

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 12

Textová část

2011

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 a aktualizace cenové mapy	6
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik	6
5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků	8
6. Poměrové ukazatele	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 12. 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	10/2000	12.09.2000	4	9.01.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	14.11.2002	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	19.12.2005	2	17.01.2006	1.01.2006	31.12.2006
7	22/2006	13.12.2006	1	26.01.2007	1.01.2007	31.12.2007
8	12/2007	12.12.2007	1	25.01.2008	1.01.2008	31.12.2008
9	15/2008	17.12.2008	1	23.01.2009	1.01.2009	31.12.2009
10	12/2009	16.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	31.12.2010
11	11/2010	15.12.2010	2	23.01.2011	1.01.2011	

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, instalovaná v geografickém informačním systému 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 za m².

- 4) Stavební pozemek, který v cenové mapě není v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení 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 oceňovací vyhlášky.
- 6) Pozemek, který je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, 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 příslušného ustanovení 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 příslušného ustanovení 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 306 006 obyvatel.

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

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	14,09
produktivní	15 - 64	70,07
poproduktivní	65 a více	15,85

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 41 let.

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

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a dále do Rakouska. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, pět železničních stanic a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také výchozím bodem regionální hromadné dopravy. V dopravní infrastruktuře byl na území města z významných staveb dokončen dálniční přivaděč v podobě prodloužení ul. Místecké, dále je budována stavba jižního mostu na ul. Českobratské.

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.

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 zpracování a 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 2010 a prosincem 2010. 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 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 a Pustkovec.

3. Průmyslové části města, převážně zastavěné areály těžkého průmyslu nebo postižené jeho vlivy jako jsou k.ú. Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrušov, Vítkovice, Zábřeh–VŽ a Zábřeh–Hulváky, spolu s k.ú. Nová Ves u Ostravy, které je nesceleným územím postiženým vlivy z průmyslu.
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, 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 %
 - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 50 %
 - část Koblov (k.ú. Koblov) v rozsahu 10 %
 - v části Antošovice (k.ú. Antošovice) v rozsahu do 5 %
- 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 80 %

- městský obvod Radvanice a Bartovice
 - k.ú. Radvanice v rozsahu 70 %
 - k.ú. Bartovice v rozsahu 55 %
- 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 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 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

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 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

CM 2011

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 738	55	52 628	35
Zastavěná plocha	2 013	9	59 434	40
Ostatní plocha	7 671	36	36 875	25
Ostrava celkem	21 422	100	148 937	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. 11 z roku 2010 došlo pouze k mírnému nárůstu počtu pozemků - zastavěných ploch (o 29 parcel). Počet parcel zastavěných ploch se výrazně nezměnil, nejvýraznější růst byl zaznamenán v souvislosti s rozvojem individuální výstavby v městském obvodu Polanka. Oproti tomu k úbytku zastavěných parcel došlo zejména ve Slezské Ostravě, části Hrušov, kde dochází k postupné demolici původní průmyslové i obytné zástavby.

V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 15 ha. Výměra zastavěných ploch celkově vzrostla o 1,3 ha, největší nárůst byl sledován v Moravské Ostravě o 2 ha, kde je dokončována I. etapa zástavby lokality Karolina. Pokles zastavěných ploch byl zjištěn v katastrálních územích Hrušov resp. Svinov, kde dochází k sanaci území po původní průmyslové zástavbě. V případě ostatních ploch se výměra zvýšila o 13,4 ha, což je způsobeno rozvojem dopravních ploch, resp. postupným zanesením parcel v souvislosti se stavbou měst. úseku dálnice D1 a přívaděčů k dálnici (k.ú. Hrušov, Svinov a Přívoz). Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2010 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale opět došlo k nejvýraznějšímu nárůstu v kategorii ostatních ploch, a to v důsledku uvedení dopravních staveb do provozu.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 829 skupin obdobných parcel, z nichž 2 634 (68,8 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry

správního území města Ostravy bylo oceněno 37,3 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo mírný nárůst oproti minulému období, a to o 25 ha.

