

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 18

Textová část

2017

OBSAH

1. Úvod	3
2. Součásti cenové mapy	3
3. Instrukce k použití cenové mapy	4
4. Stručná charakteristika města	6
5. Metodika zpracování cenové mapy	7
5.1 Účel zpracování.....	7
5.2 Postup zpracování a aktualizace cenové mapy	7
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik	7
5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků	9
6. Poměrové ukazatele	10
7. Charakteristika trhu s pozemky	12
7.1 Všeobecná analýza.....	12
7.2 Rozbor realizovaných prodejů	18
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	27

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 18. 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	31.12.2014
15	10/2014	17.12.2014	1	27.01.2015	1.01.2015	31.12.2015
16	15/2015	16.12.2015	13	23.12.2015	1.01.2016	31.12.2016
17	16/2016	14.12.2016	13	27.12.2016	1.01.2017	

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 27 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 (dále jen *cenová mapa*), definovaných v § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (*zákon o oceňování majetku*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o oceňování majetku*“)
- 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 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) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je zatížen právem stavby, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 8) V cenové mapě se ve skupinách parcel s vyznačenou cenou nachází i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítká nebyly při zpracování vyjmuty.
- 9) V případě, že druh oceňovaného pozemku uvedeného v cenové mapě ve skupinách parcel s vyznačenou cenou neodpovídá dle skutečného stavu definici stavebního pozemku dle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku, postupuje se při oceňování 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 jeho 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, Moravská Ostrava - tel. č.: 599 443 515.
- 13) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Moravská Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na mapovém portálu statutárního města Ostravy <http://mapy.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 městských obvodů s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 292 681 obyvatel.

Ostrava v posledním období zaznamenává každoročně mírný pokles obyvatel, což souvisí např. s portfoliem nabídky pracovních příležitostí, potažmo nižší úrovní mezd, ale i kvalitou životního prostředí v Ostravě a okolí. Věková struktura obyvatelstva města Ostravy je následující:

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	14,87
produktivní	15 - 64	66,12
poproduktivní	65 a více	19,00

Oproti minulému období došlo opět k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také poklesu obyvatel v produktivním věku, což ukazuje na stálý odliv praceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 42,4 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, zaznamenala 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 přesnější vymezení cen stavebních pozemků v rámci území města Ostravy souběžně s vývojem místního trhu s pozemky na základě sjednaných cen v konkrétních kupních smlouvách. Cenová mapa slouží pro jednoduché zjišťování cen stavebních pozemků.

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 2016 a prosincem 2016. 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 možné je 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 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 Pustkovicích 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 hlučnost 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 2016

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 668	54	55 527	36
Zastavěná plocha	1 866	9	58 181	38
Ostatní plocha	7 889	37	41 974	26
Ostrava celkem	21 423	100	155 682	100

CM 2017

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 655	54	55 907	36
Zastavěná plocha	1 873	9	58 140	37
Ostatní plocha	7 895	37	42 993	27
Ostrava celkem	21 423	100	157 040	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 46 % 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 37 % (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. 17 z roku 2016 došlo opět k nárůstu celkového počtu pozemků (o 1 358), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 1 019 parcel), a to v katastrech Slezská Ostrava, Moravská Ostrava, Mariánské Hory a Vítkovice, kde byly provedeny pozemkové úpravy v rámci širších změn území, což je způsobeno aktualizací stavu manipulačních a komunikačních ploch, příp. zanesením pozemků pod dopravními stavbami do katastru nemovitostí.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 13 ha, nejvýraznější nárůst byl sledován v k.ú. Hrabová (v souvislosti s doplněním výstavby v průmyslové zóně) a dále např. v Koblově. U ostatních ploch došlo k nárůstu zejména v Nové Bělé, a to v souvislosti s výstavbou komunikačních ploch v rámci nové výstavby řadových rodinných domů. Opačný proces se projevil v katastru Hrabové, kde bylo převedeno 4,5 ha z ostatních ploch na plochy zastavěné, zejména v souvislosti s dokončením posledního výrobního objektu v průmyslové zóně v Hrabové. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2016 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 863 skupin obdobných parcel, z nichž 2 703 (tj. 70,0 %) 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 37,8 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo nárůst oproti minulému období, a to o 19 ha. Důvodem je posun hranic stavebních ploch při okrajích rozvojových zón a zanesení nových staveb do katastru nemovitostí.

Tab. – Celkový počet skupin pozemků na území města Ostravy

CM 2016

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 164	13 351	30,1	62,3
Oceněno	2 697	8 072	69,9	37,7
Celkem	3 861	21 423	100	100

CM 2017

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 160	13 332	30,0	62,2
Oceněno	2 703	8 091	70,0	37,8
Celkem	3 863	21 423	100	100

Následující tabulky poskytují srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2016 došlo pouze k mírnému nárůstu počtu nově oceněných skupin pozemků, resp. výměry oceněného území (viz tabulky výše a níže uvedené).

