

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 20

Textová část

2019

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	29

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 20. 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	31.12.2017
18	21/2017	13.12.2017	1	22.01.2018	1.01.2018	31.12.2018
19	11/2018 3/2019	12.12.2018 30.01.2019	3	21.02.2019	1.01.2019 14.02.2019	

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 29 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 měřítka nebyly při zpracování vyjmuty.
- 9) V případě, že druh oceňovaného pozemku uvedeného v cenové mapě ve skupinách parcel s vyznačenou cenou není dle skutečného stavu pozemkem stavebním podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku, nelze ho cenou z cenové mapy ocenit a při jeho ocenění se postupuje dle příslušného 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 vnímána 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 289 128 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	15,12
produktivní	15 - 64	65,09
poproduktivní	65 a více	19,78

Oproti minulému období došlo k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také mírnému nárůstu podílu obyvatel v předproduktivním věku. Nadále byl sledován pokles obyvatel v produktivním věku, což souvisí zejména se stárnutím populace, méně pak s odlivem práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 42,7 let.

Město Ostrava je metropolí Severní Moravy a jedná se o průmyslové, administrativní, obchodní, univerzitní a kulturní centrum nejlidnatějšího kraje České republiky.

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 2018 a prosincem 2018. 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 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 příměstských oblastech Ostravy.

Omezující faktory:

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití stavebních pozemků, jako jsou stavební uzávěra, výskyt důlních plynů (metanu), nadměrná hluchnost a případné ohrožení záplavami.

5.4. Přirazení 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 2018

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 646	54	56 062	35
Zastavěná plocha	1 854	9	58 249	37
Ostatní plocha	7 923	37	43 689	28
Ostrava celkem	21 423	100	158 000	100

CM 2019

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 622	54	56 172	35
Zastavěná plocha	1 860	9	58 428	37
Ostatní plocha	7 941	37	44 205	28
Ostrava celkem	21 423	100	158 805	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 periferii 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 65 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 19 z roku 2018 došlo opět k nárůstu celkového počtu pozemků (o 805), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 516 parcel), a to v katastrech Přívoz, Mariánské Hory a Hrabová, po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch u novostaveb, příp. zanesením pozemků pod novými dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Největší změna proběhla v katastrálním území Přívoz vlivem dokončení areálu nákupní zóny Outlet Arena Moravia při ul. Hlučínská, a jeho zanesení do evidence katastru nemovitostí.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu téměř o 24 ha. Nejvýraznější nárůst byl sledován v k.ú. Přívoz (v souvislosti s již zmíněným dokončením nákupní zóny), dále pak v Kunčičkách, kde se dále zaplňuje nová průmyslová zóna, nebo v Plesné, kde došlo k rozšíření nákupní zóny u ul. Opavské. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k nárůstu celkem o 5,9 ha a u ostatních ploch k nárůstu o 18,2 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 24 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2018 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 890 skupin obdobných parcel, z nichž 2 751 (tj. 70,7 %) 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 38 % jeho rozlohy, což znamená nárůst oproti minulému období, a to o 79 ha. Důvodem je nová výstavba na volných plochách určených územním plánem k zastavění, a to v oblasti bydlení, obchodu a průmyslu.

Tab. – Celkový počet skupin pozemků na území města Ostravy

CM 2018

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 158	13 291	29,8	62
Oceněno	2 723	8 132	70,2	38
Celkem	3 881	21 423	100	100

CM 2019

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 139	13 212	29,3	62
Oceněno	2 751	8 211	70,7	38
Celkem	3 890	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 2018 došlo 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 2018

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	448	406
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 075	688
ostatní stavební objekty - garáže	165	165
technická vybavenost	68	32
objekty bydlení	1 404	1 396
Celkem	3 197	2 723

CM 2019

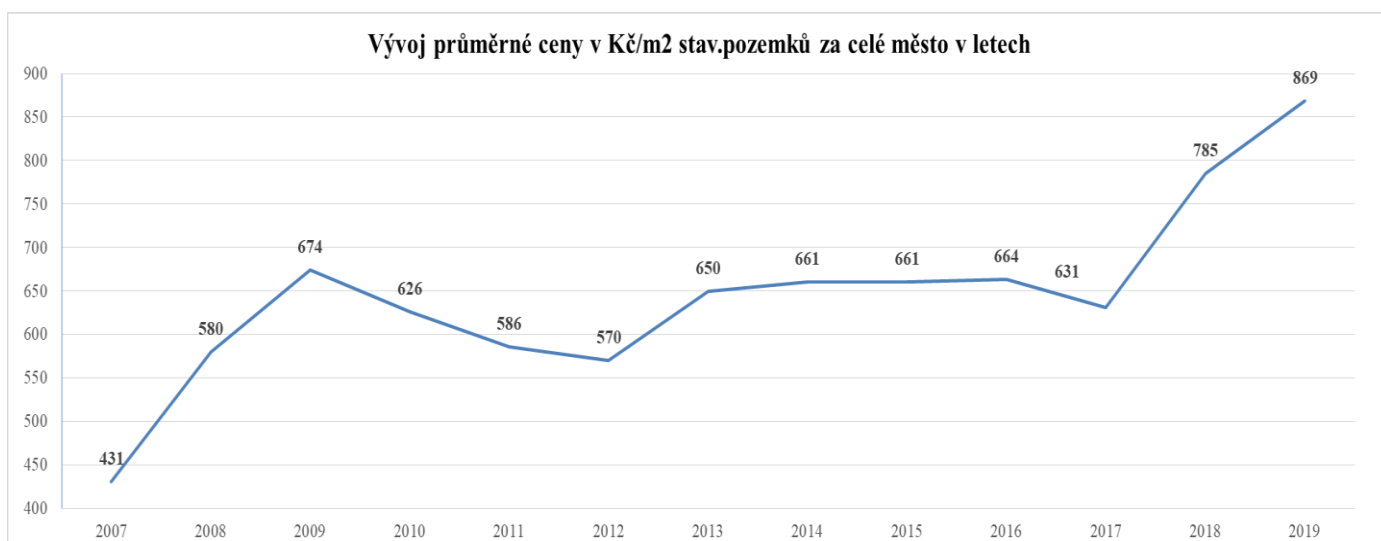
Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	449	405
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 080	713
ostatní stavební objekty - garáže	163	163
technická vybavenost	69	33
objekty bydlení	1 409	1 401
Celkem	3 207	2 751

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2019 byla provedena z informací získaných o 1 369 prodejkách pozemků v období od ledna 2018 do prosince 2018. V tomto období došlo k výraznému poklesu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 659 transakcí tj. téměř o 33 %.

