

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 5

Textová část

2004

OBSAH

1. Úvod	3
2. Součásti cenové mapy	3
3. Instrukce k použití cenové mapy	4
4. Stručná charakteristika města	5
5. Metodika zpracování cenové mapy	6
5.1 Účel zpracování	6
5.2 Postup zpracování	6
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik	6
5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků	8
6. Poměrové ukazatele ocenění	8
7. Charakteristika trhu s pozemky	10
7.1 Všeobecná analýza	10
7.2 Rozbor realizovaných prodejů	11
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	19

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 5. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen *cenová mapa*), navazuje na svá předchozí vydání, která jsou uvedena v následujícím přehledu:

pořadové číslo CMSP	výměr MF / vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	10/16/1992	4.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	30.06.1995
2	10/200	12.09.2000	4	9.01.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	15.11.2002	31.05.2004
4	7/2004	12.05.2004	8	28.06.2004	1.06.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.1.2005	1.1.2005	

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

2. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu tvoří:

- 1) Textová část cenové mapy v rozsahu 19 stran A₄.
- 2) Grafická část s vymezenými a oceněnými skupinami parcel obdobných stavebních pozemků v rozsahu 66 mapových listů v měřítku 1 : 5 000.
- 3) Cenová mapa v elektronické podobě, identická s její tištěnou formou, nainstalovaná v městském informačním systému statutárního města Ostravy.

3. Instrukce k použití cenové mapy

- 1) Cenová mapa je určena pro oceňování stavebních pozemků, definovaných v § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen *zákon*).
- 2) Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona a podle § 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *vyhláška*).
- 3) V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků uvedeno číslo, které vyjadřuje:

cenu v Kč/m².

- 3) Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 28 nebo § 31 odst. 2 vyhlášky.
- 4) Stavební pozemky, které jsou v cenové mapě v oceněné skupině parcel, ale jejichž část je ve skupině parcel neoceněných nebo s jinou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 28 nebo § 31 odst. 2 vyhlášky.
- 5) Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace a ostatní dopravní plocha, která není součástí pozemní komunikace, s výjimkou komunikací privátních a v uzavřených plochách či prostorech, jakož pozemky územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určené ke stavbě veřejných komunikací a dopravních ploch, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se zjistí podle § 28 odst. 9 vyhlášky.
- 6) Jde-li u pozemků uvedených v instrukci č. 5 o komunikace privátní a komunikace v uzavřených plochách či prostorech, dále jsou-li užívány k podnikání za úplatu (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům) nebo jsou-li funkčně spojeny se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy, vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), se oceňují podle této cenové mapy. Nejsou-li uvedené pozemky v cenové mapě oceněny, zjistí se jejich cena podle příslušného ustanovení § 28 vyhlášky, s výjimkou odstavce 9.
- 7) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 zákona) s jeho skutečným stavem v terénu, se postupuje způsobem podle § 27 odst. 4 vyhlášky.
- 8) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době v odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel.č.: 596 283 515.
- 9) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na oficiálních webových stránkách Magistrátu města Ostravy <http://gisova.mmo.cz>.

4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem podle rozlohy správního území města. Zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (15 km) a Slovenska (55 km). V rámci ČR má zcela zvláštní postavení, neboť 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 ztráty pracovních příležitostí a nezbytnosti následné restrukturalizace.

Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na 23 městské obvody s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 314.102 obyvatel a dalších zhruba 33 tisíc osob denně do města dojíždí z přilehlého okolí za prací.

Ostrava v posledních letech zaznamenává v důsledku snížení počtu pracovních příležitostí postupný úbytek obyvatel. Věková struktura obyvatelstva města Ostravy je následující:

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	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, zdravotnických, vědeckých a sportovních institucí, což souvisí se skutečností, že je krajským městem Moravskoslezského kraje.

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají 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, pět železničních stanic a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také východiskem regionální hromadné dopravy.

