

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 9**

Textová část

2008

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	9
7. Charakteristika trhu s pozemky	11
7.1 Všeobecná analýza	11
7.2 Rozbor realizovaných prodejů	12
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	19

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 9. 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	1.1.1993	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	1.6.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.1.2005	1.1.2005	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	31.12.2007
8	12/2007	12.12.2007	1	25.1.2008	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 21 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 změně některých zákonů (dále jen *zákon*).
- 2) Cenová mapa je zpracována podle § 33 odst. 2 a § 10 zákona a podle § 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (*oceňovací 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 § 27 odst. 5 a 6 nebo podle § 28 oceňovací 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 § 27 odst. 5 a 6 nebo podle § 28 oceňovací 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. 7 oceňovací 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 § 28 odst. 7 oceňovací vyhlášky.
- 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 oceňovací 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 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 transitzní. Ostrava je v současnosti třetím ekonomicky nejvýznamnějším městem České republiky.

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. Ostrava vyvíjí maximální úsilí směřující k využití fondů Evropské unie a jiných finančních mechanismů pro další rozvoj města, o čemž svědčí připravované projekty za cca 9 mld. Kč. Ze získaných prostředků budou realizovány projekty především v centrální části města, jako např. výstavba infrastruktury v lokalitě Nové Karoliny, výstavba nové ulice Porážkové, revitalizace řeky Ostravice, která počítá i s budováním cyklostezek kolem řeky. Podpořeny budou ostravská zoo, Slezskoostravský hrad, a bude realizována rekonstrukce dvojhalí na Nové Karolině. V následujících třech letech bude pro Ostravu a celý region uvolněno zhruba 25 miliard korun ze Státního fondu dopravní infrastruktury na dopravní stavby v Moravskoslezském kraji. Jen dostavba dálnice D 47 „spolkne“ více než šest miliard korun. V příštím roce půjde na stavby, rekonstrukce a modernizace silnic a železnic ostravského regionu 8,4 miliardy korun.

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 308 374 obyvatel.

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

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

Oproti minulému období došlo opět k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také poklesu obyvatel ve věku do 14 let, což spolu s celkovým poklesem obyvatel ukazuje na stálý odliv práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný růst průměrného věku obyvatelstva, který činí 40,3 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 2007 a lednem 2008. 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 postižené 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 přilehlém 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%,
 - v 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. Přirazení 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 m².

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 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
Ostrava celkem	21 421	100	137 838	100

CM 2008

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 842	55	48 888	35
Zastavěná plocha	2 011	10	59 277	42
Ostatní plocha	7 568	35	32 724	23
Ostrava celkem	21 421	100	140 889	100

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 a „zelených“ nezastavěných ploch uvnitř města, mezi jednotlivými městskými obvody.

Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 42 % (s pozemky ostatních ploch 65 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 8 z roku 2007 došlo k nárůstu počtu pozemků - zastavěných ploch (o 178 parcel). Růst počtu parcel zastavěných ploch je sledován zejména v okrajových částech Ostravy, kde převažuje výstavba pro individuální bydlení – Heřmanice, Hrabová, Polanka, Polanka, Stará Bělá, Stará Plesná a část slezské Ostravy, kde se významně rozšiřují plochy pro bydlení v k.ú. Muglinov. V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 16 ha. Výměra zastavěných ploch celkově poklesla o 3 ha, k nejvýznamnějším změnám došlo v katastrálním území Kunčice nad Ostravicí, kde poklesla výměra o 14 ha v důsledku změn zákresu v katastrální mapě. V případě ostatních ploch výměra celkově vzrostla o 19 ha, což je způsobeno rozvojem dopravních ploch zejména výstavbou měst. úseku dálnice D47 resp. přivaděčů k dálnici (k.ú. Hošťálkovice, Přívoz, Svinov a Moravská Ostrava) a dalším rozšířením průmyslové zóny Hrabová. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2007 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale došlo opět k nárůstu nejvýraznějšímu nárůstu v kategorii ostatních ploch, a to v důsledku rozvoje komunikačního systému města.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 785 skupin obdobných parcel, z nichž 2 566 (67,8 %) 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 36,8 % jeho rozlohy, což znamená nárůst o 0,4 % oproti minulému období.

