

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 13**

Textová část

2012

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	12
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	23

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 13. 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	31.12.2011
12	10/2011	7.12.2011	2	25.01.2012	1.01.2012	

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 o oceňování majetku*), ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Cenová mapa je zpracována podle § 33 odst. 2 a § 10 zákona o oceňování majetku 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*), ve znění pozdějších předpisů..

- 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) Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek včetně jednotného funkčního celku stejnou cenou, ocení se podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 7) 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.
- 8) 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 jim 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.
- 9) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 zákona o oceňování majetku) s jeho skutečným stavem v terénu, se postupuje způsobem podle § 27 odst. 4 oceňovací vyhlášky.
- 10) 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.
- 11) 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 transitzní. 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 303 609 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	14,25
produktivní	15 - 64	69,24
poproduktivní	65 a více	16,52

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 41,3 let.

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

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a dále do Rakouska. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, pět železničních stanic a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také výchozím bodem regionální hromadné dopravy. 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 o oceňování majetku byly shromážděny a roztrženy ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2011 a prosincem 2011. 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.

Stavební vybavenost:

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

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

- městský obvod Slezská Ostrava
 - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50 %
 - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 25 %
 - 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 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 o oceňování majetku) 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 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

CM 2012

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 723	55	53 340	35
Zastavěná plocha	1 933	9	59 515	40
Ostatní plocha	7 766	36	37 669	25
Ostrava celkem	21 422	100	150 524	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 celkem 65 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 12 z roku 2011 došlo pouze k mírnému nárůstu celkového počtu pozemků - zastavěných ploch (o 81 parcel). Počet parcel zastavěných ploch se výrazně nezměnil, nejvýraznější růst byl zaznamenán opět v souvislosti s rozvojem individuální výstavby v městském obvodu Polanka a v městském obvodu Hrabová, kde kromě výstavby rodinných domů probíhá další zástavba průmyslové zóny v jejím jižním směru. Oproti tomu k úbytku zastavěných parcel došlo zejména ve Slezské Ostravě, části Kunčice nad Ostravicí, kde došlo k pozemkovým úpravám.

V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 15 ha. Největší nárůst byl sledován v Hrabové a Ostravě-Jihu, konkrétně v části Zábřeh nad Odrou (o 3,5 ha). V Ostravě-Hrabové pokračuje rozšiřování průmyslové zóny, v Ostravě-Zábřehu se dále rozšiřuje obchodní zóna ShoppingPark. Výměra zastavěných ploch však celkově poklesla o 80 ha, pokles zastavěných ploch byl zjištěn v katastrálních územích Kunčice nad Ostravicí, Martinov a Svinov, kde dochází k pozemkovým změnám v souvislosti se změnami území (výstavba v prostoru přednádraží ve Svinově) nebo pozemkové úpravy ve velkých průmyslových areálech. V případě ostatních ploch se výměra celkově zvýšila o necelých 15 ha, což je způsobeno zanesením aktuálního stavu manipulačních a komunikačních ploch v průmyslových areálech do katastru nemovitostí. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2011 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale opět došlo k nejvýraznějšímu nárůstu v kategorii ostatních ploch, a to v důsledku rozšíření komunikačních ploch resp. uvedení dopravních staveb do provozu.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 833 skupin obdobných parcel, z nichž 2 639 (tj. 68,9 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 37,4 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo mírný nárůst oproti minulému období, a to o 20 ha.

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

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

CM 2012

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 194	13 402	31,2	62,6
Oceněno	2 639	8 021	68,8	37,4
Celkem	3 833	21 423	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich struktury využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2011 došlo celkově k mírnému poklesu skupin obdobných pozemků.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

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

CM 2012

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	435	391
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 065	636
ostatní stavební objekty - garáže	170	170
technická vybavenost	66	33
objekty bydlení	1 354	1 347
Celkem	3 127	2 613

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza:

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2013 byla provedena z informací získaných o 1 375 prodeích pozemků v období od ledna 2011 do prosince 2011. V tomto období došlo k poklesu o 405 převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, tj. o 23 %, což koresponduje s celkovým poklesem aktivity 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 **570 Kč za m²**, což představuje 52 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že se ceny stavebních pozemků na území města Ostravy snížily o **16 Kč, tj. 3 %**, což ukazuje na velmi mírný pokles průměrné cenové hladiny, resp. její ustálení. V jednotlivých kategoriích byl rovněž zaznamenán pokles objemu obchodů, a to zejména v kategorii garáží, následovaný kategorií pozemků pro rodinné bydlení, hromadné bydlení a průmysl. Oproti tomu nárůst se vyskytl jen v kategorii pozemků pro individuální rekreaci. Ve sledovaném období došlo k výraznému nárůstu průměrné ceny ve vnitřním městě a k výraznému poklesu průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města (viz níže).

