

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY č. 8**

**Textová část**

**2007**

## OBSAH

<b>1. Úvod</b> .....	3
<b>2. Součásti cenové mapy</b> .....	3
<b>3. Instrukce k použití cenové mapy</b> .....	4
<b>4. Stručná charakteristika města</b> .....	5
<b>5. Metodika zpracování cenové mapy</b> .....	6
<b>5.1 Účel zpracování</b> .....	6
<b>5.2 Postup zpracování</b> .....	6
<b>5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik</b> .....	6
<b>5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků</b> .....	8
<b>6. Poměrové ukazatele ocenění</b> .....	9
<b>7. Charakteristika trhu s pozemky</b> .....	11
<b>7.1 Všeobecná analýza</b> .....	11
<b>7.2 Rozbor realizovaných prodejů</b> .....	12
<b>8. Seznam městských obvodů a katastrálních území</b> .....	19

# 1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 8. 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	30.6.1995
2	10/200	12.9.2000	4	9.1.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	15.11.2002	31.5.2004
4	7/2004	12.5.2004	8	28.6.2004	1.06.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.1.2005	1.01.2005	31.12.2005
6	13/2005	14.12.2005	2	17.1.2006	1.1.2006	31.12.2006
7	22/2006	13.12.2006	1	26.1.2007	1.1.2007	32.12.2007
<b>8</b>	12/2007	12.12.2007			1.1.2008	

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 A<sub>4</sub>.
- 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/m<sup>2</sup>.**

- 4) Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 28.
- 5) 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.
- 6) 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. 7 vyhlášky.
- 7) Jde-li u pozemků uvedených v instrukci č. 6 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 § 28 odst. 2 vyhlášky.
- 8) 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.
- 9) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době na odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel.č.: 599 443 515.
- 10) 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.ostrava.cz>.

## 4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem dle rozlohy správního území města. Zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (ve vzdálenosti 15 km) a Slovenska (cca 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 tranzitní. V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava jako jedno z mála měst v ČR zaznamenává obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace.

Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na 23 městských obvodů s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 309 098 obyvatel.

Ostrava v posledním období zaznamenává velmi mírný pokles obyvatel i přes rostoucí nabídku pracovních příležitostí v Ostravě a okolí. Věková struktura obyvatelstva města Ostravy je následující:

<b>věková kategorie</b>	<b>věkový interval</b>	<b>podíl (%)</b>
<b>předproduktivní</b>	0 – 14	14,27
<b>produktivní</b>	15 - 64	71,63
<b>poproduktivní</b>	65 a více	14,10

Oproti minulému období došlo k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a poklesu obyvatel ve věku do 14 let, což spolu s celkovým poklesem obyvatel ukazuje na stálý odliv práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán růst průměrného věku obyvatelstva, který činí 40,1 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 dále do Rakouska. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, pět železničních stanic a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také výchozím bodem regionální hromadné dopravy.

## 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 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 roztříděny ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2006 a lednem 2007. 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, 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. nebylo je 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 katastrů 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 je 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, 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 jako jsou k.ú. Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrušov, Vítkovice, Zábřeh–VŽ a Zábřeh–Hulváky (spolu s k.ú. Nová Ves postiženým záplavami v roce 1997).
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 výhledově uvažováno nové využití a kde v současné době probíhají výkupy pozemků za účelem přípravy území pro nové investice do lehkého průmyslu podél nově budovaného městského úseku dálnice D47 (např. městské obvody Hošťálkovice a Svinov nebo městská část Přívoz).

#### 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, 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). V městských obvodech mimo kompaktní město je kanalizace zavedena také v celém území městských obvodů Lhotka a Martinov, v Hošťálkovicích je na 90% zastavěného území, v Hrabové na 80% zastavěného území, v Pustkovci na 80% zastavěného území, v k.ú. Slezská Ostrava na 80% zastavěného území a v městském obvodu Svinov na 95% zastavěného území.

