

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 11**

Textová část

2010

OBSAH

1. Úvod	3
2. Součásti cenové mapy	3
3. Instrukce k použití cenové mapy	3
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	13
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	23

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 11. 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	31.12.2008
9	15/2008	17.12.2008	1	23.1.2009	1.1.2009	31.12.2009
10	12/2009	16.12.2009	2	28.1.2010	1.01.2010	

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 23 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.

- 4) Stavební pozemek, který v cenové mapě není v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 28 nebo podle § 32 odst. 2 oceňovací vyhlášky.
- 5) Stavební pozemek, který není v cenové mapě ve skupině parcel s vyznačenou cenou, ale jehož část je začleněna do skupiny parcel neoceněných nebo s rozdílnou cenou, se rovněž ocení podle příslušného ustanovení § 28 nebo podle § 32 odst. 2 oceňovací vyhlášky.
- 6) Pozemek, který je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace (kódy 14 až 17 tabulky č. 2 přílohy k vyhlášce č. 26/2007 Sb.), včetně jejich součástí (§ 12 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) a veřejné prostranství (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů), které není součástí komunikace, jakož i pozemek, k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se neoceňuje podle této cenové mapy a jeho cena se zjistí podle § 28 odst. 7 oceňovací vyhlášky.
- 7) Je-li pozemek uvedený v instrukci v bodě za 6) veřejnosti nepřístupný nebo přístupný jen omezeně, popřípadě je v uzavřeném areálu nebo je-li v souboru nemovitostí s komerční využitelností, zejména jde-li o parkoviště užívané s prodejnou, obchodním domem, hotelem, restaurací a jím obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, včetně parkovacích a obslužných ploch a je ve skupině parcel s vyznačenou cenou, ocení se dle této cenové mapy. Není-li uvedený pozemek v cenové mapě ve skupině parcel s vyznačenou cenou, zjistí se jejich cena podle § 28 odst. 2 oceňovací vyhlášky.
- 8) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 zákona) s jeho skutečným stavem v terénu, se postupuje způsobem podle § 27 odst. 4 oceňovací vyhlášky.
- 9) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době v odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel. č.: 599 443 515.
- 10) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na oficiálních webových stránkách magistrátu Statutárního města Ostravy <http://gisova.ostrava.cz> .

4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem dle rozlohy správního území města. Zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (ve vzdálenosti 15 km) a Slovenska (cca 55 km). V rámci ČR má zcela zvláštní postavení, neboť během uplynulých desetiletí byla chápána jako významné centrum těžkého průmyslu a dále jako město obchodní a transitní. Ostrava je v současnosti třetím ekonomicky nejvýznamnějším městem České republiky.

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 307 767 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	13,99
produktivní	15 - 64	70,53
poproduktivní	65 a více	15,48

Oproti minulému období došlo opět k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také poklesu obyvatel v produktivním věku, což ukazuje na stálý odliv práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 40,7 roku.

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. V dopravní infrastruktuře se na území města z významných staveb dokončil tzv. Severní spoj (propojení ul. Mariánskohorské s D1), pokračuje se ve výstavbě dálničních přivaděčů, které mají odlehčit zatížení ostatní komunikační sítě ve městě – jedná se o prodloužení ul. Místecké v její II. a III. etapě a ul. Rudné, dále byla zahájena stavba jižního mostu na ul. Českobratrské.

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. Významnou oblastí investic jsou nevyužité plochy bývalých průmyslových areálů, které tvoří asi 15 % rozlohy města. Třemi hlavními lokalitami jsou Karolina a Dolní oblast Vítkovic v centrální části města, a rozvojové území na okraji města v blízkosti dálnice D1 v Hrušově. Významnou investiční akcí připravovanou v centru města je revitalizace území v prostoru Výstaviště Černá louka.

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 2009 a prosincem 2009. 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. Šetřením byl zjištěn nesoulad územně-plánovací dokumentace s uvažovaným využitím pouze v některých lokalitách v okrajových částech města, kde jsou registrovány záměry výstavby zejména v oblasti bydlení a průmyslu.