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

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

CM 2011

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 195	13 422	31,2	62,7
Oceněno	2 634	8 001	68,8	37,3
Celkem	3 829	21 423	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání celkových počtů zastavěných ploch a jejich struktury využití, rozdělené na skupiny se shodným využitím. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2010 došlo k mírnému nárůstu počtu skupin obdobných pozemků, a to celkově o 22, nejvíce v kategorii průmyslu a bydlení.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

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

CM 2011

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	434	390
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 061	630
ostatní stavební objekty - garáže	170	170
technická vybavenost	66	32
objekty bydlení	1 361	1 352
Celkem	3 129	2 610

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza:

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2012 byla provedena z informací získaných o 1 780 prodejších pozemků v období od ledna 2010 do prosince 2010. Jedná se o pokles o celkový pokles o 737 převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, tj. o 29 %, což koresponduje s celkovým poklesem aktivit na trhu nemovitostí v Ostravě i celé České republice.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 498 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku činila **586 Kč za m²**, což představuje 53 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že se ceny stavebních pozemků na území města Ostravy snížily o **40 Kč, tj. 7 %**, což ukazuje na velmi mírný pokles průměrné cenové hladiny. Byl rovněž zaznamenán výrazný pokles objemu obchodů s pozemky ve všech skupinách, zejména v kategorii rodinných domů, následovaný pozemky pro hromadné bydlení a chatové osady. Ve sledovaném období došlo k zásadnímu nárůstu průměrné ceny pouze v průmyslových částech města (viz níže).

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

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce			
	2008	2009	2010	2011
Vnitřní město	1 128	1 611	800	655
Okrajová část vnitřního města	460	636	829	738
Průmyslové části	336	328	392	559
Území mimo kompaktní město	369	530	467	480

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 42 % z celkového počtu hodnocených prodejů - v kategorii pozemků pro individuální bydlení došlo meziročně k poklesu o 25 %. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly průmyslové plochy s podílem na trhu 20 %, kde došlo k poklesu objemu o 7 % a dále následují prodeje pozemků s bytovými domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem 12,6, kde prodeje klesly o 30 %. Podíl obchodů s pozemky s využitím pro občanskou vybavenost, zejména komerčního charakteru, byl vyhodnocen v objemu 6 %; jejich počet opět klesl o 31 %, více byly obchodovány pozemky pod garážemi s podílem 11 % na celkovém počtu.

Analýzou byl zjištěn meziroční pokles prodejů ve všech kategoriích pozemků, nejvýraznější pokles v počtu převodů byl zaznamenán v kategorii pozemků pro individuální bydlení, následovaný pozemky pro hromadné bydlení a rekreaci. 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. Tento jev byl registrován zejména v katastru Mariánské Hory, a dále v katastrech Moravská i Slezská Ostrava.

Při vyhodnocení změn průměrných cen v jednotlivých kategoriích byly sledovány změny zejména u pozemků pro garáže, kde došlo k poklesu průměrné ceny o 267 Kč za m² a občanskou vybavenost s nekomerčním charakterem, kde také průměr klesl o 343 Kč za m², oproti tomu u pozemků pro občanskou vybavenost komerčního charakteru došlo k nárůstu průměrné ceny o 95 Kč za m². V rámci kategorie pozemků pro bydlení individuální se

průměrná cena téměř nezměnila, bylo zjištěno zvýšení o 7 Kč na m², v kategorii pozemků pro hromadné bydlení byl vyhodnocen pokles průměrné ceny o 71 Kč za m².

V kategorii pozemků pro komunikace bylo uskutečněno pouze 20 prodejů v celkovém objemu 4,5 mil. Kč za plochu 0,9 ha, což je výrazným úbytkem proti minulým obdobím a tato skutečnost svědčí o pozastavení výkupu pozemků pro další rozvoj komunikační sítě ve městě v souvislosti s úbytkem zdrojů veřejných financí. Z významných dopravních staveb byla otevřena ulice prodloužená Místecká v úseku od kruhového objezdu na Mariánskohorské ulici k mostu na ulici Českobratrské.

Šetřením bylo dále zjištěno, že přetrvává zájem o stavební pozemky pro průmysl a občanskou vybavenost v lokalitách dokončeného městského úseku dálnice D1 a dále o volné, původní zemědělské plochy v okolí páteřních komunikací města (např. Slovenská, Mariánskohorská, Plzeňská, Místecká, Rudná a 17. listopadu) nebo lokality s dobrou dopravní dostupností.

