

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY

Textová část - 1. Aktualizace

Prosinec 2001

# OBSAH

1. Úvod.....	3
2. Součásti cenové mapy stavebních pozemků.....	3
3. Instrukce k použití cenové mapy .....	3
4. Stručná charakteristika města.....	4
5. Metodika zpracování cenové mapy stavebních pozemků.....	5
5.1 Účel zpracování .....	5
5.2 Postup zpracování .....	5
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik .....	6
5.4 Přiřazení cen jednotlivým cenovým pásmům.....	7
6. Poměrové ukazatele ocenění .....	7
7. Charakteristika trhu s pozemky .....	9
7.1 Všeobecná analýza .....	9
7.2 Rozbor realizovaných prodejů.....	10
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území.....	16

# 1. Úvod

Aktualizovaná cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen „cenová mapa“) navazuje na cenovou mapu, vydanou pro správní území města Ostravy obecně závaznou vyhláškou č.10/2000, kterou byla cenová mapa stavebních pozemků na území města Ostravy s účinností od 1.10.2000. K aktualizaci cenové mapy dochází na základě rozhodnutí Rady města Ostrava č.5057/57 ze dne 10.4.2001, pro správní území města Ostravy.

Cenová mapa je opět vyhotovena na tiskovém výstupu digitalizované katastrální mapy města Ostravy a transformována do digitální podoby, v níž součástí městského informačního systému GISMO, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území.

## 2. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu stavebních pozemků města Ostravy tvoří:

- 1) Grafická část na podkladu mapových listů v měřítku 1 : 5000 s graficky vymezenými skupinami parcel stavebních pozemků s vyznačenými cenami.
- 2) Textová část cenové mapy.
- 3) Cenová mapa v elektronické podobě instalovaná do městského informačního systému GISMO.

## 3. Instrukce k použití cenové mapy

- 1) Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23a jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb..
- 2) V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků vyznačeno číslo, které vyjadřuje:

**cenu v Kč/m<sup>2</sup>**

- 3) Stavební pozemky, které v mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 23 vyhlášky Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Stavební pozemky, jejichž část je začleněna do skupiny parcel neoceněných nebo ve skupině parcel s jinou cenou se ocení podle příslušného ustanovení § 23 vyhlášky Ministerstva financí č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy a skutečně slouží jako provozní plochy drah, dálnice, silnice, ostatní veřejné komunikace a veřejná prostranství, popřípadě pozemky k takovým účelům určené územním rozhodnutím nebo stavebním povolením, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se zjistí podle příslušných ustanovení §§ 23 vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Při nesouladu mezi stavem oceňovaného pozemku v cenové mapě a jeho skutečným stavem v terénu ke dni jeho ocenění se vychází z jeho skutečného stavu v terénu. Při oceňování pozemku zjištěný nesoulad, jež může být důvodem pro jeho ocenění jako

pozemku nestavebního, se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (popřípadě katastrálním úřadem ověřeným geometrickým plánem) a vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, že k oceňovanému pozemku neexistuje právně účinné územní rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby nebo rozhodnutí o využití území nebo rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků ve smyslu § 32 odst. 1 písm. a), b), e) zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu [stavební zákon], ve znění pozdějších předpisů) nebo stavební povolení nebo stavebním úřadem nebylo zahájeno řízení o odstranění nepovolené stavby.

- 7) Originál cenové mapy stavebních pozemků je bezplatně přístupný v pracovní době na odboru financí a rozpočtu na Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Mor.Ostrava.
- 8) Digitální podklad cenové mapy stavebních pozemků je uložen na Magistrátu města Ostravy, informační odbor, Prokešovo nám. 8, Mor.Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupný na webových stránkách u statutárního města Ostravy tj .<http://gisova.mmo.cz> .

## 4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice co do počtu obyvatel, druhým největším městem co se týče rozlohy správního území města a zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (15 km) a Slovenska (55 km). V rámci České republiky má zcela zvláštní postavení. Během uplynulých desetiletí byla chápána jako významné centrum těžkého průmyslu a dále jako město obchodní a transitní. V důsledku politických změn po roce 1989, Ostrava jako jedno z mála měst v ČR zaznamenala obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu včetně s tím spojené počáteční ztráty pracovních příležitostí a nezbytnosti následné restrukturalizace.

