

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 15

Textová část

2014

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 15. 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	31.12.2013
14	15/2013	11.12.2013	2	27.01.2014	1.01.2014	

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 vymezeními 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 (dále jen *cenová mapa*), definovaných v § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (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 § 2 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (*oceňovací vyhláška*), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- 3) V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků uvedeno číslo, které vyjadřuje:

cenu v Kč za m².

- 5) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 6) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože má některé své části v cenové mapě ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 7) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stejnou cenou, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 8) V cenové mapě jsou ve skupinách parcel s vyznačenou cenou zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka nebyly při zpracování vyjmuty.
- 9) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku s jeho skutečným stavem se při oceňování postupuje dle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 10) 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 pozemní 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.
- 11) Je-li pozemek komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch veřejnosti nepřístupný nebo přístupný jen omezeně, nebo je-li společně užívaný s nemovitou věcí využívanou k podnikání, 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.
- 12) 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.
- 13) 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 transitzní. 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 297 421 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	14,45
produktivní	15 - 64	67,91
poproduktivní	65 a více	17,64

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 41,8 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 rozříděny ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2013 a prosincem 2013. 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 (v květnu roku 2014 byl schválen nový územní plán Ostravy).

Stavební vybavenost:

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

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

- městský obvod Slezská Ostrava
 - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50 %
 - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 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 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 nemovitých věcí (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, a to jednak na základě skutečně sjednaných cen a také na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v rámci území města.

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 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

CM 2014

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 687	55	54 820	36
Zastavěná plocha	1 921	9	58 162	38
Ostatní plocha	7 814	36	40 047	26
Ostrava celkem	21 422	100	153 029	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. 14 z roku 2013 došlo k poklesu celkového počtu pozemků - zastavěných ploch (o 491 parcel), k úbytku došlo zejména v Ostravě-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou) a Hrušově, kde byly provedeny pozemkové úpravy v rámci širších změn území. Mírné nárůsty počtu parcel byly zaznamenány v souvislosti s rozvojem individuální bytové výstavby, např. v městských obvodech Petřkovice nebo Polanka.

V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 2,34 ha, což je ve srovnání s loňským meziročním nárůstem (35 ha) výrazný pokles, související s poklesem stavební aktivity na území města. V případě ostatních ploch se výměra celkově téměř nezměnila (0,67 ha), proti tomu se zvedl počet parcel o 940, což je způsobeno aktualizací stavu manipulačních a komunikačních ploch v průmyslových areálech, příp. zanesením pozemků pod dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Největší nárůst byl sledován v Moravské Ostravě (o 160 parcel) a Svinově (o 124 parcel). Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2013 se plocha správního území města Ostravy téměř nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 850 skupin obdobných parcel, z nichž 2 661 (tj. 69,1 %) 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 37,3 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo pokles oproti minulému období, a to o 28 ha. Důvodem je upřesnění hranic stavebních ploch při okrajích rozvojových zón a nových staveb.

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

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

CM 2014

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 189	13 426	30,9	62,7
Oceněno	2 661	7 997	69,1	37,3
Celkem	3 850	21 423	100	100

Následující tabulka poskytuje srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2013 došlo celkově k mírnému nárůstu skupin obdobných pozemků.

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

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

CM 2014

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	438	396
zemědělské a lesní objekty	36	35
občanská vybavenost	1 062	649
ostatní stavební objekty - garáže	169	167
technická vybavenost	67	34
objekty bydlení	1 388	1 378
Celkem	3 160	2 659

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s nemovitými věcmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2015 byla provedena z informací získaných o 1 636 prodejkách pozemků v období od ledna 2013 do prosince 2013. V tomto období došlo k nárůstu o 353 převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, tj. o 28 %.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 327 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku činila **661 Kč za m²**, což představuje 56%, resp. 44 % ze základních cen stavebních pozemků pro jednotlivá území města dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy se meziročně prakticky nezměnila, **došlo pouze k mírnému nárůstu, a to o 11 Kč za m² (tedy 1 %)**, což ukazuje na stabilizaci průměrné cenové hladiny cen stavebních pozemků ve městě. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena vzrostla zejména v oblasti občanské vybavenosti, ale také v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a garáže, oproti tomu byl ve zmíněných skupinách sledován pokles počtu převodů.