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 a na přilehlé ploše o výměře cca 20 ha probíhají výkupy pro další rozšíření. Dále je v Porubě postupně obsazována průmyslová zóna v ul. Nad Porubkou o výměře 12 ha. Na křižovatce strategických komunikací Místecká a Rudná byla dokončena výstavba hypermarketu Hornbach, při výpadové komunikaci ul. Opavské se připravuje rozšíření obchodního centra Globus. 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 Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a kde probíhá I. etapa výstavby obchodně-zábavního centra, administrativního objektu a bytového komplexu. 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 byla dlouhodobě bez využití. Zde byl v rámci revitalizace průmyslové zóny započat projekt tzv. „Nové Vítkovice“, který počítá se zachováním části průmyslového areálu jako historického dědictví města. V současné době se realizuje první fáze projektu tj. rekonstrukce plynojemu, kde má vzniknout multifunkční aula se zázemím. Další rekultivovanou plochou v rámci území města 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 v souladu s územním plánem i z důvodu 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. Realizují se developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, části Muglinov, v Hošťálkovicích a Koblově.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení byl nejvýznamnější prodej uskutečněn v katastru Slezské Ostravy, kde byl za celkovou cenu 21,5 mil. Kč obchodován pozemkový celek o výměře 13,7 tis. m² za 1 570 Kč na m². Další významné prodeje nebyly realizovány, což je důsledkem obecné recese na trhu nemovitostí a dále převisu nabídky bytů v již dokončených bytových projektech. V rámci centrální části města, navazujícího území Slezské Ostravy a městského obvodu Poruba však 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 2010 do prosince 2010, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 498 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 ve sledovaném období došlo ve srovnání s předchozím obdobím k zásadnímu nárůstu průměrné ceny zejména v průmyslových částech města (nárůst o 43 %), pokles průměrné ceny byl opět zaznamenán ve vnitřním městě (pokles o 18 %), a dále v okrajové části vnitřního města (pokles o 11 %).

Nárůst průměrné ceny v průmyslových částech města odpovídá poklesu počtu převodů, resp. menšímu počtu převodů (o 54 %) za vyšší jednotkové ceny. Zjištěný pokles průměrné ceny ve vnitřním městě (o 18 %) byl způsoben zejména absencí významných transakcí, které jsou doprovázeny vyšší jednotkovou cenou, což ukazuje na dočasný pokles zájmu investorů. Obdobná tendence poklesu jak průměrné ceny, tak počtu převodů (o 28 %) byla sledována i v okrajových částech vnitřního města. V území mimo kompaktní město zůstaly oba sledované ukazatele ve stejné úrovni.

K poklesu počtu převodů došlo ve všech částech města, nejvýrazněji v okrajových částech vnitřního města. Z hlediska četnosti prodejů je v rámci města nejvýznamnější území mimo kompaktní město s 534 převody pozemků, což činí 39 % z uskutečněných převodů. Nejmenší počet převodů byl uskutečněn v průmyslových částech města s podílem 11 %.

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

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	655	28	8 178
Okrajová část vnitřního města	738	26	4 156
Průmyslové části	559	22	1 955
Území mimo kompaktní město	480	20	3 146

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 nejčetnější. 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 40 do 8 178 Kč za m² v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy od 20 do 4 156 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 (8 178 Kč za m²) byla dosažena na okraji historického centra města, kde se jednalo o prodej části pozemku pod obytným domem na ul. Švabinského.

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 nejvýraznějšímu nárůstu v území mimo kompaktní město, naopak v průmyslových částech Ostravy průměrná cena poklesla. Tyto cenové výkyvy byly v tomto případě způsobeny spíše malým počtem uskutečněných převodů, který výrazněji ovlivňuje vývoj průměrných cen.

V této kategorii byl zaznamenán výrazný pokles počtu prodejů oproti minulému období o 74 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 71 mil. Kč, což oproti minulému období znamená pokles o 41 %. Průměrná cena, zjištěná za celé město, poklesla oproti minulému období o 71 Kč za m² na současných 995 Kč za m².

V kategorii hromadného bydlení byla ve sledovaném období např. dokončen bytový dům na ul. Vítězné v Moravské Ostravě nebo část bytového projektu ve Slezské Ostravě při ul. U Staré elektrárny, ve výstavbě je bytový komplex na území Nové Karolíny v Moravské Ostravě a další menší projekty.