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 221 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku se posunula na úroveň **869 Kč za m²**. V porovnání se základními cenami stavebních pozemků pro jednotlivá území města dle vyhlášky (tabulka č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky), které činí 979 Kč za m², 1 288 Kč za m² a 846 Kč za m², je ve dvou případech zjištěná průměrná cena nižší (o 110, resp. 419 Kč za m²), v jednom případě je vyšší o 23 Kč za m². Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy meziročně opět narostla, a to o 10 %, na nejvyšší úroveň za sledovaných 12 let. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena rostla téměř ve všech kategoriích, pouze v kategorii pozemků pro komerční výstavbu klesla.



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

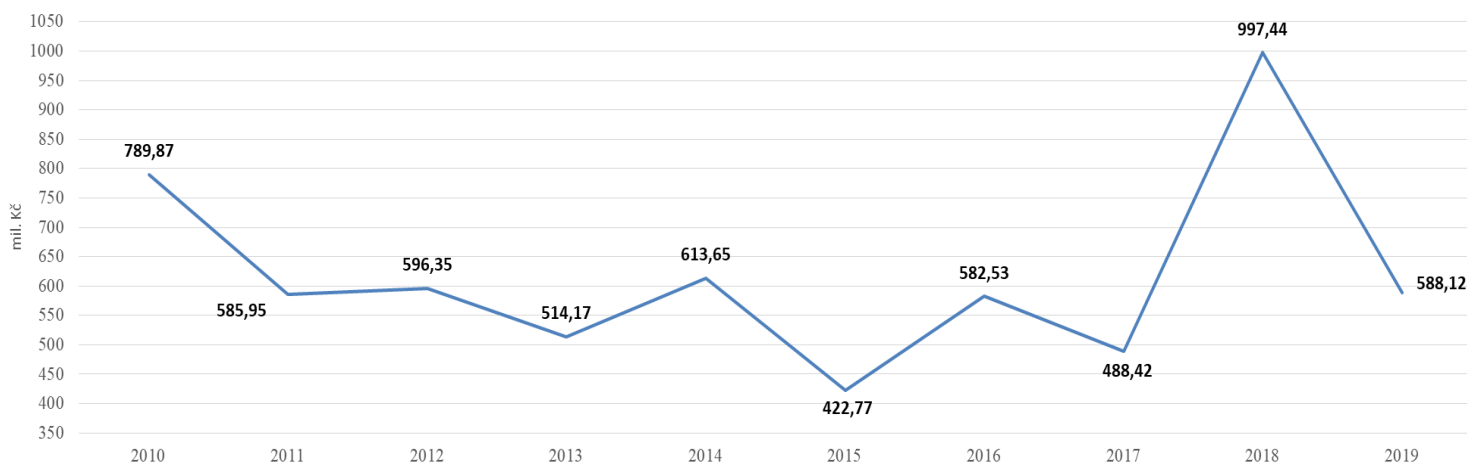
Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce				
	2015	2016	2017	2018	2019
Vnitřní město	1 553	832	733	1 012	1 164
Okrajová část vnitřního města	707	774	937	735	756
Průmyslové části	588	422	488	700	732
Území mimo kompaktní město	487	655	520	712	703

Dalším významným ukazatelem hodnocení je údaj o **celkovém objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl oproti růstu průměrných cen sledován skokový pokles o 41 %, řádově o 0,4 mld. Kč oproti minulému období, kdy byly na území města Ostravy jen v segmentu stavebních pozemků zobchodovány pozemky téměř za 1 mld. Kč. Pokles objemu byl zaznamenán napříč celým městem s výjimkou okrajových částí vnitřního města (kde objem zůstal nezměněn), procentuálně nejvýraznější byl pokles v průmyslových částech (o 77 %, v absolutní hodnotě o 160 mil. Kč) a ve vnitřním městě (o 43 %, v absolutní hodnotě o 128 mil. Kč).

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

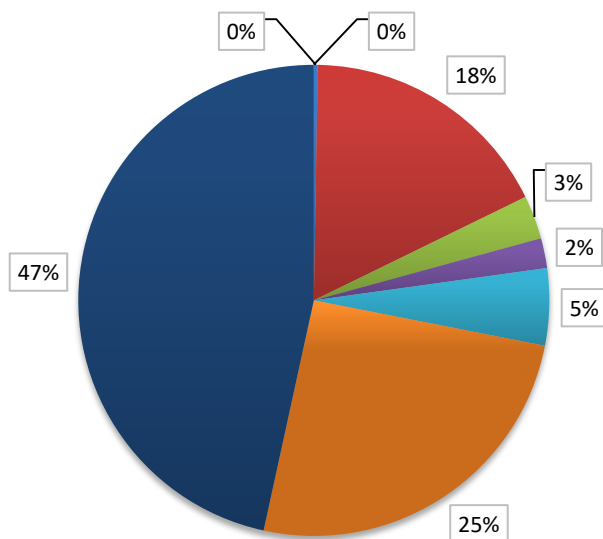
Poloha	Objemy převodů v mil. Kč				Meziroční změna v % 2018-2019
	2016	2017	2018	2019	
Vnitřní město	134	61	300	173	-43
Okrajová část vnitřního města	139	165	160	160	0
Průmyslové části	76	70	208	47	-77
Území mimo kompaktní město	234	193	330	208	-37
Celkem	583	488	997	588	-41

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



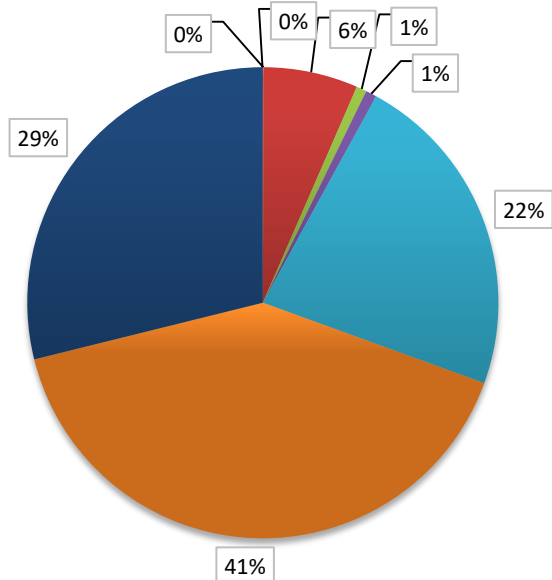
Pokud jde o **strukturu prodejů za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly oproti minulému období pozemky pro rodinné bydlení s podílem 45 % z celkového objemu prodejů (s meziročním mírným poklesem objemu o 8 %, tj. celkově o 23 mil. Kč). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro průmysl s 29 % podílem na trhu a meziročním poklesem objemu o 58 % (tj. 235 mil. Kč). Dosažený objem obchodů s průmyslovými pozemky se vyrovnal úrovni předchozích let, s výjimkou výrazného nárůstu v roce 2018. Dále následovaly prodeje pozemků s využitím pro hromadné bydlení s podílem cca 18 %, kde jejich objem meziročně narostl, a to o 39 mil. Kč. Za zmínku stojí rovněž propad obchodů s pozemky pro občanskou vybavenost s komerčním využitím, kde objem obchodů klesl na historické minimum 17 mil. Kč, s nejvyšším meziročním poklesem o 93 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií zobchodovaných pozemků na celku v posledních 3 letech.