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

CM 2007

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

CM 2008

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 219	13 545	32,2	63,2
Oceněno	2 566	7 878	67,8	36,8
Celkem	3785	21 423	100	100

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 2007 došlo ke snížení počtu skupin obdobných pozemků, a to o 6.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2007

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
Celkem	3 066	2 535

CM 2008

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	414	365
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 044	601
ostatní stavební objekty - garáže	172	172
technická vybavenost	62	30
objekty bydlení	1 331	1 323
Celkem	3 060	2 528

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza:

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2008 byla provedena z informací získaných o 3 394 prodejkách pozemků v období od ledna 2007 do ledna 2008, tj. za 13 měsíců v průměru cca 261 převodů za měsíc, celkem o 155 převodů více než v předchozím hodnoceném období let 2006 až 2007, což ukazuje na ustálený zájem investorů o investice do ostravského regionu.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 2 080 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku činí **580 Kč na m²**, což představuje 52,73 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny stavebních pozemků na území města Ostravy se zvýšily o **149 Kč tj. 34 %**, což ukazuje na výrazné zvýšení průměrné cenové hladiny. Byl zaznamenán nárůst objemu obchodů, zejména v oblastech průmyslu a bydlení.

Vzhledem k vysokým cenám bytů přetrvává zájem i o pozemky pro výstavbu rodinných domů, a to na území celého města s výjimkou částí postižených průmyslem. Analýzou byl zjištěn mírný meziroční pokles prodejů ploch pro hromadné bydlení o 33 pozemků, s tím, že další bytové projekty se dle zjištěných informací připravují převážně v městských částech Moravské a Slezské Ostravě, Porubě.

V důsledku rozvoje komunikačního systému města se např. uskutečnilo 247 prodejů (téměř 9,45 % všech transakcí) v celkovém objemu 220 mil. Kč za plochu 26,7 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			
	2005	2006	2007	2008
Vnitřní město	856	676	766	1 128
Okrajová část vnitřního města	374	482	432	460
Průmyslové části	306	257	318	336
Území mimo kompaktní město	312	348	331	369

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 41 % z celkového počtu hodnocených 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 19 %. Pozemky s využitím pro občanskou vybavenost, zejména komerčního charakteru, byly obchodovány v objemu 11 %.

Ve sledovaném období došlo k nárůstu průměrných cen pozemků. Největší růst byl zaznamenán ve vnitřním městě, kde průměrná cena pozemku vzrostla o 47 %. V ostatních částech rostly prodejní ceny v rozmezí 5 až 11 %.

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 80 hektarů v provozu rozsáhlá komerční a průmyslová zóna, a kde probíhá

výstavba dalších komerčních a průmyslových objektů. Dále jsou v této lokalitě na ploše 40 ha společností CTP Invest připravovány 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.

Z hlediska individuální bytové výstavby jsou nadále rozvojovými zónami okrajové části 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.

Nově se připravují developerské projekty pro výstavbu rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, části Heřmanice.

Analýzou byl zjištěn zájem o pozemky pro bydlení v centrální části města a v blízkém okolí, tj. v Moravské a Slezské Ostravě, kde dále probíhá výstavba rodinných domů, a to jednak na jednotlivých parcelách a jednak se připravují bytové developerské projekty na větších pozemkových celcích. Tato skutečnost se odráží i ve vyšší průměrné ceně pozemků ve Slezské Ostravě, kde dosahuje 700 až 1500 Kč za m², což signalizuje velký 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.

V současné době se připravuje několik prodejů pozemků v centrální části města, a to pozemky v lokalitě náměstí Dr. Edvarda Beneše, část areálu „Černé louky“ či pozemky na Seidlerově nábřeží na břehu řeky Ostravice. O tyto pozemky je výrazný zájem a nabízené ceny dosahují výše 15 až 18 tis. Kč za m². Zároveň bylo v průběhu roku 2007 a 2008 v centrální části města realizováno nebo rozestavěno 5 bytových projektů a další se připravují.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2007 do ledna 2008, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 2 080 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 rámci celého města a největší nárůst byl lokalizován v centrální části města. Ceny pozemků mimo vnitřní město se také mírně zvýšily.