Výsledkem šetření je skutečnost, že nesoulad územně-plánovací dokumentace s uvažovaným využitím byl zjištěn pouze v některých lokalitách v okrajových částech města, kde jsou registrovány záměry výstavby zejména v oblasti bydlení a průmyslu.

Stavební vybavenost:

Informace z úřadů jednotlivých městských obvodů byly využity pro posouzení vybavenosti pozemků základními inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela vybavena veřejným rozvodem elektřiny, vody a telekomunikačními službami. Veřejná kanalizace je na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přílehlém okolí (tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města). V městských obvodech mimo kompaktní město je kanalizace zavedena také v celém území městských obvodů Lhotka a Martinov, v Hošťálkovicích je na 90 % zastavěného území, v Hrabové na 80 % zastavěného území, v Pustkovci na 80 % zastavěného území, v k.ú. Slezská Ostrava na 80 % zastavěného území a v městském obvodu Svinov na 95 % zastavěného území.

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

- městský obvod Slezská Ostrava,
 - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50 %,
 - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 25 % v lokalitě ulic Koněvova a Kubínova, 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. Přiřazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků

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

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

Jednotlivým skupinám obdobných parcel byla na základě zjištěných cen a charakteristik přiřazena cena v Kč za 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 2009

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 825	55	49 772	35
Zastavěná plocha	2 007	9	59 389	41
Ostatní plocha	7 590	35	34 055	24
Ostrava celkem	21 422	100	143 216	100

CM 2010

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 753	55	52 148	35
Zastavěná plocha	2 012	9	59 405	40
Ostatní plocha	7 658	36	36 019	25
Ostrava celkem	21 422	100	147 572	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (9 %) a 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 40 % (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. 10 z roku 2009 došlo pouze k mírnému nárůstu počtu pozemků - zastavěných ploch (o 16 parcel). Růst počtu parcel zastavěných ploch je sledován napříč městem, např. v městských částech Hrušov, Přívoz a Hrabová, kde byla dokončena nová průmyslová zástavba, dále se jedná o městskou část Plesná, kde byla do katastru nemovitostí zanesena novostavba hypermarketu Globus. Oproti tomu k významnému úbytku zastavěné plochy došlo zejména ve Slezské Ostravě, kde dochází k demolici původní průmyslové i bytové zástavby.

V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 72 ha. Výměra zastavěných ploch celkově vzrostla o 5 ha, v případě ostatních ploch se zvýšila o 68 ha, což je způsobeno rozvojem dopravních ploch, resp. postupným zanesením parcel v souvislosti se stavbou měst. úseku dálnice D1 a přivaděčů k dálnici (k.ú. Polanka, Svinov a Nová Ves), další rozvoj ostatních ploch byl sledován v Plesné a Hrabové v kontextu s výše uvedenou novou zástavbou. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2009 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale opět došlo k nejvýraznějšímu nárůstu v kategorii ostatních ploch, a to v důsledku rozvoje komunikačního systému města.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 810 skupin obdobných parcel, z nichž 2 616 (68,7 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry

správného území města Ostravy bylo oceněno 37,2 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo mírný nárůst oproti minulému období, a to o 13 ha.

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

CM 2009

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 201	13 460	31,5	62,8
Oceněno	2 609	7 963	68,5	37,2
Celkem	3 810	21 423	100	100

CM 2010

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 194	13 447	31,3	62,8
Oceněno	2 616	7 976	68,7	37,2
Celkem	3 810	21 423	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití, a jejich rozdělení na skupiny se shodným využitím. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2009 došlo k mírnému nárůstu počtu skupin obdobných pozemků, a to celkově o 7.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2009

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	423	377
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 050	611
ostatní stavební objekty - garáže	172	172
technická vybavenost	64	34
objekty bydlení	1 354	1 346
Celkem	3 100	2 577