V letech 2003 a 2004 se započala výstavba dálničního úseku D47. V Ostravě- Hrabové a městském obvodu Svinov (pod komunikací Rudná) se připravují se investice v tamních rozvojových plochách, určených územním plánem pro lehký průmysl, skladové hospodářství, drobnou výrobu a obchodní centra.

Další rozvojové plochy, určené pro individuální bydlení, lehký průmysl a zejména pro obchodní zařízení, jsou v okrajových částech města - městských obvodech Hrabová, Stará Bělá a Nová Bělá, Krásné Pole, Polanka a Proskovice.

Ve zbylých segmentech trhu s pozemky, např. ve velkých průmyslových areálech postavených v minulosti, jsou vztahy mezi nabídkou a poptávkou nestabilizované.

V případě pozemků v sídlištních celcích panelové bytové zástavby jsou ceny určovány především rozsáhlou privatizací městského bytového fondu. Tyto ceny jsou v průměru velmi nízké (100,- až 300,- Kč/m²).

5. Metodika zpracování cenové mapy

5.1. Účel zpracování

Účelem zpracování cenové mapy je narovnání vztahu mezi cenami stavebních pozemků, které se sjednávají v konkrétních kupních smlouvách a jejich cenami zjištěnými podle cenového předpisu.

5.2. Postup aktualizace cenové mapy

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

v I. etapě – jako základ pro stanovení cen pozemků podle § 10 zákona byly shromážděny a rozříděny ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, uzavřených v době od konce roku 2002 do začátku do roku 2004. Zdrojem těchto informací byl listinný operát katastru nemovitostí.

v II. etapě – původní rozdělení do jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků 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 charakteristik. V cenové mapě nejsou oceněny ty pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možné porovnat 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 aktuálním mapovém podkladě jednotlivých k.ú. města Ostravy. Na základě místních šetření a podle poslední platné podoby územního plánu, byly prověřeny stávající skupiny pozemků ve vztahu ke změnám v zastavěnosti území a vymezeny nové skupiny funkčně obdobných pozemků na podkladech šetřených charakteristik:

Účel užití:

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

Poloha v obci:

Území města Ostravy bylo opět rozděleno do čtyř polohových tříd, a to 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).

Do čtyř polohových tříd bylo území města rozděleno v hranicích k.ú. takto:

1. Vnitřní město (jádrové území města s využitím pro obchod, služby a administrativu a hromadné bydlení) zahrnuje k.ú. Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské Hory a Poruba.
2. Okrajová část vnitřního města zahrnuje k.ú. s převažující funkcí pro bydlení (individuální i hromadné) – Muglinov, Slezská Ostrava, Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy, Poruba – sever, Svinov, Martinov ve Slezsku, Třebovice ve Slezsku a Pustkovec.
3. Průmyslové části města, převážně zastavěné areály těžkého průmyslu, jsou v k.ú. Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrušov, Vítkovice, Zábřeh – VŽ a Zábřeh – Hulváky.

4. Území mimo kompaktní město, s převažujícím využitím pro individuální bydlení, tvoří k.ú. Michálkovice, Radvanice, Bartovice, Heřmanice, Antošovice, Koblov, Petřkovice u Ostravy, Lhotka u Ostravy, Hošťálkovice, Proskovice, Stará Bělá, Nová Bělá, Krásné Pole, Polanka nad Odrou, Nová Ves u Ostravy, Stará Plesná, Nová Plesná a Hrabová.

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 nesoulad v lokalitách, kde je uvažováno výhledově nové využití a v současné době tam probíhají výkupy pozemků a rodinných domů za účelem přípravy území, pro nové investice lehkého průmyslu v městském obvodu Hrabová, dále v území s využitím pro průmysl, kde je uvažováno o změnách druhu zástavby, např. pro občanskou vybavenost (Moravská Ostrava a Vítkovice).