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



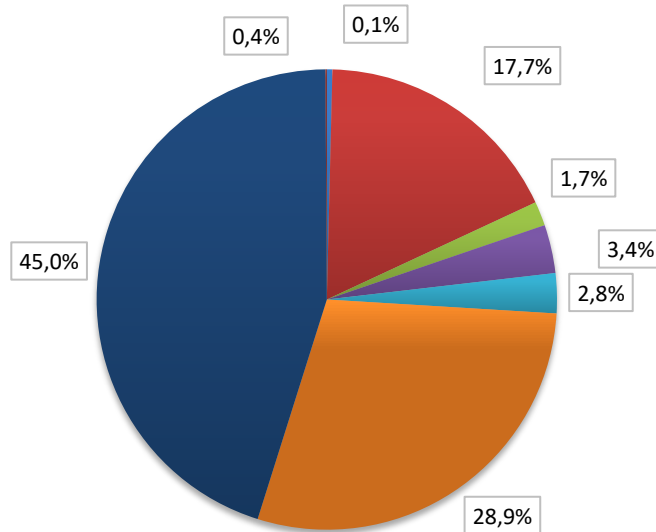
- Garáže (G) - 1,311 mil. Kč
- Hromadné bydlení (HB) - 85,454 mil. Kč
- Rekreační bydlení (CH) - 14,62 mil. Kč
- Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 9,974 mil. Kč
- Občanská vybavenost (OV) - 25,823 mil. Kč
- Průmysl (PR) - 123,743 mil. Kč
- Rodinné bydlení (RD) - 227,468 mil. Kč
- Technická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

Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2018



- Garáže (G) - 0,57 mil. Kč
- Hromadné bydlení (HB) - 64,59 mil. Kč
- Rekreační bydlení (CH) - 7,06 mil. Kč
- Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 7,45 mil. Kč
- Občanská vybavenost (OV) - 225,02 mil. Kč
- Průmysl (PR) - 404,8 mil. Kč
- Rodinné bydlení (RD) - 287,37 mil. Kč
- Technická vybavenost (TV) - 0,58 mil. Kč

Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2019

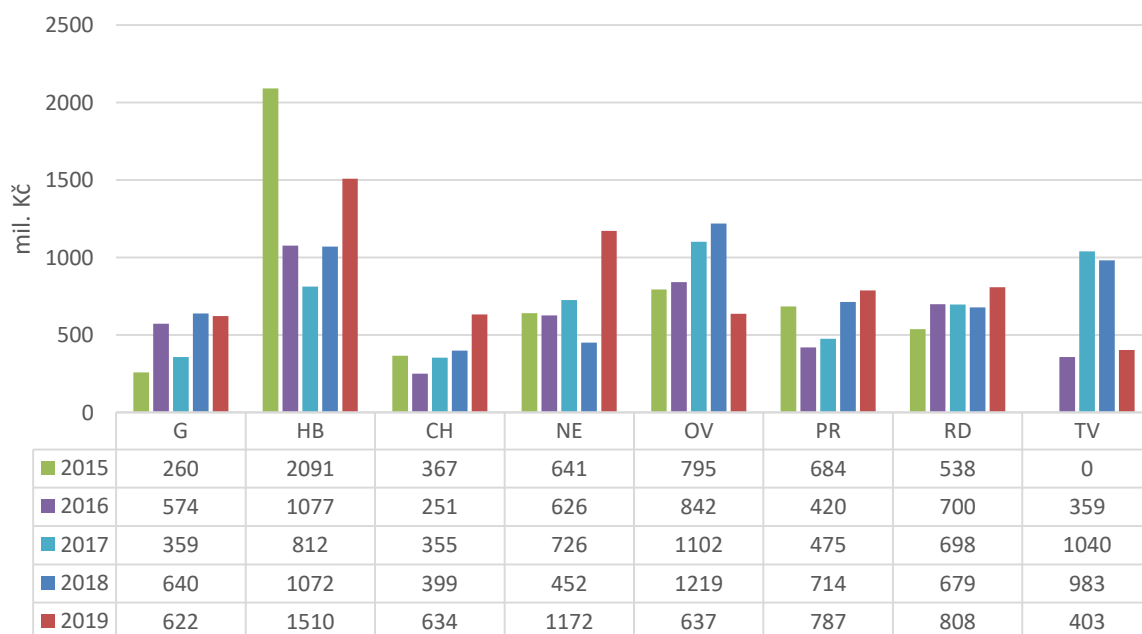


■ Garáže (G) - 2,28 mil. Kč	■ Hromadné bydlení (HB) - 103,97 mil. Kč
■ Rekreační bydlení (CH) - 10,02 mil. Kč	■ Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 19,95 mil. Kč
■ Občanská vybavenost (OV) - 16,51 mil. Kč	■ Průmysl (PR) - 169,93 mil. Kč
■ Rodinné bydlení (RD) - 264,89 mil. Kč	■ Technická vybavenost (TV) - 0,58 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 průmysl a hromadné bydlení, kde v obou případech průměrná cena narostla. V případě průmyslu o 50 % tj. na 714 Kč za m² a u hromadného bydlení o 32 % na 1 072 Kč za m². S ohledem na celkový význam kategorie pozemků pro rodinné bydlení stojí za zmínku ustálení dosažené průměrné hodnoty v rámci města v úrovni kolem 700 Kč za m².