CM 2010

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	424	379
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 059	628
ostatní stavební objekty - garáže	172	172
technická vybavenost	65	34
objekty bydlení	1 350	1 342
Celkem	3 107	2 592

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza:

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2011 byla provedena z informací získaných o 2 517 prodejkách pozemků v období od ledna 2009 do prosince 2009, tzn. za 12 měsíců bylo uskutečněno v průměru cca 210 převodů za měsíc. Jedná se o pokles o 64 převodů měsíčně ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, což ukazuje na pokles zájmu investorů v ostravském regionu.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 852 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku činila **626 Kč za m²**, což představuje 57 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že se ceny stavebních pozemků na území města Ostravy snížily o **48 Kč, tj. 7 %**, což ukazuje na velmi mírný pokles průměrné cenové hladiny. Byl rovněž zaznamenán výrazný pokles objemu obchodů s pozemky ve všech skupinách s výjimkou pozemků určených pro chatové osady a pozemků pro občanskou vybavenost s nekomerčním využitím.

Ve sledovaném období došlo zejména k zásadnímu poklesu průměrné ceny ve vnitřním městě, kde průměrná cena klesla na 800 Kč za m², k mírnému růstu průměrných cen pozemků došlo v okrajových částech vnitřního města (nárůst o 30 %) a průmyslových částech města (nárůst o 20 %).

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

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce			
	2007	2008	2009	2010
Vnitřní město	766	1 128	1 611	800
Okrajová část vnitřního města	432	460	636	829
Průmyslové části	318	336	328	392
Území mimo kompaktní město	331	369	530	467

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 45 % z celkového počtu hodnocených prodejů. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly průmyslové plochy s podílem na trhu 17,6 % a dále prodeje pozemků pro bytové domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem 14,5 %. Pozemky s využitím pro občanskou vybavenost, zejména komerčního charakteru, byly obchodovány v objemu 7,2 %, více byly obchodovány i pozemky v chatových osadách (podíl 8,1 %).

Analýzou byl zjištěn meziroční pokles prodejů ploch ve všech kategoriích, nejvýraznější pokles v počtu převodů byl zaznamenán v kategorii pozemků pro hromadné bydlení, následovaný pozemky pro průmysl a individuální bydlení. Výrazný nárůst počtu prodejů pozemků byl sledován v kategorii garáží, kde byly realizovány výkupy pod již neužívanými garážemi s cílem scelení pozemků pro budoucí výstavbu, v této kategorii byl zaznamenán nárůst průměrné ceny o 204 %. Tento jev byl registrován zejména ve Slezské Ostravě (k.ú. Hrušov), a dále v katastrech Zábřeh-VŽ a Vítkovice. V jednotlivých kategoriích pak byly sledovány změny zejména u pozemků pro hromadné bydlení, kde došlo k poklesu průměrné ceny o 337 Kč za m², oproti tomu u pozemků pro občanskou vybavenost, resp. garáže došlo k nárůstu průměrné ceny o 419, resp. 379 Kč za m². V rámci kategorie pozemků pro hromadné bydlení bylo zjištěno, že připravované projekty pro výstavbu obytných domů byly dočasně pozastaveny, mj. z důvodu poklesu cen bytů a krize na trhu nemovitostí.

V důsledku rozvoje komunikačního systému města se např. uskutečnilo 103 prodejů v celkovém objemu 55 mil. Kč za plochu 7,94 ha sloužící pro budoucí dopravní plochy, zejména přivaděčů městského úseku dálnice D1. V tomto segmentu byl sledován mírný meziroční pokles ve všech sledovaných ukazatelích.

Šetřením bylo zjištěno, že přetrvává zájem o stavební pozemky v lokalitách dokončeného městského úseku dálnice D1 a dále o volné, původní zemědělské plochy v okolí páteřních komunikací města (např. Mariánskohorská, Plzeňská, Místecká, Rudná a 17. listopadu) nebo lokality s dobrou dopravní dostupností. Na křižovatce strategických komunikací Místecká a Rudná je např. realizována výstavba hypermarketu Hornbach, při výpadové komunikaci ul. Opavské bylo uvedeno do provozu nákupní centrum Globus.