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

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 091	238	8 178
Okrajová část vnitřního města	1 147	233	3 000
Průmyslové části	732	261	1 738
Území mimo kompaktní město	400	40	1 074

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	742	5 202
Okrajová část vnitřního města	748	5 550
Průmyslové části	678	3 509
Území mimo kompaktní město	148	4 816

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení se v rámci města průměrná cena oproti minulému období téměř nezměnila a činí 519 Kč za m². Ceny pozemků v okrajových částech vnitřního města a území mimo kompaktní město, kde se soustředí hlavní zájem o rodinné bydlení v rámci města, vzrostly o cca 15 %. Pokles cen ve vnitřním městě je opět způsoben malým počtem prodejů, který nemá dostatečnou vypovídací schopnost. V rámci města byl také zaznamenán nižší zájem o pozemky v nižších cenových hladinách od 50 do 500 Kč za m², a naopak vyšší zájem o pozemky ve vyšších cenových úrovních (500 Kč za m² a výše), což signalizuje zájem o bydlení v atraktivních lokalitách města, kde se nejdražší pozemky pohybují v relacích 1 500 až 2 000 Kč za m².

V této kategorii byl z hlediska absolutní hodnoty objemu obchodů zaznamenán pokles o 14 %, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 195 mil. Kč. Průměrná cena vzrostla oproti minulému období o 7 Kč za m² na současných 519 Kč za m², což poukazuje na stabilizaci cenové hladiny u této kategorie pozemků.

Zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu byl zaznamenán v území mimo kompaktní území město, 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), nebo v severovýchodních částech města, v městských obvodech Radvanice a Bartovice, v Hošťálkovicích a Lhotce.

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

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	604	28	1 400
Okrajová část vnitřního města	697	26	4 156
Průmyslové části	378	136	956
Území mimo kompaktní město	479	20	3 146

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	915	6 006
Okrajová část vnitřního města	771	6 716
Průmyslové části	725	4 551
Území mimo kompaktní město	784	5 397

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii celkově klesly a obchodovaly se na území celého města s výjimkou vnitřního města, počet převodů klesl celkem o 47 %. V rámci jednotlivých zón došlo k poklesu průměrné ceny jak v okrajových částech vnitřního města, tak v území mimo kompaktní město.

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

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	217	26	1 240
Průmyslové části	708	402	825
Území mimo kompaktní město	282	47	1 000

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	888	2 624
Okrajová část vnitřního města	1 049	2 871
Průmyslové části	521	2 541
Území mimo kompaktní město	738	3 380

Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti s komerčním využitím** jako jsou administrativní budovy, nákupní centra apod., kde průměrná cena celkově vzrostla o 95 Kč za m². Nejvýznamnější měrou se na tomto vzrůstu podílely prodeje ve vnitřním městě a okrajových částech vnitřního města. Nejvýraznější obchod se uskutečnil v centrální části města na křižovatce ulic 28. října a Poděbradova, v sousedství Nové Karoliny, kde byl za cenu cca 20 mil. Kč (6 490 Kč za m²) obchodován pozemkový celek s budoucím využitím pro hotel. Dále se napříč městem objevilo pouze několik prodejů, které se v absolutní výši pohybovaly ve výši do 5 mil. Kč za transakci. Jednalo se o převody realizované v městských částech Poruba, Mariánské Hory, Hrabůvka a Slezská Ostrava.

Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány, patří obchodně-zábavní centrum a administrativní objekt na území Nové Karoliny v centrální části města, kde dále probíhá zástavba zbylé proluky pod původními činžovními domy v prostoru mezi ulicemi 28. října, Biskupská a Havlíčkovým nábřežím. Dalšími rozvojovými lokalitami jsou obchodní zóna ShoppingPark v Ostravě-Zábřehu, kde probíhá její rozšíření, a obchodní zóna vedle hypermarketu Tesco v Třebovicích; významnou investicí byla výstavba hypermarketu Hornbach ve Vítkovicích. V oblasti administrativních budov jsou dále realizovány projekty v Moravské Ostravě na Náměstí Republiky, Nové Karolině a ulici Českobratrské.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl zaznamenán celkový pokles počtu prodejů oproti minulému období o 31 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 80 mil. Kč, což odpovídá výraznému poklesu investiční činnosti v oblasti výstavby komerčních objektů ve městě ve srovnání s minulými obdobími, kdy se komerční pozemky zobchodovaly souhrnně za 117 mil. Kč v roce 2009 a v roce 2008 dokonce za 465 mil. Kč. Průměrná cena v rámci celého území města vzrostla oproti minulému období z 1 401 Kč za m² na 1 496 Kč za m², což bylo způsobeno menším objemem transakcí realizovaných za vyšší jednotkovou cenu.

