

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 14**

Textová část

2013

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 14. 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	31.12.2012
13	10/2012	5.12.2012	2	23.01.2013	1.01.2013	

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 7) 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 na 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 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 transiitní. V současnosti je Ostrava 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 299 622 obyvatel.

Ostrava v posledním období zaznamenává každoročně mírný pokles obyvatel, což souvisí s poklesem nabídky pracovních příležitostí v Ostravě a okolí. Věková struktura obyvatelstva města Ostravy je následující:

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	14,31
produktivní	15 - 64	68,58
poproduktivní	65 a více	17,12

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 41,5 let.

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

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a dále do Rakouska. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, šest železničních nádraží a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také výchozím bodem regionální hromadné dopravy.

V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava jako jedno z mála měst v ČR zaznamenalo 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 roztríděny ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2012 a prosincem 2012. 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. Podle poslední platné podoby územního plánu byly na základě místních šetření 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 50 %
 - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 50 %
 - část Koblov (k.ú. Koblov) v rozsahu 35 %
 - v části Antošovice (k.ú. Antošovice) v rozsahu do 10 %
- městský obvod Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 50 %
- 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 25 %
 - 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 65 %
- městský obvod Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou) v rozsahu 65 %
- městský obvod Krásné Pole (k.ú. Krásné Pole) v rozsahu 65 %

- městský obvod Proskovice (k.ú. Proskovice) v rozsahu 75 %

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 k.ú. 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 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 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

CM 2013

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 690	55	54 394	36
Zastavěná plocha	1 920	9	58 653	38
Ostatní plocha	7 814	36	39 107	26
Ostrava celkem	21 423	100	152 154	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 38 % (s pozemky ostatních ploch celkem 64 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 13 z roku 2012 došlo k poklesu celkového počtu pozemků - zastavěných ploch (o 862 parcel), k úbytku došlo zejména ve Slezské a Moravské Ostravě, kde byly provedeny pozemkové úpravy v rámci změny širších území. Mírné nárůsty počtu parcel byly zaznamenány v souvislosti s rozvojem individuální bytové výstavby, např. v městských obvodech Hošťálkovice nebo Plesná.

V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 35 ha. Výměra zastavěných ploch však celkově poklesla o 12,6 ha, pokles byl zjištěn např. v katastrálních územích Bartovice a Slezská Ostrava, kde dochází k pozemkovým změnám v souvislosti se změnami území (např. pozemkové úpravy ve velkých průmyslových areálech). V případě ostatních ploch se výměra celkově zvýšila o necelých 47,5 ha, což je způsobeno zanesením aktuálního stavu manipulačních a komunikačních ploch v průmyslových areálech, příp. zakreslením pozemků pod dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Největší nárůst byl sledován v Polance (o 24,98 ha) a Bartovicích (o 14,05 ha). Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2012 se plocha správního území města Ostravy téměř nezměnila, opět ale došlo k nejvýraznějšímu nárůstu v kategorii ostatních ploch.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 838 skupin obdobných parcel, z nichž 2 645 (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 37,5 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo mírný nárůst oproti minulému období, a to o 4 ha.

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

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

CM 2013

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 193	13 398	31,1	62,5
Oceněno	2 645	8 025	68,9	37,5
Celkem	3 838	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 2012 došlo celkově k mírnému nárůstu skupin obdobných pozemků.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

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

CM 2013

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	436	392
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 066	638
ostatní stavební objekty - garáže	170	170
technická vybavenost	66	33
objekty bydlení	1 356	1 349
Celkem	3 131	2 618

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2014 byla provedena z informací získaných o 1 283 prodejích pozemků v období od ledna 2012 do prosince 2012. V tomto období došlo k poklesu o 92 převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, tj. o 6,7 %.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 391 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku činila **650 Kč za m²**, což představuje 59 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Bylo tedy zjištěno, že se ceny stavebních pozemků v Kč za m² na území města Ostravy meziročně zvýšily o **80 Kč, tj. 14 %**, což ukazuje na podstatný nárůst průměrné cenové hladiny. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že hlavní vliv na zvýšení průměrné ceny stavebních pozemků ve městě měly převody pozemků v oblasti průmyslu, kde jako v jediné kategorii došlo k nárůstu obchodů. Ve všech ostatních kategoriích byl zaznamenán pokles objemu obchodů, a to zejména v kategorii pozemků pro občanskou vybavenost, a to jak neziskového charakteru tak v oblasti komerčních pozemků, následovaný kategorií pozemků pro garáže a hromadné bydlení.