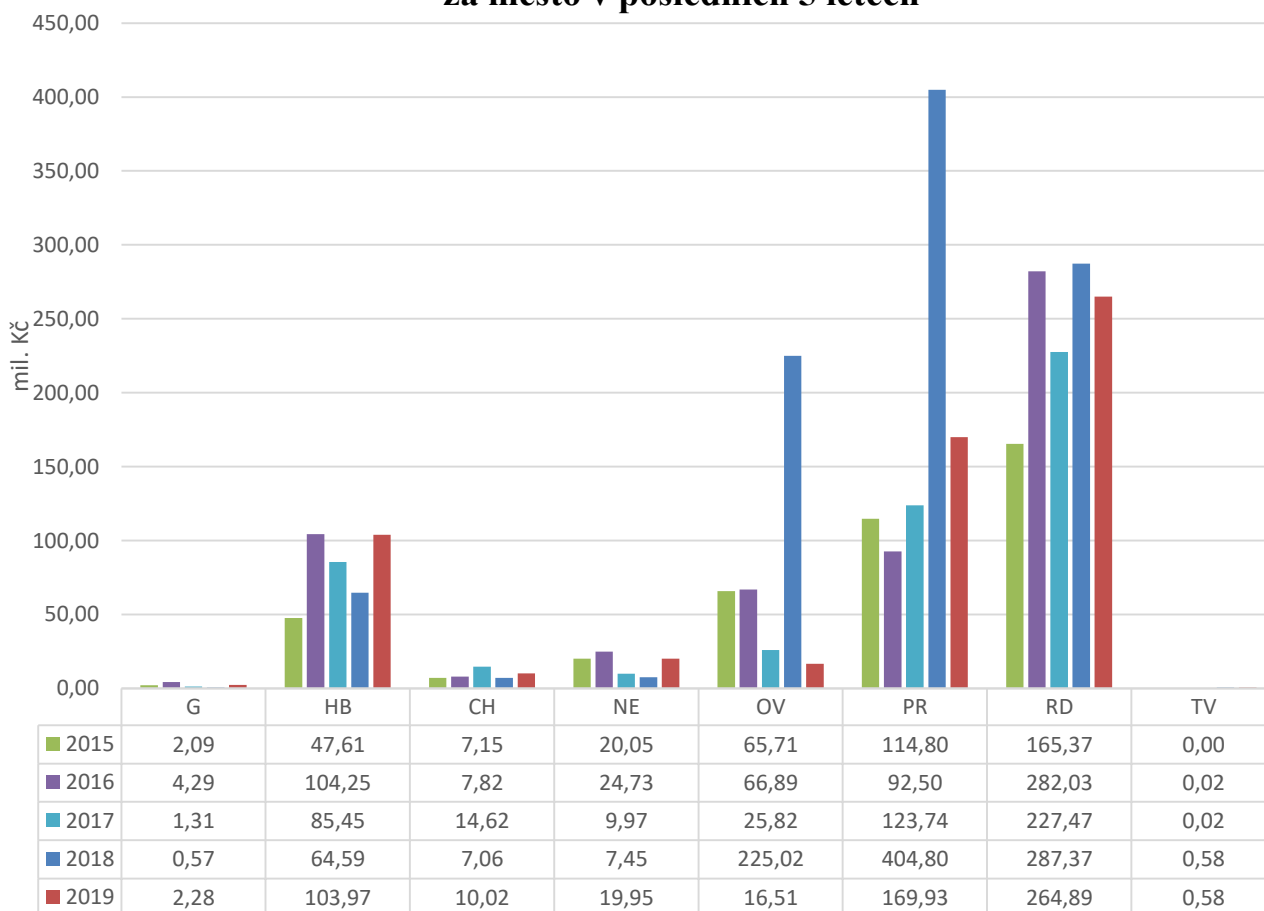
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií využití za celé město.

Vývoj prům.cen pozemků v Kč/m² dle kategorií využití poz. za město v posl. 5 letech



Dále je níže graficky znázorněn uveden vývoj objemu převodů pozemků dle kategorií využití za celé město.

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



Podrobnou analýzou uskutečněných prodejů bylo zjištěno, že oproti minulému období skokově poklesly převody v oblasti průmyslu a obchodu, sektor s pozemky pro bydlení si naproti tomu udržel obdobnou úroveň.

Koncentrace zájmu přetrvává u rezidenčních částí na západní a jižní straně města, zejména z důvodu kvality životního prostředí. Zájem o bydlení je sledován také v severních okrajových částech Ostravy, kde je výhodou zejména dobrá dostupnost centra města a městské infrastruktury. Trvalý zájem o bydlení je sledován v okrajových částech vnitřního města, zejména v Muglinově a Slezské Ostravě, Svinově, Martinově, Třebovicích, Pustkovci a Porubě, 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, Krásné Pole, Plesná a Hrabová, s tím, že významná aktivita byla zaznamenána např. v Plesné a Staré Bělé, kde je na nových plochách připravována developerská výstavba rodinných domů. Dále se realizují projekty v Muglinově, Lhotce, Koblově, Hrabové nebo Bartovicích. Pokud se týče bydlení hromadného, zájem se rovněž koncentruje do rezidenčních čtvrtí na okraji vnitřního města, ve Slezské Ostravě a Porubě, nově je zaznamenán zájem o výstavbu v centru města, v Moravské Ostravě, kde je připravováno několik bytových projektů pro pronájem, na volných plochách nebo v prolukách zástavby. Zde jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu omezeného počtu volných ploch pro zástavbu. V kategorii pozemků pro hromadné bydlení byly v hodnoceném období uskutečněny 2 významné převody pro budoucí výstavbu, a to v městském obvodu Poruba. 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), Hrabové, Porubě a Pustkovci. Výraznou část obchodů v této kategorii tvoří převody podílů na pozemcích pod bytovými domy související s prodeji bytových jednotek.

V segmentu trhu s pozemky pro průmysl se v daném období zájem dále koncentroval v oblastech v okolí dálnice a páteřních komunikací města (např. Místecká, Rudná, Lihovarská), především pak v nově etablovaných průmyslových zónách v Hrabové, Kunčičkách, Hrušově nebo v Ostravě-Porubě.

Zájem přetrvává o nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Tyto plochy tvoří významnou část segmentu rozvojových ploch v oblasti průmyslu s celkovou rozlohou cca 9 % území města, což odpovídá rozloze zhruba 19 km². 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“, kde se aktuálně pro celou oblast řeší komplexní dopravní propojení se strategickou komunikací ul. Místeckou. Další rekultivovanou plochou na území města je lokalita v místě původní obytné zástavby v Hrušově, kde byla realizována nová průmyslová zóna na ploše 35 ha, která je připravena pro investici formou developerské výstavby. V rámci území brownfields se dále zaplňuje areál původní cementárny při ulici Lihovarská ve Slezské Ostravě, části Kunčičky, s plochou 13,5 ha a využitím pro lehký průmysl. Nově jsou v rámci území brownfields připravovány pro zástavbu průmyslová zóna ve Vítkovicích, v lokalitě mezi páteřními komunikacemi Místeckou a Rudnou a řekou Ostravicí, a dále rekultivovaná plocha haldy v Hrabůvce, rovněž v prostoru mezi komunikací Místeckou a řekou Ostravicí.

U kategorie pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním zaměřením pro obchod a služby ve sledovaném období nebyly v rámci města realizovány, kromě převodů menšího

charakteru, žádné převody zásadního rozsahu. V této oblasti došlo pouze k rozšíření zástavby na plochách již vykoupených a připravených, a to např. v Plesné.

V kategorii občanské vybavenosti nekomerčního charakteru se připravují nebo jsou realizovány významné investice, a to zejména v oblasti kulturní, sportovní, vzdělávací a sociální.

