

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY č. 4

Textová část

2003

## OBSAH

1. Úvod .....	3
2. Součásti cenové mapy .....	3
3. Instrukce k použití cenové mapy .....	3
4. Stručná charakteristika města .....	4
5. Metodika zpracování cenové mapy .....	5
5.1 Účel zpracování .....	5
5.2 Postup zpracování .....	5
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik .....	6
5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků .....	9
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 4. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen „cenová mapa“), navazuje na cenovou mapu, jež byla vydána pro správní území města Ostravy obecně závaznou vyhláškou č.10/2002, s účinností od 15.11.2002.

Obec	Výměr MF / vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost		
	Pořadové číslo CMSP	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
Ostrava		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	14.11.2002
3		10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	15.11.2002	
4							

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 města Ostravy.

## 2. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu tvoří:

- 1) Grafická část na podkladu mapových listů v měřítku 1 : 5000 s graficky vymezenými skupinami parcel stavebních pozemků s vyznačenými cenami.
- 2) Textová část cenové mapy.
- 3) Cenová mapa v elektronické podobě, identická s její tištěnou formou, je instalována v městském informačním systému.

## 3. Instrukce k použití cenové mapy

- 1) Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen „zákon“) a podle § 27 jeho prováděcí vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).
- 2) V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků vyznačeno číslo, které vyjadřuje:

**cenu v Kč/m<sup>2</sup>.**

- 3) Stavební pozemky, které v mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 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 příslušných ustanovení § 28 vyhlášky.
- 6) Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku [§ 9 zákona] podle cenové mapy a jeho skutečným stavem v terénu se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (případně katastrálním úřadem ověřeným geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebylo vydáno územní rozhodnutí [§ 32 odst. 1 písm. a), b) a e), zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákona č. 83/1998 Sb., dále jen „stavební zákon“], nebo stavební povolení [§ 66 stavebního zákona] ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby [§90 stavebního zákona] a potvrzením odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, který cenovou mapu zpřístupňuje veřejnosti.
- 7) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době na odboru financí a rozpočtu na Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel.č.: 596 283 515.
- 8) Cenová mapa v digitální podobě je uložena na Magistrátu města Ostravy, středisko informačních služeb, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupný 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.

Pokud jde o územně správní členění, má Ostrava 23 městských obvodů a 39 katastrálních území. V Ostravě žije v současné době 314.102 trvale žijících obyvatel a dalších zhruba 33 tisíc dojíždějících do zaměstnání z přilehlého okolí.

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

Věková struktura obyvatelstva města Ostravy:

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

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

Město Ostrava je sídlem administrativních, obchodních, kulturních, zdravotních, vědeckých a sportovních institucí, a to především s ohledem na skutečnost, že je krajským městem Moravskoslezského kraje. V Ostravě jsou dvě univerzity (Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava a Ostravská univerzita) s deseti fakultami, pět nemocnic, významná sportovní zařízení (fotbalové stadiony Bazaly na Slezské Ostravě, FC Vítkovice, FC Nové Huti Ostrava-Zábřeh a FC VOKD Poruba), divadla (Divadlo Jiřího Myrona, Divadlo Antonína Dvořáka a divadlo loutek, vše v Moravské Ostravě), kina a veletržní a výstavní prostory „Černá louka“ v Moravské Ostravě, atd..

Základními průmyslovými odvětvími ve městě jsou hutnictví a strojírenství, která reprezentují především společnosti VÍTKOVICE a.s., Vítkovice STEEL, a.s., ISPAT NOVÁ HUŤ, a.s. Dále je ve městě zastoupen chemický průmysl, jehož představitelem je BorsodChem MCHZ, s.r.o. Hornictví, jež bylo v minulosti jedním z nejvýznamnějších hospodářských odvětví v Ostravě, bylo již zcela utlumené.

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 mezinárodní letiště v Mošnově, které je vzdáleno asi 15 km. Ostrava je také východiskem regionální hromadné dopravy.