Tab. - Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2016

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	441	399
zemědělské a lesní objekty	36	35
občanská vybavenost	1 065	675
ostatní stavební objekty - garáže	165	164
technická vybavenost	68	34
objekty bydlení	1 397	1 388
Celkem	3 172	2 695

CM 2017

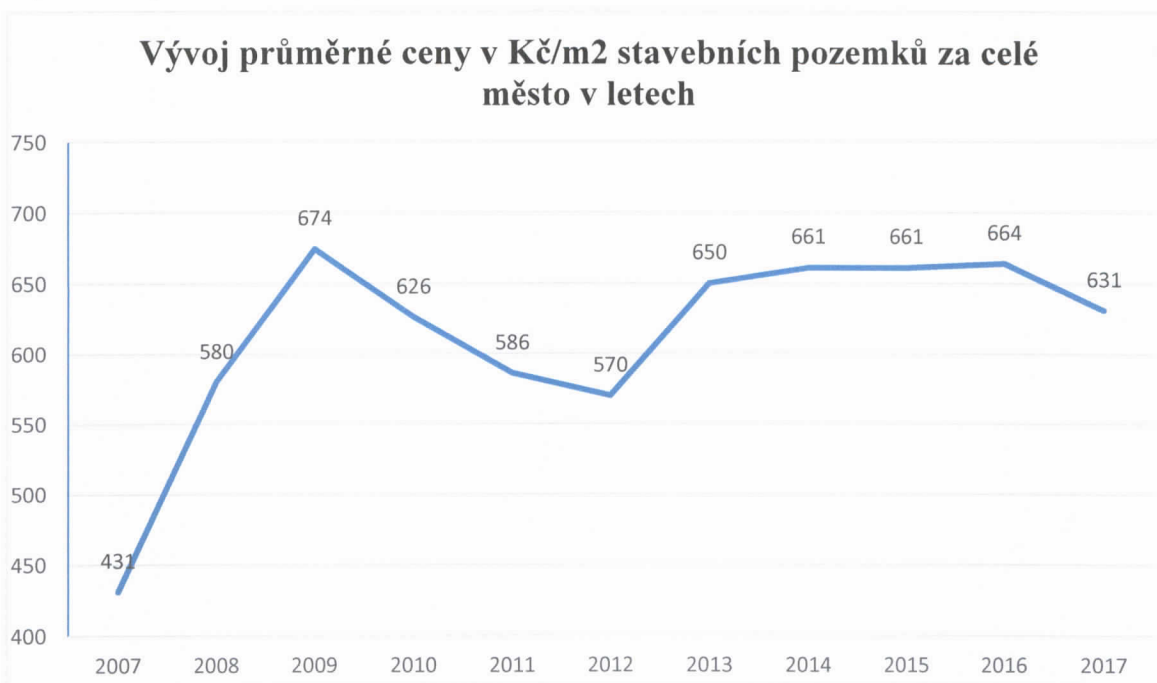
Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	442	400
zemědělské a lesní objekty	36	35
občanská vybavenost	1 068	679
ostatní stavební objekty - garáže	165	165
technická vybavenost	68	34
objekty bydlení	1 399	1 390
Celkem	3 178	2 703

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s nemovitými věcmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2018 byla provedena z informací získaných o 1 808 prodejích pozemků v období od ledna 2016 do prosince 2016. V tomto období nedošlo k výraznému posunu v počtu převodu pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím (pokles pouze o 15 transakcí).

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 431 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku činila **631 Kč za m²**, což představuje 45 až 59 % 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 meziročně pouze mírně poklesla, ale v kontextu s cenami z minulých období můžeme sledovat ustálení cenové hladiny stavebních pozemků ve městě (v posledních 5 sledovaných obdobích nebyla sledována změna větší než 5 %). Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena se nejvýrazněji změnila (poklesla) v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a garáže, naproti tomu nárůst byl zaznamenán zejména u pozemků pro občanskou vybavenost.



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

Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce			
	2014	2015	2016	2017
Vnitřní město	1 591	1 553	832	733
Okrajová část vnitřního města	605	707	774	937
Průmyslové části	638	588	422	488
Území mimo kompaktní město	556	487	655	520

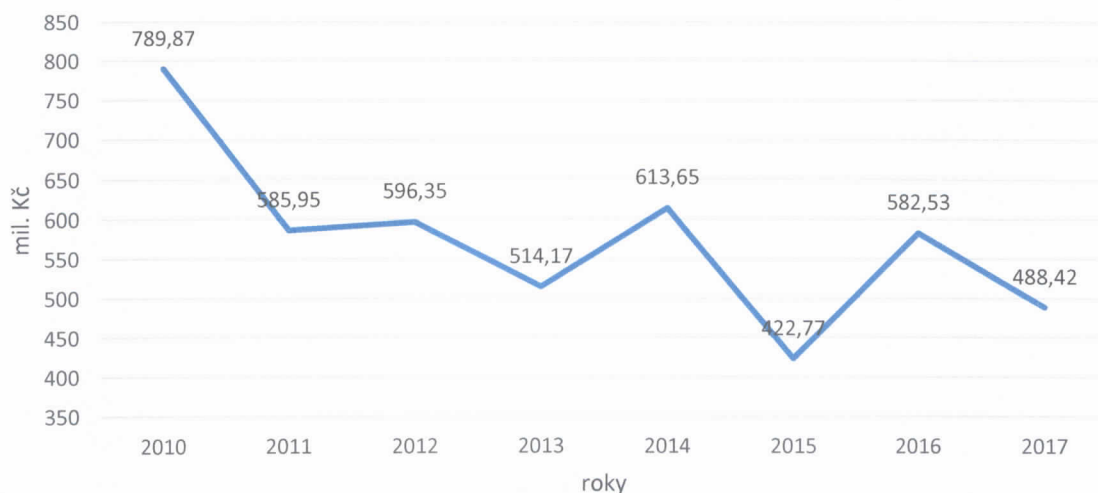
Předmětem hodnocení byl také významný údaj o celkovém **objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl sledován pokles o 94 mil. Kč (snížení o 16 % oproti minulému období). Pokles objemu byl

zaznamenán napříč celým městem s výjimkou okrajových částí vnitřního města, procentuálně nejvýraznější byl ve vnitřním městě (o 55 %, v absolutní hodnotě o 74 mil. Kč).