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

Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce			
	2009	2010	2011	2012
Vnitřní město	1 611	800	655	976
Okrajová část vnitřního města	636	829	738	476
Průmyslové části	328	392	559	431
Území mimo kompaktní město	530	467	480	524

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 40 % z celkového počtu hodnocených prodejů - v této kategorii pozemků došlo meziročně k poklesu počtu převodů o 12 %. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly průmyslové plochy s podílem na trhu 29 %, kde došlo meziročně k nárůstu objemu o 32 %. Dále následují prodeje pozemků s bytovými domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem 11 %, kde prodeje klesly o 21 %. Podíl obchodů s pozemky s využitím pro občanskou vybavenost, zejména komerčního charakteru, činil 6 % z celkového objemu; jejich počet opět klesl, a to o 12 %, více byly obchodovány pozemky pro individuální rekreaci s podílem 9 % na celkovém počtu, byl zaznamenán nárůst o 55 %.

Analýzou byl zjištěn meziroční pokles prodejů ve všech kategoriích pozemků s výjimkou a pozemků v chatových osadách. Nejvýraznější pokles v počtu převodů byl zaznamenán v kategorii pozemků pro garáže a občanskou vybavenost neziskového charakteru. Výrazný nárůst počtu prodejů pozemků pro průmysl byl sledován ve Slezské Ostravě, části Hrušov, kde je připravována průmyslová zóna v sousedství městského úseku dálnice D1. U pozemků v chatových osadách byl sledován zvýšený zájem napříč celým městem.

Při vyhodnocení pohybů průměrných cen v jednotlivých kategoriích byly sledovány změny zejména u pozemků pro občanskou vybavenost komerčního charakteru, kde došlo k poklesu průměrné ceny o 407 Kč za m², stejně jako u průmyslových pozemků (pokles o 80 Kč za m²). U pozemků pro občanskou vybavenost neziskového charakteru došlo k nárůstu průměrné ceny o 279 Kč za m². V rámci kategorie pozemků pro bydlení individuální

se průměrná cena téměř nezměnila (pokles o 2 Kč za m²), v kategorii pozemků pro hromadné bydlení byl vyhodnocen mírný nárůst (o 26 Kč za m²).

V kategorii pozemků pro komunikace bylo uskutečněno 42 prodejů v celkovém objemu 13,3 mil. Kč za plochu 2,2 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 probíhá úprava přednádražního prostoru v Ostravě-Svinově, která zasahuje jednak páteřní komunikaci ul. Opavskou a dále přednádražní prostor v okolí ulice Bílovecká. Dále probíhá úprava dopravního řešení v rámci napojení lokality Nová Karolina v centru města.

Šetřením bylo dále zjištěno, že zájem přetrvává především o pozemky pro průmysl a občanskou vybavenost v rozvojových lokalitách při frekventovaných komunikacích jako průmyslová zóna v Hrabové, zóna v Hrušově při městském úseku dálnice D1 a dále o volné plochy v okolí páteřních komunikací města (např. Opavská, Mariánskohorská, Plzeňská, Místecká, Rudná) nebo lokality s dobrou dopravní dostupností.

V kategorii průmyslu je realizována další výstavba v již fungující průmyslové zóně o rozloze 110 ha v Ostravě-Hrabové, která vede k jejímu postupnému zaplňování. V Ostravě-Porubě při ulici 17. listopadu je na ploše 14,5 ha v provozu logistický areál. Na přilehlé ploše o výměře 20 ha bylo zamýšleno další rozšíření, které nebylo v důsledku realitní krize dosud realizováno. 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 Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a kde se dokončuje I. etapa výstavby zahrnující obchodně-zábavního centrum, administrativní budovu a bytový komplex. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha tzv. Dolní oblast Vítkovic v městské části Vítkovice. Zde byl v rámci revitalizace průmyslové zóny započat projekt tzv. „Nové Vítkovice“, který počítá se zachováním části průmyslového areálu jako historického dědictví města. V první fázi projektu byla provedena rekonstrukce plynojemu na multifunkční aulu. Další rekultivovanou plochou v rámci území města je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující lokalita v místě původní obytné zástavby, kde je připravována nová průmyslová zóna.

