

VÝVOJ CEN DOMŮ V MĚSTĚ PŘELOUČI
V LETECH 1518-1620

Petr VOREL

Jeden z problémů, jenž stál v popředí zájmu historiků, zabývajících se hospodářským vývojem českých zemí v období raného novověku, představuje otázka vývoje cen městských domů v 15.-17. století.¹⁾ Od konce padesátých a pak v průběhu šedesátých a sedmdesátých let tohoto století vzniklo na dané téma několik studií (ať již publikovaných či přístupných jen v rukopise), jejichž autoři svůj zájem zaměřili především na významná města královská (Praha, Plzeň, České Budějovice, Hradec Králové, Kutná Hora)²⁾ či větší města poddanská, vesměs někdejší panské residence (Český Krumlov, Pardubice, Nové Město n. Met., Děčín, Roudnice)³⁾. Tento směr zájmu byl dán jak snahou o analýzu vývoje právě v nejvýznamnějších městských centrech, tak i dochovanou pramennou základnou. Dozražené výsledky umožnily dospět na jedné straně k určitým zobecněním

vývojového trendu ve zmíněných typech městských lokalit, na druhé straně za příznivých okolností (dochovaná architektura městských památkových rezervací) až k detailním mikroanalýzám. Pro menší venkovská města a poddanská městečka, která až na výjimky zůstávala dosud stranou moderního badatelského zájmu⁴⁾, však srovnávací materiál ve větší míře chybí. Kromě toho je zřejmé, že u menších lokalit těžko vystačíme s metodickými postupy, jež přinesly své ovoce v případě prvního zmíněného typu měst. Rozdíl není jen v otázce společensko - právní, kvantitativní či sociální, nýbrž spočívá v začlenění toho kterého subjektu do systému výroby a směny zboží.

Šestnácté století bylo věkem do té doby nevídaného narůstání počtu poddanských měst a městeček - vrchnost je pro svůj dominikální trh potřebovala a tak si je zřizovala či přetvářela jako základní stupeň vnitřní směny zboží. Jak se ale tento vývoj odrazil ve struktuře cen nemovitostí? Vezmeme-li v úvahu, že městské lokality "druhého řádu" hrály i roli jakéhosi mezistupně směny mezi zemědělským prostředím své spádové oblasti a významnějšími trhy krajské či zemské úrovně, je pravděpodobné, že takové postavení ovlivňovalo i ceny městských domů.⁵⁾ Ovšem vysvětlení, v čem se lišil vývoj cen nemovitostí v malých městech a městečkách zemědělského a řemeslnícko - zemědělského typu od velkých tržních a výrobních center na straně jedné a od vesnického prostředí na straně druhé, zůstává dosud na úrovni hypotéz bez analytických studií.

Jako příklad pro takovou dílčí analýzu jsem zvolil z několika důvodů město Přelouč na Pardubicku.⁶⁾ Byť jde o lokalitu se starší městskou tradicí (1261), v pohusitské době její význam poklesl. K jistému oživení zde sice došlo na přelomu 15.-16.století, kdy bylo městečko hospodářským centrem drobného zástavního rytířského statku a těžilo ze své výhodné polohy při labském brodu (mostě) na spojnici Kutná Hora - Hradec Králové, ale po připojení k panství Kunětická hora - Pardubice v době Viléma z Pernštejna (1518) se dostalo do postavení periferního městečka, ležícího mimo bezprostřední vrchnostenský zájem. Řemeslná výroba se zde nemohla po několik desetiletí výrazněji prosadit, neboť stagnovala pod silným konkurenčním tlakem jak okolních městských sídel na témže panství, vrchností významně hospodářsky podporovaných (Pardubice, Bohdaneč), tak blízkých lokalit jiných vrchností, vytvářejících vlastní uzavřený dominikální trh (Choltice, Heřmanův Městec). Až teprve od sklonku první poloviny 16.století význam Přelouče znovu postupně narůstal. Nepochybně v souvislosti s nástupem období jisté zemědělské konjunktury, jež se jak v Přelouči tak v okolí projevila i

rozšiřováním zemědělsky využívaných pozemků. Přelouč tak znovu mohla uplatnit jak svou významnou polohu na křižovatce několika komunikací (včetně tranzitu dobytka z polských nížin do centra Čech), tak zprostředkovaně i výrobní potenciál vlastní zemědělské spádové oblasti. Někdejší městečko dosáhlo roku 1580 povýšení na město, kterýžto akt se výrazně odrazil v následném formování sociální a hospodářské struktury lokality. Zlepšením společensko - právního postavení se Přelouč stala přitažlivější pro zámožnější obyvatelstvo velkých měst z bližšího i vzdálenějšího okolí, což druhotně ovlivňovalo i rozsah a kvalitu hospodářských kontaktů po několik desetiletí, až do třicetileté války.⁷⁾

Již takto stručně nastíněný obraz dává tušit, že analýza cenového vývoje zdejších nemovitostí by mohla přinést zajímavé výsledky, neboť Přelouč lze chápat jako určitý prototyp onoho města - městečka "druhého řádu", jež právě v 16.století prošlo několika vývojovými stadiemi. Kromě toho je zde pramenná základna dochována v takovém rozsahu, že nám dovoluje pokusit se zmíněný problém řešit.

Sledované období jsem vzhledem k rozsahu dochovaných pramenů rozdělil na dvě části, přičemž dělící bod (konec padesátých let 16.století) logicky odpovídá vrcholu pernštejnské úvěrové krize, která vyústila v prodej pardubického panství královské komoře (1560). Zatímco pro léta 1518-1558 se údaje o cenách přeloučských domů dochovaly jen zlomkovitě, doklady pro období 1558-1620 již vytvářejí uzavřený a takřka kompletní soubor převodů nemovitého majetku. Přesto se v této studii pokouším o sledování zmíněného jevu již od prvních majetko - právních dokladů z let 1518-1519. Základním předpokladem dalšího úspěšného postupu je však provedení detailní (a tedy velmi pracné) identifikace všech nemovitostí a přiřazení každého dílčího trhu ke konkrétnímu objektu. Retrospektivní analýza půdorysu intravilánu města je přirozeně využitelná i pro sledování dalších jevů uvnitř zkoumané lokality; přesněji řečeno - bez provedení této zdouhavé a klopotné archivní práce zůstává analýza dílčí lokality jen na povrchu jevů a nezřídká se omezuje na aplikaci obecně uznávaných vývojových hypotéz na podmínky popisovaného města.

Řada českých měst má sice svůj místopis zpracován ve svých monografiích z plodného období poslední třetiny 19. a první třetiny 20.století, často se však na ně nelze plně spolehnout. Hodnotnější jsou moderní (zpravidla tiskem nevydané) stavebně - historické průzkumy městských památkových rezervací, jež provádí i analýza archivních pramenů. Většina menších měst však nespadá ani do jedné ze zmíněných skupin, stejně jako Přelouč.⁸⁾ Právě v jejím případě se na příkladě

cenového vývoje pokusím demonstrovat, jaké možnosti se při sledování jednotlivých jevů městského života nabízejí, pokud je posuzujeme na základě předchozí analýzy majetko - právních vztahů, tedy alespoň těch, které zachycují písemné prameny.

* * *

Nejstarší doklady o cenách domů v Přelouči se časově shodují s prvním urbářem městečka z let 1518-1519.⁹⁾ Jde o prodeje z let 1519-1524, zaznamenané v patrimoniální sirotčí knize. Do prvních známých dochovaných sirotčích knih pardubického panství (založena 1514)¹⁰⁾ bylo po vyplenění přeloučského statku ze zástavy od Štěpána Anděla z Ronovce (1518) doplněno v roce 1519 dvacet šest rodin přeloučských sirotků. Většina z nich byla sirotky již delší dobu, takže písař zaznamenal jen jejich podíl na některém z domů v městečku. Nevíme však, jakou část celkové ceny onen podíl tvořil. V devíti případech však byl zapsán přímo **prodej** sirotčích usedlostí, skutečně - krátko před zapsáním celého souboru do sirotčí knihy (evidence splátek "domovních peněz" zde začíná až v letech 1519-1520). Z těchto devíti domů se mi podařilo díky systému dlouhodobých splátek osm objektů identifikovat. V letech 1519-1524 bylo do sirotčí knihy chronologicky zaznamenáno dvacet pozůstalostí, z nichž se v patnácti případech jednalo o prodej sirotčího gruntu. Z nich se mi podobným způsobem podařilo identifikovat čtrnáct objektů, jedna usedlost však byla během oněch pěti let prodávána dvakrát, jiná dokonce třikrát. Známe tedy ceny jen u jedenácti domů. Prodej dalšího přeloučského domu dokládá ještě sirotčí zápis ze sousední vsi Lhoty (1522) a cenu jedné neidentifikované usedlosti nalézáme v patrimoniální knize smluv (1523).¹¹⁾ Pro období 1518-1524 máme tedy k dispozici dvacet sedm údajů o cenách dvaceti čtyř domů, z nichž tři nelze identifikovat dle jejich polohy.