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

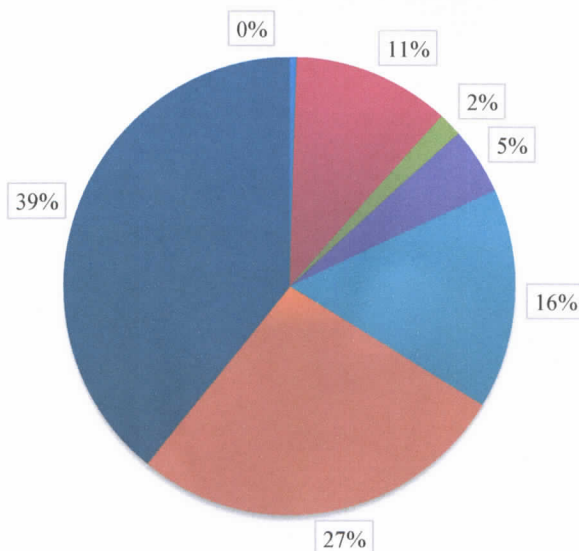
Poloha	Objemy převodů v mil. Kč			Meziroční změna v % 2016-2017
	2015	2016	2017	
Vnitřní město	102	134	61	-55
Okrajová část vnitřního města	111	139	165	19
Průmyslové části	39	76	70	-8
Území mimo kompaktní město	171	234	193	-17
Celkem	423	583	583	-16

Vývoj objemu obchodů stavebních pozemků v mil. Kč za celé město v letech



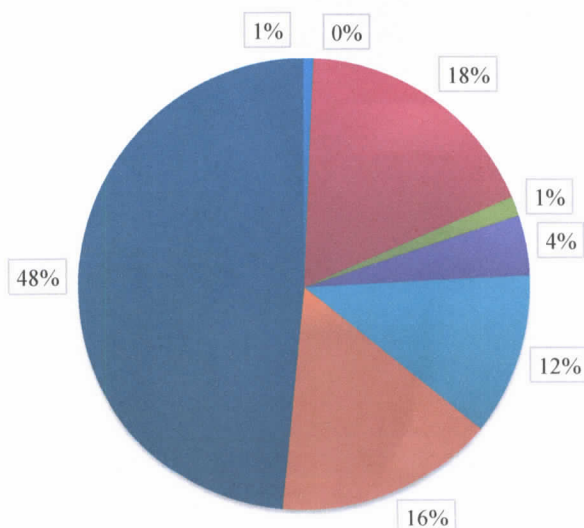
Pokud jde o **strukturu prodeje za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly pozemky pro rodinné bydlení s podílem 47 % z celkového objemu prodeje (s meziročním poklesem objemu o 19 %, tj. celkově o 55 mil. Kč). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro průmysl s 25 % podílem na trhu a meziročním nárůstem objemu o 34 % (tj. 31 mil. Kč), což odpovídá úrovni roku 2015. Dále následují prodeje pozemků s využitím pro hromadné bydlení s podílem cca 19 %, kde jejich objem meziročně poklesl, a to o 18 % (tj. 19 mil. Kč). Za zmínku stojí rovněž 7 % podíl pozemků pro občanskou vybavenost, kde objem výrazně poklesl, a to o cca 60 % (za obě kategorie, tzn. komerční i neziskový sektor, celkem o 55 mil. Kč). Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií zobchodovaných pozemků na celku.

Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2015



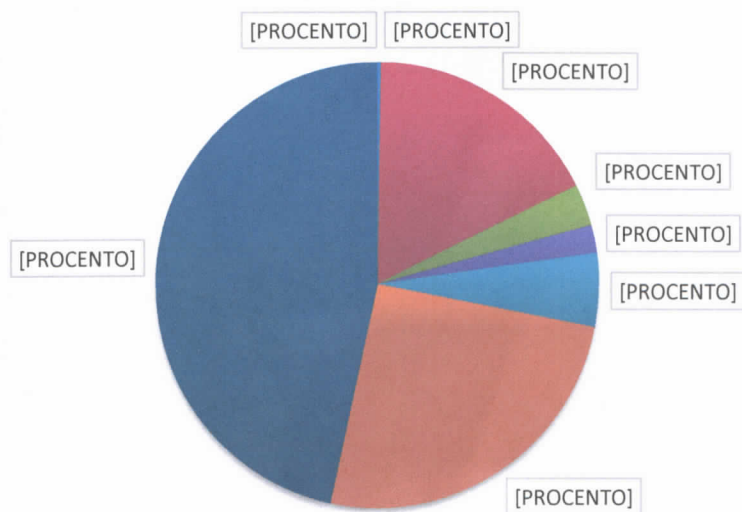
- Garáže (G) - 2,086 mil. Kč
- Rekreační bydlení (CH) - 7,147 mil. Kč
- Občanská vybavenost (OV) - 65,711 mil. Kč
- Rodinné bydlení (RD) - 165,367 mil. Kč
- Hromadné bydlení (HB) - 47,605 mil. Kč
- Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 20,053 mil. Kč
- Průmysl (PR) - 114,799 mil. Kč

Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2016



- Garáže (G) - 4,292 mil. Kč
- Rekreační bydlení (CH) - 7,822 mil. Kč
- Občanská vybavenost (OV) - 66,892 mil. Kč
- Rodinné bydlení (RD) - 282,032 mil. Kč
- Hromadné bydlení (HB) - 104,254 mil. Kč
- Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 24,734 mil. Kč
- Průmysl (PR) - 92,495 mil. Kč
- Technická vybavenost (TV) - 0,017 mil. Kč

Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2017



- | | |
|---|---|
| ■ Garáže (G) - 1,311 mil. Kč | ■ Hromadné bydlení (HB) - 85,454 mil. Kč |
| ■ Rekreační bydlení (CH) - 14,62 mil. Kč | ■ Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 9,974 mil. Kč |
| ■ Občanská vybavenost (OV) - 25,823 mil. Kč | ■ Průmysl (PR) - 123,743 mil. Kč |
| ■ Rodinné bydlení (RD) - 227,468 mil. Kč | ■ Technická vybavenost (TV) - 0,021 mil. Kč |

Při vyhodnocení vývoje průměrných cen v jednotlivých kategoriích (viz graf vývoje průměrných cen pozemků dle jednotlivých kategorií využití v rámci celého města) byly sledovány změny zejména u pozemků pro hromadné bydlení, kde došlo k poklesu průměrné ceny o 265 Kč za m² (na 812 Kč za m²). Naopak nárůst průměrné ceny byl sledován u pozemků pro občanskou vybavenost, kde průměrná cena výrazně vzrostla (o 31 %, tj. o 260 Kč za m²). S ohledem na celkový význam kategorie pozemků pro rodinné bydlení stojí za zmínku ustálení dosahované průměrné hodnoty v rámci města na úrovni 700 Kč za m².

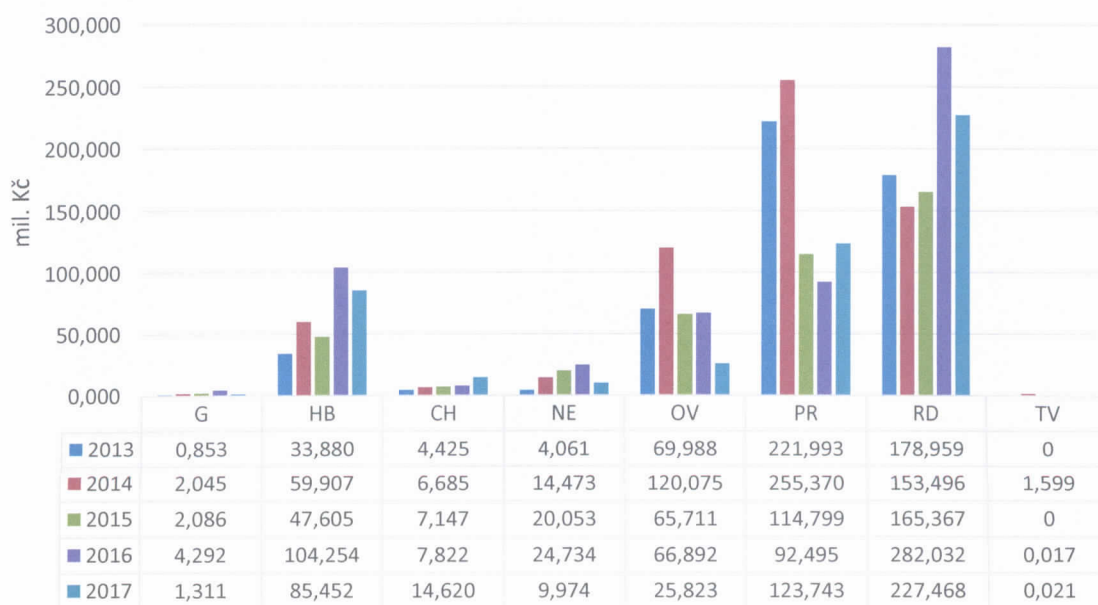
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií využití za celé město.

Vývoj průměrných cen pozemků v Kč/m² dle kategorií využití pozemků za město v posledních 5 letech



V následujícím grafu je uveden vývoj objemu převodu pozemků dle kategorií využití za celé město.

Vývoj objemu převodu pozemků v mil. Kč dle kategorií využití za město v posledních 5 letech



Analýzou uskutečněných prodejů bylo zjištěno, že stejně jako v minulém období byly stěžejní oblastí převodů pozemků v rámci města Ostravy transakce s pozemky pro bydlení, a to jak hromadné, tak zejména individuální. Koncentrace zájmu je tradičně sledována v rezidenčních částech na západní a jižní straně města, s důrazem na dobré dopravní napojení

konkrétních lokalit na dálnici D1 a dále na městskou páteřní síť. V segmentu trhu s pozemky, které jsou využívány pro průmysl, byly v daném období zaznamenány významnější převody pozemků, kde přetrvává zájem o volné plochy v okolí dálnice a páteřních komunikací města (např. Místecká, Rudná, Orlovská), ale také o pozemky v původních průmyslových areálech, které jsou revitalizovány na nové využití, a to v katastrech Vítkovic, Kunčic, Radvanic nebo Moravské Ostravy. V rámci podílu obchodů na trhu byla v minulosti vždy významně zastoupena kategorie pozemků pro občanskou vybavenost, v posledním období byl však sledován výrazný pokles zájmu, což dokládá jak pokles v objemu obchodů, tak v počtu transakcí i průměrné ceny.

Z hlediska individuální bytové výstavby přetrvává zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Muglinov, Slezskou Ostravu, Porubu a Výškovice, s dobrou dopravní dostupností a dosahem infrastruktury. Největší rozvoj v této kategorii je stále sledován na periferii města, tj. v území mimo kompaktní město-v městských obvodech Stará Bělá, Nová Bělá, Polanka a Hrabová, s tím, že významná aktivita byla zaznamenána v Plesné, kde byly připraveny dvě lokality pro zástavbu rodinnými domy. Dále se realizují developerské projekty výstavby rodinných domů v Pustkovci, Lhotce, Staré Bělé, Petřkovicích nebo Hošťálkovicích.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení nebyly ve sledovaném období uskutečněny žádné významné prodeje pro novou výstavbu. V rámci dokončení v minulosti zahájených projektů či aktuálně realizovaných lze zmínit výstavbu bytových domů v Moravské Ostravě (lokalita Nová Karolina), Slezské Ostravě (lokalita Františkov) a Pustkovci. Výraznou část obchodů v této kategorii tvoří převody podílů na pozemcích pod bytovými domy související s prodeji bytových jednotek. Nadále přetrvává zájem o pozemky pro bydlení v centrální části města, navazujícím území Slezské Ostravy a městském obvodu Poruba. Zde jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu omezeného počtu volných ploch pro zástavbu.