Z hlediska individuální bytové výstavby přetrvává zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Muglinov a Slezskou Ostravu, a území mimo kompaktní město, a to např. městské obvody Krásné Pole, Stará Bělá, Plesná, Polanka a Lhotka. Realizují se developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, části Muglinov a v Hošťálkovicích.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení nebyl uskutečněn významnější prodej, 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.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2011 do prosince 2011, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 375 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 výraznému nárůstu průměrné ceny zejména ve vnitřním městě (nárůst o 49 %), pokles průměrné ceny byl opět zaznamenán v okrajové části vnitřního města (pokles o 35 %), a dále také v průmyslové části města (pokles o 22 %).

Nárůst průměrné ceny ve vnitřním městě je spojen s poklesem počtu převodů (o 44 %) s vyšší dosaženou jednotkovou cenou, kde neproběhly žádné významné transakce a byl indikován dočasný pokles zájmu investorů, obdobně jako v případě poklesu objemu obchodů mimo kompaktní město. V okrajových částech města byl zaznamenán vyšší počet převodů (o 18 %), za nižší průměrnou cenu, což bylo způsobeno několika významnými převody co do obchodované plochy s nižší jednotkovou cenou. Jednalo se o lokalitu původní obytné zástavby v Ostravě-Hrabůvce tzv. „Jubilejní kolonii“ a volnou plochu pro průmyslové využití ve Slezské Ostravě v lokalitě Hranečnick. Významný nárůst počtu převodů byl sledován také v průmyslových částech (o 60 %). Tento jev byl doprovázen naopak poklesem průměrné ceny, který zapříčinil větší počet převodů s nižší obchodovanou cenou, což koresponduje s útlumem trhu.

Nejvýraznější pokles počtu převodů byl analyzován ve vnitřním městě a dále v územích mimo kompaktních město. Z hlediska četnosti prodejů bylo v rámci města přesto opět nejvýznamnější území mimo kompaktní město se 457 převody pozemků, což činí 35 % všech uskutečněných převodů, tento podíl však klesá v souvislosti s dočasným útlumem výstavby rodinných domů. Nejmenší počet převodů byl ve sledovaném období uskutečněn ve vnitřním městě s podílem 16 %, jehož podíl v rámci celého území města meziročně klesl o 11 %.

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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	976	42	15 206
Okrajová část vnitřního města	476	25	5 263
Průmyslové části	431	49	7 500
Území mimo kompaktní město	524	20	4 000

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. Ve skupině pozemků pro bydlení bylo uskutečněno 59 % 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 v rámci jednotlivých skupin ceny pohybovaly v rozmezí od 42 do 15 206 Kč za m² v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy v rozmezí od 30 do 6 240 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 jednotková cena (15 206 Kč za m²) byla dosažena při prodeji podílu na pozemku příslušejícímu k bytové jednotce na ul. Vítězná v Moravské Ostravě, nejvyšší cena dosažená při prodeji celé parcely (10 000 Kč za m²) byla dohledána v Moravské Ostravě na ul. Stodolní.

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 průměrné ceny v území mimo kompaktní město, naopak v okrajových částech vnitřního města průměrná cena poklesla. Tyto cenové výkyvy byly v tomto případě způsobeny spíše malým počtem uskutečněných převodů. V této kategorii byl zaznamenán výrazný pokles počtu prodejů oproti minulému období o 37 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 66 mil. Kč, což oproti minulému období znamená pokles o 7 %. Průměrná cena v rámci celého města vzrostla oproti minulému období o 26 Kč za m² na současných 1 021 Kč za m².

V kategorii hromadného bydlení byly ve sledovaném období dokončeny projekty dvou bytových domů na ul. Gen. Sochora v Ostravě-Porubě, došlo k rozšíření bytového projektu ve Slezské Ostravě při ul. U Staré elektrárny, před dokončením je bytový komplex na území Nové Karoliny v Moravské Ostravě a další menší projekty.