Většina městských obvodů mimo kompaktní město je odkanalizována jen částečně v rozsahu:

- městský obvod Slezská Ostrava,
  - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50%,
  - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 25% v lokalitě ulic Koněvova a Kubinova, kde probíhá výstavba obytných domů řadových rodinných domů
  - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 50%,
  - část Koblov (k.ú. Koblov) v rozsahu 10%
  - v části Antošovice (k.ú. Antošovice) kanalizace chybí
- městský obvod Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 25%,
- městský obvod Nová Bělá (k.ú. Nová Bělá) - pozemky podél ulice Krmelínské a Mitrovické,
- městský obvod Petřkovice (k.ú. Petřkovice) v rozsahu 70%,
- městský obvod Plesná
  - k.ú. Stará Plesná v rozsahu 8%,
  - k.ú. Nová Plesná kanalizace chybí
- městský obvod Stará Bělá (k.ú. Stará Bělá) v rozsahu 10% s tím, že podél hlavní komunikace Mitrovická byla dokončena výstavba páteřní kanalizace pro odkanalizování převážné části obvodu, na kterou bude postupně napojeno 50 až 60 % území

- městský obvod Radvanice a Bartovice
  - k.ú. Radvanice v rozsahu 70%,
  - k.ú. Bartovice v rozsahu 15%,
- městský obvod Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou) v rozsahu 25%,
- v městských obvodech Krásné Pole (k.ú. Krásné Pole) a 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 v 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 síť 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 více než 1 km. Městská hromadná doprava se dále rozšiřuje i za správní hranice města do okolních obcí, což zvyšuje zájem o stavební pozemky v příměstské oblasti Ostravy.

#### 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.

#### **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 smlouvách, 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 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

CM 2006

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 880	55	44 604	33
Zastavěná plocha	2 034	10	59 082	44
Ostatní plocha	7 509	35	29 525	22
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>133 211</b>	<b>100</b>

CM 2007

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 858	55	47 443	34
Zastavěná plocha	2 015	10	59 098	43
Ostatní plocha	7 549	35	31 297	23
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 421</b>	<b>100</b>	<b>137 838</b>	<b>100</b>

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (10 %), spolu s *ostatními plochami* tvoří 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 43 % (s pozemky ostatních ploch 66 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 7 z roku 2006 došlo k nárůstu počtu pozemků - zastavěných ploch (o 16 parcel). Růst počtu parcel zastavěných ploch je sledován zejména v okrajových částech Ostravy, kde převažuje výstavba pro individuální bydlení – Bartovice, Krásné Pole, Lhotka, Petřkovice, Polanka a Stará Bělá. V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 21 ha. Výměra zastavěných ploch celkově poklesla o 19 ha, k nejvýznamnějším změnám došlo v katastrálních územích Moravská Ostrava, kde byla provedena oprava zákresu původního průmyslového areálu v lokalitě Karolina, která byla takto připravena pro realizaci developerského projektu, resp. Slezská Ostrava, kde došlo k likvidaci původních, nevyužitých průmyslových areálů. V případě ostatních ploch výměra celkově vzrostla o 40 ha, což je způsobeno rozvojem dopravních ploch v rámci výstavby měst. úseku dálnice D47 (k.ú. Hošťálkovice, Přívoz, Svinov a Moravská Ostrava) a dalším rozšířením průmyslové zóny Hrabová. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2006 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale došlo opět k nárůstu počtu pozemků o 4 627 parcel, zejména v druhu pozemků ostatní plocha, zemědělská a lesní půda. Počet pozemků ostatních ploch trvale roste v důsledku rozvoje komunikačního systému města, kde se realizuje významná část pozemků.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 793 skupin obdobných parcel, z nichž 2 569 (67,7 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 36,4 % jeho rozlohy, což znamená nárůst o 0,9 % oproti minulému období.

**Tab. – Celkový počet skupin obdobných pozemků na území města Ostravy**

CM 2006

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 231	13 814	32,8	64,5
<b>Oceněno</b>	2 525	7 609	67,2	35,5
<b>Celkem</b>	<b>3 756</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

CM 2007

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 224	13 615	32,3	63,6
<b>Oceněno</b>	2 569	7 807	67,7	36,4
<b>Celkem</b>	<b>3 793</b>	<b>21 422</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití, a rozdělení podle vymezených skupin obdobných parcel. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2006 došlo ke zvýšení počtu skupin obdobných pozemků, a to o 26.