Dále byla zaznamenána zvýšená aktivita na poli výstavby v oblasti sociální, a to především domovů pro seniory a komunitních center, připravované napříč celým městem (Zábřeh, Mariánské Hory, Poruba, Pustkovec).

V kategorii průmyslu byla stále sledována aktivita v již fungující průmyslové zóně v Ostravě-Hrabové s rozlohou 110 ha, která vedla fakticky k jejímu konečnému zaplnění. V popředí zájmu na území města jsou nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a jejíž dokončená část s objekty pro obchod, administrativu, bydlení i volnočasové aktivity byla začleněna jako funkční plocha do centrální části města. 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“, pro celou oblast se připravuje komplexní dopravní propojení s rychlostní komunikací ul. Místeckou. Další rekultivovanou plochou na území města je lokalita v místě původní obytné zástavby v Hrušově, kde je připravována nová průmyslová zóna na ploše 35 ha. V rámci území brownfieldů se dále zaplňuje areál původní cementárny při ulici Lihovarská ve Slezské Ostravě, části Kunčičky, s plochou 12 ha a využitím pro lehký průmysl.

Samostatnou kategorií tvoří pozemky pro komunikace, kde byly uskutečněny převody celkem 55 parcel v objemu 9,5 mil. Kč za plochu cca 2,5 ha, což je výrazný meziroční pokles oproti minulému sledovanému období s 19,9 mil. Kč při ploše cca 4 ha. V této kategorii pozemků byly dále zaznamenány převody pozemků v rámci rozvoje sítě cyklostezek, výkupy pozemků pod tramvajovými tratěmi nebo pod komunikacemi.

V dopravní infrastruktuře probíhá na území města z významných staveb výstavba posledního úseku tzv. Prodloužené Rudné pro napojení na již zprovozněný tah ve směru na

Opavu. Z dalších dopravních staveb byly dokončeny rekonstrukce strategických komunikací Nádražní a Českobratská v centru Ostravy, dále probíhají opravy mostů na ul. Plzeňská, Českobratská a Místecká. Z významných projektů je připravována modernizace železničního uzlu mezi stanicemi Ostrava-Svinov a Ostrava-Hlavní nádraží.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2016 do prosince 2016 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 431 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 k nárůstu průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města (o 21 %) a dále v průmyslových částech města (o 16 %), naopak pokles byl zaznamenán jak v území mimo kompaktní město (o 21 %), tak ve vnitřním městě (o 12 %). Nárůst průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města je spojen s nárůstem cen i objemu obchodů u uskutečněných převodů v oblasti bydlení. Pokles průměrné ceny v území mimo kompaktní město souvisí s poklesem celkového objemu obchodů a zejména snížením dosažených jednotkových cen.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 553	245	13 403
Okrajová část vnitřního města	707	80	11 504
Průmyslové části	588	59	3 927
Území mimo kompaktní město	487	20	5 500

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	832	49	13 403
Okrajová část vnitřního města	774	20	9 431
Průmyslové části	422	46	2 000
Území mimo kompaktní město	655	25	4 098

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	733	52	8 980
Okrajová část vnitřního města	937	32	9 427
Průmyslové části	488	71	1 985
Území mimo kompaktní město	520	22	3 267

Vliv účelu užití pozemku

Největší počet transakcí byl opět uskutečněn 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 78 % všech obchodů, což znamená mírný nárůst

podílu této kategorie na celkovém počtu transakcí oproti minulému období (o 4 %). Další podrobnější analýza v kategorii bydlení je provedena rozdělením pozemků zastavěných rodinnými domy, objekty pro hromadné bydlení a objekty sloužícími pro rekreaci.

Ve skupině pozemků pro bydlení se v rámci jednotlivých skupin ceny pohybovaly nejvíce u pozemků pro rodinné domy nejčastěji v rozmezí 200 až 3 000 Kč za m², a to v závislosti na atraktivitě umístění pozemků. V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se pozemky nejvíce obchodovaly v rozmezí 300 až 3 000 Kč za m² s tím, že významný počet byl sledován rovněž u vyšších cen (až do 9 200 Kč za m²), s tím, že v těchto případech se jednalo převážně o převody podílů na pozemcích souvisejících s prodeji bytových jednotek a dosažené ceny byly zároveň nejdražšími uskutečněnými převody v rámci města. Jednalo se o bytové projekty v Moravské Ostravě (lokality Nová Karolina) a Slezské Ostravě (ul. U Staré Elektrárny). V rámci vyhodnocení dosažených cen za celé město byla u pozemků pro bydlení sledována absence významných transakcí s vyššími jednotkovými cenami nad úroveň 3 000 Kč za m².

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (3 267 Kč za m²) dosažena v území mimo kompaktní město (k.ú. Stará Plesná), a to v lokalitě navazující na městský obvod Poruba, s umístěním v dosahu centra západní části města, hromadné dopravy i kompletní občanské vybavenosti.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k mírnému poklesu průměrné ceny ve všech částech města s výjimkou území mimo kompaktní město, kde byl zaznamenán nárůst o 32 %. Celkově byl zaznamenán pokles průměrné ceny z 1 077 Kč za m² na 812 Kč za m² (pokles o 25 %), což bylo způsobeno nižším objemem transakcí (o 19 mil. Kč, tj. o 18 %) s nižší dosaženou cenou.