Vedle již fungující průmyslové zóny v Hrabové o rozloze 110 ha, je na ploše o výměře 14,5 ha v provozu nový logistický areál v Porubě při ulici 17. listopadu, dále je v Porubě postupně obsazována průmyslová zóna v ul. Nad Porubkou o výměře 12 ha. V popředí zájmu na území města jsou nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolína v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a kde byla v letošním roce zahájena dvouletá I. etapa výstavby obchodně-zábavního centra s předpokládanou investicí ve výši 2,6 miliardy korun. Dále se na území Nové Karoliny počítá s výstavbou administrativního objektu Nova Karolína Park, jehož realizace byla dočasně odsunuta z důvodu převisu nabídky kancelářských prostor ve městě. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha tzv. Dolní oblast Vítkovic na severovýchodním okraji městské části Vítkovice, kde byla již v 90. letech ukončena výroba oceli a tato část je dlouhodobě bez využití. Zde již byl započat projekt tzv. „Nové Vítkovice“, který počítá jednak se zachováním části průmyslového areálu jako historického dědictví města a v budoucnu zde má být realizováno např. technické muzeum, univerzitní kampus atd. V srpnu roku 2007 byla část Dolní oblasti Vítkovic prohlášena za národní kulturní památku. Další rekultivovanou plochou je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující území původní obytné zástavby, které bylo postiženo rozsáhlými povodněmi v roce 1997. V tomto území je plánováno využití pro průmysl s ohledem na předchozí využití a umístění v dosahu městského úseku dálnice D1.

Z hlediska individuální bytové výstavby přetrvává zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Heřmanice, Muglinov a Slezskou Ostravu, a území mimo kompaktní město, a to městské obvody orientované ve směru na jih a západ města, a to Krásné Pole, Stará Bělá, Plesná a také Polanka, a dále např. městskou část Bartovice ve východní části města. Dokončeny byly developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, částech Heřmanice a Muglinov, rozestavěny jsou projekty řadových domů v Pustkovci a Porubě.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení nebyly uskutečněny žádné významné prodeje, což je důsledkem obecné recese na trhu nemovitostí a dále převisu nabídky bytů v již dokončených bytových projektech. V rámci centrální části města a navazujícího území Slezské Ostravy přetrvává zájem o pozemky pro bydlení, zde jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu omezeného počtu volných ploch pro zástavbu, kde se jedná o proluky v zástavbách a volné plochy asanované zástavby.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2009 do prosince 2009, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 852 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 průměrné ceny vzrostly ve srovnání s předchozím obdobím v průmyslových částech města a okrajových částech vnitřního města. Ve všech ostatních částech města došlo k poklesu počtu převodů, což se nejvýrazněji projevilo v okrajových částech vnitřního města a územích mimo kompaktní město.

Zjištěný pokles průměrné ceny ve vnitřním městě o 50 % byl způsoben zejména absencí významných transakcí, které jsou doprovázeny vyšší jednotkovou cenou, což ukazuje na dočasný pokles zájmu investorů. V okrajových částech vnitřního města došlo k růstu průměrných cen pozemků o 30 %, realizováno zde bylo méně převodů za vyšší cenu na m². Z hlediska četnosti prodejů je v rámci města nejvýznamnější území mimo kompaktní město s 563 převody pozemků, kde ale průměrná cena poklesla o 12 %.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 611	42	15 248
Okrajová část vnitřního města	636	23	5 321
Průmyslové části	328	39	5 495
Území mimo kompaktní město	530	25	4 322

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	800	42	20 752
Okrajová část vnitřního města	829	24	8 429
Průmyslové části	392	40	4 830
Území mimo kompaktní město	467	17	2 770