Stavební vybavenost:

Informace z úřadů jednotlivých městských obvodů byly využity pro posouzení vybavenosti pozemků základními inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela vybavena veřejným rozvodem elektřiny a vody a telekomunikačními službami. Veřejná kanalizace je na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přílehlém okolí (tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města) a v městských obvodech mimo kompaktní město (v obvodu Lhotka a Martinov, na 90 % zastavěného území Hošťálkovic, na 70% území Hrabové, na 80 % území Pustkovce, na 80 % k.ú. Slezské Ostravy a na 95 % území Svinova. Většina městských obvodů mimo kompaktní město, je odkanalizována jen částečně - 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 %. V městském obvodu Slezská Ostrava (k.ú. Antošovice, Heřmanice, Hrušov, Koblov a Kunčičky), dále v městských obvodech 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) a v obvodu Proskovice (k.ú. Proskovice) zatím veřejná kanalizace chybí. Na veřejný rozvod plynu jsou napojeny všechny obvody města. Pouze v některých okrajových částech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně (k.ú. Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka lokalitě Janová). V některých ostravských obvodech je centrální rozvod tepla, zejména v sídlištních celcích městských obvodů Poruba (k.ú. Poruba a Poruba-sever) Pustkovec, Svinov, Ostrava-jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabová, ale také ve vnitřním městě - v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

Dopravní dostupnost:

Předmětem šetření bylo spojení městské hromadné dopravy (dále jen *MHD*) mezi centrem města a jeho jednotlivými částmi. Kritériem 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 MHD dostatečná, neboť je zajištěna jak autobusy, tak i trolejbusy a tramvajemi. V územích mimo kompaktní město jsou však prostředky MHD zastoupeny omezeně, většinou autobusy, popřípadě trolejbusy. Některé lokality však mají vzdálenosti mezi zastávkami MHD i větší, než i více než 1 km.

Omezující faktory:

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití stavebních pozemků, jako jsou stavební uzávěra, výskyt důlních plynů (metanu), nadměrná hluchost a případné ohrožení záplavami (viz. kapitola 7).

5.4. Přiřazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků

Podkladem pro ocenění jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků (dále jen *obdobných parcel*) byly ceny sjednané v uzavřených kupních smluv, které byly dohledány a prověřeny na katastrálním úřadu v Ostravě.

Dohledané ceny byly analyzovány s cílem vyloučení těch údajů, které neodpovídaly obvyklým cenám (§ 2 odst. 1 zákona) a dále v případech, kdy šlo o sjednané ceny za soubor nemovitostí (např. pozemků, vč. staveb, venkovních úprav a trvalých porostů).

Jednotlivým skupinám obdobných parcel byla na základě zjištěných cen a charakteristik přiřazena cena v Kč za m².

5. 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

CM 2003

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	12 207	56	41 721	33
Zastavěná plocha	2 079	10	58 293	46
Ostatní plocha	7 438	34	25 840	21
Ostrava celkem	21 724	100	125 854	100

CM 2004

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 898	55,6	42 897	33
Zastavěná plocha	2 066	9,6	58 669	46
Ostatní plocha	7 459	34,8	26 942	21
Ostrava celkem	21 423	100	128 508	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny především v druhu *zastavěná plocha a nádvoří*. Uvedené pozemky tvoří

necelých 10 % (s ostatními pozemky 45%) rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periférii správního území města.

Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 46 % (s pozemky ostatních ploch 67 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s rokem 2003 došlo k nárůstu počtu parcel pozemku zastavěných ploch (o 376 parcel), což lze přičíst zejména vyššímu počtu nových zápisů do katastru nemovitostí. V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 8 ha, kdy u zastavěných ploch výměra celkově poklesla o 13 ha, v důsledku likvidace některých průmyslových areálů, konkrétně v městských obvodech Vítkovice klesla výměra o 5,5 ha a ve Slezské Ostravě o 4,5 ha, naopak v případě ostatních ploch výměra narostla o 21 ha, což je způsobeno zápisem ploch pro dopravu v rámci výstavby měst. úseku dálnice D 47, jako např. v městských obvodech Slezská Ostrava 7,9 ha, Svinov 1,8 ha, Třebovice 2,32 ha. K nárůstu výměr ostatních ploch došlo také v městských obvodech Moravská Ostrava (4,2 ha) a Vítkovice (4,5 ha), kde dochází ke změnám v území v rámci dopravy a ploch pro komunikaci. Při srovnání s údaji cenové mapy č. 4 z roku 2003 došlo sice oproti minulému období k zmenšení správního území města Ostravy o 301 ha, ale souběžně také k nárůstu počtu pozemků o 2654 parcel, zejména v druhu pozemků ostatní plocha, zemědělská a lesní půda. Počet pozemků ostatních ploch trvale roste v důsledku rozvoje komunikačního systému města.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 670 skupin obdobných parcel, z nichž 2 446 (66,6 %) bylo oceněno. Znamená to, že v těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 33,9 % jeho rozlohy. Oproti roku 2003 bylo v cenové mapě nově vytvořeno 186 skupin obdobných parcel, tzn., že došlo k jejich nárůstu o 5,34 %.

Tab. – celkový počet skupin obdobných pozemků na území města Ostravy

CM 2003

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 187	13 899	34	64,9
Oceněno	2 297	7 524	66	35,1
Celkem	3 484	21 423	100	100

CM 2004

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 224	14 164	33,4	66,1
Oceněno	2 446	7 260	66,6	33,9
Celkem	3 670	21 422	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití a rozdělení podle vymezených a oceňovaných skupin obdobných parcel. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2003 došlo ke zvýšení počtu skupin obdobných pozemků, a to o 121.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2003

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslovými objekty	425	380
občanská vybavenost	974	533
ostatní stavební objekty - garáže	161	152
technická vybavenost	55	27
objekt bydlení	1260	1205
Celkem	2848	2297

CM 2004

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	401	351
zemědělské a lesní objekty	36	36
občanská vybavenost	1011	559
ostatní stavební objekty - garáže	174	170
technická vybavenost	61	32
objekty bydlení	1286	1278
Celkem	2969	2426

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza:

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy v roce 2004 byla provedena z informací získaných o 3 153 prodejkách pozemků v letech 2003 až 2004, což je o 1193 prodejů více než v předchozím období let 2001 až 2002.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 2 241 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku představuje **432,- Kč na m²**, tj. je 39,3 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny stavebních pozemků na území města Ostravy se zvýšily v průměru o **85,- Kč**. Tento údaj může být důsledkem jak počtu prodaných pozemků, ale i jejich průměrné ceny. Mohla se v tom promítnout i výstavba městského úseku dálnice D47, ale také zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů (poměrně příznivé podmínky peněžních ústavů pro poskytování hypoték).

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

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce		
	2001	2002	2003
Vnitřní město	695	619	637
Okrajová část vnitřního města	255	242	401
Průmyslové části	345	323	550
Území mimo kompaktní město	257	395	334

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 26,2 % z celkového počtu uskutečněných prodejů. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou jsou pozemky pro bytové domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem na trhu 17,9 %. Dále následují prodeje pozemků v průmyslových areálech s podílem 10,8 %. Oproti předchozímu období došlo k útlumu prodejů u *komerční zástavby*.

Ve sledovaném období roku 2003 došlo k nárůstu průměrných cen pozemků, a to ve vnitřním městě, v průmyslových částech a zejména po okrajích městského centra, se soustředěnou zástavbou bytových domů. Naopak na periferiích města, kde převažuje zástavba rodinných domů, průměrná cena pozemků klesla.

Šetřením bylo zjištěno, že zájem o stavební pozemky vzrostl především v lokalitách aktuálně realizovaného městského úseku dálnice D 47.

Rozvojovým územím města se i nadále zůstává městský obvod Hrabová, kde je jednak v provozu již rozsáhlá komerční a průmyslová zóna, a jednak kde se připravuje výstavba dalších komerčních objektů.