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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 018	54	15 206
Okrajová část vnitřního města	445	135	3 200
Průmyslové části	714	379	920
Území mimo kompaktní město	2 137	300	4 000

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	958	6 424
Okrajová část vnitřního města	902	6 270
Průmyslové části	875	4 534
Území mimo kompaktní město	125	6 227

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení se v rámci města průměrná cena oproti minulému období téměř nezměnila a byla vyhodnocena ve výši 517 Kč za m². Ceny pozemků v okrajových částech vnitřního města, kde se soustředí hlavní zájem o rodinné bydlení v rámci města, poklesly o cca 24 % při prakticky nezměněném počtu převodů. Nárůst cen ve vnitřním městě a průmyslových částech je způsoben menším počtem prodejů s nedostatečnou vypovídací schopností. V území mimo kompaktní město zůstala úroveň dosažených cen téměř stejná a došlo k mírnému poklesu uskutečněných převodů (o 12 %). V rámci města byl zaznamenán srovnatelný zájem o pozemky v nižších cenových hladinách (od 50 do 500 Kč za m²) a střední cenové úrovni (500 až 1 000 Kč za m²), nižší zájem o pozemky byl zaznamenán ve vyšších cenových úrovních (nad 1 000 Kč za m²).

V této kategorii se celkový objem realizovaných prodejů prakticky nezměnil, ve sledovaném období byly uskutečněny převody pozemků v celkové hodnotě cca 197 mil. Kč (meziroční nárůst pouze o 2 mil. Kč). Rovněž průměrná cena se oproti minulému období nezměnila a poklesla pouze o 2 Kč za m² na současných 517 Kč za m², což potvrzuje stabilizaci cenové hladiny u této kategorie pozemků.

Zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu byl zaznamenán v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při jihozápadní hranici města Stará Bělá, Polanka, Krásné Pole a Plesná, dále v okrajových částech vnitřního města (Muglinově a Slezské Ostravě), nebo v severovýchodních částech města, ve Lhotce, Petřkovicích a Hošťálkovicích.

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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	857	55	6 240
Okrajová část vnitřního města	531	30	3 605
Průmyslové části	509	200	1 750
Území mimo kompaktní město	497	35	2 500

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	943	6 018
Okrajová část vnitřního města	786	6 952
Průmyslové části	729	4 528
Území mimo kompaktní město	783	4 881

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii zůstaly ve stejné úrovni, počet převodů však narostl celkem o 55 %. Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, v lokalitách nepostižených vlivy průmyslu a dopravy.

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

CM 2011

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

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	245	25	1 033
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	270	20	1 082

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	916	2 840
Okrajová část vnitřního města	1 445	3 494
Průmyslové části	673	2 036
Území mimo kompaktní město	664	4 128

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 klesla o 407 Kč za m². S výjimkou území mimo kompaktní město byl pokles sledován napříč celým městem. Zjištěný pokles průměrné ceny (o 27 %) byl způsoben zejména absencí významných transakcí, které jsou doprovázeny vyšší jednotkovou cenou, což ukazuje na dočasný pokles zájmu investorů v souvislosti s recesí trhu. Nejvýraznější obchod se uskutečnil v Moravské Ostravě na Náměstí Republiky, kde byl za cenu cca 27,5 mil. Kč (tj. 1 990 Kč za m²) obchodován pozemkový celek pod rozestavěnou administrativní budovou. Dalším významným prodejem v oblasti komerčních pozemků byl převod pozemkového celku při ul. Novoveská na rozhraní Moravské Ostravy a Mariánských Hor (cca 14 mil. Kč) a převod pozemku v Ostravě-Porubě při ul. Opavské (cca 11,5 mil. Kč). Z ostatních prodejů již nebyly ve sledovaném období zaznamenány další transakce přesahující v absolutní částce 10 mil. Kč.