Vliv účelu užití pozemku

Největší počet transakcí (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl realizován v kategorii pozemků zastavěných *objekty bydlení*, rozdělených podle druhu zástavby na budovy určené pro *hromadné bydlení* a *individuální bytovou výstavbu*, kde jsou obchody

s pozemky vůbec nejčtenější. V této skupině pozemků – pozemky pro bydlení - bylo uskutečněno 60 % 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 42 do 20 752 Kč za m² u pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy od 17 do 4 800 Kč za m². Za nejdražší pozemky jsou nadále považovány pozemky v centru města, kde se ve sledovaném období realizovaly pozemky pro hromadné bydlení a občanskou vybavenost. Nejvyšší cena (20 752 Kč za m²) byla dosažena v historickém jádru města, kde se jednalo o prodej nádvoří domu s využitím pro nebytové účely a bydlení na ul. Nádražní.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byly naopak nejvyšší ceny dosaženy mimo vnitřní město, a to v lokalitách přímo navazujících na vnitřní město, kde převažuje zástavba pro bydlení a tyto lokality jsou zároveň umístěny v dosahu centra, ale i hromadné dopravy a infrastruktury.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrných cen pouze v okrajových částech vnitřního města a v průmyslových částech Ostravy, naopak v centrální části města průměrná cena poklesla vlivem převisu nabídky bytů v již dokončených bytových projektech a sníženým zájmem investorů o realizaci pozemků pro nové bytové projekty.

V této kategorii byl zaznamenán výrazný pokles počtu prodejů oproti minulému období o 212 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 121 mil. Kč, což oproti minulému období znamená pokles na 37 % loňské hodnoty. Průměrná cena, zjištěná za celé město, poklesla oproti minulému období o 337 Kč za m² na současných 1 066 Kč za m². Ve sledovaném období byly dokončeny bytové projekty v centru Ostravy při ul. Biskupské a Sadové, ve výstavbě je bytový dům na ul. Vítězná, další projekt v městské části Petřkovice je před dokončením, do provozu byly uvedeny bytové domy v Nové Bělé a Porubě.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 355	42	15 248
Okrajová část vnitřního města	714	48	1 700
Průmyslové části	708	112	4 439
Území mimo kompaktní město	446	84	732

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 147	42	20 752
Okrajová část vnitřního města	1 057	62	8 429
Průmyslové části	990	49	3 824
Území mimo kompaktní město	212	104	621

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	620	6 442
Okrajová část vnitřního města	585	5 338
Průmyslové části	510	4 000
Území mimo kompaktní město	95	5 994

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení se v rámci města průměrná cena oproti minulému období téměř nezměnila a činí 512 Kč za m², ceny pozemků v této kategorii poklesly na celém území města s výjimkou průmyslových částí, což je v této části způsobeno omezeným počtem převodů. V rámci města byl také zaznamenán snížený zájem o pozemky v nižších cenových hladinách od 50 do 500 Kč za m², což souvisí s celkovým poklesem počtu převodů pozemků pro rodinné bydlení v rámci města.

V této kategorii byl zaznamenán výrazný pokles objemu obchodů o 46 %, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 227 mil. Kč. Průměrná cena vzrostla oproti minulému období o 14 Kč za m² na současných 512 Kč za m², což odráží stálý zájem poptávky investorů o pozemky pro rodinné bydlení v žádaných lokalitách města, zejména na jihozápadním okraji Ostravy, kde se ceny pozemků pohybují ve vyšších cenových úrovních (800 Kč za m² a výše).