V letech 2002 a 2003 došlo k dalšímu zastavení rozvojových ploch určených územním plánem pro lehký průmysl, skladové hospodářství, drobnou výrobu a obchodní centra, např. v Ostravě-Zábřehu.

Město disponuje řadou rozvojových ploch. Tyto lokality určené pro individuální bydlení, lehký průmysl, a zejména pro obchodní zóny, ovlivňují ostravský trh s pozemky, ale pouze v uvedeném segmentu. Jde o plochy 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/m<sup>2</sup>).

## **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 poloviny roku 2001 do začátku do konce roku 2002. Zdrojem cenových informací byl listinný operát katastru nemovitostí.

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

v *III. etapě* – porovnání pozemků s cenami obdobných pozemkových celků na základě jejich 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 katastrálních území města Ostravy. Na základě místních šetření a dle poslední platné podoby územního plánu, byly prověřeny stávající skupiny pozemků ve vztahu ke změnám v zastavěnosti území a byly vymezeny nové skupiny funkčně obdobných pozemků na podkladech šetřených charakteristik:

*Účel užití:*

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

*Poloha v obci:*

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

Do čtyř polohových tříd bylo území města rozděleno v hranicích katastrálních území takto:

1. Vnitřní město (jádrové území města s využitím pro obchod, služby a administrativu a hromadné bydlení) zahrnuje katastrální území:

- Moravská Ostrava
- Přívoz
- Mariánské Hory
- Poruba

2. Okrajová část vnitřního města zahrnuje katastrální území 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
  - Pustkovec
3. Průmyslové části města, převážně zastavěné areály těžkého průmyslu, jsou v katastrálních územích:
- Kunčičky
  - Kunčice nad Ostravicí
  - Hrušov
  - Vítkovice
  - Zábřeh – VŽ
  - Zábřeh – Hulváky
4. Území mimo kompaktní město s převažujícím využitím pro individuální bydlení:
- 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
  - 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:

Dle informací z úřadů jednotlivých městských obvodů byla posuzována vybavenost pozemků inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela pokryta elektrickou, vodovodní, a telekomunikační sítí. Kanalizace je vybudována na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přilehlém okolí, tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města a dále i městských obvodech na území mimo kompaktní město, a to v obvodu Lhotka, Martinov, na 90 % zastavěného území Hošťálkovic, na 70% území Hrabové, na 80 % území Pustkovce, na 80 % katastrálního území Slezské Ostravy a na 95 % území Svinova. Většina městských obvodů mimo území kompaktního města, je odkanalizováno částečně, jedná se o obvod Kunčice (k.ú. Kunčice nad Ostravicí), kde jsou vybaveny kanalizací pouze lokality přiléhající k průmyslovému areálu Nové Huti, Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 25 %, Nová Bělá (k.ú. Nová Bělá) pozemky podél ulice Krmelínské, Petřkovice (k.ú. Petřkovice) v rozsahu 25%, Plesná (k.ú. Stará Plesná) v rozsahu 8 %, Stará Bělá (k.ú. Stará Bělá) v rozsahu 5 %. Na území městského obvodu Slezská Ostrava, kde se jedná o katastrální území Antošovice, Heřmanice, Hrušov, Koblov, Kunčičky, dále městského obvodu Radvanice a Bartovice (k.ú. Radvanice a k.ú. Bartovice), obvodu Krásné pole (k.ú. Krásné Pole), obvodu Plesná (k.ú. Nová Plesná), obvodu Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou), obvodu Proskovice (k.ú. Proskovice) se kanalizace nenachází vůbec. Na veřejný rozvod plynu jsou napojeny všechny obvody města. Pouze v některých okrajových částech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně, (katastrální území Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka v lokalitě Janová). V některých ostravských obvodech je centrální rozvod tepla: sídlištní celky v městských obvodech Poruba (k.ú. Poruba, Poruba-sever) Pustkovec, Svinov, Ostrava-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabová, ale také ve vnitřním městě, a to v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

### Dopravní dostupnost:

Předmětem šetření byla městská hromadná doprava ve vztahu k centru města. 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 přítomnost MHD dostatečná, je zastoupena třemi druhy dopravních prostředků, a to autobusem, trolejbusem a tramvají. Na území mimo kompaktní město jsou však prostředky MHD zastoupeny omezeně. Jedná se o autobus příp. trolejbus a některé lokality jsou zde ve větší vzdálenosti (nad 1 km) ke stanici MHD.