Z hlediska polohy ve sledovaném období došlo k výraznému nárůstu průměrné ceny ve vnitřním městě, a to téměř trojnásobně, v ostatních částech se průměrné ceny téměř neměnily s výjimkou okrajových částí centra města, kde průměrná cena poklesla o 30 %, stejně jako v průmyslových částech a v území mimo kompaktní město (u obou pokles do 10 %).

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

Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce			
	2011	2012	2013	2014
Vnitřní město	655	976	599	1 591
Okrajová část vnitřního města	738	476	859	605
Průmyslové části	559	431	697	638
Území mimo kompaktní město	480	524	593	556

Předmětem hodnocení byl také významný údaj o celkovém **objemu obchodů** (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč) se stavebními pozemky na území města, kde byl sledován nárůst o 99,5 mil. Kč, což představuje zvýšení o 19 %. Největší nárůst byl zaznamenán v průmyslových částech města, když nárůst objemu obchodů byl téměř čtyřnásobný – celkem 219,5 mil. Kč, což je signálem oživení průmyslových částí města. K poklesu objemů obchodů došlo naopak v území mimo kompaktní město, což bylo způsobeno útlumem obchodů v kategorii rodinného bydlení.

Tab. – Celkové objemy převodů dle zón v mil. Kč

Poloha	Objemy převodů v mil. Kč			Meziroční nárůst v % 2014
	2012	2013	2014	
Vnitřní město	159	82	93	13
Okrajová část vnitřního města	125	116	111	-4
Průmyslové části	64	59	219	272
Území mimo kompaktní město	248	257	190	-26
Celkem	596	514	614	19

Pokud jde o **strukturu prodejů za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly pozemky pro průmysl s podílem 42 % z celkového objemu prodejů (meziroční nárůst objemu o 15 %). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro rodinné bydlení s 25 % podílem na trhu (meziroční pokles objemu o 14 %). Dále následují prodeje pozemků s využitím pro občanskou vybavenost s podílem cca 20 %, kde jejich objem meziročně výrazně vzrostl, a to o 72 %. Za zmínku stojí rovněž 10 % podíl pozemků pro hromadné bydlení, kde objem narostl o 77 %. Analýzou byl zjištěn meziroční nárůst objemů prodejů ve všech kategoriích pozemků s výjimkou kategorie pozemků pro individuální bydlení.

Při **vyhodnocení pohybů průměrných cen v jednotlivých kategoriích** byly sledovány změny zejména u pozemků pro občanskou vybavenost, kde došlo k nárůstu průměrné ceny o 984 Kč za m², stejně jako u pozemků pro hromadné bydlení (nárůst o 826 Kč za m²). U pozemků pro průmysl došlo naproti tomu k poklesu průměrné ceny o 137 Kč za m². Pouze k mírné změně došlo v kategorii pozemků pro rodinné bydlení (nárůst o 14 Kč za m²) a v kategorii pozemků pro individuální rekreaci (nárůst o 9 Kč za m²).

Lokalizací uskutečněných prodejů 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), ale také v původních průmyslových areálech, které jsou revitalizovány na nové využití (Vítkovice, Kunčice nebo Hrabová).