Samostatnou kategorií tvoří pozemky využívané jako komunikace, kde byly uskutečněny převody celkem 82 parcel v objemu 18 mil. Kč za plochu cca 7,42 ha s tím, že oproti minulému období mírně poklesl objem o 6 mil. Kč při větší zobchodované ploše (o cca 5 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 dopravních staveb probíhají opravy mostů na ul. Rudná, Plzeňská, Českobratrská, 28. října a Místecká. Z významných projektů je připravována modernizace železničního uzlu mezi stanicemi Ostrava-Svinov a Ostrava-Hlavní nádraží. Dále je v této oblasti připravována výstavba veřejných parkovacích domů poblíž centra města.

7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2018 do prosince 2018 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 221 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 téměř ve všech částech města, nejvyšší nárůst průměrné ceny byl zaznamenán v okrajové části vnitřního města (o 30 %), ve vnitřním městě dosáhl 15 %. V území mimo kompaktní město a průmyslových částech se dosažená průměrná cena téměř nezměnila (mírně poklesla o 2 %, resp. vzrostla o 5 %). Nárůst průměrné ceny na celém území města je v protikladu s poklesem objemu obchodů u uskutečněných převodů především v oblasti průmyslu, obchodu a služeb. Mírný nárůst průměrných cen koresponduje obecně s nárůstem cen nemovitostí na realitním trhu, který je ale v protikladu s útlumem aktivity na trhu, co do objemu uskutečněných transakcí, zejména v oblasti pozemků pro podnikání. Největší meziroční propad objemu obchodů byl zaznamenán v průmyslových částech, kde objem obchodů klesl o 77 %, ale také ve vnitřním městě a mimo kompaktní město, kde objemy také významně poklesly, a to o 43 %, resp. 37 %.

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 012	199	6 052
Okrajová část vnitřního města	735	61	6 586
Průmyslové části	700	67	2 512
Území mimo kompaktní město	717	48	10 940

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 164	62	25 067
Okrajová část vnitřního města	956	46	6 598
Průmyslové části	732	56	2 677
Území mimo kompaktní město	707	30	6 051

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 64 % všech obchodů, což však znamená mírný pokles podílu této kategorie na celkovém počtu transakcí oproti minulému období (o 6 %). Další podrobnější analýza v kategorii bydlení je provedena rozdělením pozemků zastavěných rodinnými domy, objekty pro hromadné bydlení a objekty sloužícími pro rekreaci.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení se v rámci jednotlivých cenových rozpětí ceny pohybovaly nejčastěji v rozmezí 200 až 3 000 Kč za m², a to v závislosti na atraktivitě umístění, s tím, že největší počet (436, tj. 71 %) byl realizován v rozmezí 50 až 999 Kč za m², v podrobnějším rozdělení v poměru 264 prodejů (tj. 43 %) v cenovém rozpětí 50 až 499 Kč za m² a 172 prodejů (tj. 28 %) v cenovém rozpětí 500 až 999 Kč za m². V rozmezí 1 000 až 1 999 Kč za m² bylo uskutečněno 24 % obchodů a v rozmezí 2 000 až 3 000 Kč za m² se zobchodovalo 4 % převodů. V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky v rozmezí 1 000 až 2 000 Kč za m² – 116 prodejů s podílem 51 %, a dále v úrovni nad 3 000 Kč za m² s podílem 21 % převodů. V těchto případech se jednalo převážně o převody podílů na pozemcích souvisejících s prodeji bytových jednotek a dosažené ceny byly u hromadného bydlení jedny z nejvyšších v rámci města. Především se jednalo o prodeje podílů k pozemkům v území Nové Karoliny v Moravské Ostravě, kde probíhá další etapa zástavby území bytovými domy. Absolutně nejvyšší cena na m² byla dosažena v Moravské Ostravě při převodech pozemků v historickém jádru města.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (6 051 Kč za m²) dosažena v území mimo kompaktní město (k.ú. Stará Plesná), kde je kontinuálně sledován vysoký zájem o výstavbu rodinných domů.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrné ceny ve všech částech města s výjimkou okrajových částí vnitřního města, kde se dosažená průměrná cena téměř nezměnila. Nejvyšší nárůst byl vysledován v průmyslových oblastech, kde průměrná cena vzrostla z 621 Kč za m² na 1 210 Kč za m² (nárůst o 95 %), což bylo způsobeno nižším objemem transakcí (o 1,17 mil. Kč, tj. o 33 %) s vyšší dosaženou jednotkovou cenou.

Průměrná cena také výrazně narostla ve vnitřním městě z 1 376 Kč za m² na 1 752 Kč za m² (nárůst o 27 %), při vyšším objemu obchodů - celkem 76,6 mil. Kč (nárůst o 121 %).

Porovnáním údajů o objemu obchodů s pozemky v této kategorii s minulým rokem 2018 došlo celkově k nárůstu objemu o téměř 40 mil. Kč (tj. o 61 %), nárůst byl zaznamenán zejména ve vnitřním městě a okraji vnitřního města, kde se uskutečnilo 97 % obchodů v této kategorii, což také odpovídá atraktivitě a zájmu o bydlení ve vnitřním městě a okraji vnitřního města. V těchto částech města byl zaznamenán rovněž nárůst nebo vyrovnání průměrné ceny. V ostatních částech - průmyslových částech a částech mimo kompaktní město - objemy obchodů mírně poklesly, rovněž s poklesem počtu převodů.

Nejvýznamněji se na tomto faktu podílí výstavba nových bytových domů v rozvojovém území Nové Karoliny v centrální části města, kde je zájem o atraktivní moderní bydlení se zajištěným parkováním a dostupností občanské vybavenosti v místě. V centrální části Ostravy trvá zájem o zvýšení počtu obyvatel v rámci oživení centra města, připravovány jsou zde další lokality pro zástavbu. Dále se v posledním období uskutečnily dva významné obchody s pozemky pro bytové domy, a to v městském obvodu Poruba, kde je rovněž trvalý zájem o bytové projekty.

Z hlediska absolutní hodnoty transakce v rámci města byl nejvýznamnější obchod v oblasti hromadného bydlení uskutečněn prodejem pozemku v Porubě, kde celková kupní cena dosáhla 27,4 mil. Kč. Jednotková cena se při této transakci vyhoupla na částku 2 200 Kč za m², jednalo se o lokalitu v 5. obvodě městské části Poruba při ul. Polská. Nejvýznamnější transakce z hlediska dosažené výše ceny na m² byla uskutečněna v historickém jádru města v Moravské Ostravě na Masarykově náměstí, kde v rámci přípravy území pro další rozvoj byla vykoupena plocha o výměře 957 m² za cenu 19,5 mil. Kč, s dosaženými jednotkovými cenami 13 787 a 25 067 Kč za m². Vyšší z dosažených cen na m² je nejen nejvyšší dosaženou cenou na trhu s pozemky v rámci města Ostravy za dané období, ale i historicky nejvyšší sjednanou cenou.