Po roce 1524 se ceny usedlostí v sirotčích pozůstalostech neobjevují, větší soubor údajů máme k dispozici až od konce dvacátých let 16. století. Kromě zápisů ze sirotčí knihy je to i dvanáct převodů, zaznamenaných v patrimoniální gruntovní knize v letech 1538-1540. Ceny, doložené v letech 1529-1558, jsem pro statistické zpracování rozdělil do dvou skupin: 1529-1544 a 1545-1558. Od poloviny čtyřicátých let 16. století je zde doložena čilá kultivace okolních lesů a přibírání jiterné půdy, což mohlo vývoj cen ovlivnit.¹²⁾

Všechny tři soubory cen z let 1518-1524, 1529-1544 a 1545-1558 jsou neúplné a zahrnují jen 21,6 - 32,2% ze soudobého počtu domů. Na základě takto malého vzorku nemůžeme vyvozovat rozsáhlejší závěry. Informační hodnota získaných údajů je však přesto poměrně vysoká. Díky podrobné usedlostní identifikaci totiž víme, o které objekty konkrétně šlo, a zjištěný stav můžeme srovnat s přesněji dokumentovaným vývojem v mladším období. Víme, které domy dlouhodobě patřily mezi nejdražší a nejlevnější, takže můžeme posoudit, do jaké míry jsou zlomkovitě dochované údaje reprezentativní.

Z rozboru urbáře městečka vyplývá, že dva nejlevnější domy, prodávané v letech 1518-1524 za 2 a 6,5 kop gr.míš (placeno v hotovosti) byly objekty, k nimž nepatřily žádné pozemky.¹³⁾ Oba ale ležely na samém okraji města, takže není jisté, zda i ostatní domy bez polností (jichž bylo tehdy celkem 31) byly takto levné. Všechny ostatní domy, u nichž z této doby známe cenu, měly více či méně pozemků a vždy se prodávaly systémem závdavku a ročních splátek. Daly se tehdy koupit za 40 až 70 kop gr.míš. (várečné domy na náměstí), případně za 20 až 40 kop gr.míš. (ostatní). V jednom případě, kdy došlo k podstatnému snížení ceny (z 66 na 48 kop gr.míš.) můžeme předpokládat subjektivní zkresení, protože mladší prodej je převodem mezi vdovou po hospodáři a jediným synem. Nejvyšší ceny dosahovaly tehdy v městečku sladovna a velké rolnické usedlosti na předměstích: 60 až 120 kop gr.míš.

Z dochovaných údajů je zřejmé, že již během první poloviny 16. století zde docházelo ke zřetelnému růstu cen. Domy, které po celé traktované období patřily mezi nejdražší, stály v letech 1518-1524 okolo 100 kop, v letech 1529-1544 již okolo 200 kop, ale v padesátých letech již 300 až 500 kop gr.míš. (viz tab.A).

* * *

Vývoj cen domů v Přelouči v následujících letech (1558 - 1620) je možné analyzovat podstatně podrobněji. Máme totiž k dispozici takřka úplný soubor cenových údajů v rámci celé lokality. V daném období bylo v patrimoniálních a v městských majetko - právních knihách (trhové, sirotčí aj.) zaznamenáno pro Přelouč celkem 578 prodejů usedlostí.¹⁵⁾ Nezbytnou podmínkou pro správnost dalšího postupu je přesné přiřazení každého trhu ke konkrétnímu domu. Vyloučíme tak nebezpečí, že by jeden či více objektů s extrémní cenou, byly-li by vícekrát prodávány, mohly konečné výsledky i významně zkraslit.

Šest desetiletí je dostatečně dlouhá doba, aby bylo v jejím rámci možné sledovat cenový vývoj. Na druhé straně však jsou ceny domů zaznamenány nerovnoměrně - některé se během tohoto období prodávaly mnohokrát, u jiných máme ceny doloženy jen ojedinele. Tyto rozdíly se pokouším řešit použitím systému cenových kategorií.

Období 1560 - 1620 jsem rozdělil na šest úseků po deseti letech (údaje pro léta 1558 - 1559 z technických důvodů přičleňuji k první dekádě). Na základě doložených cen jsem každý z domů v jednotlivých desetiletích zařadil do určité cenové kategorie. Zpočátku jsou odstupňovány po 50 kopách grošů míšeňských (dále jen kopách): kategorie a = 0 - 50 kop, b = 51 - 100, u vyšších cen po stu kopách: kategorie I = 101 - 200, II = 201 - 300 ... atd. až X = 1001 a více kop. Časový interval delší než deset let považuji při dynamickém vývoji cen na přelomu 16.-17. století za příliš velký.

V průběhu jednotlivých desetiletí však ne u všech domů došlo k prodeji, který by dokládal cenu objektu. Z hlediska četnosti prodejů se zde vylučují celkem tři skupiny:

1) Cenu domu máme přesně doloženu při majetkoprávním převodu. Počet usedlostí, u nichž je pro jednotlivé sledované desetiletí doložen jeden či více prodejů, se pohybuje v rozmezí 50,0 - 64,7 %. Byl-li dům prodáván více než jednou, беру za určující aritmetický průměr cen.

2) Cenu ve zkoumaném desetiletí neznáme, ale objekt byl prodáván v obou obdobích časově nejbližších (předcházejícím i následném). V takovém případě беру za směrodatný aritmetický průměr obou "sousedních" desetiletí. Tato skupina zahrnuje v jednotlivých desetiletích 23,8 - 43,1 % z celkového počtu domů.

3) Nejméně početnou skupinu tvoří usedlosti, u nichž po dlouhou dobu nedošlo ke změně majitele a u nichž nemáme po několika desetiletích doložen cenový údaj. Takových objektů je 5, 6 - 11,3 %. V jejich případě jsem provedl odhad, vycházející z cenových údajů časově nejbližších koupí, ze srovnání cenového vývoje usedlostí obdobné kvality a z obecného vývoje v jednotlivých cenových kategoriích (příklad viz tab.B1).

Ve vyjimečných případech (dům č.32)¹⁶⁾ není cena domu doložena v průběhu celého sledovaného období (tj. 1558-1620). Zde je nutno provést srovnání vývoje ve větší skupině nemovitostí (viz např. tab. B2).

Po povýšení Přelouče na město (1580) následovalo výrazné zrychlení tempa růstu cen u skupiny nejdražších domů. Tento pohyb je v souladu se změnou specifiky migrační aktivity a souvisí zřejmě s přílivem bohatšího obyvatelstva z okolních významnějších měst (lze usuzovat i na podstatnější stavební úpravy objektů na exponovaných místech).

Při grafickém znázornění růstu cen je patrná postupná diferenciaci, rozčleňující usedlosti na "levné" a "drahé". Nejčtenější skupiny tvoří v prvním případě v závěru sledovaného období (1610-1619) domy v ceně od 150 do 250 kop gr. míš. (kategorie I-II, celkem 34,8 %), v druhém případě od 550 do 750 kop gr. míš. (kategorie V-VII, celkem 31,5 %). Z domů, náležejících v desetiletí 1558 - 1569 do kategorií "a-b", nepřesáhla většina do roku 1620 cenu 300 - 400 kop gr. míš. Tato částka tvořila tedy v Přelouči počátkem 17.století pomyslnou hranici mezi objekty "levnými" a "drahými".

Přesná usedlostní identifikace nám však umožňuje vytěžít ze získaných cenových údajů mnohem víc, než jen konstatovat určitou (a do jisté míry očekávanou) míru růstu cen domů. Za rozhodující kritéria při další analýze cenových údajů považuji v prostředí venkovského města:

a) polohu objektu ve městě a s ní úzce spjatou

b) původní hospodářskou funkci nemovitosti.