Nejvýznamněji se na tomto faktu podílelo vnitřní město, kde realizovaný objem převodů klesl o 45 mil. Kč na 25 mil. Kč, s nižší dosaženou průměrnou cenou (1 265 Kč za m²). Naproti tomu v okrajových částech vnitřního města a území mimo kompaktní město, kde je významně zastoupena funkce bydlení, došlo k meziročnímu nárůstu objemu transakcí o více jak polovinu, tj. o 23 mil. Kč, s tím, že jednotková cena se výrazněji nezměnila.

Z hlediska absolutní hodnoty transakce v rámci města byl nejvýznamnější obchod uskutečněn v rámci převodu souboru pozemků souvisejících s původní obytnou zástavbou, a to na území celkem 8 katastrů, kde celková kupní cena dosáhla 47,5 mil. Kč. Jednotkové ceny se v rámci této transakce pohybovaly v rozmezí 200 až 1 300 Kč za m².

V kategorii hromadného bydlení jsou dokončovány projekty bytových domů ve Slezské Ostravě a Porubě, rozestavěna je další etapa zástavby území Nové Karoliny, příprava území pro nový bytový projekt probíhá v Pustkovci a ve Slezské Ostravě. Bytové projekty ve Svinově, Slezské Ostravě a Moravské Ostravě, dokončené v minulých letech, jsou v prodeji.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 707	400	13 403
Okrajová část vnitřního města	1 527	452	11 504
Průmyslové části	644	200	1 092
Území mimo kompaktní město	323	176	5 500

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 369	49	13 403
Okrajová část vnitřního města	1 162	41	9 431
Průmyslové části	550	226	1 300
Území mimo kompaktní město	361	214	1 135

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 265	190	8 980
Okrajová část vnitřního města	1 115	308	9 200
Průmyslové části	557	75	1 550
Území mimo kompaktní město	478	118	1 100

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení se průměrná cena v rámci města oproti minulému období prakticky nezměnila, když došlo pouze k mírnému poklesu, a to ze 700 Kč za m² na 698 Kč za m². Ve sledovaném období byl zaznamenán jak pokles objemu převodů (o 55 mil. Kč, tj. 19 %), tak počet uskutečněných transakcí (o 15 %, tzn. o 114 transakcí). V rámci čtyř sledovaných polohových tříd byl sledován zejména výrazný pokles objemu v hlavní oblasti, a to mimo kompaktní město, kde se především soustřeďuje zájem o novou výstavbu rodinných domů. V ostatních částech města je podíl objemu obchodů srovnatelný s minulým obdobím. U druhé nejvýznamnější oblasti pro individuální bydlení, tj. u okrajových částí vnitřního města, došlo k nárůstu průměrné ceny o 200 Kč za m² (tj. o 22 %), což při stejném objemu obchodů dokládá zvýšenou poptávku po pozemcích v tomto území. V následujícím grafu je zachycen vývoj objemu převodů pozemků pro individuální bydlení od roku 2010 do současnosti, ze kterého je patrný stálý zájem o pozemky pro bydlení.

Objemy převodů pozemků pro RD v mil. Kč v letech



Nejvýznamnější obchody jednotlivých stavebních míst pro individuální bydlení z hlediska dosažených jednotkových cen byly zaznamenány v území mimo kompaktní město – v městském obvodu Stará Plesná, kde bylo ve sledovaném období v rámci jedné lokality obchodováno celkem 7 stavebních míst v celkové ceně 14,6 mil. Kč – s jednotkovými cenami v rozmezí cca 1 500 až 3 300 Kč za m² (průměrná cena dosáhla 1 897 Kč za m²).

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní a jižní hranici města – Plesná, Stará Bělá, Nová Bělá, Hrabová, Krásné Pole a Polanka, a dále v okrajových částech na severu města - Petřkovice nebo Bartovice. V rámci celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů podílela Plesná (cca 9 % z celku), v souhrnné výši obchodů za téměř 20 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Krásném Poli, Výškovicích, Petřkovicích, Nové Bělé a Hrabové. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita zaznamenána ve Slezské Ostravě, Muglinově a Martinově, rovněž s celkovým objemem převodů nad 10 mil. Kč.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	460	380	1 240
Okrajová část vnitřního města	795	80	5 556
Průmyslové části	321	59	1 118
Území mimo kompaktní město	485	20	2 045

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	640	170	1 500
Okrajová část vnitřního města	888	27	6 000
Průmyslové části	187	46	1 581
Území mimo kompaktní město	700	25	4 098

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 036	244	1 935
Okrajová část vnitřního města	1 087	82	9 427
Průmyslové části	649	82	1 985
Území mimo kompaktní město	590	22	3 267

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti bydlení tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii vzrostly (průměrná cena se zvýšila o 41 % na 355 Kč za m²), což bylo doprovázeno i nárůstem objemu převodů o 87 % v celkové výši cca 15 mil. Kč. Významná aktivita byla sledována pouze v území mimo kompaktní město a okrajových částech vnitřního města, což odpovídá možnostem využití území pro individuální rekreaci. V těchto oblastech byly realizovány transakce za 8 mil. Kč, resp. 6 mil. Kč. K nárůstu průměrné ceny došlo zejména v území mimo kompaktní město - ze 102 Kč za m² na 327 Kč za m², v okrajových částech vnitřního města se průměrná cena prakticky nezměnila. Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	377	132	839
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	349	31	766

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	403	20	1 238
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	102	27	571

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	388	39	1 100
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	327	38	976

Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti s komerčním využitím* (administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde průměrná cena vzrostla, a to o 260 Kč za m², tj. o 31 %, při výrazném úbytku objemu obchodů, který meziročně poklesl o 41 mil. Kč, tj. o 61 %. Zásadní oblastí v této kategorii v rámci celého města jsou okrajové části vnitřního města, kde se uskutečnilo 81 % obchodů (21 mil. Kč), což je hodnota srovnatelná s minulým obdobím (tehdy 20 mil. Kč). Průměrná cena se v této oblasti zvýšila o 16 % na 1 176 Kč za m². V ostatních oblastech došlo k zásadnímu útlumu aktivity, a to zejména ve vnitřním městě, kde byly realizovány převody pouze ve výši 2 mil. Kč, v minulém období se zde převedly pozemky za 36 mil. Kč. Celkově lze u této kategorie sledovat trvalý útlum aktivity a absence významných převodů či zahájení nových komerčních projektů v oblasti obchodu, administrativy a služeb ve srovnání s přechodnými sledovanými obdobími, což je způsobeno částečným naplněním poptávky po administrativních i obchodních prostorách v Ostravě. Největší transakce v absolutní částce objemu obchodů byla uskutečněna v Porubě v rámci plochy navazující k novostavbě autosalonu (směna dvou pozemků v hodnotě cca 4,4 mil. Kč). V ostatních částech města byly realizovány pouze plochy pro menší projekty zejména maloobchodního charakteru.

Prostřednictvím realizovaných transakcí byla v kategorii pozemků pro komerční vybavenost meziročně obchodována výrazně menší výměra, když v posledním období se jednalo o 2,3 ha (v minulém roce 7,9 ha). Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem za poslední zkoumané období výrazně nejnižším (cca 26 mil. Kč), když od roku 2008 se objemy obchodů v této kategorii pohybovaly v rozmezí 70 až 125 mil. Kč.

Z významných projektů v této kategorii se realizuje např. dokončení historicky rozestavěné stavby polyfunkční budovy na ul. 28. října v Moravské Ostravě, rozšíření obchodní zóny u Hypermarketu GLOBUS v katastru Plesné na ul. Opavské a další menší

projekty obchodního charakteru (prodejna sportovních potřeb v Mariánských Horách, objekt autosalonu ve Slezské Ostravě (k.ú. Kunčičky) nebo prodejna potravin ve Lhotce, dokončen je např. polyfunkční objekt na ul. Opavské v Porubě. Z významných staveb obchodního charakteru lze také zmínit přípravu výstavby outletového centra u dálnice D1 v severní části města v katastru Přívoz.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 112	380	8 351
Okrajová část vnitřního města	587	112	8 189
Průmyslové části	490	250	1 000
Území mimo kompaktní město	157	110	3 025

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	746	533	6 000
Okrajová část vnitřního města	1 014	79	2 483
Průmyslové části	1 079	219	1 403
Území mimo kompaktní město	870	191	1 239

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	862	133	1 514
Okrajová část vnitřního města	1 176	292	1 529
Průmyslové části	985	125	1 600
Území mimo kompaktní město	546	250	1 529

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii nebyly v rámci města uskutečněny žádné významné převody, což koresponduje s poklesem celkového objemu obchodů na úroveň cca 10 mil. Kč a odpovídá snížení o 60 %.

Na druhou stranu byla v této kategorii zaznamenána významná aktivita v oblasti přípravy výstavby sociálních objektů na území města, kde se připravují projekty domovů pro seniory a komunitní centra v městských částech Mariánské Hory, Pustkovec, Poruba, Ostrava-Jih a Hošťálkovice. Mezi významné projekty, které jsou také v přípravě, lze zmínit další rozšíření Vědeckotechnologického parku v Porubě, II. etapu In-line parku v Ostravě-Zábřehu, základnu pro fotbalovou akademii ve Slezské Ostravě v lokalitě Bazaly, rekonstrukci původního komplexu jatek v Moravské Ostravě nebo další postupnou adaptaci průmyslových objektů v Dolní oblasti Vítkovic s přeměnou využití pro kulturně-vzdělávací účely.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	772	303	800
Průmyslové části	241	109	767
Území mimo kompaktní město	-	-	-

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 749	419	1 824
Okrajová část vnitřního města	634	593	3 500
Průmyslové části	1 453	500	1 581
Území mimo kompaktní město	268	75	730

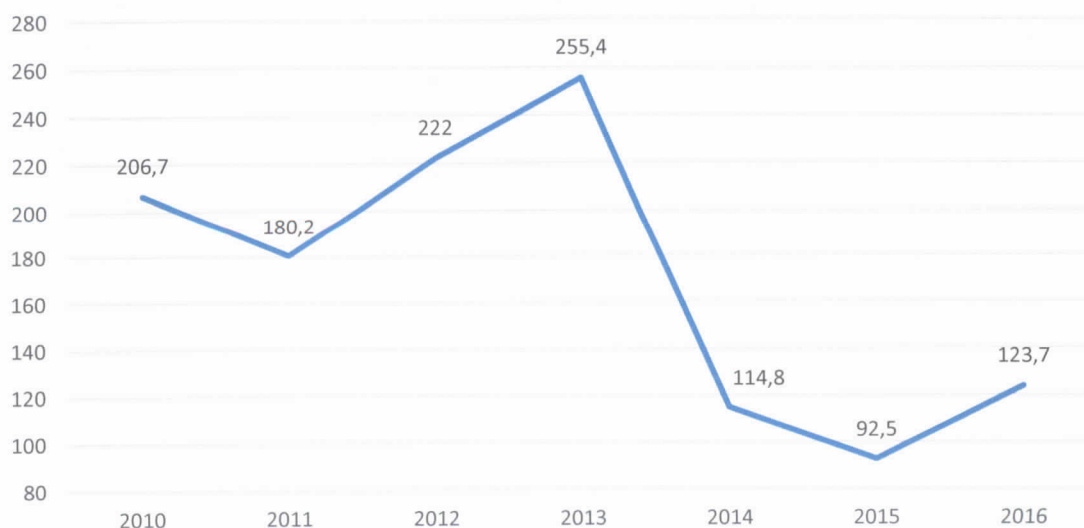
CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	687	70	1 150
Okrajová část vnitřního města	947	376	972
Průmyslové části	650	82	1 379
Území mimo kompaktní město	492	276	972

