

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 7**

Textová část

2006

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	18

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 7. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen *cenová mapa*), navazuje na svá předchozí vydání, která jsou uvedena v následujícím přehledu:

pořadové číslo CMSP	výměr MF / vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	10/16/1992	4.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	30.06.1995
2	10/200	12.09.2000	4	9.01.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	15.11.2002	31.05.2004
4	7/2004	12.05.2004	8	28.06.2004	1.06.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	31.12.2005
6	13/2005	14.12.2005	2	17.1.2006	1.1.2006	31.12.2006
7					1.1.2006	

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

3. Instrukce k použití cenové mapy

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

cenu v Kč/m².

- 3) Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 28 nebo § 31 odst. 2 vyhlášky.
- 4) Stavební pozemky, které jsou v cenové mapě v oceněné skupině parcel, ale jejichž část je ve skupině parcel neoceněných nebo s jinou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 28 nebo § 31 odst. 2 vyhlášky.
- 5) Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace a ostatní dopravní plocha, která není součástí pozemní komunikace, s výjimkou komunikací privátních a v uzavřených plochách či prostorech, jakož pozemky územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určené ke stavbě veřejných komunikací a dopravních ploch, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se zjistí podle § 28 odst. 10 vyhlášky (v návrhu třetí novely vyhlášky odstavec 7).
- 6) Jde-li u pozemků uvedených v instrukci č. 5 o komunikace privátní a komunikace v uzavřených plochách či prostorech, dále jsou-li užívány k podnikání za úplatu (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům) nebo jsou-li funkčně spojeny se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy, vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), se oceňují podle této cenové mapy. Nejsou-li uvedené pozemky v cenové mapě oceněny, zjistí se jejich cena podle příslušného ustanovení § 28 vyhlášky, s výjimkou odstavce 10.
- 7) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 zákona) s jeho skutečným stavem v terénu, se postupuje způsobem podle § 27 odst. 4 vyhlášky.
- 8) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době v odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel.č.: 596 283 515.
- 9) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na oficiálních webových stránkách Magistrátu města Ostravy <http://gisova.mmo.cz>.

4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem dle 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 zaznamenává obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace.

Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na 23 městské obvody s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 310 078 obyvatel.

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

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	14,63
produktivní	15 – 59 muži / 15 – 54 ženy	71,68
poproduktivní	60 a více	13,69

Počet ekonomicky aktivních obyvatel v Ostravě činí 50,6 % (z toho 53,8 % mužů a 46,2 % žen). Průměrný věk obyvatelstva činí 39,5 let.

Město Ostrava je sídlem administrativních, obchodních, kulturních, zdravotnických, vědeckých a sportovních institucí, což souvisí se skutečností, že je krajským městem Moravskoslezského kraje.

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a Rakousko. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, pět železničních stanic a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také 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 2005 a prosincem 2005. 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 s rodinnými domy za účelem přípravy území pro nové investice do lehkého průmyslu (např. městský obvod Hrabová), dále území s využitím pro průmysl, kde je uvažováno o změnách druhu zástavby, např. pro občanskou vybavenost (např. Moravská Ostrava či Vítkovice).

Stavební vybavenost:

Informace z úřadů jednotlivých městských obvodů byly využity pro posouzení vybavenosti pozemků základními inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela vybavena veřejným rozvodem elektřiny, 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 15%,
 - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 40%,
 - 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 5%, s tím, že v městském obvodu probíhá podél hlavní komunikace Mitrovická výstavba páteřní kanalizace pro odkanalizování převážné části obvodu (dokončena bude v roce 2006)
- 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 5%,
- 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 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.

Omezující faktory:

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití stavebních pozemků, jako jsou stavební uzávěra, výskyt důlních plynů (metanu), nadměrná hluchnost 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 smluv, které byly dohledány a prověřeny na katastrálním úřadu v Ostravě.

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

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

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 2005

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 890	55,5	43 549	33
Zastavěná plocha	2 055	9,6	58 802	45
Ostatní plocha	7 478	34,9	28 101	22
Ostrava celkem	21 423	100	130 452	100

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	9	59 082	44
Ostatní plocha	7 509	35	29 525	22
Ostrava celkem	21 423	100	133 211	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny především v druhu *zastavěná plocha a nádvoří*. Uvedené pozemky tvoří necelých 10 % (s ostatními pozemky 45 %) rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periférii správního území města.

Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 44 % (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. 6 z roku 2005 došlo k nárůstu počtu pozemků - zastavěných ploch (o 280 parcel). V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 10 ha. Výměra zastavěných ploch celkově poklesla o 21 ha, a to např. v důsledku likvidace průmyslové zástavby ve Vítkovicích (pokles o 25 ha) naopak v městském obvodu Hrabová narostla výměra o 3,5 ha, v důsledku nových investic do městské průmyslové zóny. Naopak v případě ostatních ploch výměra celkově narostla o 31 ha, což je způsobeno rozvojem dopravních ploch v rámci výstavby měst. úseku dálnice D47, ale především převodem zastavěných ploch na plochy ostatní v městském obvodu Vítkovice 25 ha. K nárůstu výměr ostatních ploch došlo také v Hrabové (o 2,2 ha), kde došlo k rozšíření ploch pro dopravu a komunikaci v rámci průmyslové zóny. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2005 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale došlo opět k nárůstu počtu pozemků o 2 759 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 3 756 skupin obdobných parcel, z nichž 2 495 (67,44 %) bylo oceněno. Znamená to, že v těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 35,5 % jeho rozlohy.

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

CM 2005

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 249	13 918	33,4	65
Oceněno	2 495	7 505	66,6	35
Celkem	3 744	21 423	100	100

CM 2006

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

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití, a rozdělení podle vymezených a oceňovaných skupin obdobných parcel. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2005 došlo ke zvýšení počtu skupin obdobných pozemků, a to o 12.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2005

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	409	357
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 032	580
ostatní stavební objekty - garáže	175	171
technická vybavenost	61	30
objekty bydlení	1 307	1 298
Celkem	3 021	2 473

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
Celkem	3 040	2 498

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza:

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2006 byla provedena z informací získaných o 1 651 prodejkách pozemků v období od ledna 2005 do ledna 2006, tj. za 13 měsíců v průměru cca 127 převodů za měsíc, což je o 30 převodů méně než v předchozím hodnoceném období let 2004 až 2005.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 313 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku představuje **467 Kč na m²**, tj. je 42,5 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny stavebních pozemků na území města Ostravy se snížily pouze o **4 Kč**, což ukazuje na ustálení průměrné cenové hladiny. Dále přetrvává zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů, s ohledem na příznivé podmínky pro poskytování hypoték u peněžních ústavů, a nově se začínají realizovat prodeje pozemků v atraktivních částech města (Moravská Ostrava, Poruba), kde se připravují developerské projekty na výstavbu bytů i komerčních prostor.

V důsledku rozvoje komunikačního systému města, se např. uskutečnilo 102 prodejů tj. téměř 12,8 % všech transakcí, v celkovém objemu 74 mil. Kč za plochu 11,5 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		
	2003	2005	2005
Vnitřní město	637	856	676
Okrajová část vnitřního města	401	374	482
Průmyslové části	550	306	257
Území mimo kompaktní město	334	312	348

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 25,6 % z celkového počtu uskutečněných prodejů. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly oproti minulému období průmyslové plochy s podílem na trhu 18,35 % a dále následují prodeje pozemků pro bytové domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem 14,3 %. Pozemky s využitím pro občanskou vybavenost zejména komerčního charakteru se zoobchodovaly v objemu v objemu 7 % z celkového počtu.

Ve sledovaném období roku 2005 došlo k poklesu průměrných cen pozemků, a to ve vnitřním městě a průmyslových částech. V ostatních částech města průměrná cena pozemku mírně vzrostla.

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 30 hektarů v provozu rozsáhlá komerční a průmyslová zóna, a kde probíhá výstavba dalších komerčních a průmyslových objektů, v druhé etapě na ploše dalších 30 hektarů. Vedle již realizovaných projektů výrobního a servisního střediska ASUS pro výrobu počítačů, a administrativního centra zákaznických služeb GE Money, byly v loňském období realizovány další projekty na výstavbu objektů pro lehkou výrobu, skladování a

logistiku, jako např. výrobní závod Good Year, Briggs & Stratton, výrobní závod pro elektroniku CTS Corporation, výrobní závod pro automobilový průmysl Sungwoo.

Průmyslová zóna Hrabová se bude stavět až do roku 2009. V konečné fázi by zóna měla mít rozlohu 100 hektarů a poskytovat 4000 pracovních míst. 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, ale také městské obvody Radvanice a Bartovice ve východní části města, kde dále probíhá výstavba rodinných domů, a to jednak na jednotlivých parcelách a jednak se realizují developerské projekty na větších pozemkových celcích. V poslední době ve větším rozsahu probíhá výstavba domů pro rodinné bydlení také v okrajové části centra města v městském obvodu Slezská Ostrava, kde se realizují jak developerské projekty, tak i individuální výstavba. Tato skutečnost se odráží i ve vyšší průměrné ceně pozemků (500 až 1000 Kč za m²), která 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 2005 do prosince 2005, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 636 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 vývoj cen mimo vnitřní město jde postupně nahoru, s výjimkou městských obvodů ve vnitřním městě, kde jsou ceny pozemků stabilizované.