Největší zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu byl zaznamenán mimo kompaktní území města, v žádaných okrajových částech při jihozápadní hranici města Stará Bělá, Polanka, Krásné Pole a Plesná, dále v okrajových částech vnitřního města (Heřmanicích, Muglinově a Slezské Ostravě) a také např. v městské části Bartovice ve východní části města.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	841	77	865
Okrajová část vnitřního města	738	56	2 830
Průmyslové části	279	41	1 000
Území mimo kompaktní město	433	25	3 096

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	761	229	3 334
Okrajová část vnitřního města	584	24	3 593
Průmyslové části	430	40	2 859
Území mimo kompaktní město	488	17	2 770

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	814	5 802
Okrajová část vnitřního města	710	5 795
Průmyslové části	636	3 836
Území mimo kompaktní město	629	5 115

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii celkově mírně vzrostly a obchodovaly se na území celého města s výjimkou vnitřního města. V rámci jednotlivých zón došlo k růstu průměrné ceny v průmyslových částech města a mimo kompaktní město, v okrajových částech vnitřního města cena poklesla o 29 %.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	495	31	1 250
Průmyslové části	216	200	350
Území mimo kompaktní město	212	28	600

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	353	32	2 290
Průmyslové části	571	171	1 000
Území mimo kompaktní město	322	18	1 763

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	742	2 345
Okrajová část vnitřního města	809	2 219
Průmyslové části	418	2 180
Území mimo kompaktní město	740	2 608

Pozemky 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 celkově vzrostly o 419 Kč za m². Nejvýznamnější měrou se na tomto vzrůstu podílely prodeje ve vnitřním městě a okrajových částech vnitřního města. Celkově se napříč městem objevilo pouze několik prodejů, které v absolutní výši dosáhly částky 10 až 15 mil. Kč za transakci. Jednalo se o převody realizované v městských částech Poruba, Mariánské Hory, Vítkovice a Zábřeh.

Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány, patří obchodně-zábavní centrum na území Nové Karoliny v centrální části města, kde také probíhá zástavba proluky pod původními činžovními domy v prostoru mezi ulicemi 28. října, Biskupská a Havlíčkovým nábřežím. Dále je v této skupině pozemků rozšiřována obchodní zóna ShoppingPark v Ostravě-Zábřehu, významnou investicí je výstavba hypermarketu Hornbach ve Vítkovicích.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl zaznamenán celkový pokles počtu prodejů oproti minulému období o 96 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 117 mil. Kč, což odpovídá výraznému poklesu investiční činnosti v oblasti výstavby komerčních objektů ve městě ve srovnání s minulým obdobím, kdy objem činil 465 mil. Kč. Průměrná cena v rámci celého území města vzrostla oproti minulému období z 982 Kč za m²

na 1 401 Kč za m², což bylo způsobeno menším objemem transakcí realizovaných za vyšší jednotkovou cenu.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 562	240	3 613
Okrajová část vnitřního města	641	31	5 321
Průmyslové části	757	192	5 495
Území mimo kompaktní město	668	171	950

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 811	331	4 082
Okrajová část vnitřního města	1 491	58	4 636
Průmyslové části	840	360	3 460
Území mimo kompaktní město	548	201	890

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	535	5 374
Okrajová část vnitřního města	427	4 859
Průmyslové části	398	4 378
Území mimo kompaktní město	285	5 722

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly 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, za zmínku stojí zejména převod pozemků v areálu bývalé nemocnice v Ostravě-Zábřehu, kde je nově umístěna lékařská fakulta Ostravské univerzity.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	464	363	1 199
Okrajová část vnitřního města	477	350	650
Průmyslové části	807	796	1 000
Území mimo kompaktní město	316	80	873

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	274	143	1 602
Okrajová část vnitřního města	617	240	650
Průmyslové části	754	160	1 440
Území mimo kompaktní město	-	-	-

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	256	4 390
Okrajová část vnitřního města	146	3 397
Průmyslové části	241	1 244
Území mimo kompaktní město	125	3 358