Pokud jde o územně právní členění má Ostrava 23 městských obvodů a 39 katastrálních území. V Ostravě žije v současné době 319.293 trvale žijících obyvatel a dalších 33.000, dojíždějících z přilehlého okolí do zaměstnání.

Ostrava v posledních letech zaznamenává v důsledku snížení počtu pracovních příležitostí postupný úbytek obyvatel.

Věková struktura obyvatelstva města Ostravy:

Předproduktivní (0 – 14 let)	17,2 %
Produktivní (15 – 59 muži, 15 – 54 ženy)	66 %
Poproduktivní (60 a více)	16,8 %

Počet ekonomicky aktivních obyvatel v Ostravě činí 52,6 % (z toho 56,7 % mužů a 48,8 % žen). Průměrný věk obyvatelstva činí 37,7 let.

Město Ostrava je sídlem administrativních, obchodních, kulturních, zdravotních, vědeckých a sportovních společností, organizací i institucí, a to především s ohledem na skutečnost, že je hlavním městem Moravskoslezského kraje. V Ostravě jsou např. dvě univerzity (Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Ostravská univerzita) s deseti fakultami, pět nemocnic, významná sportovní zařízení (fotbalové stadiony Bazaly na Slezské Ostravě, FC Vítkovice ve Vítkovicích, FC Nové Huti v Ostravě-Zábřehu, FC VOKD Poruba v Porubě, divadla (Divadlo Jiřího Myrona, divadlo Antonína Dvořáka a divadlo loutek

vše v Moravské Ostravě) kina a veletržní a výstavní prostory v lokalitě „Černá louka“ v Moravské Ostravě, atd..

Základním průmyslovým odvětvím ve městě je hutnictví a strojírenství, které reprezentují zejména společnosti Vítkovice a.s., Nová Huť a.s., dále chemický průmysl, který je zastoupen společností MCHZ a.s.. Hornictví, jež bylo v minulosti jednou z nejintenzivnějších průmyslových oblastí provozovaných v Ostravě, bylo již na území města zcela utlumeno.

Ostrava je také vzhledem ke své poloze významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se železnice (osobní i nákladní) rozbíhá ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a Rakousko. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, 5 železničních stanic a mezinárodní letiště v Mošnově. Ve vzdálenosti 15 km od Ostravy je umístěno letiště pro osobní i nákladní přepravu. Ostrava je také východiskem regionální hromadné dopravy.

V letech 1999 až 2001 došlo k dalšímu zastavění rozvojových ploch určených územním plánem pro lehký průmysl, sklady a drobná výroba, kde byla vystavěna obchodní centra jako např. obchodní zóna v Ostravě- Zábřehu.

Město disponuje celou řadou rozvojových ploch. Tyto lokality, určené pro individuální bydlení a lehký průmysl, a zejména pak obchodní zóny ovlivnily ostravský trh s pozemky, ale pouze v tomto segmentu trhu s pozemky, a to z hlediska cen i četnosti prodejů pozemků. V ostatních kategoriích pozemků jsou dosud vztahy mezi nabídkou a poptávkou na trhu s pozemky v Ostravě nestabilizované.

## **5. Metodika zpracování cenové mapy**

### 5.1. Účel zpracování

Úkolem zpracování cenové mapy stavebních pozemků je přiblížení jejich cen zjištěných podle cenového předpisu cenám realizovaným na místním trhu nemovitostí.

### 5.2. Postup zpracování při aktualizaci cenové mapy

Vlastní zpracování cenové mapy lze rozdělit do čtyř hlavních etap, a to:

*v I. etapě* – jako základ pro stanovení cen pozemků v souladu s § 10 zákona č. 151/97 Sb. byly shromážděny a roztříděny ceny sjednané na trhu nemovitostí, tedy ceny obsažené v kupních smlouvách sjednaných v době od června roku 2000 do konce roku 2001.

*v II. etapě* – původní rozdělení pozemků do jednotlivých skupin parcel bylo porovnáno se současným využitím a v případě nově zastavěných území či změn ve využití území byly vytvořeny nové skupiny parcel obdobných stavebních pozemků.

*v III. etapě* – porovnání pozemků s cenami obdobných pozemkových celků na základě jejich zjištěných charakteristik. V cenové mapě nejsou oceněny ty pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. nebylo možno porovnat je se zjištěnými cenami porovnatelných pozemků.

*v IV. etapě* – konečná aktualizace grafické části cenové mapy s aktuální verzí digitální katastrální mapy tak, aby se cenová mapa mohla stát součástí geografického informačního systému města Ostravy.

