území zahrnující pozemky se shodnou cenou (viz výše - odstavec 2.2). Jednotlivé cenové zóny byly barevně odlišeny, v závislosti na výši jejich cen a jednotková cena (cena 1 m² v Kč) byla do každého graficky vymezeného území zapsána samostatnou číslicí.

Pokud pozemek není součástí vymezeného území se shodnou cenou, pak se pozemek podle cenové mapy neoceňuje a jeho cena se zjistí podle příslušného ustanovení vyhlášky MF o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Grafická část obsahuje 29 mapových listů a jeden list přehledného kladu mapových listů. Celkem tedy 30 mapových listů. Každý mapový list je označen číslem odpovídajícím kladu mapových listů.

3. Speciální část

3.1 Použité podklady

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
2. Vyhláška MF č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).
3. Schválený územní plán města Klatov, včetně, k datu zpracování cenové mapy schválených změn č. 1-15 a urbanistických studií někdejších samostatných obcí, tvořících nyní městské části Klatov.
4. Mapové podklady : Mapový podklad při zpracování cenové mapy tvořily kopie map katastru nemovitostí, vydané Českým úřadem geodetickým a kartografickým. Mapové podklady v digitální vektorové i rastrové podobě, poskytlo zpracovatelům cenové mapy město Klatovy.
5. Výsledky místního šetření, včetně průzkumu údajů ze sbírky listin Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy.
6. Obecné, historické, demografické a statistické informace o městě Klatovy z webových serverů na Internetu.

4. Přílohy

Součástí 1. cenové mapy stavebních pozemků města Klatov je

1. Textová část
2. Grafická část

V Praze 11.. listopadu 2011

Zpracovali : Ing.Jiří Lokaj

Ing.Vladimír Bajer