Řešení prvního problému je jednodušší, neboť stačí srovnat získané poznatky s rekonstruovaným půdorysem intravilánu dané lokality ve sledovaném období. V Přelouči v letech 1558 - 1620 ve vnitřním městě zcela jednoznačně převažovaly levnější domy řemeslnické. Cenový vrchol tvořily domy č.46 a 71; oba objekty však vznikly sloučením původních dvou usedlostí. Vyšší ceny jsou doloženy i u většiny domů na náměstí a v hlavní ulici. Pardubické (východní) předměstí tvořily levné řemeslnické a podružské domky - tato tendence byla respektována i koncem 16.století, kdy většina nově vzniklých levných domků vyrostla právě v tomto prostoru. Vyjímkou byly selské grunty č.16 a 17, vzniklé parcelací poplužního dvora koncem 15.století, a větší usedlost č.15, původně sloužící jako pozemnictví ("forberk"). U těchto tří objektů došlo koncem 16.století k výrazné koncentraci pozemků, čímž samozřejmě vzrostla i cena celé nemovitosti.

Na Pražském (západním) předměstí nalézáme převážně velké a drahé zemědělské podniky, několik levnějších chalup se objevuje jen v městské čtvrti "Na dole", ležící pod městem při Labi, formálně však počítané k pražskému předměstí. Toto rozdělení nemovitostí, tedy

tab.A:

CENY USEDLOSTÍ V PŘELOUČI; DOLOŽENÉ
V LETECH 1518 - 1558

cenový rozsah v kgm a období	počet převodů	identifikace usedlostí (čísla dle mapy č. 1)	ø cena v kgm		
1518 - 1524					
2 - 6,5	3	25,30,?	4,7		
12 - 24	7	28,28,28,32,36,67,83	20,4		
34 - 48	7	2,6,10,39,46,85,95	42,3		
63 - 84	8	3,16,85,86,87,89,?,?	74,5		
110 - 124	2	17,91	117,0		
celkem	27		47,5		
1529 - 1544					
6 - 18	7	8,14,25,28,40,48,54	10,3		
22 - 40	8	13,36,47,49,54,55,58,66	33,7		
50 - 80	6	1,10,11,11,46,93	65,7		
100 - 130	6	58,60,84,85,85,96	111,7		
192 - 230	6	16,16,55,72,86,96	204,6		
celkem	33		79,8		
1545 - 1558					
40 - 80	4	11,26,49,52	66,0		
100 - 170	6	15,45,63,58,93,100	131,6		
200 - 230	4	16,17,54,95	212,5		
300 - 380	5	44,44,71,88,86	348,4		
550	1	87	550,0		
celkem	20		209,8		
období	počet převodů	vícená- sobné záznamy	počet domů, u nichž známe cenu	% z cel- kového počtu	celkový počet domů
1518 - 1524	27	3	24	24,7	97
1529 - 1544	33	4	29	32,2	90
1545 - 1558	20	1	19	21,3	89

tab.B:

PŘÍKLADY ODHADU CEN DOMŮ V MĚSTĚ PŘELOUČI

1:

cena domu v kopách gr.míš. v období								
dům č.:	před 1558	1558 1569	1570 1579	1580 1589	1590 1599	1600 1609	1610 1619	1620 1650
95	[1521] 47	300	ø 300	300 a 370	475	540	550	550
85	[1521] 48	?III	?III	?III	?IV	515	?V	515

2:

cena domu v kopách gr.míš. v období								
dům č.:	před 1558	1558 1569	1570 1579	1580 1589	1590 1599	1600 1609	1610 1619	1620 1650
28	[cca 1518] 21	70	ø 76	?b	?b	?I	?I	110
32	[cca 1518] 24	?b	?b	?b	?b	?I	?I	150
9	-	53	?b	?b	67	ø 98	130	140
51	-	?b	78	86	140	150	?I	200
78	-	46	50	ø 65½	80	110	150	150

velké selské dvory na Pražském předměstí a domy s větší pozemkovou držbou v západní části města ve srovnání s levnějšími řemeslnickými a podružskými domky ve východní části města, při branách a na Pardubickém předměstí, je nepochybným důsledkem vývoje lokality v její kolonizační fázi, kdy došlo k výraznému rozšíření pozemků západně od původního jádra plůžiny.

Obecně je možno předpokládat, že vývoj ceny domu v prostředí venkovského města bude především dán jeho hospodářskou funkcí a až druhotně dalšími faktory, které cenu výrazněji ovlivňovaly u velkých tržních center a residencí (poloha ve městě, výstavnost objektu atd.). Předpoklad je však nutno přesně ověřit a je otázkou, dle jakých kritérií jednotlivé objekty klasifikovat. S ohledem na soudobý systém výroby lze obecně říci, že větší zemědělské usedlosti se nalézaly zpravidla na předměstí a domy běžných řemeslníků a kupců uvnitř hradeb. Potřebujeme však získat jednotné měřítko. K tomuto účelu mohou posloužit inventáře jednotlivých usedlostí, v případě Přelouče zcela jasně signalizující hospodářskou funkci.

Inventářem rozumíme základní příslušenství nemovitosti, předávané spolu s objektem při prodeji a zajišťující její okamžitou provozuschopnost. Hlavní součástí inventáře se po dlouhá desetiletí neměnily, určitou variabilitu pozorujeme jen u drůbeže, osiva či kvality dobytka. Právě proto, že inventář neevidoval reálné vybavení usedlosti (to bývalo nezřídka prokazatelně i podstatně rozsáhlejší), je pro nás vhodným měřítkem, protože ve své době byl chápán jako určitá hospodářská norma, přejatá ze staršího období a dodržovaná ještě na přelomu 16.-17.století.

Pomocí rozboru inventářů je možné v předbělohorské Přelouči vymezit tři hlavní typy usedlostí:

1) Zemědělské podniky, analogické selským gruntům ve vesnickém prostředí - pro jejich inventář je typický potah (zpravidla koňský), nářadí k obdělávání půdy (pluhy, brány) a okované vozy.

2) Várečné domy - v jejich inventářích nacházíme nádoby k pivním várkám (sudy, kádě, nálevky, naběračky aj.) a prostředky k jeho čepování a prodeji ("šentys", cínové žejdlíky a konvice).

3) Do třetí skupiny řadím domy, u nichž není hospodářská funkce zvlášť vyhraněna - v jejich inventářích nalézáme obvykle několik kusů dobytka, drůbež a drobné zemědělské nářadí. Ojedinele se vyskytují i objekty bez kmenového inventáře, většinou však šlo o nově vzniklé objekty (domky, nejčastěji na předměstí), jejichž cenový vývoj sleduji odděleně.

Vyjímečně se v inventáři objevuje i kombinace vybavení selské usedlosti a várečného domu: č.44 jsem v celkovém přehledu vzhledem k jeho poloze ve městě zařadil mezi várečné domy, u č.46 šlo o várečný dům s přilehlým dvorem přes ulici (viz kresba intravilánu města). Je doložitelné, že i majitelé dalších várečných domů (nejen oněch dvou, u nichž se "kombinace" objevuje v inventáři) chovali koně a pokud měli rozsáhlejší polnosti, obdělávali je vlastním nářadím. Zmíněná specifika inventářů však právě dovoluje rozlišit, jaká hospodářská aktivita byla pro tu kterou usedlost původní, nehledě na případné řemeslo či jinou živnost, jež její držitel skutečně provozoval.¹⁷⁾

Klasifikace každé usedlosti dle její původní hospodářské funkce nám umožňuje sledovat cenový vývoj uvnitř takto vzniklých skupin. Zvlášť jsem ale sledoval objekty, kde se provozovaly specializované živnosti, ať již se nacházely při městě (sladovna na Pražském předměstí) či stranou (labský mlýn, kolomazna, rasovna), a nově vznikající podružské domky s velmi nízkou cenou. Dále pak bylo nutné odlišit i nemovitosti, vzniklé sloučením dvou původních usedlostí, ať už šlo o spojení faktické (č.71 - dvě sousední městíště) či jen berní (č.46ab - dům na náměstí a dvůr přes ulici). U nich byla cenová hladina pochopitelně podstatně vyšší a kdybychom neznali důvod této anomálie, celkový obraz vývoje cen domů ve městě by byl nepřesný.

Výsledky jsou bezesporu zajímavé. V průběhu několika desetiletí došlo k výrazné cenové polarizaci uvnitř skupiny selských usedlostí. Cenově zaostávaly tři grunty uvnitř města (č.39, 40, 58), dlouhodobě pustý grunt č.85 a menší usedlost č.95. Cenově se diferencovaly i várečné domy, mezi nimiž vyniká blok dražších nemovitostí v okolí obecního pivovaru ve východní části města. U "ostatních" objektů se vyčlenila početná skupina domů přibližně stejné hodnoty; v období 1610 - 1619 šlo o dvacet sedm domů v ceně okolo 200 kop gr.míš. (nepřesáhly tedy onu pomyslnou hranici mezi domy "levnými" a "drahými").