### Omezující faktory:

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



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

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

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

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

## 6. Poměrové ukazatele ocenění

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

### Výměry a počty parcel

CM 2001

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

CM 2003

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	12 207	57	41 721	35
Zastavěná plocha	2 079	10	58 293	49
Ostatní plocha	7 438	35	25 840	22
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 724</b>	<b>102</b>	<b>125 854</b>	<b>100</b>

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v druhu *zastavěná plocha*, přičemž tyto pozemky tvoří pouhých 10 % (s ostatními pozemky 45%) rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na okrajích správního území města.

Na druhé straně z pohledu počtu parcel stavebních pozemků činí jejich podíl (*zastavěné plochy*) 49 % (s pozemky ostatních ploch 71 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěné plochy s menšími výměrami parcel.

Ve srovnání s rokem 2001 došlo k nárůstu počtu parcel druhu pozemků *zastavěná plocha* (o 356 parcel), což signalizuje nápravu majetkoprávních vztahů se skutečností zanesení některých dosud nezapsaných staveb do katastru nemovitostí. V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k poklesu o 30 ha (*zastavěná plocha* o 2 ha, *ostatní plocha* o 28 ha) v důsledku likvidace některých průmyslových areálů resp. narovnání zápisu v katastru nemovitostí se skutečností, např. v lokalitě Karolina.

Ve srovnání s údaji roku 2001 došlo k nárůstu rozlohy města Ostravy o 302 ha a počtu parcel o 3086 parcel, zejména v druhu pozemků *ostatní plocha*, *zemědělská a lesní půda*. Pozemky ostatních ploch trvale rostou v důsledku rozvoje komunikačního systému města,

u *ostatních ploch* podléhají ocenění pouze některé, a to zejména plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou, stejně jako zahrady.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3.484 skupin obdobných pozemků, z nichž 2297 skupin, tj. 66 % bylo oceněno. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemku na základě porovnání. Dle výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 35,1 % rozlohy. Oproti roku 2002 bylo v cenové mapě nově vytvořeno 341 skupin obdobných pozemků, tzn. že došlo k nárůstu o 10,8 %.

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

CM 2001

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 223	13 670	38,9	63,8
Oceněno	1 920	7 752	61,1	36,2
<b>Celkem</b>	<b>3 143</b>	<b>21 422</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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
<b>Celkem</b>	<b>3 484</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití a rozdělení podle lokalizovaných oceňovaných obdobných stavebních pozemků. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2001 došlo ke zvýšení počtu skupin obdobných pozemků, a to o 9.

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

CM 2001

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	390	345
zemědělské a lesní objekty	34	34
občanská vybavenost	975	534
ostatní stavební objekty - garáže	161	152
technická vybavenost	55	27
objekty bydlení	1 224	1 205
<b>Celkem</b>	<b>2 839</b>	<b>2 297</b>

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
<b>Celkem</b>	<b>2848</b>	<b>2297</b>

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza:

*Analýza trhu* s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy (v roce 2003) byla realizována na základě informací získaných o cca 1960 prodejkách pozemků v letech 2001 a 2002.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 963 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku představuje **347,- Kč na m<sup>2</sup>**, což je 31,5 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny v průměru narostly a průměrná cena pozemku ve městě Ostravě mírně vzrostla o **9,- Kč**. Dále lze konstatovat, že stále přetrvává poměrně velká diference cen mezi centrem města a jeho okrajovými částmi.