### 5.3. Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik

Rozbor území byl proveden na mapovém podkladě jednotlivých katastrálních území města Ostravy. Na základě místních šetření a dle poslední platné podoby územního plánu, byly prověřeny stávající skupiny pozemků ve vztahu ke změnám v zastavěnosti území a byly vymezeny nové skupiny funkčně obdobných pozemků na podkladech šetřených charakteristik:

#### *Účel užití:*

Hlavní důraz byl kladen na přesné vymezení pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Pro tyto potřeby byl v mapových podkladech vyznačen účel využití skupiny pozemků, který dále slouží ke statistickému vyhodnocení tržních vlivů na ceny pozemků.

#### *Poloha v obci:*

Území města Ostravy bylo rozděleno do čtyř polohových tříd v závislosti na shodném účelu využití území v dané třídě a umístění v obci (centrum a vnitřní město, okrajová část vnitřního města, průmyslová část města a území mimo kompaktní město).

#### *Soulad s územním plánem:*

Dalším sledovaným údajem bylo porovnání aktuálního účelu užití stavebních pozemků s jejich perspektivním využitím podle územně plánovací dokumentace. Výsledkem šetření je vyskytující se nesoulad skutečného stavu a územního plánu v lokalitách, kde je uvažováno výhledově nové využití a v současné době trvají výkupy pozemků a rodinných domů za účelem přípravy těchto území, pro lehký průmysl, sklady a drobnou výrobu v městském obvodu Hrabová, dále v území s využitím pro průmysl kde probíhají nebo je uvažováno o změnách druhu zástavby např. objekty občanské vybavenosti, jedná se o Moravskou Ostravu a Vítkovice.

#### *Stavební vybavenost:*

Dle informací získaných na úradech městských obvodů, byla posuzována vybavenost pozemků inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela pokryta elektrickou, vodovodní, a telekomunikační sítí. Kanalizace je vybudována na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přilehlých okolí, tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města a dále i městských obvodech na území mimo kompaktní město, a to obvodu Lhotka, Martinov, na 90 % zastavěného území Hošťálkovic, na 70% území Hrabové, na 80 % území Pustkovce, na 80 % katastrálního území Slezské Ostravy a na 95 % území Svinova. Většina městských obvodů mimo území kompaktního města, je odkanalizováno částečně, jedná se o obvod Kunčice (k.ú. Kunčice nad Ostravicí), kde jsou vybaveny kanalizací pouze lokality přiléhající k průmyslovému areálu Nové Huti, Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 25 %, Nová Bělá (k.ú. Nová Bělá) pozemky podél ulice Krmelínské, Petřkovice (k.ú. Petřkovice) v rozsahu 25%, Plesná (k.ú. Stará Plesná) v rozsahu 8 %, Stará Bělá (k.ú. Stará Bělá) v rozsahu 5 %. Na území městského obvodu Slezská Ostrava, kde se jedná o katastrální území Antošovice, Heřmanice, Hrušov, Koblov, Kunčičky, dále městského obvodu Radvanice a Bartovice (k.ú. Radvanice a k.ú. Bartovice), obvodu Krásné pole (k.ú. Krásné Pole), obvodu Plesná (k.ú. Nová Plesná), obvodu Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou), obvodu Proskovice (k.ú. Proskovice) se kanalizace nenachází vůbec. Co se týče vybavení plynem, jsou jednotlivé obvody města napojeny všechny, pouze v některých okrajových oblastech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně, jedná se o katastrální území Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka v lokalitě Janová. Do některých ostravských obvodů je zavedeno centrální

zásobování teplem, jsou to sídlištní celky v městských obvodech Poruba (k.ú. Poruba, Poruba-sever) Pustkovec, Svinov, Ostrava-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabové, ale také ve vnitřním městě, a to v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

#### *Dopravní dostupnost:*

Byla šetřena dostupnost pozemků ve vztahu k centru města a přítomnost MHD. Kritériem pro posouzení byla vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost a vzdálenost od nejbližších stanic MHD. V území vnitřního města, okrajové části vnitřního města a průmyslových částech je přítomnost MHD dostatečná, je zastoupena třemi druhy dopravních prostředků, a to autobusem, trolejbusem a tramvají. Na území mimo kompaktní město jsou však prostředky MHD zastoupeny omezeně. Jedná se o autobus příp. trolejbus a některé lokality jsou zde ve větší vzdálenosti (nad 1 km) ke stanicí MHD.

