

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 19

Textová část

2018

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	28

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 19. 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	

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 28 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 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 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 291 634 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	15,02
produktivní	15 - 64	65,59
poproduktivní	65 a více	19,39

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 42,5 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 2017 a prosincem 2017. 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 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

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

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 65 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 18 z roku 2017 došlo opět k nárůstu celkového počtu pozemků (o 960), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 696 parcel), a to v katastrech Vítkovice, Hrabová a Krásné Pole, po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch, příp. zanesením pozemků pod dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Největší změna proběhla v katastru Zábřeh-VŽ vlivem dokončení rozšíření sportovního a volnočasového areálu s In-line bruslařskou dráhou, a jeho zanesení do evidence katastru nemovitostí.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 9 ha. Nejvýraznější nárůst byl sledován v k.ú. Zábřeh-VŽ (v souvislosti s již zmíněným rozšířením volnočasového areálu), dále pak v Hrabové a Kunčičkách, kde se dále zaplňují nové průmyslové zóny. U ostatních ploch došlo k nárůstu zejména ve zmíněném Zábřehu-VŽ, a dále v Krásném Polí, a to v souvislosti s výstavbou komunikačních ploch v rámci nové výstavby rodinných domů a přípravy území pro výstavbu. Obdobný jev se vyskytl ve Vítkovicích, kde bylo převedeno 2,8 ha ze zastavěných ploch na plochy ostatní, zejména v souvislosti s úpravami v Dolní oblasti Vítkovic. Při bližším určení změn v území z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k poklesu o 18 ha a u ostatních ploch k nárůstu o 27 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 9 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2017 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 881 skupin obdobných parcel, z nichž 2 723 (tj. 70,2 %) 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 41 ha. Důvodem je nová výstavba na volných plochách určených územním plánem k zastavení, a to zejména v oblasti bydlení, kde došlo k posunu hranic stavebních ploch při okrajích rozvojových zón a zanesení nových staveb do katastru nemovitostí.

Tab. – Celkový počet skupin pozemků na území města Ostravy

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

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

Následující tabulky poskytují srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2017 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 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

CM 2018

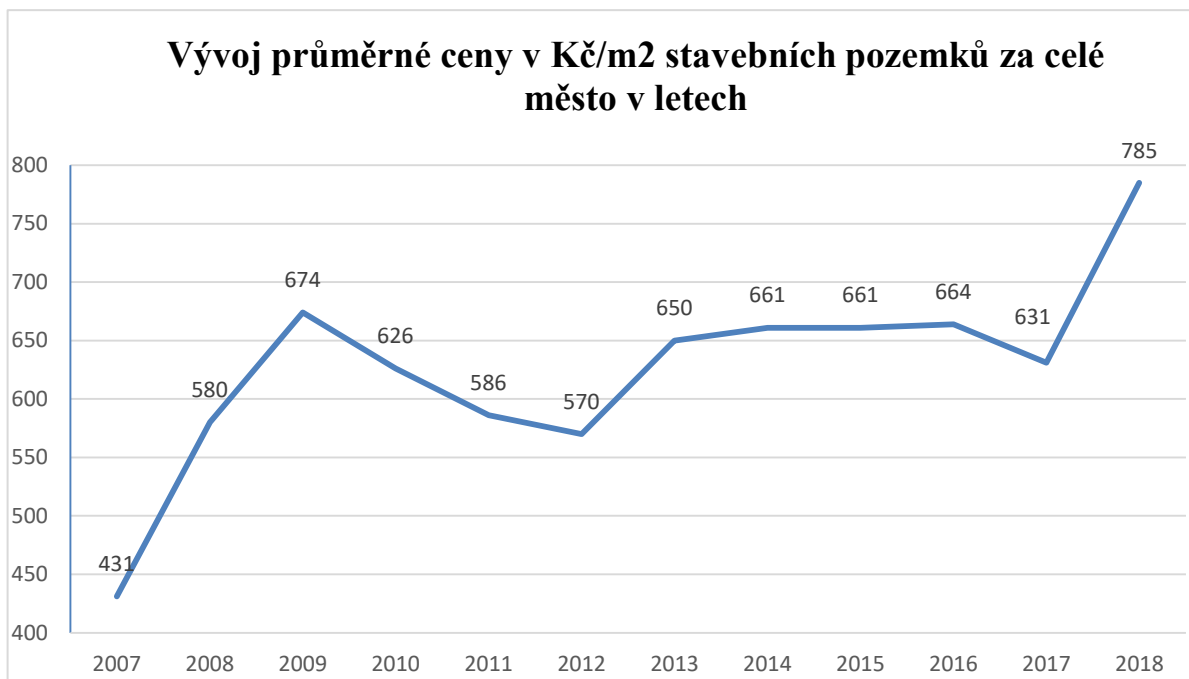
Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	448	406
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 075	688
ostatní stavební objekty - garáže	165	165
technická vybavenost	68	32
objekty bydlení	1 404	1 396
Celkem	3 197	2 723