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

CM 2006

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	416	361
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 035	588
ostatní stavební objekty - garáže	177	176
technická vybavenost	61	30
objekty bydlení	1 314	1 306
<b>Celkem</b>	<b>3 040</b>	<b>2 498</b>

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	418	368
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 039	596
ostatní stavební objekty - garáže	177	177
technická vybavenost	62	32
objekty bydlení	1 333	1 325
<b>Celkem</b>	<b>3 066</b>	<b>2 535</b>

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza:

*Analýza trhu* s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2007 byla provedena z informací získaných o 3 239 prodeích pozemků v období od ledna 2006 do ledna 2007, tj. za 13 měsíců, v průměru cca 249 převodů za měsíc, což je celkem o 1102 převodů více než v předchozím hodnoceném období let 2005 až 2006, což znamená nárůst počtu převodů o 52 %. Tato skutečnost signalizuje výrazný růst objemu obchodů s pozemky v Ostravě, což odráží celkový zvýšený zájem investorů o investice do ostravského regionu.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 2 061 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku činí **431 Kč na m<sup>2</sup>**, což představuje 39,18 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny stavebních pozemků na území města Ostravy se snížily o **36 Kč**, což ukazuje na mírné snížení průměrné cenové hladiny. Byl zaznamenán nárůst objemu obchodů, zejména v oblastech průmyslu a bydlení.

S ohledem na příznivé podmínky pro poskytování hypoték u peněžních ústavů dále přetrvává zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů, realizují se i prodeje pozemků v atraktivních částech města (Moravská Ostrava, Poruba, Slezská Ostrava), kde se připravují a realizují developerské projekty na výstavbu bytů i komerčních objektů.

V důsledku rozvoje komunikačního systému města se např. uskutečnilo 123 prodejů (téměř 11,2 % všech transakcí) v celkovém objemu 107 mil. Kč za plochu 16,3 ha sloužící pro budoucí dopravní plochy, zejména městský úsek dálnice D47.

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

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce			
	2004	2005	2006	2007
Vnitřní město	637	856	676	766
Okrajová část vnitřního města	401	374	482	432
Průmyslové části	550	306	257	318
Území mimo kompaktní město	334	312	348	331

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 26 % z celkového počtu uskutečněných prodejů. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly prodeje pozemků pro bytové domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem 20 % a dále průmyslové plochy s podílem na trhu 15 %. Pozemky s využitím pro občanskou vybavenost, zejména komerčního charakteru, byly z celkového počtu transakcí obchodovány v objemu 7 %.

Ve sledovaném období došlo k mírnému poklesu průměrných cen pozemků, a to v okrajové části vnitřního města a okrajových částech města s převažující zástavbou pro bydlení. Ve vnitřním městě vzrostla průměrná cena pozemků o 13 %, v průmyslových částech vzrostla o 24 %.

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

Nejdynamičtěji se rozvíjejícím územím města i nadále zůstává městský obvod Hrabová, kde je na ploše 97 hektarů v provozu rozsáhlá komerční a průmyslová zóna, a kde probíhá výstavba dalších komerčních a průmyslových objektů. Nově jsou v této lokalitě na ploše 38 ha společností CTP Invest realizovány průmyslové haly pro pronájem novým subjektům.

Průmyslová zóna Hrabová se bude stavět až do roku 2009. V konečné fázi by zóna měla mít rozlohu cca 140 hektarů. V plánu je také napojení lokality na železniční dopravu.

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, a také městské obvody ve východní části města - Radvanice a Bartovice, a dále Slezská Ostrava, kde dále probíhá výstavba rodinných domů, a to jednak na jednotlivých parcelách a jednak se realizují developerské projekty na větších pozemkových celcích. Tato skutečnost se odráží i ve vyšší průměrné ceně pozemků ve Slezské Ostravě, kde dosahuje 500 až 1000 Kč za m<sup>2</sup>, což signalizuje zájem o bydlení v této oblasti. Dalším důvodem vyšší průměrné ceny je omezený počet pozemků pro výstavbu, které tvoří v této lokalitě zejména proluky v zástavbách a volné plochy asanované zástavby.

## 7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2006 do ledna 2007, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 2 061 transakcích. 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 zájem o pozemky a tím i cena se zvyšuje v centrální části města a dále vzrůstají ceny pozemků v průmyslových částech. Ceny pozemků mimo vnitřní město jsou stabilizované.