Z hlediska polohy ve sledovaném období došlo k výraznému nárůstu průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města, ale i v průmyslových částech a v území mimo kompaktní město. Objem obchodů (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč) mírně vzrostl pouze v území mimo kompaktní město. K výraznému poklesu průměrné ceny, ale i objemu obchodů došlo naopak ve vnitřním městě, což bylo způsobeno absencí významných převodů v souvislosti s útlumem výstavby v kategorii hromadného bydlení a komerčních staveb (viz níže).

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

Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce			
	2010	2011	2012	2013
Vnitřní město	800	655	976	599
Okrajová část vnitřního města	829	738	476	859
Průmyslové části	392	559	431	697
Území mimo kompaktní město	467	480	524	593

Pokud jde o strukturu prodeje za sledované období, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků jsou pozemky pro průmysl s podílem 43 % z celkového objemu prodeje (meziroční nárůst objemu o 42 %). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro rodinné bydlení s 35 % podílem na trhu (meziroční pokles objemu o 18 %). Dále následují prodeje pozemků s využitím pro občanskou vybavenost s podílem 14 %, kde jejich objem meziročně výrazně poklesl, a to o 56 %, což byl celkově nejvýraznější propad. Analýzou byl zjištěn meziroční pokles prodeje ve všech kategoriích pozemků s výjimkou již zmíněné kategorie průmyslových pozemků. Výrazný podíl na objemu prodeje pozemků pro průmysl byl sledován zejména v Ostravě-Hrabové, jejíž podíl činí 51 %. V ostatních kategoriích pozemků nebyly v rámci města uskutečněny z hlediska objemu transakcí další významné převody, což u nich koresponduje se sledovaným poklesem jak v jednotlivých kategoriích, tak v celém městě.

Při vyhodnocení pohybů průměrných cen v jednotlivých kategoriích byly sledovány změny zejména u pozemků pro průmysl, kde došlo k nárůstu průměrné ceny o 192 Kč za m²,

stejně jako u pozemků pro rodinné bydlení (nárůst o 61 Kč za m²). U pozemků pro garáže došlo naproti tomu k poklesu průměrné ceny o 270 Kč za m². Pouze k mírné změně došlo v kategorii pozemků pro hromadné bydlení (nárůst o 76 Kč za m²) a v kategorii pozemků pro občanskou vybavenost (pokles o 79 Kč za m²).

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 Karolína v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a kde byla dokončena I. etapa výstavby zahrnující obchodně-zábavní 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 zahájen projekt „Nové Vítkovice“, který počítá se zachováním části průmyslového areálu jako historického dědictví města - v provozu je již multifunkční aula rekonstruovaná z bývalého průmyslového plynojemu a dále hala bývalé ústředny (dnes technické muzeum tzv. „Malý svět techniky“), druhá budova Světa techniky je na přilehlém pozemku ve výstavbě. Kontinuálně v areálu probíhají další rekonstrukce průmyslových objektů, celá oblast bude v dohledné době dopravně napojena na rychlostní komunikaci ul. Místeckou. 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, Proskovice, 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.