Pro názornější vyjádření vývoje cen nemovitostí v Přelouči jsem se pokusil sledovat růst průměrných cen v jednotlivých skupinách objektů, vymezených na základě jejich polohy ve městě a hospodářské funkce. Protože však pro jednotlivá desetiletí máme přesné ceny jednotlivých domů doloženy jen v rozsahu od 50 do 64, 7 %, nemá smysl počítat s přesnými čísly. Za základ výpočtu jsem tedy vzal průměrnou hodnotu v rámci každé cenové kategorie. Pro domy, zařazené do kategorie III (301 - 400 kop gr.míš.) to bude tedy pracovní

průměrná cena 350 kop gr.míš., u kategorie "b" (51 - 100 kop) 75 kop atd. Tím se sice vzdáváme úplné číselné přesnosti (vzhledem k dochovanému materiálu ostatně nedosažitelné), vypočtené údaje však budou oscilovat okolo skutečných hodnot.

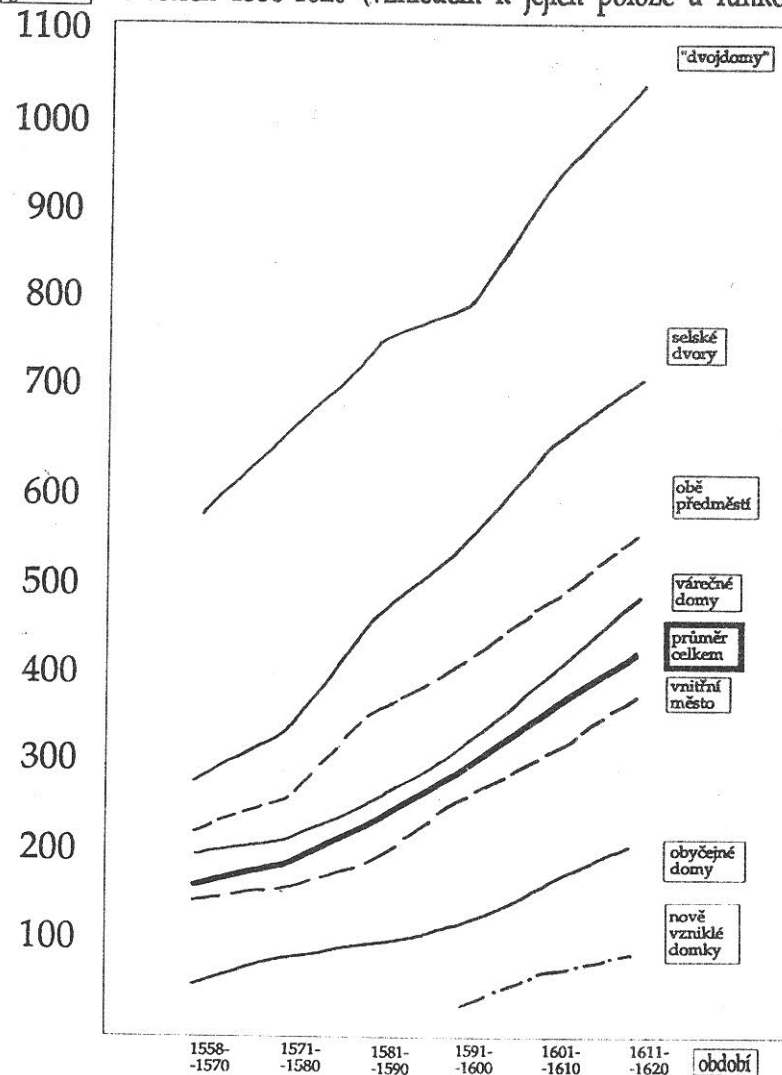
Výhodou tohoto postupu je, že v celkovém souhrnu máme podchyceny změny, způsobené prodejem polností. Zatímco ceny usedlostí, které pozemky prodávaly, stagnovaly, sledujeme relativně rychlý růst cen domů, které pozemky přikupovaly. Tyto tendence by mohly značně ovlivnit výpočty, provedené u jednotlivých objektů či neúplného vzorku. Kupní cena dílčí usedlosti totiž zpravidla neklesala ani při větších odprodejích polí. Snížení užitné hodnoty nemovitosti se častěji odráželo ve změně poměru celkové ceny, závdavku a roční splátky (prodloužila se doba splatnosti). Ovšem sama stagnace byla při všeobecném růstu cen nemovitostí také odrazem snížení hodnoty objektu. Konstantní nebo stoupající hladina kupní ceny domů, bez ohledu na dobu splatnosti, byla dána i systémem splátkového prodeje. Kdyby některý hospodář prodal dům levněji než jej nabyt (tedy podstatně levněji, než bylo možno eliminovat odečtem z jeho vlastního podílu), nebylo by odkud hradit pohledávky dřívějších majitelů či jejich dědiců. Proto se i při úplném zpustnutí usedlosti její nominální cena udržovala na původní (resp. poslední zaknihované) výši, ale případný převod bývá proveden bez složení závdavku.

Vyjímky potvrzují pravidlo - v průběhu celého sledovaného období jsem v Přelouči zjistil jeden jediný případ výrazného snížení ceny. Šlo o č.54, roku 1565 koupené za 200 kop gr.míš. a roku 1594 prodané jen za 153 kop gr.míš. (naopak v rámci města právě tehdy pozorujeme nejrychlejší tempo růstu cen domů). Majitel však v letech 1588 - 1593 odprodal od usedlosti pozemky v ceně 331Z kop gr.míš. Hospodář (Václav Rubín) měl svou usedlost vyplacenu a byl jejím jediným vlastníkem. I přesto je z poznámky městského úřadu patrné, že takové snížení ceny domu v městských trhových knihách bylo něčím vyjimečným

Vyjádříme-li celkový vývoj cen domů v Přelouči graficky, jsou patrné shodné tendence růstu u všech definovaných skupin, pouze u nejdražších objektů je tempo růstu rychlejší. Celkovému cenovému průměru se jak nominální výši tak tempem růstu nejvíce přibližuje várečné domy a vnitřní město. Odchylna od průměru se v této kategorii po celou sledovanou dobu pohybuje v rozmezí 50 kop gr.míš., což je při použitém systému cenových kategorií takřka zanedbatelné.

prům.cena
v kopách
gr.míš.

Růst ceny domů v městě Přelouči v letech 1558-1620 (vzhledem k jejich poloze a funkci)



tab.C:

CENY DOMŮ V PŘELOUČI V LETECH 1558-1619 DLE K JEJICH POLOHY VE MĚSTĚ
(počty domů, zařazených v daném desetiletí do určité cenové kategorie)

PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ (počty domů)						
cen. kat.	1558 1569	1570 1579	1580 1589	1590 1599	1600 1609	1610 1619
a	2	2	2	2	-	-
b	2	2	2	-	1	-
I	2	2	-	2	2	3
II	3	1	1	1	2	2
III	2	3	1	-	-	-
IV	2	2	2	1	-	-
V	3	3	2	3	2	2
VI	-	1	5	3	2	1
VII	-	-	1	4	1	1
VIII	-	-	-	-	5	5
IX	-	-	-	-	1	1
X	-	-	-	-	-	1
celk. cena ø kgm	16	16	16	16	16	16
index	1,00	1,11	1,51	1,70	1,99	2,11

PARDUBICKÉ PŘEDMĚSTÍ (počty domů)						
cen. kat.	1558 1569	1570 1579	1580 1589	1590 1599	1600 1609	1610 1619
a	1	1	-	-	-	-
b	3	1	2	1	-	-
I	1	2	1	2	3	3
II	1	1	-	-	-	-
III	1	1	2	1	1	1
IV	-	1	1	1	-	-
V	-	-	1	1	1	-
VI	-	-	-	1	1	-
VII	-	-	-	-	-	1
VIII	-	-	-	-	1	1
IX	-	-	-	-	-	1
X	-	-	-	-	-	-
celk. cena ø kgm	7	7	7	7	7	7
index	1,00	1,45	2,00	2,37	2,85	4,10

VNITŘNÍ MĚSTO (počty domů)						
cen. kat.	1558 1569	1570 1579	1580 1589	1590 1599	1600 1609	1610 1619
a	16	6	7	1	-	-
b	15	18	11	13	9	4
I	18	17	16	15	12	11
II	6	17	17	12	13	13
III	5	3	3	8	8	5
IV	3	3	3	7	10	8
V	2	1	3	4	4	10
VI	1	1	1	3	4	5
VII	-	-	1	1	3	7
VIII	-	-	1	2	-	-
IX	-	-	-	-	-	-
X	-	-	-	-	2	2
celk. cena ø kgm	66	66	66	66	66	66
index	1,00	1,11	1,51	1,70	1,99	2,11