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 128	51	12 970
Okrajová část vnitřního města	460	56	3 030
Průmyslové části	336	57	2 087
Území mimo kompaktní město	369	50	8 333

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 64 % 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 13 000 Kč/m² v kategorii bytových domů a u pozemků pro rodinné domy od 50 do 5500 Kč/m². 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 spoluvlastnického podílu na pozemku nádvoří. U pozemků pro hromadné bydlení došlo k poklesu průměrné ceny v centrální části a mimo kompaktní město, v ostatních částech města s převažující hromadnou zástavbou došlo k nárůstu cen.

V oblasti individuálního bydlení průměrné ceny pozemků razantně narostly ve vnitřním městě, v ostatních částech města zůstaly přibližně na stejné úrovni. Výrazný nárůst průměrné ceny ve vnitřním městě u pozemků pro rodinné bydlení je dán realizací developerského projektu v okrajové lokalitě centrální části Poruby a několika dalšími prodeji samostatných pozemků v Porubě a Moravské Ostravě. Nadále přetrvává zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů v okrajových městských částech, a to jak pro výstavbu samostatných rodinných domů, tak pro realizace větších obytných celků stavěných k prodeji. Vyšší ceny jsou registrovány 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 obdobný počet prodejů jako v minulém období v celkové částce cca 161 mil. Kč. Průměrná cena zjištěná za celé město klesla oproti minulému období o 557 Kč/m² na současných 687 Kč/m². Sledovaný pokles souvisí se skutečností, že další realizace bytových projektů jsou zatím ve stadiu přípravy, a prodeje pozemků pro hromadné bydlení budou realizovány v dalším období s předpokládaným nárůstem cen. Největší zájem investorů o investice do hromadného bydlení se soustřeďuje na centrální část města a jeho širší centrum a městský obvod Poruba.

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 133	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 ²		
	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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 035	51	12 970
Okrajová část vnitřního města	482	76	1 650
Průmyslové části	621	160	1 530
Území mimo kompaktní město	283	50	650

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	658	3 563
Okrajová část vnitřního města	469	3 041
Průmyslové části	447	3 284
Území mimo kompaktní město	418	4 537

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V této kategorii byl zaznamenán výrazný nárůst objemu obchodů o 44 %, což představovalo částku cca 13 mil. Kč. Průměrná cena nepatrně vzrostla oproti minulému období o 3 Kč za m² na současných 393 Kč/m². Šetřením byl potvrzen rostoucí zájem

poptávky investorů o pozemky pro rodinné bydlení v okrajových částech města, kde byla také realizována většina sledovaných převodů.

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 111	122	5 516
Okrajová část vnitřního města	491	63	3 030
Průmyslové části	201	57	2 000
Území mimo kompaktní město	370	50	8 333

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	662	4 200
Okrajová část vnitřního města	658	4 188
Průmyslové části	593	3 294
Území mimo kompaktní město	613	4 566

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii mírně vzrostly a obchodovaly se na území celého města oproti minulému období.

Pozemky v chatových osadách

CM 2006

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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	660	660	660
Okrajová část vnitřního města	433	195	901
Průmyslové části	217	200	238
Území mimo kompaktní město	343	69	1 031

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	897	2 037
Okrajová část vnitřního města	766	1 993
Průmyslové části	402	1 745
Území mimo kompaktní město	725	2 249

Pozemky s objekty pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti s komerčním využitím** jako jsou administrativní budovy, nákupní centra apod., kde průměrné ceny vzrostly v centrální části a průmyslových částech, v ostatních částech zůstaly na obdobné úrovni. Nejvýznamnějším prodejem pozemku v této kategorii, ale také za vůbec největší transakcí svého druhu v celém městě, lze považovat prodej pozemků v lokalitě „Nové Karoliny“ v Moravské Ostravě, kde byl uskutečněn prodej souvislého pozemkového celku v centrální části města, unikátního v rámci celého regionu o celkové velikosti 144 ha za celkovou částku 188,7 mil. Kč, což představuje jednotkovou cenu 1310 Kč za m². Průměrná cena pozemku zjištěná ve vnitřním městě v této kategorii činila za sledované období 1628 Kč za m² a v rámci celého města dosáhla na částku 1375 Kč. Ve vnitřním městě