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 2 028 prodejkách pozemků v období od ledna 2017 do prosince 2017. V tomto období došlo k navýšení počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 220 transakcí tj. o 12 %.

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 625 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku se posunula na úroveň **785 Kč za m²**, což představuje 56 až 77 % 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 skokově narostla o 24 %, na nejvyšší úroveň za posledních 10 let. Tento vývoj odpovídá celkovému masivnímu růstu realitního trhu ve městě, ale i celé ČR. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena narostla ve všech kategoriích s nejvýznamnějším podílem na trhu - nejvíce u průmyslu, dále také v případě hromadného bydlení a komerční výstavby, pouze v kategorii rodinného bydlení se prakticky nezměnila.



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

Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce				
	2014	2015	2016	2017	2018
Vnitřní město	1 591	1 553	832	733	1 012
Okrajová část vnitřního města	605	707	774	937	735
Průmyslové části	638	588	422	488	700
Území mimo kompaktní město	556	487	655	520	712

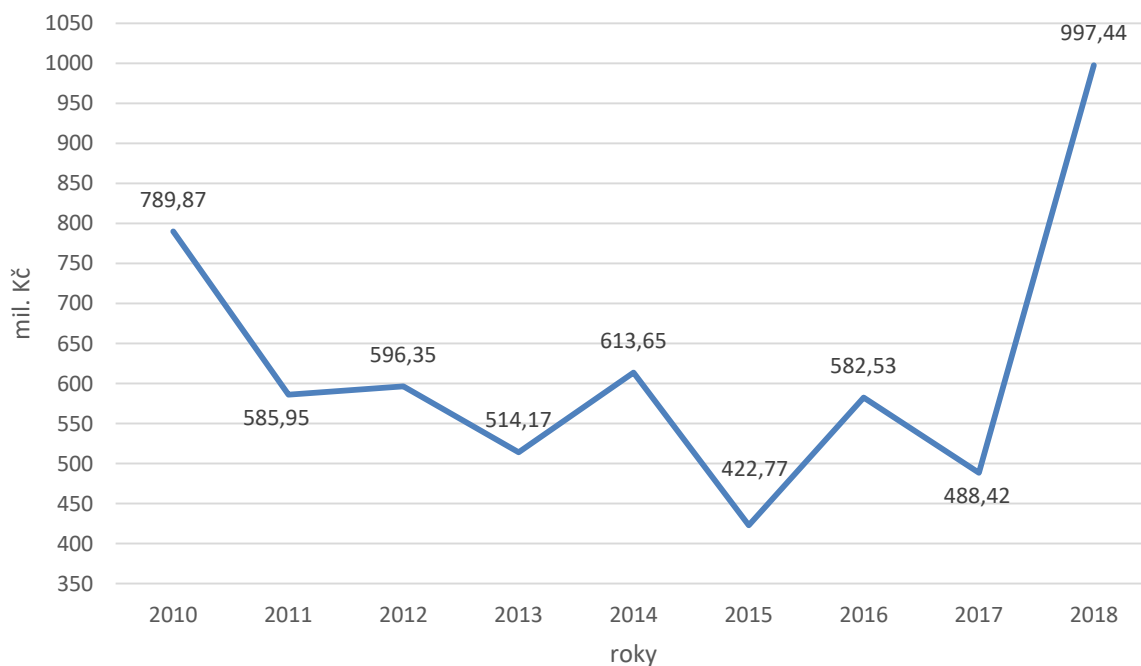
Předmětem hodnocení byl také významný údaj o **celkovém objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl sledován skokový nárůst o více než 100 %, řádově o 0,5 mld. Kč (navýšení o 104 % oproti minulému období), kdy byly na území města Ostravy jen v segmentu stavebních pozemků zobchodovány nemovitosti za téměř 1 mld. Kč. Nárůst objemu byl zaznamenán napříč celým