NOVÉ DOMKY V CELÉM MĚSTĚ						
cen. kat.	1558 1569	1570 1579	1580 1589	1590 1599	1600 1609	1610 1619
a	-	-	1	7	2	1
b	-	-	-	4	7	5
I	-	-	-	-	3	6
II	-	-	-	-	-	-
III	-	-	-	-	-	-
IV	-	-	-	-	-	-
V	-	-	-	-	-	-
VI	-	-	-	-	-	-
VII	-	-	-	-	-	-
VIII	-	-	-	-	-	-
IX	-	-	-	-	-	-
X	-	-	-	-	-	-
celk. cena ø kgm	-	-	1	11	12	12
index	-	-	25	43	85	108

VŠECHNY PŮVODNÍ USEDLOSTI (89 domů)						
cena ø kgm	181	206	256	324	383	453
index	1,00	1,14	1,43	1,79	2,12	2,51

(pozn.: průměrné ceny jsou z technických důvodů zaokrouhleny na celá čísla, indexy jsou vypočítány z údaje s jedním desetinným místem)

tab.D:

ROZLOŽENÍ DOMŮ V PŘELOUČI DLE JEJICH HOSPODÁŘSKÉ FUNKCE K ROKU 1617

KLASIFIKACE OBJKTŮ DLE KMENOVÉHO INVENTÁŘE	POLOHA USEDLOSTI				CELKEM DOMŮ
	VNITŘNÍ MĚSTO	PARDUBICKÉ PŘEDMĚSTÍ	PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ	MIMO MĚSTO	
várečné domy	29	-	-	-	29
selské dvory	4	3	10	-	17
kombinace vár.+sel. zvláštní živnosti*)	2	-	-	-	2
ostatní	-	-	1	3	4
nově vzniklé domky	30	4	5	-	39
	6	6	-	-	12
celkem	71	13	16	3	103

*) tj. sladovna a mimo město labský mlýn, kolomazna a rasovna

tab.E:

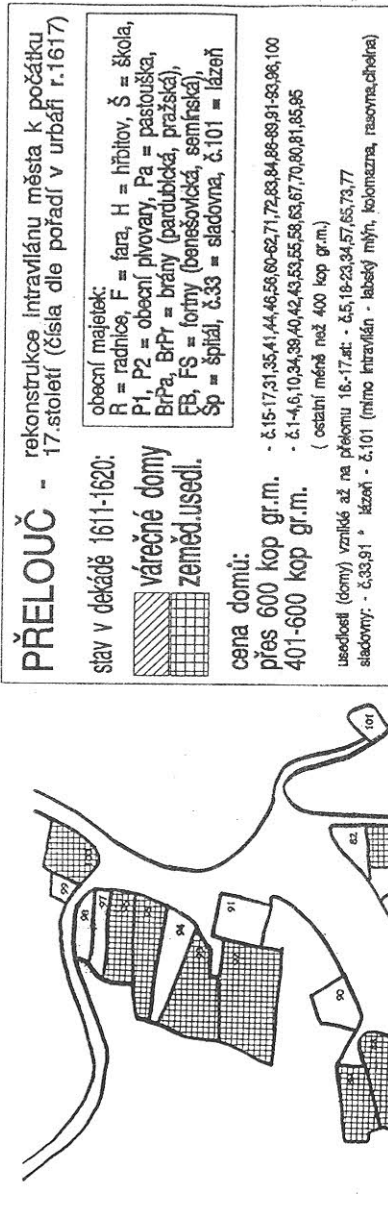
DRŽBA POZEMKŮ V PŘELOUČI DLE BERNÍ RULY

klasifikace	počet domů, k nimž dle berní ruly náleželo pozemků: (strychů)							rozsah držby (str.)	počet domů	
	0	2-7	8-15	17-24	27-39	54-66	70-84			
dvory:	město	-	-	-	1	2	1	-	18-54 ø 35,5	4
	předm.	-	-	-	-	3	6	4	33-84 ø 58,2	13
várečné domy	-	10	10	7	2	-	-	2-30 ø 13,2	29	
kombinace	-	-	-	-	1	1	-	39-55 ø 47,0	2	
domy:	město	14	6	7	3	-	-	0-23 ø 5,8	30	
	předm.	4	1	3	1	-	-	0-18 ø 5,0	9	
nové domky	11	1	-	-	-	-	-	0-4 ø 0,3	12	
celkem	29	18	20	13	8	8	4	0-84 ø 16,0	99	

Ceny objektů, kde se provozovaly zvláštní živnosti, jsem sledoval odděleně. Nepočítám-li nemovitosti, zakoupené postupně městskou obcí (sladovna č.33 ve městě a lázeň č.101 pod farou), zbývá v intravilánu města pouze sladovna č.91 "na Dole" na Pražském předměstí. Její cena byla relativně vysoká, ale po celou dobu stagnovala (roku 1568 520 kop gr.míš., pak stále až do roku 1620 jen 600 kop). Mimo město se nalézaly kolomazna, mlýn a rasovna. Cena kolomazny byla velmi nízká a pohybovala se v rozmezí 35 - 50 kop gr.míš., skládaných zpravidla v hotovosti. Nalézala se na levém břehu Labe v těsné blízkosti přeloučského mostu. Naproti tomu cena labského mlýna, koupeného roku 1559 levně od vrchnosti, velmi rychle stoupala a koncem 16.století dosáhla výše 1200 kop gr.míš. Mlýn se tak stal nejdražší nemovitostí Přelouče, cenově srovnatelnou jen se zmíněnými "dvojdomy" na náměstí. Formálně se tato cena z výše popsaných důvodů udržovala v knihovních převodech i po zpustnutí mlýna počátkem druhé dekády 17.století i po jeho faktickém zániku těsně před vypuknutím třicetileté války.

Zcela stranou města, na kopci nad Pardubickým předměstím, stála rasovna. Vznikla až počátkem 17.století jako "filiálka" pardubického rasa. Byla postavena na obecním pozemku, proto ji nevidují vrchnostenské urbáře a městský ras ("pohodný") odváděl všechny poplatky do městské pokladny. Cena rasovny se v prvních dvou desetiletích 17.století pohybovala v rozmezí 300 - 400 kop gr.míš., což je velmi mnoho vzhledem k tomu, že tato suma byla vždy vyplácena v hotovosti. Tím se rasovna řadila mezi nejdražší nemovitosti ve městě. Vysoká cena rasovny byla zřejmě podmíněna živnostenským monopolem, který se k ní pojil, protože nešlo ani o zvlášť nákladnou stavbu, ani k ní nepatřily žádné pozemky.

Téma vztahu mezi rozsahem pozamků a cenou usedlosti je samostatnou rozsáhlou otázkou. Problém tkví v tom, že není jasné, jakou část ceny nemovitosti tvoří hodnota příslušných polí a luk. I když i v Přelouči máme doloženu řadu dílčích prodejů polností, nelze je statisticky vyhodnotit, protože jen v málo případech je udána konkrétní výměra a poloha pozemků. Kromě toho vrchnostenské urbáře v případě Přelouče neudávají výměru pozemků, takže není možné provést dobové srovnání. K dispozici máme až údaje z Berní ruly (1654), které však s jistými korekcemi respektují stav k roku 1615. Protože máme provedenu identifikaci usedlostí, můžeme provést rozbor pozemkové držby alespoň k tomuto datu a srovnat jej se strukturou cen v posledním zkoumaném desetiletí (1610-1619).



Výsledky jsou zcela jednoznačné. Z jedenácti nejlevnějších várečných domů (kategorie I-IV) jich deset drželo jen minimum pozemků (2-7 str.). K ostatním várečným domům patřilo okolo 15-20 str., nejdražší obhospodařovaly až půl lánu (okolo 30 str.). Z dvaceti nejlevnějších "běžných" domů jich osmnáct nemělo vůbec žádné pozemky. Dražší domy s cenou okolo 200 kop gr.míš. držely 10 str. a jen několik z objektů této kategorie, u nichž byl pozorován po roce 1600 výrazný cenový růst, obhospodařovalo přibližně 20 str. pozemků. Ve skupině selských usedlostí, kde byl cenový zlom v období 1610 - 1619 nejvýraznější, zjišťujeme, že z šesti gruntů, které držely méně pozemků, jich pět výrazně cenově zaostávalo.