Z hlediska individuální bytové výstavby jsou rozvojovými zónami zejména lokality v okrajových částech města, a to městské obvody Proskovice, Nová Bělá, Stará Bělá, Krásné Pole a také Polanka, orientované ve směru na jihozápad a jihovýchod města, ale také městské obvody Radvanice a Bartovice ve východní části města.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v letech 2002-2003, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 2 241 transakci. U nich byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to jsou zejména *poloha* a *účel užití* pozemku.

Vliv polohy

Z následujícího přehledu průměrných cen mezi jednotlivými částmi města je zřejmé, že vývoj cen mimo vnitřní město jde postupně nahoru, s výjimkou městských obvodů ve vnitřním městě, kde jsou ceny pozemků vcelku stabilizované.

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	619	100	3 409
Okrajová část vnitřního města	242	60	1 497
Průmyslové části	323	60	2 200
Území mimo kompaktní město	395	50	1 664

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	637	20	7 053
Okrajová část vnitřního města	401	20	2 140
Průmyslové části	550	16	1 772
Území mimo kompaktní město	334	10	3 254

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

Vliv účelu užití pozemku

Největší počet úplatných převodů (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl realizován u pozemků zastavěných *objekty bydlení*, rozdělených podle druhu zástavby na budovy určené pro *hromadné bydlení* a *individuální bytovou výstavbu*, kde jsou obchody s pozemky vůbec nejčetnější. Zde bylo realizováno 26 % všech obchodů. Další podrobnější vymezení cenových skupin je provedeno oddělením skupin pozemků zastavěných rodinnými domy a další skupinou jsou objekty sloužící pro rekreaci.

Ve skupině pozemků pro bydlení jsou zjištěny rozdíly cen od 100,- do 3 200,- Kč/m² u bytových domů a u rodinné zástavby 50,- až 2 140,- 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 pro obchody, restaurace a služby), kde průměrné ceny jsou i několikanásobně vyšší než v ostatních částech. Tento vývoj dále přetrvává. V průměru došlo u hromadného bydlení ke snížení cen, což je dáno masivní privatizací obecního bytového fondu. V průmyslových částech, a to konkrétně ve Vítkovicích a navazujících částech Zábřeh - Hulváky a Zábřeh – VŽ, byly ve sledovaném období realizovány prodeje pozemků pod obytnými domy s nebytovými prostory v přízemí.

V oblasti individuálního bydlení se naopak průměrné ceny pozemků zvedly, s výjimkou vnitřního města, kde zůstaly téměř na stejné úrovni. Obecně ceny pozemků pro rodinné bydlení, v podobném trendu jako u hromadného bydlení, klesají k okraji města. Nadále přetrvává zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů v okrajových městských částech. Vyšší ceny jsou v městském obvodu Slezská Ostrava, kde je rozhodující blízkost centra města a jsou omezené další možnosti pro výstavbu a dále na jihozápadním a jihovýchodním okraji Ostravy.

Pozemky pro bytovou výstavbu

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	875	160	2500
Okrajová část vnitřního města	227	100	1200
Průmyslové části	376	100	800
Území mimo kompaktní město	216	50	470

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	616	100	3211
Okrajová část vnitřního města	174	100	200
Průmyslové části	529	135	1500
Území mimo kompaktní město	131	100	364

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **bytovými domy**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	411	2260
Okrajová část vnitřního města	347	3146
Průmyslové části	285	1696
Území mimo kompaktní město	198	3856

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	550	280	1400
Okrajová část vnitřního města	367	80	1100
Průmyslové části	241	50	880
Území mimo kompaktní město	220	50	580

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	539	135	1250
Okrajová část vnitřního města	462	80	2140
Průmyslové části	447	100	700
Území mimo kompaktní město	245	50	1163

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných domy pro **individuální bydlení** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	572	3188
Okrajová část vnitřního města	528	2746
Průmyslové části	478	2487
Území mimo kompaktní město	502	3797

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*, lokalizovaných převážně v okrajových částech města. Ceny pozemků jsou obdobné, ale dříve se ve vnitřním městě a v průmyslových částech téměř neobchodovaly.