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 jehož rámci došlo ve sledovaném období ke dvěma významným investicím. V Porubě je postupně obsazována průmyslová zóna při 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 byl nově dokončen administrativní komplex a rekonstrukce historického trojhalí s využitím pro kulturu a sport. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic v městské části Vítkovice. Zde v rámci revitalizace průmyslové zóny pokračuje 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“), nově byla dokončena stavba tzv. „Velkého světa techniky“. Kontinuálně v areálu probíhají další rekonstrukce navazujících průmyslových objektů, celá oblast je nově dopravně propojena ulicí Ruskou s rychlostní komunikací - 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. Novým projektem v rámci území brownfieldů je areál původní cementárny při ulici Lihovarská ve Slezské Ostravě, části Kunčičky, kde vznikl na ploše 12 ha nový obchodně-administrativní areál.

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 Hrabová. Realizují se developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, části Muglinov, v Hošťálkovicích nebo Martinově.

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 37 prodejů v celkovém objemu 14 mil. Kč za plochu 3 ha, což je výrazným meziročním poklesem proti minulému sledovanému období. Pokles obchodů s pozemky pod komunikacemi odráží útlum v dalším rozšiřování ostravské silniční sítě, s tím, že většina výkupů pro strategické komunikace byla provedena v minulých obdobích a v současné době jsou komunikace ve výstavbě nebo byly dokončeny.

V dopravní infrastruktuře byla na území města z významných staveb dokončena tzv. Prodloužená Ruská. Dále pokračuje výstavba prodloužené Rudné, probíhá spojení ulic Pavlovovy a Plzeňské, výstavba terminálů pro veřejnou dopravu a záchytného parkoviště v lokalitě Hranečnick, nebo dopravního uzlu v Mariánských Horách (část Hulváky). Z výrazných veřejných staveb byla dokončena úprava přednádražního prostoru v Ostravě-Prívově u Hlavního nádraží. Připravuje se výstavba parkovacího domu u Hlavního nádraží nebo přeložka ulice Bílovecké ve Svinově.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2013 do prosince 2013 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 636 transakcích. U nich byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to jsou zejména *poloha* a *účel užití* pozemku.

Vliv polohy

Z následujícího přehledu průměrných cen je mezi jednotlivými částmi města zřejmé, že ve sledovaném období došlo ve srovnání s předchozím obdobím k výraznému nárůstu průměrné ceny ve vnitřním městě (nárůst o 165 %). Naopak v ostatních částech města došlo k poklesu – k významnějšímu v okrajových částech vnitřního města (o 30 %), k mírnějšímu v průmyslové části města (o 8 %) a v území mimo kompaktní město (o 6 %). Nárůst průměrné ceny ve vnitřním městě je spojen s nárůstem počtu převodů s vyšší dosaženou jednotkovou cenou, nejvýznamnější transakcí byl převod parkovací plochy podél ul. Pivovarská v sousedství Masarykova náměstí v Moravské Ostravě.

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

CM 2013

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

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 591	36	7 997
Okrajová část vnitřního města	605	22	8 586
Průmyslové části	638	47	4 345
Území mimo kompaktní město	556	42	5 143

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 56 % 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 20 do 8 583 Kč za m² v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy v rozmezí od 20 do 6 000 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 (8 583 Kč za m²) byla dosažena při prodeji podílů na pozemku příslušejících k bytovým jednotkám na ul. U Staré elektrárny v k.ú. Slezská Ostrava, nejvyšší cena dosažená při prodeji celé parcely (7 997 Kč za m²) byla dohledána v Moravské Ostravě na rohu ulic Mlýnská, Chelčického a Nádražní.

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

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k výraznému nárůstu průměrné ceny ve vnitřním městě (nárůst o 136 %), v ostatních částech města průměrná cena v této kategorii poklesla. Sledované navýšení průměrných cen bylo způsobeno jednou významnou transakcí atraktivní plochy v historickém centru, kde byl obchodován pozemek o výměře 0,5 ha za cenu 35,3 mil. Kč, tj. 7 030 Kč na m². V této kategorii byl zaznamenán mírný pokles počtu prodejů oproti minulému období (o 43 pozemků), celkový objem realizovaných prodejů činil cca 60 mil. Kč, což oproti minulému období znamená nárůst o 77 %. Průměrná cena v rámci celého města vzrostla oproti minulému období o 826 Kč za m² na současných 1 923 Kč za m².