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu se významné transakce pozemků uskutečnily jednak v průmyslových zónách a dále v okolí významných dopravních komunikací. Konkrétně byl sledován zájem o pozemkové celky v lokalitách při městském úseku dálnice D1 a dále o plochy v okolí páteřních komunikací města - ul. Mariánskohorská v městských částech Mariánské Hory a Nová Ves, ul. Plzeňská v městské části Stará Bělá a Dubina, ul. 17. listopadu v Porubě, ul. Orlovská a Betonářská ve Slezské Ostravě. Jednalo se především o rozvojové pozemky zemědělského charakteru na okrajích městské zástavby nebo v nezastavěných lokalitách, určených územním plánem pro průmysl. Zájem o investice komerčního charakteru do oblasti průmyslu nadále přetrvává, s tím, že i tato kategorie pozemků pro průmysl kopírovala převládající trend poklesu obchodů, kdy celkový objem převodů klesl o 168 mil. Kč, tj. 37 %, což odpovídá i sníženému počtu převodů, které také klesly o 33 % při zachování průměrné ceny (zvýšila se pouze o 2 Kč na 535 Kč na m²). Realizované ceny se pohybovaly v rozmezí

400 až 650 Kč za m². V průmyslových zónách, které vznikají na „zelené louce“ okolo dálnice a ostatních frekventovaných komunikací, se pohybují ceny pozemků v rozmezí od 450 Kč do 1 000 Kč za m², ve velmi atraktivních lokalitách se ceny pohybují až do 1 500 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 se obchodované ceny zvýšily a odpovídají ostatním částem města, tedy rozmezí 400 až 800 Kč za m², výjimkou nejsou ani ceny v rozmezí 800 až 1 000 Kč za m².

Největší rozvojovou plochou v oblasti průmyslu je průmyslová zóna v Hrabové o rozloze 110 ha, kde je plánovaná výstavba nového výrobního závodu se zaměřením pro automobilový průmysl, v provozu je dále nový logistický areál v Porubě při ulici 17. listopadu na ploše o výměře 14,5 ha, který má být rozšířen o dalších 24 ha, s tím, že investor s ohledem hospodářskou krizí od tohoto záměru dočasně upustil. V Porubě je dále obsazována průmyslová zóna v ul. Nad Porubkou o výměře 12 ha, která se nachází v prostoru ulic Nad Porubkou a Rudná. V popředí zájmu jsou nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic, na severovýchodním okraji městské části Vítkovice. Zde byl již zahájen projekt tzv. „Nové Vítkovice“, který počítá jednak se zachováním části průmyslového areálu jako historického dědictví města doplněného o nové objekty. Další rekultivovanou plochou je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující území původní obytné zástavby, které bylo postiženo rozsáhlými povodněmi v roce 1997. V tomto území je plánováno využití pro průmysl s ohledem na umístění v dosahu městského úseku dálnice D1.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	547	137	2 019
Okrajová část vnitřního města	576	23	850
Průmyslové části	228	39	1 015
Území mimo kompaktní město	673	37	1 000

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	641	125	2 750
Okrajová část vnitřního města	862	40	1 697
Průmyslové části	268	54	4 830
Území mimo kompaktní město	372	35	1 022

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	272	1 782
Okrajová část vnitřního města	181	2 195
Průmyslové části	198	1 463
Území mimo kompaktní město	195	1 634

Pozemky pro technickou vybavenost

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

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

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	246	1 518
Okrajová část vnitřního města	319	1 802
Průmyslové části	248	1 768
Území mimo kompaktní město	203	6 807

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými **garážemi** realizovány převody pouze v okrajových částech vnitřního města a průmyslových částech, průměrná cena pozemků se výrazně zvýšila, a to o 204 % na úroveň 564 Kč za m², což bylo způsobeno několika hromadnými výkupy pozemků pod garážemi se záměrem scelit tyto pozemky za účelem změny využití území.

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

CM 2009

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	144	100	800
Průmyslové části	752	200	1 200
Území mimo kompaktní město	200	200	200

CM 2010

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	554	100	1 190
Průmyslové části	564	59	666
Území mimo kompaktní město	-	-	-

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

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	621	3 850
Okrajová část vnitřního města	527	2 678
Průmyslové části	456	2 482
Území mimo kompaktní město	448	2 344

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