CM 2005

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	856	55	8 000
Okrajová část vnitřního města	374	31	4 717
Průmyslové části	306	38	1 300
Území mimo kompaktní město	312	31	3 695

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	676	60	12 452
Okrajová část vnitřního města	482	53	3 056
Průmyslové části	257	50	1 148
Území mimo kompaktní město	348	50	3 425

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	766	60	17 049
Okrajová část vnitřního města	432	50	1 500
Průmyslové části	318	55	1 250
Území mimo kompaktní město	331	50	3 218

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 transakcí (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 62 % všech obchodů. Další podrobnější vymezení cenových

skupin je provedeno oddělením skupin pozemků zastavěných rodinnými domy a objekty sloužícími pro rekreaci.

Ve skupině pozemků pro bydlení se ceny pohybovaly v rozmezí od 50 do 8000 Kč/m<sup>2</sup> v kategorii bytových domů a u pozemků pro rodinné domy od 50 do 1420 Kč/m<sup>2</sup>. 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. Nejvyšší cena pozemku pro hromadné bydlení a obchod byla realizována v historickém jádru města při prodeji bytové jednotky v bytovém domě s nebytovými prostory. V průměru došlo u hromadného bydlení ke zvýšení cen v částech města s převažující hromadnou zástavbou.

V oblasti individuálního bydlení průměrné ceny pozemků zůstaly na stejné úrovni s výjimkou vnitřního města, kde došlo k výraznému poklesu, který je však zapříčiněn skutečností, že byly obchodovány pouze méně atraktivní pozemky v okrajových částech městských obvodů Poruba, resp. Mariánské Hory a Hulváky. 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**

V této kategorii byl zaznamenán celkový nárůst objemu obchodů o 109 %, což představovalo částku cca 91,5 mil. Kč. Průměrná cena vzrostla oproti minulému období z 1003 Kč/m<sup>2</sup> na současných 1 244 Kč/m<sup>2</sup>. Sledovaný nárůst souvisí s realizací bytových projektů ve vnitřním městě (Moravská Ostrava, Slezská Ostrava), což koresponduje s rostoucím zájmem developerů o ostravský region a s tím související poptávkou o bydlení v novostavbách bytových domů.

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1133	60	12 450
Okrajová část vnitřního města	280	100	1 715
Průmyslové části	478	86	660
Území mimo kompaktní město	169	100	700

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 426	60	17 049
Okrajová část vnitřního města	444	98	1 500
Průmyslové části	477	66	1 244
Území mimo kompaktní město	370	100	501

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	618	3337
Okrajová část vnitřního města	450	3184
Průmyslové části	505	3097
Území mimo kompaktní město	395	4448

### Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V této kategorii byl zaznamenán celkový nárůst objemu obchodů o 33 %, což představovalo částku cca 35 mil. Kč. Průměrná cena poklesla oproti minulému období z 416 Kč/m<sup>2</sup> na současných 390 Kč/m<sup>2</sup>. Tento trend souvisí s poptávkou investorů o levnější pozemky v okrajových částech města, kde byla také realizována většina sledovaných převodů.

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	633	150	1 883
Okrajová část vnitřního města	511	105	822
Průmyslové části	207	57	500
Území mimo kompaktní město	390	50	901

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	380	100	1 100
Okrajová část vnitřního města	471	50	1 420
Průmyslové části	223	100	665
Území mimo kompaktní město	351	100	1 362

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	635	4018
Okrajová část vnitřního města	609	3851
Průmyslové části	561	3100
Území mimo kompaktní město	580	4269

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách* lokalizovaných převážně v okrajových částech města a mimo centrální část města. Ceny pozemků v této kategorii mírně vzrostly.

#### Pozemky v chatových osadách

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	112	125	660
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	268	61	660

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	54	50	128
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	305	54	549



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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	859	1952
Okrajová část vnitřního města	734	1938
Průmyslové části	385	1672
Území mimo kompaktní město	677	2291

### Pozemky s objekty pro komerční vybavenost

Další oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti s komerčním využitím* jako jsou administrativní budovy, nákupní centra apod., kde průměrné ceny zůstaly na obdobné úrovni, ve vnitřním městě byla dosažena maximální cena 12 356 Kč, kdy se jednalo o prodej pozemku pro výstavbu administrativní budovy v části Moravská Ostrava, což odpovídá trendu zvyšování cen u pozemků pro komerční zástavbu v centrální části města. V roce 2006 byla ve městě realizována řada dalších pozemkových celků pro komerční využití (např. v městském obvodu Poruba pro výstavbu supermarketu Interspar, v městském obvodu Ostrava-Jih rozšíření plochy obchodní zóny Shopping Park).