Samostatnou kategorií tvoří pozemky pro komunikace, kde bylo uskutečněno 46 prodejů v celkovém objemu 38,9 mil. Kč za plochu 8,6 ha, což je výrazným meziročním nárůstem proti minulému sledovanému období. Tato skutečnost reflektuje další rozšiřování silniční páteřní sítě v Ostravě, zejména prodloužení páteřních komunikací, napojení na rychlostní komunikace a dopravního propojování jednotlivých městských částí. V dopravní infrastruktuře byl na území města z významných staveb dokončen dálniční přívaděč v podobě prodloužení ul. Místecké a jižní most na ul. Českobratské, bez přímého napojení na most ve směru od Frýdku-Místku. Dále bylo dokončeno napojení lokality Nová Karolína v centru

města ulicí Porážkovou, pokračuje výstavba prodloužené Rudné, je připravována druhá etapa tzv. prodloužené Místecké, výstavba terminálů pro veřejnou dopravu a záchytných parkovišť v lokalitách Hranečnick a Hlavní nádraží. Z výrazných veřejných staveb byla dokončena úprava přednádražního prostoru v Ostravě-Svinově.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2012 do prosince 2012 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 283 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 v okrajové části vnitřního města (nárůst o 80 %) a v průmyslové části města (nárůst o 62 %), pouze mírný nárůst byl zaznamenán v území mimo kompaktní město (13 %). Oproti tomu výrazný pokles byl sledován ve vnitřním městě (pokles o 39 %).

Pokles průměrné ceny ve vnitřním městě je spojen s nárůstem počtu převodů s nižší dosaženou jednotkovou cenou. Neproběhly zde žádné významné transakce a byl indikován dočasný pokles zájmu investorů, obdobně jako v okrajové části vnitřního města (pokles objemu o 7 %) a průmyslových částech (pokles objemu o 9 %). V okrajových částech města byl zaznamenán vyšší objem převodů, a to o 4 %.

Nejvýraznější pokles počtu převodů byl analyzován v průmyslových částech a v území mimo kompaktních město. Z hlediska četnosti prodejů byla v rámci města nejvýznamnější okrajová část kompaktního města se 414 převody pozemků, což činí 32 % všech uskutečněných převodů. Nejmenší počet převodů byl ve sledovaném období uskutečněn v průmyslových částech města s podílem 13 %. Meziročně byl vyhodnocen nejvyšší nárůst počtu převodů ve vnitřním městě, a to o 53 %, což nekoresponduje s poklesem objemu v této části.

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

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	599	20	18 571
Okrajová část vnitřního města	859	28	8 456
Průmyslové části	697	30	2 002
Území mimo kompaktní město	593	28	9 000

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 28 do 18 571 Kč za m² v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy v rozmezí od 28 do 4 668 Kč za m². Za nejdražší pozemky jsou nadále považovány pozemky v centru města, kde byly obchodovány zejména pozemky pro hromadné bydlení a občanskou vybavenost. Nejvyšší jednotková cena (18 571 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 (8 501 Kč za m²) byla dohledána v Moravské Ostravě na ul. Kostelní.

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 města, hromadné dopravy i kompletní občanské vybavenosti.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nejvýraznějšímu nárůstu průměrné ceny ve vnitřním městě (nárůst o 79 %), průměrná cena v této kategorii rostla také v ostatních částech města. Výjimkou je území mimo kompaktní město, kde naopak cena výrazně poklesla. Sledované navýšení průměrných cen bylo způsobeno objemem uskutečněných převodů s vyšší jednotkovou cenou, kde např. v rámci vnitřního města byla obchodována stejná plocha pozemků jako v minulém období (cca 1 ha) za cenu o 71 % vyšší (celkem 19,7 mil. Kč). V této kategorii byl zaznamenán mírný nárůst počtu prodejů oproti minulému období (o 41 pozemků), celkový objem realizovaných prodejů činil cca 14 mil. Kč, což oproti minulému období znamená pokles o 29 %. Průměrná cena v rámci celého města vzrostla oproti minulému období o 76 Kč za m² na současných 1 097 Kč za m².

V kategorii hromadného bydlení byl ve sledovaném období dokončen projekt bytového komplexu v území Nové Karoliny v Moravské Ostravě (I. etapa zástavby) a došlo k rozšíření bytového projektu ve Slezské Ostravě při ul. U Staré elektrárny, ostatní bytové domy dokončené v minulých letech jsou v prodeji, další projekty dosud nebyly realizovány.