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

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce		
	2000	2001	2002
Vnitřní město	725	695	619
Okrajová část vnitřního města	294	255	242
Průmyslové části	382	345	323
Území mimo kompaktní město	285	257	395

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou pozemky s využitím k *individuálnímu bydlení*, které činí 34,5 % z celkových realizovaných prodejních transakcí. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou jsou pozemky *zastavěné objekty s komerčním využitím* (tj. administrativa, obchodní domy a centra, hotely apod.) s podílem na trhu 12 % s tím, že dále následují prodeje pozemků v průmyslových areálech, jejichž podíl činí 10,5 %.

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

Rozborem bylo prokázáno, že převažující charakter funkčního využití území a poloha pozemku ovlivňují rozhodujícím způsobem prodejní ceny i v případě jejich rozdílného způsobu využití. Do budoucna zřejmě přetrvá zájem o pozemky rozvojových ploch pro

individuální bytovou výstavbu, zejména v okrajových částech města. V současné době realizovaný průtah dálnice D 47 městem nepochybně zvýší zájem potenciálních investorů o pozemky nejen přilehlé dálnici, ale i v ostatních částech města.

Jako rozvojové území města se jeví městský obvod Hrabová, kde je již v provozu rozsáhlá komerční a průmyslová zóna, dále jde o městský obvod Ostrava-Jih, kde byla realizována obchodně-komerční zóna při rychlostní komunikaci Rudná, dále městský obvod Svinov s průmyslovou zónou při rychlostní komunikaci Rudná a dále v oblasti estakády „Svinovské Mosty“ a vlakového nádraží Ostrava-Svinov, kde byly postaveny další supermarkety. Z hlediska individuální bytové výstavby jsou rozvojovými zónami zejména městské části Proskovice, Nová Bělá, Stará Bělá, Krásné Pole a také Polanka orientované ve směru na jihozápad a jihovýchod města. Postupně se ale začíná rozvíjet výstavba i ve východní části města, např. v městských obvodech Radvanice a Bartovice.

Některé městské části se staly vlivem stoletých záplav v roce 1997 naprosto útlumovými, (vydané stavební uzávěry např. v Hrušově a Nové Vsi).

## 7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Byly vyhodnoceny prodeje stavebních pozemků v letech 2001-2002, z nichž bylo využito 963 transakcí.

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

### Vliv polohy

Následující tabulka dává přehled o tendenci přibližování průměrných cen mezi jednotlivými částmi města s výjimkou městských obvodů ve vnitřním městě, kde jsou ceny pozemků oproti ostatním částem mimo vnitřní město v průměru vyšší.

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

Uvedený přehled průměrných cen vypovídá v absolutních hodnotách také o atraktivitě pozemků, která ve směru od centra města k okrajovým částem klesá, což se ještě výrazněji projevilo při vyhodnocení jednotlivých druhů pozemků podle jejich účelu užití. V okrajových částech vnitřního města se nachází převážně sídlištní zástavba bytových domů, kde dochází

k převodům obecních bytů za ceny mimo úroveň obvyklých cen, tj. za ceny nižší, čímž jsou do značné míry ovlivněny i ceny pozemků v těchto lokalitách.