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byl zaznamenán mírný nárůst aktivity obchodů, když došlo k nárůstu celkového objemu převodů o 31 mil. Kč (tj. 34 %) a tato kategorie se stala druhou nejvýznamnější po bydlení. V delším časovém období (jak znázorňuje níže uvedený graf) lze sledovat na jednu stranu návrat k objemu předešlého období roku 2014, na druhou stranu stávající úroveň obchodů je stále na zhruba polovině hodnot objemu převodů dosahovaných v letech 2010 až 2013. Ve srovnání s údaji z let 2013 a 2014 byly rovněž sledovány poloviční hodnoty celkové obchodované plochy s tím, že oproti roku 2015 došlo k mírnému zvýšení o 4 ha na výměru 26 ha. Průměrná dosažená cena mírně vzrostla, a to o 55 Kč na 475 Kč za m².

Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech



Nejvyšší dosažená transakce se uskutečnila ve Vítkovicích, kde se jednalo o nákup pozemkového celku za účelem rozšíření výrobního areálu v lokalitě bývalého dolu Jeremenko. Celková výše transakce dosáhla 19 mil. Kč, když jednotková cena byla v úrovni 697 Kč za m². Dále byly evidovány transakce menších ploch pozemků s cílem rozvoje již fungujících areálů (Vítkovice, Svinov, Moravská Ostrava a Radvanice) nebo prodeje menších pozemkových celků určených pro novou výstavbu (Heřmanice a Svinov).

Nejvýznamnější plochou z hlediska atraktivity v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která byla postupně plně obsazena. 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 a území původní obytné zástavby v Hrušově, kde vznikla městská průmyslová zóna na ploše 35 ha. 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. Zároveň jsou v oblasti průmyslu připravovány nebo realizovány projekty pro sanaci území s ekologickou zátěží, a to bývalé ropné rafinerie (Ostramo) na rozhraní Mariánských Hor a Přívozu nebo v areálu bývalého dolu v Heřmanicích a původního areálu chemičky v Hrušově.

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	755	245	2 740
Okrajová část vnitřního města	709	301	1 200
Průmyslové části	694	84	3 927
Území mimo kompaktní město	626	28	1 702

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	396	80	2 331
Okrajová část vnitřního města	479	121	1 200
Průmyslové části	398	46	2 000
Území mimo kompaktní město	532	145	1 200

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	484	52	3 000
Okrajová část vnitřního města	723	100	8 364
Průmyslové části	428	71	1 193
Území mimo kompaktní město	368	80	1 199

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) byly za sledované období zaznamenány pouze 2 menší transakce v území mimo kompaktní město, s průměrnou cenou 1 040 Kč/m².

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody na celém území města. Průměrná cena klesla o 37 % na 359 Kč za m² při poklesu

počtu transakcí i výraznému poklesu celkového objemu obchodů (o 70 % na úroveň 1,3 mil. Kč).

CM 2015

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	907	500	3 600
Okrajová část vnitřního města	189	112	950
Průmyslové části	786	200	890
Území mimo kompaktní město	-	-	-

CM 2016

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	439	163	1 050
Okrajová část vnitřního města	844	455	4 000
Průmyslové části	782	350	800
Území mimo kompaktní město	561	202	1 100

CM 2017

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	658	500	735
Okrajová část vnitřního města	323	135	957
Průmyslové části	345	306	1 735
Území mimo kompaktní město	455	333	1 100

8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tabulka - Seznam městských obvodů a k nim přináležejících katastrálních území ve správním území města Ostravy.

	<i>Městský obvod</i>	<i>Katastrální území</i>
1	Moravská Ostrava a Přívoz	Moravská Ostrava Přívoz
2	Slezská Ostrava	Antošovice Heřmanice Hrušov Koblov Kunčice nad Ostravicí Kunčičky Muglinov Slezská Ostrava
3	Ostrava-Jih	Dubina u Ostravy Hrabůvka Výškovice u Ostravy Zábřeh nad Odrou
4	Poruba	Poruba Poruba-sever
5	Nová Bělá	Nová Bělá
6	Vítkovice	Vítkovice Zábřeh-VŽ
7	Stará Bělá	Stará Bělá
8	Pustkovec	Pustkovec
9	Mariánské Hory a Hulváky	Mariánské Hory Zábřeh-Hulváky
10	Petřkovice	Petřkovice u Ostravy
11	Lhotka	Lhotka u Ostravy
12	Hošťálkovice	Hošťálkovice
13	Nová Ves	Nová Ves u Ostravy
14	Proskovice	Proskovice
15	Michálkovice	Michálkovice
16	Radvanice a Bartovice	Radvanice Bartovice
17	Krásné Pole	Krásné Pole
18	Martinov	Martinov ve Slezsku
19	Polanka nad Odrou	Polanka nad Odrou
20	Hrabová	Hrabová
21	Svinov	Svinov
22	Třebovice	Třebovice ve Slezsku
23	Plesná	Nová Plesná Stará Plesná