#### *Omezující faktory:*

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití pozemků jako jsou stavební uzávěra, přítomnost plynů (methanu), nadměrná hluchost, a míra ohrožení záplavami (viz. kapitola 7).

#### 5.4. Přiřazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků

Podkladem pro ocenění jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků byly ceny zjištěné ze skutečně sjednaných prodejů, které byly dohledány a prověřeny na katastrálním úřadě v Ostravě.

Pro ocenění byla vzata v úvahu cenová úroveň za poslední rok a 6 měsíců (od 10/1999 do 04/2001), která by měla odpovídat trendům na místním trhu nemovitostí.

Dohledané ceny byly analyzovány s cílem vyloučení těch cen, které se zřetelně vymykaly úrovni převažujících cen v daném území, a dále případy prodeje stavby včetně pozemků.

Jednotlivým skupinám parcel byla na základě zjištěných cen a charakteristik přiřazena cena za m<sup>2</sup>.

## **6. Poměrové ukazatele ocenění**

Na základě statistických dat převzatých z katastru nemovitostí byly zjištěny údaje o plošném rozvrstvení druhů pozemků, počtech parcel, a jiné údaje.

#### **Výměry a počty parcel**

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská půda, lesní půda a vodní plocha	11 931	56	40 320	33
Zastavěná plocha	2 081	10	57 937	47
Ostatní plocha	7 410	34	24 511	20
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 422</b>	<b>100</b>	<b>122 768</b>	<b>100</b>

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v převážné většině v druhu *zastavěná plocha*, přičemž tyto pozemky tvoří pouhých 10 % (s ostatními pozemky 44 %) rozlohy správního území města. Důvodem je velká rozloha zemědělské půdy v katastrálních území na okrajích správního území města.

Na druhé straně z pohledu počtu parcel, činí jejich podíl v druhu pozemků, označených jako *zastavěná plocha*, 47 % (s pozemky ostatních ploch 67 %). Důvodem je mnohem větší členitost zastavěné plochy a menší výměra parcel.

V druhu pozemku *ostatní plochy* podléhají ocenění pouze některé, a to zejména plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou, stejně jako zahrady.

Ve srovnání s údaji roku 2000, došlo k nárůstu rozlohy města Ostravy o 72 ha a počtu parcel o 4351 parcel, zejména pozemků v druhu ostatní plocha, zemědělských a lesních pozemků. Důvodem nárůstu pozemků v druhu orná půda, je postupné dokončování procesu restitucí. Pozemky ostatních ploch narůstají v důsledku výstavby dalších komunikací, a manipulačních ploch.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3.143 skupin obdobných pozemků, z nichž bylo oceněno 1920 skupin, tj. 61,20 %. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění pozemku na základě porovnání. Dle plošné výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 36,2 % cenových pásem.

**Tab. – celkový počet cenových pásem na území města Ostravy**

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
neoceněno	1 223	13 670	38,9	63,8
oceněno	1 920	7 752	61,1	36,2
celkem	3 143	21 422	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití ve městě a rozdělení podle lokalizovaných oceňovaných cen.pásem obdobných stavebních pozemků. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2000 došlo ke zvýšení počtu cenových pásem, a to o 616 zastavěných uvedenými druhy staveb, což odpovídá důslednějšímu sledování účelu využití pozemků a dalšímu rozvoji výstavby ve městě. Největší nárůst počtu cenových pásem byl zaznamenán v oblasti výstavby objektů pro občanskou vybavenost a to o 25,9 % a v oblasti bydlení, kde byl vyhodnocen nárůst až o 49%.

**Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití**

Druh zastavěné plochy	počet parcel	Počet cen.pásem	
		celkem	oceněných
průmyslovými objekty	1 179	123	113
zeměd. a lesní objekty	701	54	34
občanská vybavenost	2 589	1 056	518
ostatní stav.obj.-garáže	24 876	147	112
technická vybavenost	1 122	98	36
objekt bydlení	25 760	1 340	1 107
<b>Celkem</b>	<b>57 132</b>	<b>2 818</b>	<b>1 920</b>



## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza:

*Analýza trhu* s nemovitostmi provedená pro město Ostravu, ve vztahu k aktualizaci cenové mapy v roce 2001, byla realizována na základě informací získaných o cca 3060 prodejích pozemků na území Města Ostravy v letech 2000 a 2001.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 3.060 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku představuje **338,- Kč na m<sup>2</sup>** pozemku, což činí 30,7 % základní ceny podle § 23 vyhlášky 279/1997 Sb., pro oceňování stavebních pozemků v Ostravě. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny v průběhu let 2000 a 2001 v průměru poklesly a průměrná cena pozemku ve městě Ostravě opět mírně poklesla o 17,- Kč. Dále lze konstatovat, že stále přetrvává poměrně velká diference cen mezi centrem s vnitřní částí města a jeho okrajovými částmi.