V kategorii hromadného bydlení byly ve sledovaném období dokončeny projekty bytových domů v Porubě, ve výstavbě je bytový dům ve Svinově a Hrabůvce. Bytové projekty ve Slezské Ostravě, Moravské Ostravě a v Ostravě-Jihu dokončené v minulých letech jsou v prodeji, další projekty dosud nebyly realizovány.

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

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	4 301	400	8 000
Okrajová část vnitřního města	290	41	8 583
Průmyslové části	434	48	1 300
Území mimo kompaktní město	594	20	5 142

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	702	1 678
Okrajová část vnitřního města	560	1 678
Průmyslové části	560	1 311
Území mimo kompaktní město	560	1 678

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období mírně vzrostla, a to na 592 Kč za m², meziročně klesly průměrné ceny pozemků napříč celým městem s výjimkou pozemků mimo kompaktní město, kde byl znovu uskutečněn největší podíl převodů, který celou kategorii nejvíce ovlivňuje. V území mimo kompaktní město, kde se soustředí hlavní zájem o rodinné bydlení v rámci města, průměrná cena vzrostla o 16 %, při prakticky nezměněném počtu a objemu nižším o 18 %. Pokles průměrné ceny v ostatních částech, ale i celkového objemu obchodů dokládá dočasný pokles zájmu o výstavbu resp. omezenou nabídku volných pozemků v zastavěných, atraktivních částech navazujících na centrum města.

V této kategorii celkový objem realizovaných prodejů mírně klesl, ve sledovaném období byly uskutečněny převody pozemků v celkové hodnotě cca 154 mil. Kč (meziroční pokles o 14 % tj. o 26 mil. Kč). Průměrná cena oproti minulému období mírně vzrostla o 14 Kč

za m², což potvrzuje stabilizaci cenové hladiny u této kategorie pozemků. Nejvýznamnější jednotlivý obchod v rámci pozemků určených pro individuální bydlení byl zaznamenán v městském obvodě Petřkovice, kde byl obchodován pozemek o výměře 2 453 m² za cenu cca 3,2 mil. Kč. V rámci souborů pozemků určených pro rodinné bydlení (6 stavebních míst) byl zaznamenán v městském obvodě Proskovice, kde byl obchodován pozemek o výměře 5 200 m² za cenu cca 3,5 mil. Kč.

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní hranici města - Stará Bělá, Polanka, Krásné Pole a Plesná, dále v okrajových částech města (Hrabová, Petřkovice a Hošťálkovice).

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

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	727	36	1 709
Okrajová část vnitřního města	621	22	6 000
Průmyslové části	332	77	1 000
Území mimo kompaktní město	591	20	5 142

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	702	1 678
Okrajová část vnitřního města	560	1 678
Průmyslové části	560	1 311
Území mimo kompaktní město	560	1 678

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii zůstaly ve stejné úrovni, objem převodů však vzrostl o 51 %

(na 6,7 mil. Kč). Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, v lokalitách nepostížených vlivy průmyslu a dopravy.

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

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	404	141	891
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	197	34	1 200

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	702	1 678
Okrajová část vnitřního města	560	1 678
Průmyslové části	560	1 311
Území mimo kompaktní město	560	1 678