městem s výjimkou okrajových částí vnitřního města, procentuálně nejvýraznější byl růst ve vnitřním městě (o 395 %, v absolutní hodnotě o 239 mil. Kč) a průmyslových částech města (o 198 %, v absolutní hodnotě o 138 mil. Kč)

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

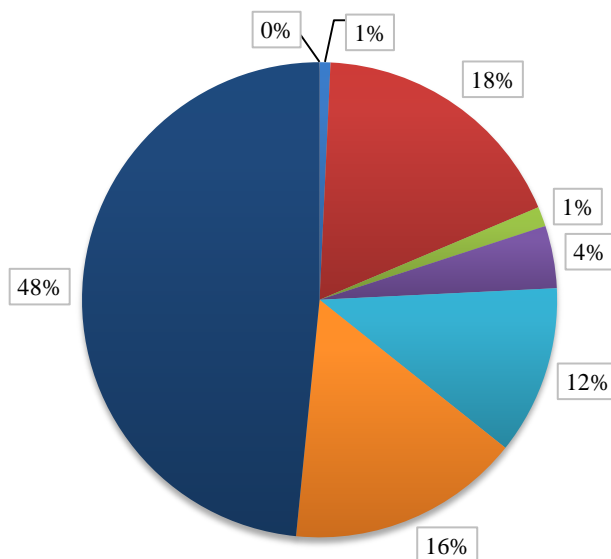
Poloha	Objemy převodů v mil. Kč				Meziroční změna v % 2017-2018
	2015	2016	2017	2018	
Vnitřní město	102	134	61	300	395
Okrajová část vnitřního města	111	139	165	160	-3
Průmyslové části	39	76	70	208	198
Území mimo kompaktní město	171	234	193	330	71
Celkem	423	583	488	997	104

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



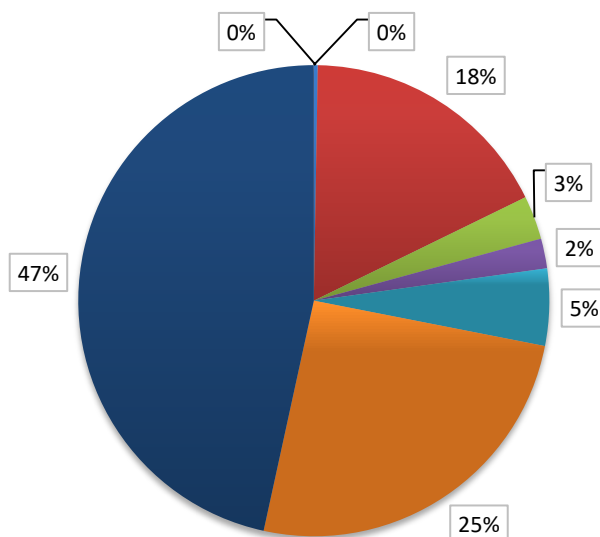
Pokud jde o **strukturu prodeje za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly oproti minulému období pozemky pro průmysl s podílem 41 % z celkového objemu prodeje (s meziročním skokovým nárůstem objemu o 227 %, tj. celkově o 281 mil. Kč). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro rodinné bydlení s 29 % podílem na trhu a meziročním nárůstem objemu o 26 % (tj. 60 mil. Kč), což odpovídá úrovni roku 2015. Dále následovaly prodeje pozemků s využitím pro občanskou vybavenost komerčního charakteru s podílem cca 23 %, kde jejich objem meziročně významně narostl, a to o 199 mil. Kč. Za zmínku stojí rovněž 7 % podíl pozemků pro hromadné bydlení, kde však objem výrazně poklesl, a to o cca 24 % (celkem o 21 mil. Kč). 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 2016