V kategorii hromadného bydlení jsou dokončeny projekty bytových domů ve Slezské Ostravě a Porubě, dokončována je další etapa zástavby území Nové Karoliny, kde je již rozestavěn další bytový komplex v rámci 3. etapy. Další projekty pro výstavbu jsou připravovány v centrální části města, kde budou zaplněny volná území a proluky v původní zástavbě, jedná se zejména o největší chystaný projekt v historické části města tzv. Nové Lauby v prostoru ulic Muzejní, Velká a Pivovarská, další menší projekty jsou připravovány rovněž v centru města na ul. Janáčkové, Střelníční nebo Biskupské. Bytové projekty v Porubě, Pustkovci, Svinově, Nové Bělé, Slezské Ostravě a Moravské Ostravě, dokončené v minulých letech, jsou v prodeji.

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 376	302	5 556
Okrajová část vnitřního města	1 289	144	6 586
Průmyslové části	621	255	1 008

Území mimo kompaktní město	476	63	10 940
----------------------------	-----	----	--------

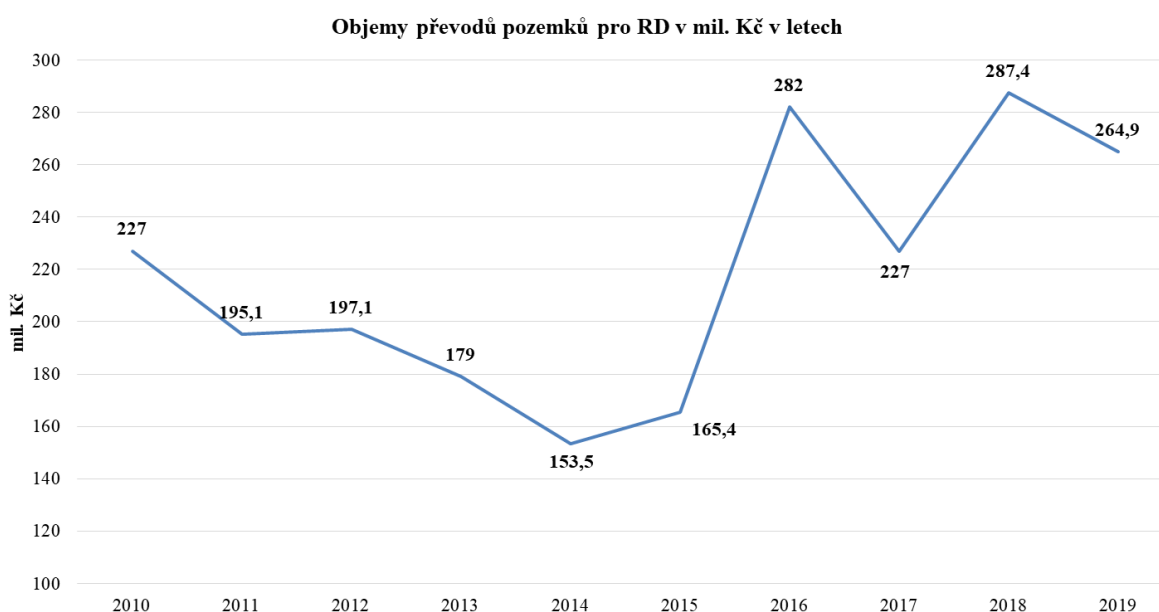
CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 752	181	25 067
Okrajová část vnitřního města	1 136	100	3 480
Průmyslové části	1 210	1 136	1 300
Území mimo kompaktní město	500	401	2 500

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období vzrostla, a to z 679 Kč za m² na 808 Kč za m², oproti tomu byl zaznamenán jak pokles objemu převodů, a to o 22,5 mil. Kč, tj. o 8 %, tak počet uskutečněných transakcí o 18 %, což představuje 134 transakcí, s tím, že celkem bylo zobchodováno 614 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd byl sledován pokles objemu ve všech oblastech s výjimkou okrajových částí vnitřního města, kde bylo uskutečněno také o 7 % více převodů a celkově v objemu převodů došlo k nárůstu o 19 %, tj. 15 mil. Kč. V ostatních částech města podíl objemu obchodů oproti minulému období poklesl. Ze sledovaných ukazatelů došlo v nejvýznamnější zóně rodinného bydlení z hlediska objemu obchodů (v území mimo kompaktní město) k poklesu o 19 mil. Kč, což představuje snížení o 10 %.

Při vyhodnocení pohybů průměrné ceny v této kategorii byl zjištěn nárůst ve všech částech města s výjimkou nejméně významné oblasti z hlediska rodinného bydlení, a to vnitřního města. Ve dvou nedůležitějších oblastech, tj. mimo kompaktní město a oblastech okraje vnitřního města, průměrná cena vzrostla, a to v případě území mimo kompaktní město o 71 Kč na m² (tj. o 11 %) a v případě oblastí okraje vnitřního města o 239 Kč na m² (tj. o 27 %). 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.



Nejvýznamnější obchody souborů pozemků pro individuální výstavbu z hlediska absolutní dosažené částky byly ve sledovaném období uskutečněny dva, a to při západním

okraji města v městském obvodu Plesná, kde byly zobchodovány samostatně dva pozemkové celky určené pro budoucí výstavbu. V jednom případě (v k.ú. Nová Plesná, při západní hranici města a obvodu) se jednalo se o převod 0,96 ha pozemků za cenu v úrovni 12,9 mil. Kč, s dosaženými jednotkovými cenami v rozpětí 1 000 až 1 500 Kč za m² a v druhém případě (v k.ú. Stará Plesná, při obchodním centru Globus) se jednalo se o převod plochy o výměře 0,82 ha pozemků za cenu 11 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou hlavního celku 1 252 Kč za m².

Dalšími významnými převody byly transakce na území mimo kompaktní město, kde je předpoklad využití pro developerskou zástavbu. Jednalo se o převody pozemků ve Staré Bělé v prostoru ul. Foltova a Na Zamčiskách v objemu 7,2 mil. Kč, s jednotkovou cenou 930 Kč za m². V oblasti okrajů vnitřního města byly zaznamenány také významné prodeje, a to v městských částech navazujících na střed města, s velmi dobrou dostupností a vzdáleností od centra města, s kompletní infrastrukturou, a to v Muglinově, kde se jednalo o převod 1,5 ha pozemků za cenu 8,77 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou hlavního celku 582 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, Výškovice, Krásné Pole a Polanka, v okrajových částech na severu a východě města – Heřmanice, Michálkovice, Lhotka nebo Koblov, a dále také v místech navazujících na centrální část města – Svinov, Muglinov, Pustkovec, Slezská Ostrava a Výškovice. V rámci území celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů podílela v této kategorii městská část Plesná (cca 11 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 28,8 mil. Kč. Významný podíl na trhu mají rovněž městské části Svinov s podílem skoro 10 % a objemem 26 mil. Kč, Muglinov s podílem 8 % a objemem 21,7 mil. Kč, a dále Polanka s podílem 8 % a objemem 21,2 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Heřmanicích, Koblově, Krásném Poli, Lhotce, Michálkovicích a Nové Bělé. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita v objemu obchodů nad 10 mil. Kč vyhodnocena ve Svinově (26 mil. Kč), Muglinově (22 mil. Kč), Slezské Ostravě (19 mil. Kč) a Pustkovci (12,3 mil. Kč).