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 výrazně narostla, a to o 984 Kč za m², tj. o 97 %. S výjimkou území okrajových částí vnitřního města byl sledován napříč celým městem nárůst průměrné ceny. Největší nárůst průměrné ceny byl zjištěn v průmyslových částech města, což bylo ale způsobeno jedním konkrétním prodejem plochy navazující na hobby market Hornbach ve Vítkovicích, kde se uskutečnil převod plochy o výměře 1,76 ha za cenu cca 74,43 mil. Kč – tento prodej byl celkově nejvýznamnější transakcí ve sledovaném období. Další podstatné převody v této kategorii se pohybovaly v rozmezí 3 až 10 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, nebo dodatečně obchodovaných ploch navazujících ke stavbám.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl realizován celkový objem obchodů ve výši cca 120 mil. Kč, ve srovnání s minulým obdobím došlo k nárůstu o 50 mil. Kč. V případě realizovaných transakcí byla meziročně obchodována nižší plocha, a to cca 6 ha oproti 6,9 ha v minulém roce. Průběžně lze však sledovat ustálení celkového objemu transakcí v posledních pěti sledovaných obdobích počínaje rokem 2008, když se objem obchodů v této kategorii pohybuje v rozmezí 70 až 125 mil. Kč. Průměrná cena v této kategorii v rámci celého území města vzrostla oproti minulému období z 1 010 Kč za m² na 1 994 Kč za m².

Mezi významné projekty, které byly v této kategorii pozemků v minulých obdobích 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. Nové významné projekty nebyly ve sledovaném období realizovány.

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

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 233	192	5 208
Okrajová část vnitřního města	852	110	8 583
Průmyslové části	4 095	976	4 345
Území mimo kompaktní město	717	149	1 218

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	670	1 815
Okrajová část vnitřního města	534	1 815
Průmyslové části	534	1 418
Území mimo kompaktní město	534	1 815

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 přílehlého nábřeží řeky Ostravice v lokalitě Komenského sadů v Moravské Ostravě, rozšiřování areálu Vysoké školy báňské a Vědeckotechnologický park v Porubě, a dále sportovní areál pro inline bruslení a lékařská fakulta ve Vítkovicích.

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	-	-	-

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 316	491	2 976
Okrajová část vnitřního města	846	600	1 494
Průmyslové části	375	186	1 105
Území mimo kompaktní město	346	128	2 810

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	670	1 815
Okrajová část vnitřního města	534	1 815
Průmyslové části	534	1 418
Území mimo kompaktní město	534	1 815

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 33 mil. Kč, tj. o 15 %, doprovázen byl výrazným poklesem průměrné ceny (z 629 Kč za m² poklesla na 492 Kč za m²) při výrazně vyšší obchodované ploše ve srovnání s minulým obdobím (52 ha oproti 35 ha v minulém období).

Nejvýznamnější transakcí v této kategorii byl výše uvedený převod pozemkového celku v Kunčičkách při ulici Lihovarské. Další významné obchody byly zaznamenány v Hrabové, Vítkovicích, Heřmanicích nebo Svinově.

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.

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	1 280
Okrajová část vnitřního města	724	200	1 000
Průmyslové části	699	29	2 002
Území mimo kompaktní město	727	76	1 000

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	697	73	1 979
Okrajová část vnitřního města	578	144	976
Průmyslové části	434	48	1 300
Území mimo kompaktní město	547	33	1 500

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	616	1 755
Okrajová část vnitřního města	491	1 755
Průmyslové části	491	1 371
Území mimo kompaktní město	491	1 755

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) byly ve sledovaném období zaznamenány pouze 4 transakce v průmyslové části města, s průměrnou cenou 264 Kč/m². Celkově se hodnoty transakcí pohybovaly v rozmezí 47 až 350 Kč/m².

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	616	1 755
Okrajová část vnitřního města	491	1 755
Průmyslové části	491	1 371
Území mimo kompaktní město	491	1 755

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými **garážemi** realizovány převody ve všech částech města. Průměrná cena pozemků vzrostla, a to o 56 % na úroveň 288 Kč za m². Celkový objem transakcí vzrostl o 140 % na cca 2 mil. Kč.

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

CM 2014

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	492	205	1 100
Okrajová část vnitřního města	623	410	790
Průmyslové části	144	124	800
Území mimo kompaktní město	213	200	450

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	702	1 678
Okrajová část vnitřního města	560	1 678
Průmyslové části	560	1 311
Území mimo kompaktní město	560	1 678

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