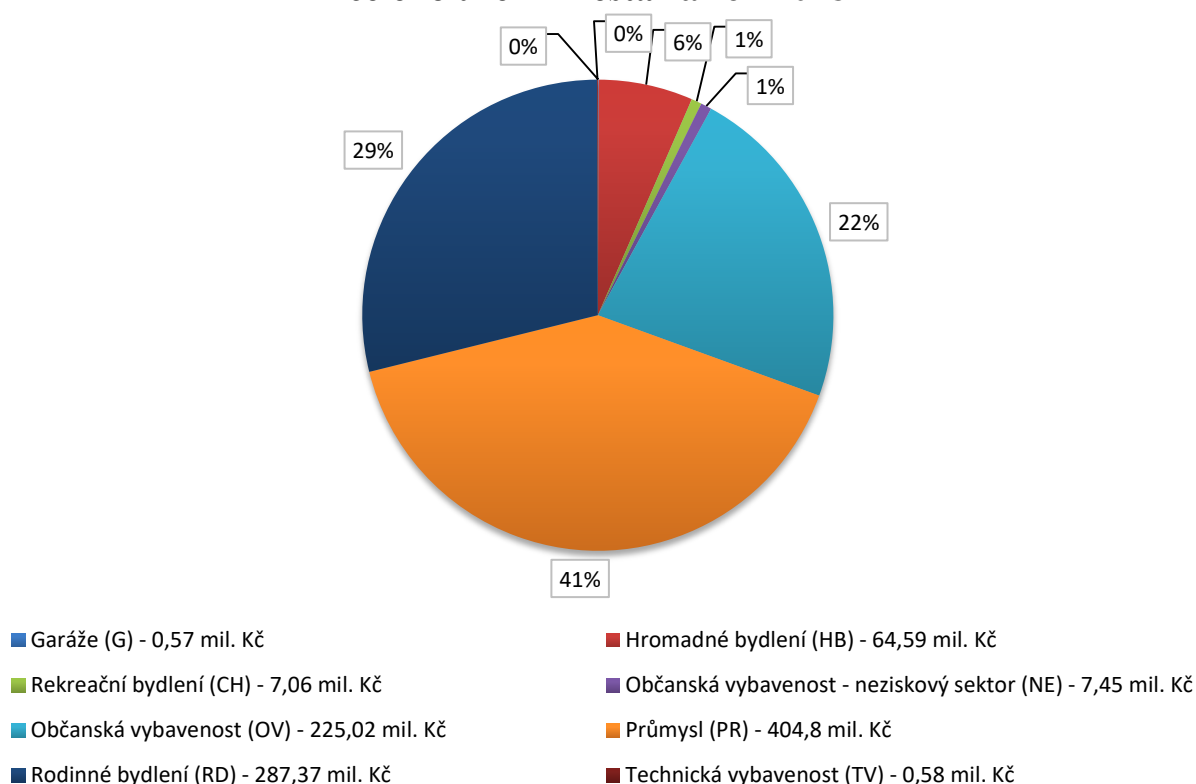
- Garáže (G) - 4,292 mil. Kč
- Hromadné bydlení (HB) - 104,254 mil. Kč
- Rekreační bydlení (CH) - 7,822 mil. Kč
- Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 24,734 mil. Kč
- Občanská vybavenost (OV) - 66,892 mil. Kč
- Průmysl (PR) - 92,495 mil. Kč
- Rodinné bydlení (RD) - 282,032 mil. Kč
- Technická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