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	825	400	3 360
Okrajová část vnitřního města	897	61	2 941
Průmyslové části	534	67	6 192
Území mimo kompaktní město	632	48	6 579

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	535	410	1 257
Okrajová část vnitřního města	1 136	80	6 598
Průmyslové části	657	310	1 779

Území mimo kompaktní město	703	30	6 051
----------------------------	-----	----	-------

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 59 % na 634 Kč za m²) současně s růstem objemu převodů o 42 % na úroveň cca 10 mil. Kč. Pozemky v chatových osadách se obchodovaly 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 6 mil. Kč, resp. 4 mil. Kč. K nárůstu průměrné ceny došlo v okrajových částech vnitřního města o 68 % na 699 Kč za m², v území mimo kompaktní město se průměrná cena rovněž zvýšila, a to o 56 % na 597 Kč za m². Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	417	93	2 150
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	382	50	1 500

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	699	350	1 927
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	597	59	1 200

Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty *občanské vybavenosti s komerčním využitím* (administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde průměrná cena klesla o 59 Kč za m², tj. o 48 %, při skokovém propadu objemu obchodů, který meziročně klesl o 209 mil. Kč tj. o 93 %. V rámci této kategorie byl zaznamenán pokles u všech hodnocených ukazatelů, tj. v objemech obchodů, ale i u průměrné ceny, a to prakticky v rámci celého území města. Důvodem této situace je spíše absence významných převodů v této kategorii ve sledovaném období roku 2018, s tím, že oblast ploch pro komerční využití, zejména pro obchod je v rámci Ostravy víceméně saturována. Pokud se týče nových projektů pro administrativu, lze zmínit aktuálně dokončenou dostavbu dlouhodobě rozestavěného skeletu v širším centru v Moravské Ostravě při páteřní komunikaci ul. 28. října, který bude sloužit vědecko-technický park a podnikatelský inkubátor.

Z jednotlivých převodů stojí za zmínku s ohledem na dosaženou jednotkovou cenu a význam obchodované plochy v rámci území města dva převody. V prvním případě se jednalo o převod pozemku v Moravské Ostravě v historickém centru na ul. Vojanově, kde byl odkoupen pozemek v celkové hodnotě 3,7 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 8 677 Kč za m². V druhém případě se jednalo o výkup části území dopravního uzlu ve Svinově v prostoru před železničním nádražím Ostrava-Svinov (transakce za 4,12 mil. Kč).

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla meziročně obchodována také výrazně menší výměra (2,5 ha), při srovnání s minulým obdobím roku 2018, kdy byla převedena celková plocha 18,5 ha. Zobchodovaná plocha ve sledovaném období korespondovala s výměrou 2,3 ha obchodovanou v roce 2017, což ukazuje na meziroční výkyvy zobchodovaných ploch, ale také objemů převodů. Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem za poslední zkoumané období absolutně nejnižším dosaženým výsledkem (cca 17 mil. Kč), když od roku 2008 se objemy obchodů v této kategorii pohybovaly v rozmezí 70 až 125 mil. Kč, kromě minulého období roku 2018, kdy byly zobchodovány pozemky za 225 mil. Kč a naopak předchozího roku 2017, kdy se zobchodovaly pozemky v obdobně nízkém objemu - jen za 26 mil. Kč.

V uplynulém období bylo v kategorii komerčních ploch dokončeno outletové centrum u dálnice D1 v severní části města v katastru Přívoz, rozšíření obchodní zóny u Hypermarketu GLOBUS v katastru Staré Plesné na ul. Opavské, které dále pokračuje. Z projektů ve fázi přípravy lze zmínit např. polyfunkční objekt pro bydlení s občanskou vybaveností pod názvem Nové Lauby v prostoru mezi Masarykovým náměstím a ul. Pivovarskou nebo záměr na další využití volných ploch na území Nové Karoliny pro další rozšíření občanské vybavenosti.

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 050	485	6 052
Okrajová část vnitřního města	1 316	250	1 815
Průmyslové části	2 388	1 150	2 512
Území mimo kompaktní město	1 327	150	2 100

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	916	243	6 052
Okrajová část vnitřního města	499	80	1 815
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	1 029	561	1 300

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byl zaznamenán nárůst obchodů, celkový objem obchodů činil téměř 20 mil. Kč, což představuje oproti minulému období nárůst o 12,5 mil. Kč (tj. 168 %), zároveň doprovázený také výrazným nárůstem průměrné ceny (o 159 % na 1 172 Kč za m²).

V této kategorii pozemků s využitím pro občanskou vybavenost nekomerčního charakteru je připravována nebo zahájena na již připravených plochách celá řada významných projektů. Ve finální fázi přípravy je rekonstrukce původního komplexu jatek v Moravské Ostravě, kde má vzniknout řada ploch pro kulturu a osvětu, nové univerzitní centrum Ostravské univerzity v Moravské Ostravě na území Černé louky poblíž řeky Ostravice, dále se připravuje výstavba nové koncertní haly u Domu kultury v Moravské Ostravě na ul. 28. října, výstavba nových parkovacích domů v Moravské Ostravě. Mezi významné projekty, které jsou aktuálně realizovány, patří základna pro fotbalovou akademii ve Slezské Ostravě v lokalitě Bazaly, nebo další postupná adaptace průmyslových objektů v Dolní oblasti Vítkovic s přeměnou využití pro kulturně-vzdělávací účely, sport a podnikání, další rozšíření Vědeckotechnologického parku v Porubě či výstavba nových pavilonů v areálu městské nemocnice na Fifejdách v Moravské Ostravě. Dále byla zaznamenána aktivita v oblasti výstavby sociálních objektů na území města, kde se připravují nebo jsou realizovány projekty domovů pro seniory, osoby s tělesným a mentálním postižením, nebo léčebny dlouhodobě nemocných, a to v městských částech Zábřeh na ul. Pavlovova, Vítkovice (Alzheimer centrum na ul. Syllabova), Výškovice (Čtyřlístek), Poruba (komunitní dům), Mariánské Hory a Hulváky, a také Michálkovice. V oblasti sportu se připravuje výstavba sportovní haly v Krásném Poli.