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

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 304	309	6 490
Okrajová část vnitřního města	1 295	242	2 947
Průmyslové části	1 804	1 236	1 955
Území mimo kompaktní město	593	113	1 000

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	656	6 531
Okrajová část vnitřního města	464	5 546
Průmyslové části	462	5 382
Území mimo kompaktní město	229	7 140

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byly realizovány pouze méně významné prodeje pozemků především organizacemi neziskového charakteru v oblasti školství, kultury a tělovýchovy. Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány, patří revitalizace sadů a přilehlého nábřeží řeky Ostravice v lokalitě Komenského sadů v Moravské Ostravě, rozšiřování areálu Vysoké školy báňské v Porubě a výstavba komunitního centra v obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

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	-	-	-

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	103	90	3 333
Okrajová část vnitřního města	528	99	1 498
Průmyslové části	437	283	915
Území mimo kompaktní město	665	372	835

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	267	5 382
Okrajová část vnitřního města	176	3 060
Průmyslové části	255	1 572
Území mimo kompaktní město	120	3 401

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 (Svinov, Přívoz a Hošťálkovice) a dále o plochy v okolí páteřních komunikací města - ul. Mariánskohorská v městských částech Mariánské Hory a Nová Ves, ul. Místecká v městské části Hrabová, ul. 17. listopadu v Porubě, ul. Orlovská a Betonářská ve Slezské Ostravě. Jednalo se o rozvojové pozemky zemědělského charakteru na okrajích městské zástavby nebo v nezastavěných lokalitách určených územním plánem pro průmysl a pozemky ve stávající průmyslové zástavbě. 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 81 mil. Kč, tj. 28 %, což odpovídá i sníženému počtu převodů, které také klesly o 7 % při mírném poklesu průměrné ceny

(snížila se o 18 Kč na 517 Kč na m²). Rozborem bylo vyhodnoceno, že 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 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 pohybují v rozmezí 400 až 800 Kč za m² a odpovídají ostatním částem města. Nejvýznamnější obchody, které v absolutní výši dosáhly úrovně cca 20 mil. Kč, tj. 600 až 1 000 Kč za m² byly realizovány v Přívoze a Hrabové, v lokalitách s velmi dobrým dopravním napojením, při strategických komunikacích.

Největší rozvojovou plochou v oblasti průmyslu je průmyslová zóna v Hrabové o rozloze 110 ha, která je dnes už téměř zaplněna. 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 na hospodářskou krizi od tohoto záměru dočasně upustil. V Porubě je dále obsazována průmyslová zóna v prostoru ulic Nad Porubkou a Rudná o výměře 12 ha. 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. V tomto území je plánováno využití pro průmysl v souladu s územním plánem a z důvodu dobrého dopravního napojení na městský úsek dálnice D1.

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

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	518	65	2 000
Okrajová část vnitřního města	585	41	2 000
Průmyslové části	561	159	1 546
Území mimo kompaktní město	475	67	1 350

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	300	1 682
Okrajová část vnitřního města	174	1 790
Průmyslové části	196	1 856
Území mimo kompaktní město	149	1 628

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) bylo ve sledovaném období realizováno málo obchodů, a to především v centrální části města.

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	606	407	1 473
Okrajová část vnitřního města	-	-	-
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	-	-	-

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	245	1 517
Okrajová část vnitřního města	348	1 547
Průmyslové části	298	1 762
Území mimo kompaktní město	226	6 856

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody ve všech částech města, průměrná cena pozemků se výrazně snížila, a to o 47 % na úroveň 297 Kč za m², což bylo způsobeno jedním uskutečněným převodem pozemků pod řadovými garážemi v Mariánských Horách za celkovou cenu ve výši 2 mil. Kč (111 parcel za průměrnou cenu 257 Kč za m²), se záměrem scelit tyto pozemky za účelem změny využití území.

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	-	-	-

CM 2011

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	287	257	1 407
Okrajová část vnitřního města	568	100	700
Průmyslové části	705	22	1 905
Území mimo kompaktní město	199	194	200

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	781	4 931
Okrajová část vnitřního města	681	3 431
Průmyslové části	571	3 012
Území mimo kompaktní město	579	2 916

8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tabulka - Seznam městských obvodů a k nim příslušících 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