V této kategorii byl zaznamenán celkový nárůst objemu obchodů o 15 %, což představovalo částku cca 13 mil. Kč. Průměrná cena mírně poklesla oproti minulému období z 757 Kč/m<sup>2</sup> na 739 Kč/m<sup>2</sup>, což signalizuje stabilizaci cenové hladiny pozemků této kategorie.

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 177	87	12 450
Okrajová část vnitřního města	636	85	1 800
Průmyslové části	431	100	1 148
Území mimo kompaktní město	378	200	660

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	935	102	12 356
Okrajová část vnitřního města	513	100	1 245
Průmyslové části	420	300	4 079
Území mimo kompaktní město	471	300	557

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	468	3445
Okrajová část vnitřního města	423	3252
Průmyslové části	339	2928
Území mimo kompaktní město	272	4655

#### **Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)**

Další oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu*. V této kategorii byly realizovány výkupy pozemků především statutárním městem Ostrava a Krajským úřadem Moravskoslezského kraje pro neziskové účely v oblasti školství, kultury a tělovýchovy. Tato kategorie nebyla v posledním období hodnocena v důsledku nedostatečného počtu uskutečněných převodů.

## Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	638	216	1 600
Okrajová část vnitřního města	555	125	872
Průmyslové části	229	63	645
Území mimo kompaktní město	258	100	703

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	233	2815
Okrajová část vnitřního města	134	2198
Průmyslové části	205	1093
Území mimo kompaktní město	107	3553

## Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byly zaznamenány významné prodeje pozemkových celků v okolí dálnice D47, kde se jedná o zemědělské pozemky určené pro výstavbu územním plánem (v Hoštálkovicích a Porubě) nebo pozemky v bývalých průmyslových areálech ve Svinově, Mariánských Horách, Přívoze a Kunčičkách. Zájem o investice komerčního charakteru do oblasti průmyslu nadále přetrvává v průmyslové zóně Hrabová, kde holandská společnost CTP Invest buduje na původně zemědělských pozemcích průmyslové haly pro pronájem. V této průmyslové zóně se s ohledem na připravenost území a skutečnost, že se z velké části jedná již o zavedenou lokalitu, pohybují ceny pozemků v rozmezí od 400 Kč do 1 100 Kč na rozdíl od ostatních částí města, kde se pozemkové celky obdobné velikosti obchodují od 200 do 400 Kč za m<sup>2</sup>.

V této kategorii byl zaznamenán prudký nárůst objemu obchodů o 155 %, což představovalo částku cca 191 mil. Kč. Průměrná cena klesla oproti minulému období z 381 Kč/m<sup>2</sup> na současných 344 Kč/m<sup>2</sup>.

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	432	50	1 700
Okrajová část vnitřního města	263	106	600
Průmyslové části	107	65	943
Území mimo kompaktní město	393	95	715

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	415	113	1 352
Okrajová část vnitřního města	369	200	800
Průmyslové části	253	55	1 250
Území mimo kompaktní město	341	50	2 510

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	300	1629
Okrajová část vnitřního města	174	1904
Průmyslové části	271	1279
Území mimo kompaktní město	185	1349

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) bylo ve sledovaném období realizováno málo obchodů, proto tato kategorie nebyla samostatně hodnocena.

Úroveň cen pozemků zastavěných hromadnými **garážemi** se změnila, ve vnitřní části města směrem nahoru a obytných zónách při okraji centra znovu klesla.

### Pozemky s garážemi

CM 2006

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	840	100	1 170
Okrajová část vnitřního města	321	278	340
Průmyslové části	236	222	250
Území mimo kompaktní město	460	340	479

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	362	90	1 000
Okrajová část vnitřního města	419	200	558
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	-	-	-

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	541	3119
Okrajová část vnitřního města	447	2292
Průmyslové části	379	1844
Území mimo kompaktní město	377	1941

## 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