CM 2016

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

CM 2017

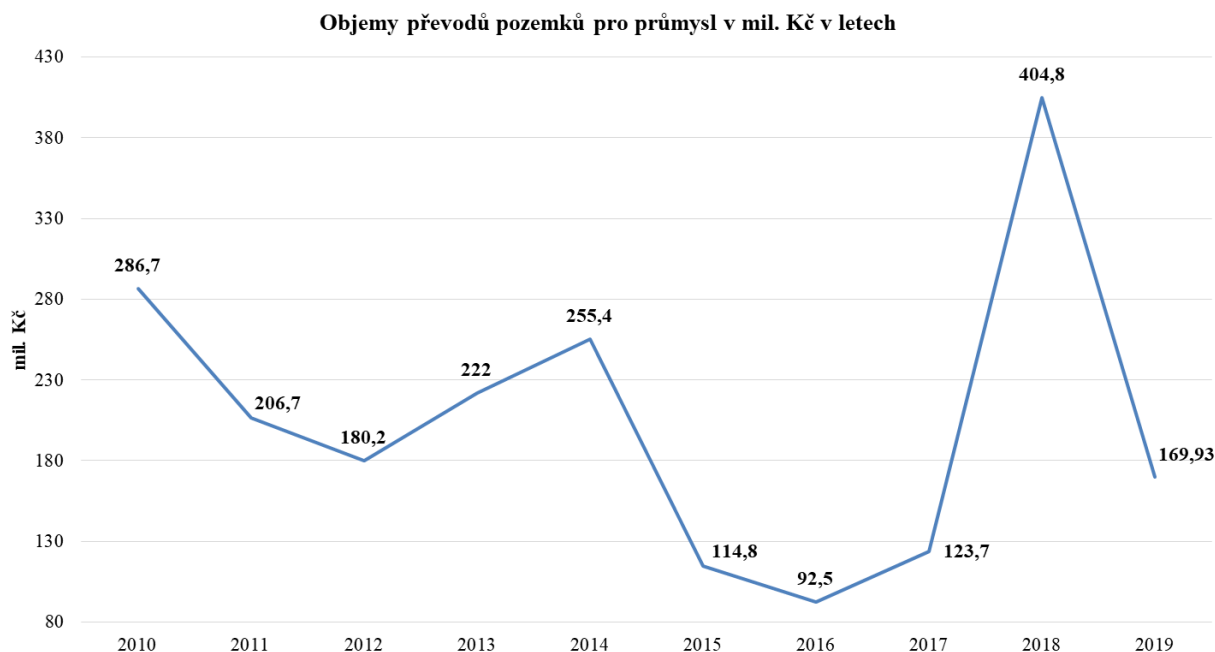
Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	514	200	689
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	272	150	680

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	1 133	750	1 163
Průmyslové části	736	306	881
Území mimo kompaktní město	847	50	1 289

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byl zaznamenán druhý největší pokles aktivity obchodů v rámci všech kategorií. Celkový objem převodů klesl o 235 mil. Kč (tj. 58 %). Tato kategorie je i přes významný meziroční propad v hodnoceném období druhou nejvýznamnější ve městě s 29 % podílem na trhu. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo rovněž k poklesu obchodované plochy, a to o více než 100 %, celkem o 35,1 ha na výměru 21,6 ha. Průměrná dosažená cena naopak mírně vzrostla, a to o 73 Kč na 787 Kč za m². Jak znázorňuje níže uvedený časový graf, byl v posledním období zrealizován objem převodů v celkové výši 170 mil. Kč, což v rámci sledovaných období koresponduje s průměrnou úrovní zrealizovaných obchodů od roku 2010.



Nejvýznamnější transakce se uskutečnila při západní hranici města v prostoru průmyslové zóny v Porubě. Plocha o výměře 6,6 ha nacházející se u nové části páteřní komunikace Rudné (ve směru na Klimkovice) byla zobchodována za 56 mil. Kč, s dosaženými jednotkovými cenami od 360 Kč za m² po 2 181 Kč za m², průměrná cena za transakci odpovídala částce 845 Kč za m². Tato obchodovaná plocha navazuje na již fungující areál Logistického parku Ostrava.

Další investice byla realizována v průmyslové zóně v Hrabové u výpadekové komunikace ul. Místecké, kde se jednalo o prodeje pozemků pro výstavbu výrobních resp. skladovacích hal o výměře 2,1 ha v celkovém objemu za 20 mil. Kč. Dále byly významné transakce evidovány v průmyslových zónách ve Svinově při ul. Rudná, kde proběhl obchod pozemků v celkové hodnotě 12,1 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 041 Kč za m², vykoupena byla plocha o výměře 1,61 ha, a dále v Porubě v zóně Nad Porubkou, kde se obchodovala plocha o výměře 5,97 ha za částku 11,83 mil. Kč s průměrnou dosaženou cenou 1 982 Kč za m².

Nejvýznamnější plochou z hlediska atraktivity v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je postupně obsazována. V popředí zájmu jsou také nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, kde jsou připravovány a realizovány nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna Dolní oblasti Vítkovic, zóna původního areálu cementárny v Kunčičkách a území původní obytné zástavby v Hrušově, kde je připravena pro budoucí využití 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 připraveny nebo realizovány projekty pro sanaci území s ekologickou zátěží, a to v areálu bývalé ropné rafinerie (Ostramo) na rozhraní Mariánských Hor a Přívozu, v areálu bývalého dolu v Heřmanicích a v původním areálu chemičky v Hrušově. Nově jsou v rámci území brownfields připravovány pro zástavbu plochy v okrajové části Dolní oblasti Vítkovic v bývalém areálu aglomerace u ul. Rudné, a dále v Hrabůvce na rekultivované ploše haldy podél komunikace Místecké.

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	911	199	5 000
Okrajová část vnitřního města	281	100	1 089
Průmyslové části	611	75	1 573
Území mimo kompaktní město	928	52	2 000

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	877	360	1 231
Okrajová část vnitřního města	736	46	1 603
Průmyslové části	730	56	2 677
Území mimo kompaktní město	701	40	1 362

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) byly za sledované období napříč městem zaznamenány pouze 4 menší transakce, s průměrnou cenou 403 Kč za m².

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody na celém území města. Průměrná cena vzrostla jen mírně na 622 Kč za m² při vyšším objemu obchodů o 300 % na úroveň 2,28 mil. Kč. Počet obchodů se téměř nezměnil, v rámci města bylo zobchodováno celkem 22 parcel pod garážemi.

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

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 015	600	1 344
Okrajová část vnitřního města	710	500	2 554
Průmyslové části	272	94	1 083
Území mimo kompaktní město	1 100	-	-

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	597	500	700
Okrajová část vnitřního města	488	476	633
Průmyslové části	706	303	749
Území mimo kompaktní město	360	200	560

8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tabulka - Seznam městských obvodů a k nim příslušejících 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