byla dosažena maximální jednotková cena 8760 Kč za m², kdy se jednalo o prodej pozemku pro výstavbu administrativní budovy v městském obvodu Moravská Ostrava v lokalitě Fidejdy, což odpovídá trendu zvyšování cen u pozemků pro komerční zástavbu, které se v centrální části města pohybovaly ve sledovaném období v rozmezí 1500 až 3000 Kč za m². V roce 2007 nebyly realizovány žádné významné transakce v oblasti pozemků pro výstavbu nákupních center.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl zaznamenán celkový nárůst objemu obchodů o 40 %, což představovalo částku cca 420 mil. Kč. Průměrná cena vzrostla oproti minulému období ze 739 Kč/m² na 1375 Kč/m², což signalizuje růst cenové hladiny pozemků této kategorie.

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 628	201	8 760
Okrajová část vnitřního města	584	89	2 119
Průmyslové části	1 296	377	2 078
Území mimo kompaktní město	463	200	906

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	494	3612
Okrajová část vnitřního města	440	3403
Průmyslové části	350	3050
Území mimo kompaktní město	283	4969

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 organizacemi

neziskového charakteru v oblasti školství, kultury a tělovýchovy. Tato kategorie nebyla v roce 2006 hodnocena v důsledku nedostatečného počtu uskutečněných převodů.

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

CM 2007

Poloha	Kč/m ²		
	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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	906	660	1 440
Okrajová část vnitřního města	581	77	788
Průmyslové části	589	500	1 530
Území mimo kompaktní město	413	318	660

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

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	242	2 937
Okrajová část vnitřního města	140	2 316
Průmyslové části	213	1 140
Území mimo kompaktní město	111	3 707

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu se významné prodeje pozemkových celků lokalizují především do oblastí v okolí dálnice D47. Jde o zemědělské pozemky určené pro výstavbu územním plánem v Hoštálkovicích, Přívoze na ul. Slovenské a Porubě. Dále se realizují pozemky v průmyslových areálech v Martinově, Vítkovicích, Svinově a Kunčičkách. Zájem o investice komerčního charakteru do oblasti průmyslu nadále přetrvává v průmyslové zóně Hrabová, kde probíhá druhá etapa rozšíření zóny při rychlostní komunikaci Místecká ve směru na jih. V průmyslových zónách, které vznikají na „zelené louce“ okolo dálnice a v Hrabové se pohybují ceny pozemků v rozmezí od 450 Kč do 1 000 Kč za m² na rozdíl od ostatních částí města, kde se pozemkové celky obdobné velikosti obchodují v průměru od 400 do 600 Kč za m², v areálech postižených vlivy z těžkého průmyslu jako např. ve Vítkovicích a Kunčičkách se ceny pohybují v rozmezí 150 až 300 Kč za m².

V této kategorii byl zaznamenán nárůst objemu obchodů o 28 %, což představovalo částku cca 203 mil. Kč. Průměrná cena zůstala oproti minulému období na stejné úrovni.

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	729	140	5 573
Okrajová část vnitřního města	422	56	1 781
Průmyslové části	256	60	1 781
Území mimo kompaktní město	367	50	848

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	319	1 730
Okrajová část vnitřního města	340	2 019
Průmyslové části	288	1 352
Území mimo kompaktní město	211	1 498

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** ve vnitřní části města klesla dolů a v obytných zónách zůstala přibližně na stejné úrovni. Průměrná cena pozemku pod garážemi dosáhla 393 Kč za m².

Pozemky s garážemi

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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	-	-	-

CM 2008

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	188	159	700
Okrajová část vnitřního města	405	340	1 136
Průmyslové části	791	130	1 000
Území mimo kompaktní město	380	200	380

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	590	3 406
Okrajová část vnitřního města	487	2 489
Průmyslové části	412	2 037
Území mimo kompaktní město	411	2 115

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