Ze zjištěných faktů vyplývá že v podmínkách zkoumané lokality byl určujícím cenotvorným faktorem rozsah pozemkové držby. Růst ceny pozemků ovlivňoval celkový růst ceny nemovitostí mnohem více, než další faktory (jako výstavnost objektu, poloha, možnost podnikání v nezemědělských aktivitách), které i v případě Přelouče začaly po roce 1580 výrazněji ovlivňovat městský život. Přes nesporný růst ekonomické a společenské aktivity města jako celku v posledních desetiletích před Bílou horou zůstala Přelouč pevně spjata se svým zemědělským zázemím.

Poznámky:

1) Bělohlávek, M. - Košťál, M. - Tomas, J.: K problematice studia cen nemovitostí v 15. a 16. století do doby předbělohorské, Zápisky katedry československých dějin a archívního studia FF UK Praha, roč. VI, 1962, s. 147 - 176.

2) Honc, J.: Nejstarší trhová kniha města Hradce Králové z r. 1532 a ceny domů a nemovitostí v Hradci Králové 1532 - 1576, Materiál k diskusi na pracovním zasedání skupiny pro dějiny cen a mezd při katedře čs. dějin na FF UK Praha (dále MD), č. 3, 1962, s. 9; *týž*: Ceny domů na staroměstském náměstí v Praze v letech 1434 až 1618, MD č. 3, 1962, s. 13an; Tomas, J.: Ceny pražských domů v letech 1518-1547, MD č. 5, 1962, s. 6an; Šimek, E.: Ceny nemovitostí v Kutné Hoře v druhé polovině 15. století, MD č. 2, 1961, s. 1an; Bělohlávek, M.: Dva příspěvky k hospodářským a sociálním dějinám Plzně v 16. století (Vývoj cen domů v Plzni v 16. století), *Minulost Plzně a Plzeňska II*, 1959; *týž*: Ceny domů v Turnově v letech 1600 - 1627,

MD č. 7, 1962; Čarek, J.: K vývoji cen staroměstských domů v letech 1400 - 1850, *Pražský sborník historický* 1972, s. 39 - 49; Kubát, J.: Staré domy v Českých Budějovicích v 16. a počátkem 17. století, *Jihočeský sborník historický* 34, 1965, s. 58 - 85, 136 - 155.

3) Kadlečková, E.: Vývoj cen domů v Pardubicích na náměstí od r. 1500 do r. 1850, rkp. diplomové práce na FF UK Praha, 1958 - tématem se autorka zabývala i v pozdějších letech, viz její studie v tomto sborníku (E. Žandová); Kastner, Q.: Ceny domů v Roudnici n. L. v letech 1600 - 1650, *Hospodářské dějiny* 8, 1981, s. 183 - 224; Kastnerová, D.: Ceny městských domů v Roudnici nad Labem v poslední čtvrtině 16. století, rkp. diplomové práce PF Ústí n. L., 1972; Lancinger, L.: K otázce studia cen městských domů v Čechách do konce 18. století (Ceny domů v Novém Městě nad Metují), *Acta Universitatis Carolinae, ser. Phil. - hist.*, 1971; *týž*: Příspěvek ke studiu cen městských domů (Český Krumlov), *Hospodářské dějiny* 8, 1981, s. 141 - 182 Košťál, M.: Ceny domů v Děčíně v letech 1596 - 1630, MD č. 7, 1962.

4) Polák, S.: Ceny domů v deseti českých poddanských městech v první polovině 16. století, *Československý časopis historický* 19, 1971, s. 259 - 262.

5) Vorel, P.: Města jako sídla feudálních vrchností, in: *Česká města v 16. - 18. století*, Opera Instituti historici Pragae C-5, 1991, s. 121 - 138.

6) První písemná zmínka o Přelouči pochází z konce 11. století, kdy je jako ves součástí majetku nově založeného benediktinského kláštera. Klášteru byla Přemyslem Otakarem II. roku 1261 povýšena na město a v klášterní držbě zůstala až do husitských válek. Poté přešla jako královská zástava do majetku Diviše Bořka z Miletínka (+1438) a jeho bratra Jetřicha (+1456). Po několika letech král Jiří z Poděbrad Přelouč znovu zastavil svému komorníkovi Purkhartovi Kamarétovi z Žirovnice (1463 - asi 1467), od kterého ji získal na čas Jan Mandelík z Chrastu (asi 1467 - asi 1470). Po Mandelíkově smrti si ji král již ponechal. Při dělení pozemkového majetku Jiříka Poděbradského mezi jeho syny připadla Přelouč spolu s většinou někdejšího panství opatovického kláštera Jindřichovi Minsterberskému. Jemu však zanedlouho opět posloužila jako zástava ve finanční tísní. Již někdy na přelomu sedmdesátých a osmdesátých let zastavil poplužní dvůr v Přelouči za 150 kop gr. čes. Petrovi z Rožďalovic (vyplacen zpět Pernštejnem před r. 1494), samotné městečko s několika okolními vesnicemi pak zastavil 19. listopadu 1482 za 2900 zlatých uherských Štěpánovi Andělovi z Ronovce. Roku 1518 vyplatil

přeloučský statek od Štěpánova stejnojmenného syna Vilém z Pernštejna, jenž měl od panovníka uděleno právo vyplatit zastavený majetek opatovického kláštera. Přelouč tak připojil k pardubickému panství, s nímž pak sdílela nadále své osudy. Blíže k tomu viz Ledr.J.: *Dějiny města Přelouče nad Labem, Přelouč 1926*; Rosůlek.F.K.: *Pardubicko - Holicko - Přeloučsko, díl III. - místopis, Pardubice 1909 - 1926, s.61 - 94, dále pozn. č.7-8.*

7) Předkládaná studie o vývoji cen domů v městě Přelouči byla zpracována v rámci připravované nové historické monografie města. Protože jde však o téma dosti specifické, považoval jsem za vhodné věnovat mu více místa v samostatné studii, než by bylo možné v rámci monografie, určené i širší čtenářské veřejnosti. Společenským a hospodářským vývojem sledované lokality se proto naopak zde z úsporných důvodů zabývám jen v omezeném rozsahu a zaměřuji se výhradně na otázku cen nemovitostí, byť vzájemná úzká propojenost všech složek života předbělohorského venkovského města je nesporná. Částečná analýza dílčích jevů a jejich shrnutí v širším kontextu viz zatím Vorel.P.: *Vývoj sociálně - ekonomické struktury města Přelouče v letech 1518 - 1620, rkp. diplomové práce, FF UK Praha, 1986.*

8) Rekonstrukce půdorysu intravilánu města, bez níž nelze dospět při rozboru vývoje cen domů k přesnějším závěrům, než jen ke konstatování určité míry růstu cen domů, bývá nejpracnější částí analýzy struktury městské lokality. V dosti rozsáhlých a na archivním výzkumu založených dějinách Přelouče z r.1926 autor na místopisný rozbor rezignoval s odkazem na přílišnou složitost analýzy dochovaného materiálu, viz Ledr.J.: *Dějiny města Přelouče...*, s.178. Jeho tvrzení o "... neúplnosti a nejasnosti gruntovních knih ..." je dosti nepochopitelné, neboť systém evidence nemovitého majetku je zde zcela jasný, byť analýza dochovaných pramenů vyžaduje značnou pozornost. K archivním pramenům viz pozn.č. 15, též viz Diviš.J.V.: *Archivalie města Přelouče, Věstník Musejního spolku v Přelouči, Pardubice 1923, s. 24-37*; Vorel.P.: *Zlomky přeloučských městských knih ze 16.-17. století, Informační zpravodaj Klubu přátel Pardubického muzea (dále IzKPPM) 1984, č.3, s.1-6. Na druhou stranu je faktem, že rekonstrukce intravilánu předbělohorské Přelouče nebyla jednoduchou záležitostí. V případě tohoto města, přes dostatek archivních pramenů, nebylo možné vystačit s klasickou retrospektivní metodou. V době berní ruly (1654) se ve městě nacházelo značné množství pustých objektů. V rustikální fassi teresiánského katastru (1713) byly nové domy ztotožněny s někdejšími pustými objekty nikoli*