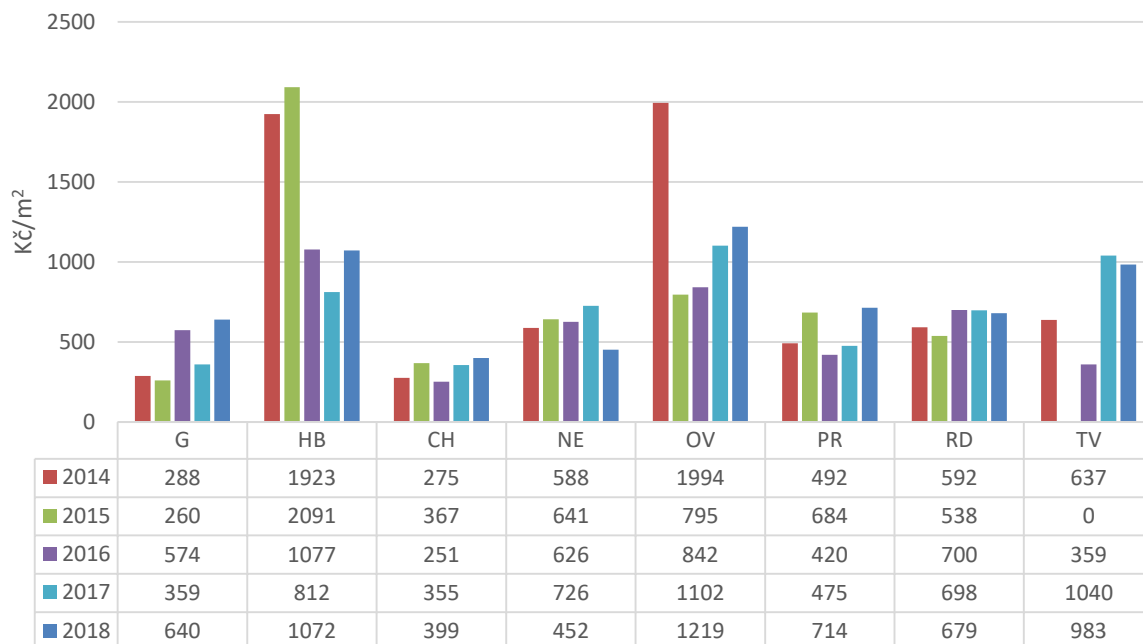
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2018



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 dosahované průměrné hodnoty v rámci města v úrovni kolem 700 Kč za m².

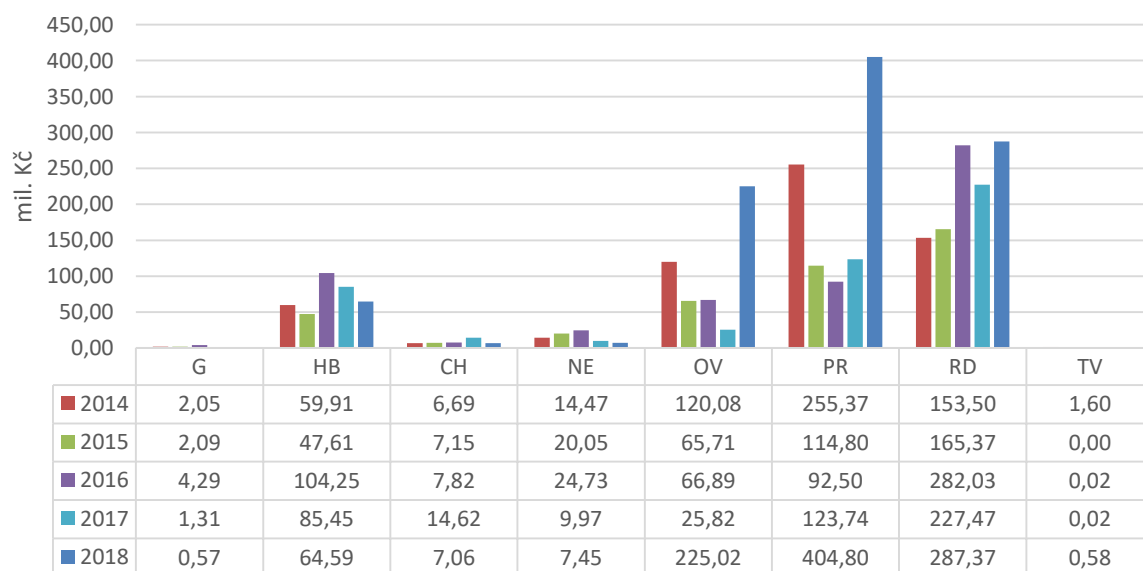
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií využití za celé město.

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 převodů pozemků v mil. Kč dle kategorií využití za město v posledních 5 letech



Podrobnou analýzou uskutečněných prodejů bylo zjištěno, že oproti minulému období skokově narostly převody v oblasti průmyslu a obchodu, a mírně rostoucí úroveň si udržel sektor s pozemky pro bydlení. 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.

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 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 je připravena 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.