Pozemky v chatových osadách

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	182	150	200
Okrajová část vnitřního města	178	100	250
Průmyslové části	78	50	150
Území mimo kompaktní město	183	100	600

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	88	90	660
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	197	90	557

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty pro **individuální rekreaci** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	784	1780
Okrajová část vnitřního města	719	1755
Průmyslové části	345	1310
Území mimo kompaktní město	596	1783

Další oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti*, kde se ceny liší podle způsobu využití budovy. Skupiny jsou rozděleny na plochy zastavěné objekty s komerčním využitím (např. administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde průměrné ceny klesaly jak ve vnitřním městě (na 1 000,- Kč za m²), tak i v ostatních částech města. U pozemků s objekty pro občanskou vybavenost mimo komerční zástavbu, došlo ke zvýšení cen mimo centrum města a jeho nejbližší okolí, což neodpovídá obecným trendům.

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	576	350	2500
Okrajová část vnitřního města	492	290	700
Průmyslové části	524	190	630
Území mimo kompaktní město	127	50	400

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	295	277	1600
Okrajová část vnitřního města	265	301	1200
Průmyslové části	670	314	760
Území mimo kompaktní město	405	384	440

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **občanskou vybavenost** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	235	1885
Okrajová část vnitřního města	98	2211
Průmyslové části	193	1275
Území mimo kompaktní město	101	3281

Pozemky s objekty pro komerční vybavenost

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 602	300	7 000
Okrajová část vnitřního města	928	100	2 700
Průmyslové části	609	200	2 200
Území mimo kompaktní město	636	100	1 190

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1000	292	7053
Okrajová část vnitřního města	816	191	1800
Průmyslové části	778	233	1772
Území mimo kompaktní město	423	192	565

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **komerčními objekty** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	393	3096
Okrajová část vnitřního města	358	2922
Průmyslové části	332	2495
Území mimo kompaktní město	281	5046

U pozemků zastavěných **průmyslovými objekty** ceny ve vnitřním městě a okolí centra zůstaly na stejné úrovni, s tím, že v průmyslových částech a na okraji města došlo k nárůstu jak průměrných cen, což je způsobeno realizací velkých pozemkových celků v průmyslové zóně, městského obvodu Hrabová při výpadové komunikaci (ul. Místecká), kde se připravuje výstavba průmyslového areálu pro výrobu počítačové techniky.

Pozemky s průmyslovými objekty

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	335	151	1500
Okrajová část vnitřního města	258	58	1772
Průmyslové části	302	100	988
Území mimo kompaktní město	460	58	850

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	389	90	1 880
Okrajová část vnitřního města	360	90	700
Průmyslové části	171	90	600
Území mimo kompaktní město	222	50	600

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **průmyslovými objekty** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	277	1331
Okrajová část vnitřního města	159	1930
Průmyslové části	224	1312
Území mimo kompaktní město	171	1374

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) bylo ve sledovaném období realizováno málo obchodů, s tím že ceny ve vnitřním městě zůstaly na stejné úrovni.

Pozemky s objekty technické vybavenosti

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	610	600	610
Okrajová část vnitřního města	278	100	350
Průmyslové části	109	100	290
Území mimo kompaktní město	196	90	350

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	620	161	660
Okrajová část vnitřního města	-	-	-
Průmyslové části	352	106	665
Území mimo kompaktní město	-	-	-

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **technické vybavenosti** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	195	1049
Okrajová část vnitřního města	384	1529
Průmyslové části	330	1169
Území mimo kompaktní město	300	1888

Úroveň cen pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* v průměru vzrostla.

Pozemky s garážemi

CM 2003

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	173	80	600
Okrajová část vnitřního města	169	100	800
Průmyslové části	122	100	200
Území mimo kompaktní město	133	70	200

CM 2004

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	437	238	700
Okrajová část vnitřního města	748	51	1191
Průmyslové části	200	200	200
Území mimo kompaktní město	-	-	-

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **garáží** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	489	2882
Okrajová část vnitřního města	428	2072
Průmyslové části	331	1639
Území mimo kompaktní město	349	1734

8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tabulka - 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