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

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 823	148	18 571
Okrajová část vnitřního města	667	100	1 370
Průmyslové části	935	820	1 542
Území mimo kompaktní město	722	200	9 000

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	1 106	7 559
Okrajová část vnitřního města	786	7 258
Průmyslové části	935	5 871
Území mimo kompaktní město	124	6 659

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období mírně vzrostla, a to na 578 Kč za m², meziročně vzrostly průměrné ceny pozemků napříč celým městem. V území mimo kompaktní město, kde se soustředí hlavní zájem o rodinné bydlení v rámci města, se průměrná cena, při prakticky nezměněném počtu i objemu převodů, téměř nezměnila. Nárůst cen v okrajových částech vnitřního města je způsoben menší obchodovanou plochou za vyšší jednotkovou cenu, objemu obchodů se i zde prakticky nezměnil. Objem převodů uskutečněných v rámci vnitřního města a průmyslových částí tvoří v této kategorii pozemků jen zanedbatelný podíl z celkového množství. Zaznamenán byl v rámci města srovnatelný zájem o pozemky v nižších cenových hladinách (od 50 do 500 Kč za m²), střední cenové úrovni (500 až 1 000 Kč za m²) i nejvyšší cenové úrovni (nad 1 000 Kč za m²).

V této kategorii celkový objem realizovaných prodejů mírně klesl, ve sledovaném období byly uskutečněny převody pozemků v celkové hodnotě cca 179 mil. Kč (meziroční pokles o 9 % tj. o 18 mil. Kč). Průměrná cena oproti minulému období mírně vzrostla o 61 Kč za m², což potvrzuje stabilizaci cenové hladiny u této kategorie pozemků. Nejvýznamnější obchod v rámci pozemků určených pro rodinné bydlení byl zaznamenán v městském obvodu Slezská Ostrava, části Heřmanice, kde byl obchodován pozemek o výměře 1,6 ha za cenu cca 7 mil. Kč.

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován 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 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

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 100	394	1 500
Okrajová část vnitřního města	893	87	4 668
Průmyslové části	697	500	1 117
Území mimo kompaktní město	514	30	2 247

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	918	6 008
Okrajová část vnitřního města	794	7 332
Průmyslové části	754	4 562
Území mimo kompaktní město	775	4 904

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 klesl celkem o 56 %. Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, v lokalitách nepostižených vlivy průmyslu a dopravy.

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

CM 2012

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

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	235	30	3 360
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	352	100	721

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	1 019	3 046
Okrajová část vnitřního města	1 575	3 516
Průmyslové části	798	1 916
Území mimo kompaktní město	575	4 414

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 79 Kč za m². S výjimkou území vnitřního města byl sledován napříč celým městem nárůst průměrné ceny. Ten lze považovat za signifikantní pouze v okrajových částech vnitřního města, kde došlo k zásadnímu nárůstu jak objemu obchodů (o 73 %), tak převedené plochy. V ostatních částech města s ohledem na uskutečněný počet transakcí, resp.

objem převodů, byly rozdíly způsobeny zejména absencí významných prodejů, což ukazuje na pokles zájmu investorů v souvislosti s recesí trhu. Nejvyšší zaznamenané převody v této kategorii se oproti minulým obdobím pohybovaly pouze v rozmezí 4 až 6 mil. Kč v rámci jedné transakce, vyšší částky nebyly ve sledovaném období zaznamenány. Jednalo se o převody menších pozemkových celků, a to jak pozemků určených pro výstavbu, tak již pozemků zastavěných.

Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány nebo byly nově dokončeny, patří obchodně-zábavní centrum a administrativní objekt na území Nové Karoliny v centrální části města, vědecko-technologický park v Ostravě-Porubě, obchodní zóna ShoppingPark v Ostravě-Zábřehu a administrativní centrum v Moravské Ostravě na Náměstí Republiky.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl realizován celkový objem obchodů ve výši cca 70 mil. Kč, ve srovnání s minulým obdobím došlo k poklesu o 56 mil. Kč. V případě realizovaných transakcí byla meziročně obchodována výrazně nižší plocha, a to cca 6,9 ha oproti 11 ha v minulém roce. Průběžně lze však sledovat ustálení celkového objemu transakcí v posledních čtyřech 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 1 089 Kč za m² na 1 010 Kč za m².