U kategorie pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním zaměřením pro obchod a služby se realizovaly převody v exponovaných místech u frekventovaných komunikací, převážně v lokalitách navazujících na již fungující komerční zástavbu, tzn. v Hrabové, Přívoze, Moravské Ostravě a Vítkovicích.

Z hlediska individuální bytové výstavby přetrvává zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Muglinov, Slezskou Ostravu, Martinov, Třebovice, Pustkovec, 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 např. ve Staré Bělé a Martinově, kde je rozšiřována nově zastavěná lokalita v rámci developerské výstavby. Dále se realizují projekty v Pustkovci, Lhotce, Koblově, Petřkovicích, Hrabové nebo Hošťálkovicích.

Koncentrace zájmu přetrvává u rezidenčních částí na západní a jižní straně města, zejména z důvodu kvality životního prostředí. Zájem je o bydlení sledován také v severních okrajových částech Ostravy, kde je výhodou zejména dobrá dostupnost centra města a městské infrastruktury.

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), Hrabové, Porubě 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.

Zaznamenána byla dále zvýšená aktivita v oblasti sociální, kde byla zahájena výstavba domů pro osoby s tělesným a mentálním postižením, a to v městských částech Hrušov, Výškovice, Nová Bělá a Petřkovice. Rovněž se připravují či realizují domovy pro seniory např. v Bartovicích nebo Krásném Poli.

Samostatnou kategorii tvoří pozemky pro komunikace, kde byly uskutečněny převody celkem 100 parcel v objemu 24 mil. Kč za plochu cca 4,65 ha, což je výrazný meziroční nárůst oproti minulému sledovanému období s 9,5 mil. Kč při ploše cca 2,5 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. Plzeňská, Českobratrská

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 2017 do prosince 2017 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 625 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 výraznému nárůstu průměrné ceny v průmyslových částech města (o 43 %), ve vnitřním městě i v území mimo kompaktní město (v obou případech o 38 %). Naopak pokles byl zaznamenán v okrajových částech vnitřního města (o 22 %). Nárůst průměrné ceny na celém území města (s výjimkou okrajových částí vnitřního města) je spojen s nárůstem cen i objemu obchodů u uskutečněných převodů především v oblasti průmyslu, obchodu a služeb. Pokles průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města souvisí zejména se snížením dosažených jednotkových cen, mírně poklesl v této oblasti také objem obchodů.

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

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

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 70 % všech obchodů, což však znamená mírný pokles podílu této kategorie na celkovém počtu transakcí oproti minulému období (o 8 %). 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 nejvíce v rozmezí 200 až 3 000 Kč za m², a to v závislosti na atraktivitě umístění pozemků, s tím, že největší počet (429, tj. 57 %) byl realizován v rozmezí 200 až 999 Kč za m², v rozmezí 1 000 až 1 999 Kč za m² bylo uskutečněno 20 % obchodů a v rozmezí 2 000 až 3 000 Kč za m² se zobchodovalo 8 % převodů. V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky v rozmezí 300 až 3 000 Kč za m² s tím, že největší počet v rámci prodejů pozemků pod bytovými domy byl zaznamenán v rozmezí 2 000 až 3 000 Kč za m² s podílem 43 % převodů. V těchto případech se jednalo převážně o převody podílů na pozemcích souvisejících s prodeji bytových jednotek a dosažené ceny byly u hromadného bydlení nejvyššími v rámci města. Jednalo se o bytové projekty v Moravské Ostravě (lokality Nová Karolina), Slezské Ostravě (ul. Na Františkově) a Nové Bělé (ul. Kaminského), kde se podíly na pozemcích převádějí ve vyšších cenových hladinách, převážně v úrovni od 3 500 do 6 500 Kč za m².

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (3 000 Kč za m²) dosažena v území mimo kompaktní město (k.ú. Krásné Pole), 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 území mimo kompaktní město, kde se dosažená průměrná cena téměř nezměnila. Nejvyšší nárůst byl vysledován v okrajových částech vnitřního města, kde průměrná cena vzrostla z 1 115 Kč za m² na 1 289 Kč za m² (nárůst o 16 %), což bylo způsobeno nižším objemem transakcí (o 10 mil. Kč, tj. o 30 %) s vyšší dosaženou jednotkovou cenou.