**Tab. - Vývoj průměrných cen v letech v jednotlivých územích města**

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce		
	1999	2000	2001
Vnitřní město	660	725	695
Okrajová část vnitřního města	164	294	255
Průmyslové části	345	382	345
Území mimo kompaktní město	244	285	257

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období roku 2000 a 2001, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou pozemky s využitím k *individuálnímu bydlení*, které činí 28,35 % z celkových realizovaných prodejních transakcí. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou, jsou pozemky *zastavěné objekty s komerčním využitím* (tj. administrativa, obchodní domy a centra, hotely apod.) s podílem na trhu 20,33 % s tím, že dále následují prodeje pozemků s bytovými domy, jejichž podíl činí 13,02 %.

Nadále se udržuje trend vysokých cen v oblasti výstavby velkých nákupních a zábavních center s tím, že v ostatních oblastech lze konstatovat stagnaci cen a v některých, jako např. v případě průmyslu, ale v některých oblastech mimo území kompaktního města, došlo ke snížení průměrných cen v kategorii individuálního bydlení.

Rozborem bylo prokázáno, že převažující charakter funkčního využití území a poloha pozemku ovlivňují rozhodujícím způsobem prodejní ceny pozemků i v případě jejich rozdílného způsobu využití. Do budoucna zřejmě přetrvá zájem o pozemky rozvojových ploch pro individuální bytovou výstavbu, zejména v okrajových částech města, ale nepochybně také v současné době realizovaný průtah dálnice D 47 městem, který zvyšuje zájem potenciálních investorů o koupi a investice nejen do přilehlých pozemků k dálnici, ale i ostatním ve městě.

Jako rozvojové území města Ostravy se jeví městský obvod Hrabová, kde je připravována výstavba a zčásti je již v provozu rozsáhlá komerční zóna, dále jde o městský obvod Ostrava-Jih kde byla v roce 2001 realizována obchodně-komerční zóna při rychlostní komunikaci Rudná, dále městský obvod Svinov, kde je realizována průmyslová zóna při rychlostní komunikaci Rudná a dále v oblasti estakády „Svinovské Mosty“ a vlakového nádraží Ostrava-Svinov, kde byly postaveny další supermarkety, městský obvod

Plesná, kde má být realizováno rovněž komerční centrum. Z hlediska individuální bytové výstavby jsou rozvojovými zónami zejména městské části Proskovice, Nová Bělá, Stará Bělá, Krásné Pole a také Polanka, orientované ve směru na jihozápad a jihovýchod města, ale postupně se začíná rozvíjet výstavba i ve východní části města, např. v městských obvodech Radvanice a Bartovice.

Některé městské části se staly vlivem stoletých záplav v roce 1997 naprosto útlumovými, to z důvodu vydaných stavebních uzávěr, jako např. Hrušov a Nová Ves.

## 7.2. Rozbor realizovaných prodejů

**Rozbor** vyhodnocuje prodeje realizované v letech 2000-2001 na trhu nemovitostí ve městě Ostravě, kde bylo uskutečněno a vyhodnoceno 3060 transakcí.

Rozborem byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to jsou zejména **poloha** a **úcel užití** pozemku.

### Vliv polohy

Následující tabulka dává přehled o tendenci přibližování průměrných cen s výjimkou městských částí mimo kompaktní město, kde je průměrná cena nižší a o velké diferenciaci cen ve městě.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	541	20	7 000
Okrajová část vnitřního města	485	20	2 300
Průmyslové části	479	50	1 757
Území mimo kompaktní město	244	10	2 816

Uvedený přehled průměrných cen vypovídá v absolutních hodnotách také o atraktivitě pozemků, která ve směru od centra města k okrajovým částem klesá, což se ještě výrazněji projevilo, při vyhodnocení jednotlivých kategorií pozemků dle účelu užití.