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

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	836	138	3 500
Okrajová část vnitřního města	1 162	67	3 665
Průmyslové části	962	500	1 399
Území mimo kompaktní město	641	100	1 444

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	716	8 483
Okrajová část vnitřního města	477	7 128
Průmyslové části	664	7 399
Území mimo kompaktní město	414	8 071

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii nebyly realizovány žádné významné převody. Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány nebo dokončeny, patří rekonstrukce trojhalí v lokalitě Nová Karolina v Moravské Ostravě, revitalizace sadů a přilehlého nábřeží řeky Ostravice v lokalitě Komenského sadů v Moravské Ostravě, rozšiřování areálu Vysoké školy báňské v Porubě a komunitní centrum v obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

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	460	4 154
Okrajová část vnitřního města	460	3 886
Průmyslové části	460	2 814
Území mimo kompaktní město	460	2 412

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu se významné transakce pozemků uskutečnily jednak v průmyslových zónách a dále v okolí významných dopravních komunikací. Konkrétně byl sledován zájem o pozemkové celky v lokalitách při městském úseku dálnice D1 a dále o plochy v městské části Hrabová, Vítkovice nebo Poruba. Jedná se o rozvojové pozemky na okrajích městské zástavby, 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 v této kategorii pozemků byl jako v jediné sledován nárůst obchodů. Celkový objem převodů vzrostl o 42 mil. Kč, tj. o 23 %, doprovázen byl výrazným nárůstem průměrné ceny (zvýšila se o 192 Kč na 629 Kč za m²) při srovnatelné obchodované ploše ve srovnání s minulým obdobím (35 ha).

Rozborem bylo vyhodnoceno, že v průmyslových zónách 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. Ve volných plochách původní průmyslové zástavby se dosažené ceny pohybují v rozmezí 350 až 800 Kč za m². Nejvýraznější aktivita v oblasti pozemků pro průmysl byla pozorována v městských částech Hrabová, Vítkovice a Mariánské Hory, vůbec nejvýznamnější transakcí v této kategorii byl převod pozemkového celku v Hrabové, kde pozemek o výměře cca 5 ha byl převeden za cenu ve výši cca 88 mil. Kč.

Nejvýznamnější rozvojovou plochou v oblasti průmyslu je průmyslová zóna v Hrabové, která je 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 Dolní oblasti Vítkovic. 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.

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

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	387	20	1280
Okrajová část vnitřního města	724	200	1 000
Průmyslové části	699	29	2 002
Území mimo kompaktní město	727	76	1 000

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

Poloha	Kč/m ²	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	295	1 966
Okrajová část vnitřního města	120	1 795
Průmyslové části	192	2 069
Území mimo kompaktní město	136	1 738

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) nebyly ve sledovaném období realizovány žádné uskutečněné převody.

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	170	1 554
Okrajová část vnitřního města	383	1 554
Průmyslové části	345	1 704
Území mimo kompaktní město	125	1 554

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody ve všech částech města. Průměrná cena pozemků klesla, a to o 59 % na úroveň 185 Kč za m², což bylo způsobeno především hromadnými prodeji pozemků pod garážemi v Moravské Ostravě a Nové Vsi. Tyto převody v celkové výši 235 tis. Kč byly realizovány za jednotkovou cenu 76 a 85 Kč za m² (celkem 134 obchodovaných parcel).

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	-	-	-

CM 2013

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	108	76	1 100
Okrajová část vnitřního města	675	100	1 370
Průmyslové části	135	85	1 200
Území mimo kompaktní město	319	208	400

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	1 077	6 692
Okrajová část vnitřního města	923	4 490
Průmyslové části	863	4 498
Území mimo kompaktní město	967	3 976

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