CM 2005

Poloha	Kč/m ²		
	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 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

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

Vliv účelu užití pozemku

Největší počet úplatných převodů (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl realizován u pozemků zastavěných *objekty bydlení*, rozdělených podle druhu zástavby na budovy určené pro *hromadné bydlení* a *individuální bytovou výstavbu*, kde jsou obchody s pozemky vůbec nejčetnější. Zde bylo realizováno 46,48 % 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 100 do 12 450 Kč/m² u bytových domů a u pozemků pro rodinné domy od 60 do 1900 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. Tento vývoj dále přetrvává. Nejvyšší cena pozemku pro hromadné bydlení a administrativu byl realizován v proluce původní zástavby v historickém jádru města, a s ohledem na vysokou kupní cenu pozemku bude pozemek zastavěn komerčním objektem. V průměru došlo u hromadného bydlení ke zvýšení cen v částech města s převažující hromadnou zástavbou.

V oblasti individuálního bydlení se naopak průměrné ceny pozemků zvedly, s výjimkou vnitřního města, kde mírně klesly stejně jako v průmyslových částech, kde není takový zájem o rodinné bydlení. Nadále přetrvává zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů v okrajových městských částech. Vyšší ceny jsou v městském obvodu Slezská Ostrava, kde je rozhodující blízkost centra města a jsou omezené další možnosti pro výstavbu, a dále na jihozápadním a jihovýchodním okraji Ostravy.

Pozemky pro bytovou výstavbu

CM 2005

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	557	60	1 502
Okrajová část vnitřního města	184	49	2 361
Průmyslové části	276	42	700
Území mimo kompaktní město	217	97	463

CM 2006

Poloha	Kč/m ²		
	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

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	423	2 375
Okrajová část vnitřního města	373	3 394
Průmyslové části	307	1 832
Území mimo kompaktní město	204	3 963

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

CM 2005

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	789	155	1 400
Okrajová část vnitřního města	463	50	873
Průmyslové části	242	38	650
Území mimo kompaktní město	348	31	1 111

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

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	573	3 247
Okrajová část vnitřního města	555	3 487
Průmyslové části	513	2 708
Území mimo kompaktní město	526	3 911

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v **chatových osadách**, lokalizovaných převážně v okrajových částech města a mimo centrální část města. V těchto lokalitách proběhlo 90 % převodů pozemků. Ceny pozemků v této kategorii mírně vzrostly.

Pozemky v chatových osadách

CM 2005

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	182	31	500
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	148	60	208

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

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	807	1 834
Okrajová část vnitřního města	719	1 812
Průmyslové části	355	1 349
Území mimo kompaktní město	615	1 929

Další oblastí jsou pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti**, kde se ceny liší podle způsobu využití budovy. Skupiny jsou rozděleny na plochy zastavěné objekty s komerčním využitím (např. administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde průměrné ceny zůstaly na obdobné úrovni, ve vnitřním městě byla dosažena maximální cena 12 450 Kč, 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 lokalitě Karolina), s tím, že tyto ceny budou zařazeny do další aktualizace cenové mapy. V ostatních částech města průměrné ceny mírně klesly, což signalizuje mírný pokles zájmu o investice komerčního charakteru v okrajových částech města, s výjimkou průmyslové zóny Hrabová, kde se ceny pozemků pohybují v rozmezí od 600 Kč do 1000 Kč. Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost mimo komerční zástavbu, se ve sledovaném období realizovaly v zanedbatelném rozsahu, proto nejsou samostatně hodnoceny.

Pozemky s objekty pro komerční vybavenost

CM 2005

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1302	243	8 000
Okrajová část vnitřního města	652	257	1 704
Průmyslové části	538	112	1 300
Území mimo kompaktní město	1 022	467	3 695

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

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	408	3 212
Okrajová část vnitřního města	389	2 872
Průmyslové části	333	2 713
Území mimo kompaktní město	290	4 703

U pozemků zastavěných *průmyslovými objekty* ceny ve vnitřním městě a okolí centra zůstaly na stejné úrovni.

Pozemky s průmyslovými objekty

CM 2005

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	378	100	1 390
Okrajová část vnitřního města	394	149	804
Průmyslové části	224	68	800
Území mimo kompaktní město	329	39	760

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

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	295	1 437
Okrajová část vnitřního města	162	1 785
Průmyslové části	242	1 295
Území mimo kompaktní město	185	1 349

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 2005

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	700	700	700
Okrajová část vnitřního města	238	100	683
Průmyslové části	200	200	200
Území mimo kompaktní město	370	-	-

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

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	508	2 968
Okrajová část vnitřního města	424	2 133
Průmyslové části	345	1 699
Území mimo kompaktní město	349	1 737

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