### Vliv účelu užití pozemku

Největší počet úplatných převodů (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl realizován u pozemků zastavěných **objekty bydlení**, kde bylo objektivně oceněno 82,6 % všech cenových pásem, podrobně rozdělených dle druhu zástavby na budovy určené pro **hromadné bydlení, individuální bytovou výstavbu**, kde jsou obchody s pozemky vůbec nejčastější a zde bylo oceněno 86,4 %. Další podrobnější vymezení cenových pásem bylo provedeno v oblasti individuální výstavby rozčleněno na pozemky zastavěné rodinnými domy a objekty sloužícími pro rekreaci. Tímto detailním dělením byl postihnut záměr co nej přesnějšího vymezení účelu užití pozemku. V segmentu bydlení dochází k velké diferenciaci cen od 50,- po 1 700,- Kč/m<sup>2</sup> u bytových domů a u rodinné zástavby 50,- až 1 400,- Kč. Nejdražší pozemky pro hromadné bydlení byly opět lokalizovány v centru města a ve vnitřním městě s širokou infrastrukturou (jedná se o bytové domy s nebytovými prostory – obchody, restaurace, služby), kde došlo ke zvýšení průměrné ceny na skoro dvojnásobek. V průměru došlo u hromadného bydlení k razantnímu zvýšení cen ve vnitřním městě a okrajové části vnitřního města, dále od centra města ceny pozemků pro bytovou výstavbu klesly. V oblasti individuálního bydlení jdou obecně ceny pozemků napříč městem

v podobném trendu jako v oblasti hromadného bydlení, tj. klesají k okraji města, a oproti cenám minulého období došlo ke zvýšení průměrných a maximálních cen v centru města a nejbližším okolí, kde hraje důležitou roli konkrétní poloha pozemku, a naopak na území mimo kompaktní město došlo v průměru, ale i absolutních hodnotách k poklesu cen, kde se promítá vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi, ale zejména dopravní dostupnost vůči centru města. Vyšší ceny jsou v městském obvodu Slezská Ostrava, kde rozhodující je blízkost centra města a dále na jihozápadním a jihovýchodním okraji Ostravy, kde je realizována zástavba objekty k bydlení.

### Pozemky pro bytovou výstavbu

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	704	100	1700
Okrajová část vnitřního města	235	100	700
Průmyslové části	346	100	800
Území mimo kompaktní město	154	50	360

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **bytovými domy**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	359	2334
Okrajová část vnitřního města	359	3474
Průmyslové části	227	1673
Území mimo kompaktní město	178	4258

### Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	605	280	1 400
Okrajová část vnitřního města	347	80	1 100
Průmyslové části	241	50	880
Území mimo kompaktní město	220	50	580

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných domy pro **individuální bydlení**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	481	3365
Okrajová část vnitřního města	495	3516
Průmyslové části	461	3012
Území mimo kompaktní město	447	4015

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*, které jsou převážně umístěny v okrajových částech města. Ceny pozemků jsou ve městě Ostravě obdobné.

### Pozemky v chatových osadách

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	183	150	200
Okrajová část vnitřního města	183	50	470
Průmyslové části	135	90	240
Území mimo kompaktní město	157	50	300

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty pro **individuální rekreaci**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	725	1647
Okrajová část vnitřního města	680	1717
Průmyslové části	383	1212
Území mimo kompaktní město	517	2058

Další oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti*, kde se ceny liší dle způsobu využití budovy. Pásma byla rozdělena do kategorií ploch zastavěných objekty s komerčním využitím, jako např. administrativní budovy, nákupní centra apod., kde průměrná cena činí 1420,- Kč na m<sup>2</sup> a výrazně převyšuje ceny pozemků s ostatními objekty charakterem, odpovídající občanské vybavenosti, jejichž cena činí 700,- Kč. I v této oblasti došlo v průměru ke zvýšení cen, a to v centru města a nejbližším okolí. V případě komerčních ploch se zvedly ceny pozemků na území celého města, což je způsobeno výstavbou nových nákupních a zábavních center s širokou nabídkou dalších služeb. Příkladem je v současné době realizovaná obchodně-komerční zóna v Ostravě-Jihu pod názvem Shopping Park a supermarkety v městském obvodu Svinov, kde kupní cena činila 2300,- Kč.

### Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	563	330	1 200
Okrajová část vnitřního města	704	150	2 200
Průmyslové části	100	430	262
Území mimo kompaktní město	168	55	330

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **občanskou vybavenost**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	208	1887
Okrajová část vnitřního města	90	1608
Průmyslové části	179	897
Území mimo kompaktní město	108	3026

#### Pozemky s objekty pro komerční vybavenost

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1417	250	7000
Okrajová část vnitřního města	744	180	5 600
Průmyslové části	502	150	2 000
Území mimo kompaktní město	388	70	1 000

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **komerčními objekty**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	339	3575
Okrajová část vnitřního města	339	3598
Průmyslové části	802	2899
Území mimo kompaktní město	310	7927

U pozemků zastavěných **průmyslovými objekty** tvoří cenová pásma samostatné rozlehlé celky, jejichž hranice jsou poměrně přesně identifikovatelné s hranicemi průmyslových areálů.

Ceny pozemků v průmyslových areálech se pohybují od 90 do 900 Kč/m<sup>2</sup> a v průměru činí 420,- Kč na m<sup>2</sup>. Ve srovnání s údaji cenové mapy roku 2000 došlo ke snížení průměrných cen v průmyslových areálech v centru města a nejbližším okraji, v průmyslových částech a na území mimo kompaktní město se ceny téměř nezměnily.

### Pozemky s průmyslovými objekty

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	447	90	830
Okrajová část vnitřního města	420	100	600
Průmyslové části	254	70	900
Území mimo kompaktní město	284	60	600

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **průmyslovými objekty**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	244	1203
Okrajová část vnitřního města	127	1364
Průmyslové části	190	1373
Území mimo kompaktní město	291	1582

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředěn, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby, skladovací haly), ovlivňují úroveň cen především pozemky zastavěné skladovacími halami, kde dochází k převodům pozemků. Průměrné ceny pozemků ve směru od centra města k okrajovým částem klesají obdobně jako v předchozí cenové mapě.

### Pozemky s objekty technické vybavenosti

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1087	600	2000
Okrajová část vnitřního města	448	100	700
Průmyslové části	195	90	500
Území mimo kompaktní město	278	150	280

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **technické vybavenosti**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	176	979
Okrajová část vnitřního města	306	1426
Průmyslové části	280	1091
Území mimo kompaktní město	280	1762

Úroveň cen pozemků zastavěných hromadnými **garážemi** je poměrně stabilizovaná a příliš se neliší od hodnot v předchozí cenové mapě roku 2000.

### Pozemky s garážemi

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	180	100	200
Okrajová část vnitřního města	195	100	360
Průmyslové části	154	100	360
Území mimo kompaktní město	171	100	360

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **garáží**, zjištěných dle platného cenového předpisu tj. podle § 10 zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a podle § 23 jeho prováděcí vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č.338/2001 Sb.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	456	1763
Okrajová část vnitřního města	388	1763
Průmyslové části	319	1066
Území mimo kompaktní město	315	1407

## 8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tab.- Seznam městských obvodů a k nim přináležejících katastrálních území ve správním území města Ostravy.

	<i>Městský obvod</i>	<i>Katastrální území</i>
1	Moravská Ostrava a Přívoz	Moravská Ostrava Přívoz
2	Slezská Ostrava	Antošovice Heřmanice Hrušov Koblov Kunčice nad Ostravicí Kunčičky Muglinov Slezská Ostrava
3	Ostrava - jih	Dubina u Ostravy Hrabůvka Výškovice u Ostravy Zábřeh nad Odrou
4	Poruba	Poruba Poruba-sever
5	Nová Bělá	Nová Bělá
6	Vítkovice	Vítkovice Zábřeh - VŽ
7	Stará Bělá	Stará Bělá
8	Pustkovec	Pustkovec
9	Mariánské Hory a Hulváky	Mariánské Hory Zábřeh Hulváky
10	Petřkovice	Petřkovice u Ostravy
11	Lhotka	Lhotka u Ostravy
12	Hošťálkovice	Hošťálkovice
13	Nová Ves	Nová Ves u Ostravy
14	Proskovice	Proskovice
15	Michálkovice	Michálkovice
16	Radvanice a Bartovice	Radvanice Bartovice
17	Krásné Pole	Krásné Pole
18	Martinov	Martinov ve Slezsku
19	Polanka nad Odrou	Polanka nad Odrou
20	Hrabová	Hrabová
21	Svinov	Svinov
22	Třebovice	Třebovice ve Slezsku
23	Plesná	Nová Plesná Stará Plesná