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 vědecko-technologický park v Ostravě-Porubě, obchodní zóna ShoppingPark v Ostravě-Zábřehu, obchodní zóna vedle hypermarketu Globus v Plesné a prostor přednádraží v Ostravě-Svinově. V oblasti administrativních budov jsou dokončovány projekty v Moravské Ostravě na Náměstí Republiky a Nové Karolině, další připravované projekty nebyly prozatím uskutečněny.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl zaznamenán celkový pokles počtu prodejů oproti minulému období o 10 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů byl však vyšší a činil cca 126 mil. Kč (nárůst o 46 mil. Kč oproti minulému období). V případě realizovaných transakcí byla meziročně obchodována výrazně vyšší plocha, a to cca 11,5 ha (nárůst o cca 115 %). Průběžně lze však sledovat ustálení celkového objemu transakcí

v posledních třech sledovaných obdobích ve srovnání s rokem 2008, kdy objem obchodů v této kategorii dosáhl 465 mil. Kč. Průměrná cena v rámci celého území města klesla oproti minulému období z 1 496 Kč za m² na 1 089 Kč za m², což bylo způsobeno větší obchodovanou plochou za nižší jednotkovou cenu.

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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 195	600	4 000
Okrajová část vnitřního města	1 086	370	2 976
Průmyslové části	461	285	599
Území mimo kompaktní město	591	74	703

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	707	7 742
Okrajová část vnitřního města	487	6 174
Průmyslové části	593	5 891
Území mimo kompaktní město	319	7 482

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byly realizovány prodeje pozemků především organizacemi neziskového charakteru v oblasti školství, kultury a tělovýchovy, a dále Statutárním městem Ostrava. 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 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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	839	492	1 000
Okrajová část vnitřního města	494	350	1 031
Průmyslové části	549	480	967
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	344	5 357
Okrajová část vnitřního města	144	2 133
Průmyslové části	255	1 914
Území mimo kompaktní město	119	3 385

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 (Hrušov) 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 a ul. Těšínská ve Slezské Ostravě. Jedná se o rozvojové pozemky zemědělského charakteru na okrajích městské zástavby nebo plochy 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 26,5 mil. Kč, tj. 13 %, který byl doprovázen mírným poklesem průměrné ceny (snížila se o 80 Kč na 437 Kč na m²) při srovnatelné obchodované ploše ve srovnání s minulým obdobím (41 ha). 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 400 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 350 až 800 Kč za m² a odpovídají ostatním částem města. Nejvýznamnější obchody, které v absolutní výši dosáhly úrovně cca 30 mil. Kč byly realizovány v Hrušově a Hrabové (v rámci 3 samostatných převodů), v lokalitách s velmi dobrým dopravním napojením, při strategických komunikacích.

Nejvýznamnější rozvojovou plochou v oblasti průmyslu je průmyslová zóna v Hrabové o rozloze 110 ha, která je v souladu s územním plánem dále zaplňována. V popředí zájmu jsou také nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou 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 je realizován projekt „Nové Vítkovice“, který zachová část průmyslového areálu jako historického dědictví města a doplní jej 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, především z důvodu dobrého dopravního napojení na městský úsek dálnice D1 a umístění mimo zástavbu centrální části města. V Porubě je dále obsazována průmyslová zóna v prostoru ulic Nad Porubkou a Rudná o výměře 12 ha. V provozu je dále nový logistický areál v Porubě při ulici 17. listopadu na ploše o výměře 14,5 ha.

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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	422	56	1 540
Okrajová část vnitřního města	311	25	1 100
Průmyslové části	420	49	7 500
Území mimo kompaktní město	523	52	1 100

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	299	1 875
Okrajová část vnitřního města	173	1 560
Průmyslové části	195	1 829
Území mimo kompaktní město	138	1 794

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistiřen odpadních vod, vodárenské stavby) bylo ve sledovaném období realizováno málo obchodů, a to především v okrajové části vnitřního 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	-	-	-

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	391	390	682
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	244	2 032
Okrajová část vnitřního města	273	2 032
Průmyslové části	346	2 032
Území mimo kompaktní město	180	2 032

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody ve všech částech města s výjimkou území mimo kompaktní město. Průměrná cena pozemků se zvýšila, a to o 53 % na úroveň 455 Kč za m², což bylo způsobeno především hromadnými prodeji pozemků pod garážemi ve Vítkovicích. Tyto převody v celkové výši 680 tis. Kč byly realizovány za jednotkovou cenu 800 Kč za m² (celkem 37 obchodovaných parcel).

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

CM 2012

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	195	125	1 100
Okrajová část vnitřního města	1 037	175	800
Průmyslové části	792	500	800
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	998	6 394
Okrajová část vnitřního města	850	4 303
Průmyslové části	740	3 865
Území mimo kompaktní město	747	3 548

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