na základě majetko - právní kontinuity, ale proto, aby odpovídal početní stav. Navíc v dobovém výpisu z berní ruly, použitím při sestavování fasse, bylo zřejmě písařským nedopatřením pořadí několika domů změněno. Proto jsem pro rekonstrukci intravilánu předbělohorské Přelouče použil přímou metodu, využívající informaci o poloze nemovitostí, obsaženou v samotné kupní smlouvě (poloha je určena dvěma sousedními objekty ve tvaru: měšťan X prodává dům, ležící mezi domy měšťanů Y a Z). Při vlastní rekonstrukci jsem pak vycházel z objektů, jejichž poloha v terénu byla sálá (brány, pivovary, radnice, kostel aj.). Vzniklé schema jsem pak promítl do indikační skizzy stabilního katastru (1839) a do starší katastrální mapy asi z osmdesátých let 18.století, která se pro Přelouč ve fondu velkostatků dochovala. Rozmístění stavebních parcel (městíšť) a ulicový systém uvnitř města byly značně konzervativní a zůstávaly po staletí neměnné. Proto použitý způsob rekonstrukce považuji za dosti přesný, bez ohledu na to, že v průběhu druhé třetiny 17.století zde byla kontinuita držby některých objektů narušena (přesnější metodický postup viz pozn. č.7). Pro označení jednotlivých objektů nebylo vhodné volit žádné z mladších číslování, včetně současného. Domy tedy značím číslem, které je totožné s pořadím objektu v urbáři, zhotoveném v závěru sledovaného období (datován 1617, viz Vs Pardubice, kn.č.16). Viz zde kresba rekonstrukce intravilánu zhruba k roku 1617, podobná rekonstrukce k roku 1518 viz pozn.č. 9, s.25.

9) Vorel.P.: *Urbář městečka Přelouče z let 1518 - 1550, IzKPPM 1988, s.16 - 35.*

10) *Státní oblastní archiv Zámorsk, fond Velkostatek Pardubice (dále Vs Pardubice), kniha č.314 (sirotčí kniha z let 1514 - 1549), fol. 188 - 198.*

11) *Vs Pardubice, kn.č. 314, fol. 209v; tamtéž kn. č.1512 (kniha smluv na panství z let 1506 - 1526), fol.55. K otázce splátkového systému prodeje nemovitostí blíže viz Procházka.V.: *Česká poddanská nemovitost v pozemkových knihách 16. a 17.století, Praha 1963.**

12) *Vs Pardubice, kn. č.1516 (gruntovní kniha panství z let 1537 - 1540), fol. 126v, 213v, 233v, 234, 241v, 242, 255, 282v, 285, 315, 321, 334v; tamtéž, kn. č.315 (sirotčí kniha z let 1541 - 1562). K otázce zabírání jiternej půdy viz Vorel.P.: *Urbář městečka Přelouče ...*, s.21-22.*

13) Vorel.P.: *Urbář městečka Přelouče...*, s.19-21.

14) *Vs Pardubice, kn.č. 314, fol. 195v.*

15) Po připojení Přelouče k pardubickému panství (1518) byly převody nemovitostí v městečku dále evidovány ve staré již nedochované knize, která je několikrát zmíněna. Sloužila zřejmě až do roku 1537, kdy se první majetko - právní převody pro Přelouč začínají objevovat v gruntovních knihách panství (stejně jako v případě ostatních městeček na panství). V dochované řadě gruntovních knih je však mezera pro léta 1540 - 1558, takže přesný obraz o struktuře cen domů v Přelouči podávají až gruntovnice z druhé poloviny 16. století. Tyto jsou vedeny chronologickým systémem a orientace v nich je dosti složitá, proto uvádím přesné odkazy na folia a jednotlivými trhy: Vs Pardubice, kn.č. 279 (gruntovní kniha panství z let 1558 - 1563), fol. 16, 16v, 19, 26v, 28v, 29, 34, 53v, 54v, 55, 60v, 63v, 79, 87v, 123v, 121, 138v, 140, 160v, 165, 165v, 199v, 200, 214, 217, 148v, 250, 250v, 251, 261-263, 275, 281, 283, 291v, 292, 293, 302, 321v, 332v, 338, 343v, 357v, 362, 376v, 431v, 433v, 434, 436, 451, 459, 515, 539-540, 547, 547v, 554, 555, 556v; Vs Pardubice, kn.č. 280 (gruntovní kniha panství z let 1563 - 1569), fol. 12, 17v, 28, 37v, 70v, 74v, 90, 91, 101v, 105v, 107v, 108, 135, 139, 146, 148v, 157, 163, 171, 173, 181, 182, 193, 197, 199, 199v, 208, 215, 238, 247v, 254, 261v, 263v, 264, 298v, 310, 316, 333, 359, 359v, 380v, 423, 430, 432v, 454, 455, 458v, 461, 461v, 469, 472, 478v, 496v, 497, 515, 517, 548, 555, 556, 568v, 574, 611, 611v, 612, 618, 618v, 646, 666, 679; Vs Pardubice, kn.č. 281 (gruntovní kniha panství z let 1570 - 1599), fol. 7v, 9-10v, 28, 40, 87, 132, 159, 194, 194v, 235, 241, 280, 291, 294, 301, 304, 310, 344, 368, 369, 374, 375, 381, 384, 395, 407, 412, 416, 453, 466, 515, 613, 559, 653, 680, 686, 693, 694, 699, 700, 711, 713, 721, 750, 766, 792, 800, 826, 826v, 855. Po povýšení Přelouče na město (1580) převzala městská rada do své kompetence i evidenci trhů s městskými domy a všechny záležitosti s tím související (splátky peněz, sirotčí majetek atd.). Za tímto účelem vznikla nová městská trhovářská kniha (1582) s tzv. vložkovým systémem evidence (pro každý dům vymezena část knihy), jenž však nebyl důsledně dodržován. Zvláště u domů, které se častěji prodávaly a jejichž původně vymezených několik listů bylo brzy popsáno, nalézáme mladší převody z počátku 17. století zapsány porůznu v knize na zřejmě náhodně volených prázdných stranách. Viz Okresní archiv Pardubice, fond Archiv města Přelouče (dále AM Přelouč), kn.č. 331 (městská trhovářská kniha z let 1582 - 1629), fol. 1-285v.

16) Značení domů dle jejich pořadí v urbáři viz pozn.č.8

17) Kategorizující funkce inventářů byla v Přelouči živá ještě na přelomu 16.-17. století. O tom svědčí případ usedlosti č.4. Do roku 1585 šlo o velký selský dvůr na náměstí s rozsáhlým příslušenstvím. Když od něho vrchnost odkoupila podstatnou část pozemků pro svou potřebu, byl dvůr změněn na várečný dům, což se promítlo i ve změně kmenového inventáře. Obdobná situace nastala u č.83, kde se z obyčejného domu, jehož držitel přikoupil více pozemků, stala zemědělská usedlost. Podobně při změně obyčejného domu (č.63) na várečný. Viz AM Přelouč, kn.č.331, fol.7-8, 116-117, 143; Vs Pardubice, kn.č.280, fol. 611.

ZUSAMMENFASSUNG

ENTWICKLUNG DER HAUSPREISE IN DER STADT PŘELOUČ IN JAHREN 1518 - 1620

Die Stadt Přelouč (Bez. Pardubice) ist die Lokalität mit einer ziemlich alten Stadtradition (1261, Untertanenstadt des Klosters in Opatovice). In der Zeit nach den Hussitenkriegen trat ihre Bedeutung zurück.

An der Wende vom 15. zum 16. Jahrhundert war das Städtchen Přelouč das wirtschaftliche Zentrum eines kleinen Rittergutes und profitierte von seiner günstigen Lage an der Elbefurt (Brücke) an der Verbindungsstraße zwischen Kutná Hora und Hradec Králové.

Nach dem Anschluß zum Herrenhof Pardubice (1518) geriet es in die Stellung einer kleinen Peripheriestadt. Erst am Ausgang der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts nahm die Bedeutung von Přelouč allmählich wieder zu, und das einstige Städtchen wurde 1580 zur Stadt erhoben. Durch die Verbesserung der gesellschaftlich-rechtlichen Stellung wurde Přelouč für die wohlhabendere Bevölkerung der großen Städte aus der näheren sowie entfernteren Umgebung attraktiver.

Schon ein so kurzgefaßtes Bild läßt vermuten, daß die Analyse der Preisentwicklung hiesiger Liegenschaften interessante Ergebnisse erbringen könnte, denn Přelouč wäre als ein bestimmter Prototyp einer Stadt (eines Städtchens) "zweiten Ranges" zu verstehen, das gerade im 16. Jh. einige Entwicklungsstadien erfahren hatte. Außerdem ist die Quellengrundlage in solchem Umfang erhalten, daß sie uns erlaubt, das erwähnte Problem zu lösen.