### Vliv účelu užití pozemku

Největší počet úplatných převodů (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl realizován u pozemků zastavěných **objekty bydlení**, u nichž bylo oceněno 85,4 % všech cenových pásem, podrobně rozdělených dle druhu zástavby na budovy určené pro **hromadné bydlení, individuální bytovou výstavbu**, kde jsou obchody s pozemky vůbec nejčetnější a zde bylo oceněno 88 %. Další podrobnější vymezení cenových pásem bylo provedeno v oblasti individuální výstavby rozčleněné na pozemky zastavěné rodinnými domy a objekty sloužícími pro rekreaci. Tímto detailním dělením byl postihnut záměr co nejpřesnějšího vymezení účelu užití pozemku. V segmentu bydlení dochází k velké diferenciaci cen od 50,- po 2500,- Kč/m<sup>2</sup> u bytových domů a u rodinné zástavby 80,- až 1400,- Kč. Nejdražší pozemky pro hromadné bydlení byly opět lokalizovány v centru města a ve vnitřním městě s širokou infrastrukturou (jedná se o bytové domy s nebytovými prostory – obchody, restaurace, služby), kde průměrné ceny jsou i dvojnásobně vyšší než v ostatních částech mimo centrální část města. V průměru došlo u hromadného bydlení k mírnému zvýšení cen ve vnitřním městě, dále od centra města se ceny pozemků pro bytovou výstavbu stabilizovaly příp. mírně vzrostly. V oblasti individuálního bydlení jdou obecně ceny pozemků napříč městem v podobném trendu jako v oblasti hromadného bydlení, tj. klesají k okraji města. Oproti cenám minulého období došlo ke snížení průměrných cen ve vnitřním městě a nejbližším okolí, kde hraje důležitou roli konkrétní poloha pozemku, a naopak na území mimo kompaktní město došlo v průměru, ale i absolutních hodnotách, k vyrovnání nabídky a poptávky a v přímém důsledku i cen. Vyšší ceny jsou v městském obvodu Slezská Ostrava, kde rozhodující je blízkost centra města a dále na jihozápadním a jihovýchodním okraji Ostravy.

### Pozemky pro bytovou výstavbu

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	377	2190
Okrajová část vnitřního města	308	3083
Průmyslové části	278	1673
Území mimo kompaktní město	178	4258

### Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	557	2994
Okrajová část vnitřního města	502	3232
Průmyslové části	456	2572
Území mimo kompaktní město	470	3818

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

### Pozemky v chatových osadách

CM 2001

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



CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	767	1741
Okrajová část vnitřního města	667	1834
Průmyslové části	306	1281
Území mimo kompaktní město	546	1739

Další oblastí jsou pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti**, kde se ceny liší dle způsobu využití budovy. Pásmo jsou rozdělena do kategorií ploch zastavěných objekty s komerčním využitím, jako např. administrativní budovy, nákupní centra apod., kde průměrná cena opět mírně vzrostla na 1602,- Kč za m<sup>2</sup> a výrazně převyšuje ceny pozemků s ostatními objekty charakterem odpovídajícím občanské vybavenosti, jejichž cena činí 576,- Kč. I v této oblasti došlo v průměru ke zvýšení cen, a to v centru města a nejbližším okolí.

### Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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



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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	246	1854
Okrajová část vnitřního města	96	2166
Průmyslové části	190	1387
Území mimo kompaktní město	110	3213

### Pozemky s objekty pro komerční vybavenost

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	416	3026
Okrajová část vnitřního města	360	2841
Průmyslové části	781	2491
Území mimo kompaktní město	275	5085

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

Ceny pozemků v průmyslových areálech se pohybují od 90 do 900 Kč/m<sup>2</sup> a v průměru činí 450,- Kč na m<sup>2</sup>. Ve srovnání s údaji cenové mapy roku 2001 došlo ke snížení průměrných cen v průmyslových areálech téměř na celém území města, což je způsobeno převisem nabídky pozemků v areálech zrušených průmyslových podniků, jako např. v průmyslovém areálu na Frýdecké ulici v katastrálním území Kunčice nad Ostravicí a Hrabová, kde došlo na základě realizovaného prodeje ke snížení ceny z 600 Kč na 240 Kč za m<sup>2</sup>.

## Pozemky s průmyslovými objekty

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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 dle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	272	1248
Okrajová část vnitřního města	142	2098
Průmyslové části	232	1257
Území mimo kompaktní město	152	1494

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

## Pozemky s objekty technické vybavenosti

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	191	1030
Okrajová část vnitřního města	377	1501
Průmyslové části	294	1148
Území mimo kompaktní město	294	1854

Úroveň cen pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* mírně klesla.

#### Pozemky s garážemi

CM 2001

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

CM 2003

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	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

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

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	486	2636
Okrajová část vnitřního města	418	1941
Průmyslové části	332	1619
Území mimo kompaktní město	337	1558

## 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