Aus den Jahren 1518 - 1558 erhielten sich die Angaben über Hauspreise unterschiedlich nur in Bruchstücken, so daß Preise nur bei 21,6 - 32,2% der damaligen Anzahl der Häuser belegt werden (während dieser 40 Jahre senkte die Zahl von 97 auf 89). Der Informationswert der gewonnenen Angaben ist jedoch relativ hoch. Dank der eingehenden Identifikation der Wirtschaften wissen wir,

um welche Objekte es sich konkret handelte, und der festgestellte Stand kann mit der genauer dokumentierten Entwicklung im jüngeren Zeitraum verglichen werden. Es ist bekannt, welche Häuser zu den teuersten und welche zu den billigsten langfristig gehörten, so daß man beurteilen kann, in welchem Maße die bruchstückweise erhaltenen Angaben repräsentativ sind.

Zwei billigste Häuser, in den Jahren 1518 - 1524 für 2 und 6,5 Schock Meißner Gr. verkauft (bar bezahlt), waren Objekte, zu denen keine Grundstücke gehörten. Alle beide lagen aber am selben Rande der Stadt, es ist also nicht sicher, ob auch die anderen Häuser ohne Grundstücke (es zählten damals insgesamt 31 davon) so billig waren. Alle anderen Häuser, bei denen die Preise aus dieser Zeit bekannt sind, besaßen mehr oder weniger Grundstücke und sie wurden stets durch das System von Anzahlungen und jährlichen Abzahlungen verkauft. Sie waren damals für 40 bis 70 Schock Meißner Gr. zu kaufen (Brauhaus am Ring), bzw. für 20 bis 40 Schock Meißner Gr. (andere). Die höchsten Preise erreichten die Mälzerei und große Bauernwirtschaften in Vorstädten des damaligen Städtchens: 60 - 120 Schock Meißner Gr. Aus den erhaltenen Angaben ist deutlich, daß es schon während der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts zu sichtbarem Anwuchs der Preise kam. Die Häuser, die während der ganzen traktierten Zeit zu den teuersten gehörten, kosteten in den Jahren 1518 - 1524 etwa um 100 Schock, in den Jahren 1529 - 1544 schon um 200 Schock, aber in den 50-er Jahren schon 300 bis 500 Schock Meißner Gr.

Die Preisentwicklung der Häuser in Přelouč in den nachfolgenden Jahren (1558 - 1620) kann man wesentlich eingehender analysieren. Es steht nämlich fast ein vollständiger Komplex von Preisangaben im Rahmen der ganzen Lokalität zur Verfügung (insgesamt 578 Verkäufe für 103 Häuser). Eine unumgängliche Voraussetzung für die Richtigkeit des weiteren Verfahrens ist eine genaue Zuordnung des jeweiligen Geschäftes zum konkreten Haus. So wird die Gefahr ausgeschlossen, daß eins oder mehrere Objekte für Extrempreis hätten, falls sie mehrmals verkauft gewesen wären, die Schlußergebnisse auch wesentlich verschieben können.

Nach der Erhebung von Přelouč zur Stadt (1580) erfolgte eine bedeutende Beschleunigung des Anwachstempos der Preise bei der Gruppe der teuersten Häuser. Diese Bewegung entspricht der Veränderung der Spezifik der Migrationsaktivität und hängt anscheinend mit dem Zufluß reicher Bevölkerung aus den bedeutenderen Nachbarstädten zusammen. Es ist hier eine allmähliche Differenzierung deutlich, die die Wirtschaften in "billige" und "teure" einteilt. Die zahlreichsten Gruppen sind im ersten Falle zum Schluß des verfolgten Zeitraumes (1610 - 1619) durch Häuser mit dem Preis von 150 bis 250 Schock Meißner Gr. (34,8%), im zweiten Falle von 550 bis 750 Schock Meißner Gr. (31,5%) vertreten. Von den Häusern, die in dem Jahrzehnt 1558 - 1569 weniger

als 100 Schock gekostet hatten, überschritten die meisten bis zum Jahre 1620 nicht den Preis 300 - 400 Schock Meißner Gr. Dieser Betrag bildete also anfang des 17. Jahrhunderts eine imaginäre Grenze zwischen den "billigen" und den "teuren" Objekten in Přelouč.

Im Allgemeinen kann angenommen werden, daß die Preisentwicklung der Häuser im Milieu einer Stadt auf dem Lande vor allem durch ihre wirtschaftliche Funktion gegeben sei und erst sekundär durch andere Faktoren, die den Preis bei großen Marktzentren und Residenzen (Lage in der Stadt, schöne Bauart des Objektes) beeinflußten. Es besteht die Frage, nach welchen Kriterien einzelne Objekte zu klassifizieren wären. Mit Berücksichtigung des damaligen Systems der Produktion kann man allgemein sagen, daß die größeren landwirtschaftlichen Güter sich in der Regel in der Vorstadt befanden, während die Häuser einfacher Handwerker und Kaufleute innerhalb der Stadtmauer. Man braucht jedoch einen einheitlichen Maßstab zu gewinnen. Zu diesem Zweck können Inventare einzelner Wirtschaften dienen, die im Falle der Stadt Přelouč ganz klar ihre wirtschaftliche Funktion signalisieren.

Mit Hilfe einer Analyse der Inventare ist es möglich, drei Haupttypen der Wirtschaften in der Stadt Přelouč in der Zeit vor der Schlacht am Weißen Berg abzugrenzen: 1) Landwirtschaftliche Unternehmen analog mit den Bauerngütern im Dorfmilieu - für ihr Inventar ist ein Gespann (in der Regel ein Pferdgespann) typisch, Instrumente zum Bodenbebauen (Pflüge, Eggen) und beschlagene Wagen. 2) Brauhäuser - in ihrem Inventar findet man Gefäße für Biergebräu (Fäße, Tonnen, Trichter, Schöpflöffel u.a.) und Mittel zum Bierschöpfen und -verkauf (Schenktisch, Zinnseidel und Kannen). 3) Der dritten Gruppe werden diejenigen Häuser zugeordnet, bei denen keine wirtschaftliche Funktion besonders ausgeprägt ist - in ihren Inventaren findet man gewöhnlich ein paar Stück Vieh, Geflügel und kleine landwirtschaftliche Instrumente. Vereinzelt kommen auch Objekte ohne Stamminventar vor, meistens ging es aber um neu entstandene Objekte (kleine Häuser, vorwiegend in der Vorstadt), deren Preisentwicklung getrennt verfolgt.

Ein weiteres Problem besteht darin, daß es nicht klar ist, welchen Teil des Liegenschaftspreises der Wert der dazu gehörenden Felder und Wiesen darstellt. Es stehen erst Angaben aus der Steuer-Rolle (1654) zur Verfügung, die jedoch den Stand zum Jahre 1615 mit gewissen Korrekturen einsehen. Da die Identifizierung der Wirtschaften durchgeführt ist, kann man die Analyse des Gutbesitzes wenigstens zu diesem Datum durchführen, und sie mit der Struktur der Preise im letzten verfolgten Jahrzehnte (1610 - 1619) vergleichen.

Die Ergebnisse sind völlig eindeutig. Von den elf billigsten Brauhäusern besaßen zehn nur ein Minimum an Grundstücken (2 - 7 Strich). Zu den anderen Brauhäusern gehörten etwa 15 - 20 Strich, die teuersten bewirtschafteten bis zu einer halben Hufe (etwa 30 Strich). Von den 20 billigsten "geläufigen" Häusern

besaßen 18 gar keine Grundstücke. Die teureren Häuser mit dem Preis um 200 Schock Meißner Gr. hielten 10 Strich und nur einige von Objekten dieser Kategorie, bei denen nach 1600 ein bedeutender Preisanwuchs zu beobachten war, bewirtschafteten annähernd 20 Str. Grundstücke. Für die Gruppe der Bauernhöfe, wo der Preisbruch im Zeitraum 1610 - 1619 am bedeutendsten war, wird festgestellt, daß von sechs Wirtschaften, die weniger Grundstücke hielten, fünf davon preismäßig zurückblieben.

Aus den festgestellten Fakten geht hervor, daß die Größe des Grundstückbesitzes den bestimmenden preisbildenden Faktor unter den Bedingungen der untersuchten Lokalität darstellte. Der Preisanwuchs der Grundstücke beeinflusste den Gesamtanwuchs der Liegenschaftspreise wesentlich stärker, als andere Faktoren. Trotz des unbestrittenen Anwuchses der ökonomischen und gesellschaftlichen Aktivitäten der Stadt als des Ganzen blieb Přelouč in den letzten Jahrzehnten vorm Weißen Berg mit seinem landwirtschaftlichen Hinterland fest verbunden.