Porovnáním údajů o objemu obchodů s pozemky v této kategorii s minulým rokem 2017 došlo celkově k poklesu objemu o 21 mil. Kč (tj. o 24 %), pokles byl zaznamenán ve všech částech s výjimkou vnitřního města. Tam objem narostl o 10 mil. Kč, což bylo doprovázeno také vyššími dosaženými cenami (v průměru o 9 %, v úrovni 1 376 Kč za m²). 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 ostatních částech města se v posledním období neuskutečnil žádný významný obchod s pozemky pro bytové domy, s tím, že další lokality pro výstavbu jsou připravovány, zejména v centrální části Ostravy, kde trvá zájem o zvýšení počtu obyvatel v rámci oživení centra města.

Z hlediska absolutní hodnoty transakce v rámci města byl nejvýznamnější obchod v oblasti bydlení uskutečněn prodejem pozemku ve Slezské Ostravě, kde celková kupní cena dosáhla 12,5 mil. Kč. Jednotková cena při této transakci se vyhoupla na částku 2 420 Kč za m², jednalo se o velmi žádanou lokalitu Františkov, kde je také dokončen bytový projekt s 5 bytovými domy a 42 byty, který je již v prodeji.

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, příprava území pro nový bytový projekt probíhá ve Slezské Ostravě. Bytové projekty v Porubě, Pustkovci, Svinově, Nové Bělé, Slezské Ostravě a Moravské Ostravě, dokončené v minulých letech, jsou v prodeji.

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

CM 2018

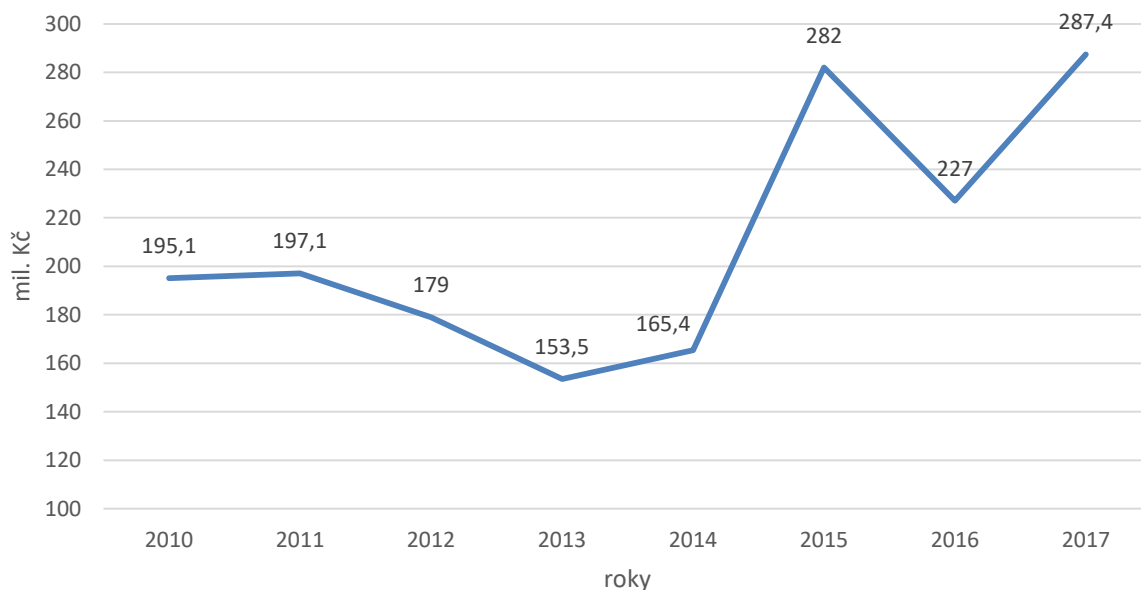
Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 376	302	5 556
Okrajová část vnitřního města	1 289	144	6 586
Průmyslové části	621	255	1 008
Území mimo kompaktní město	476	63	10 940

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 z 698 Kč za m² na 679 Kč za m². Ve sledovaném období byl zaznamenán jak růst objemu převodů (o 60 mil. Kč, tj. 26 %), tak počet uskutečněných transakcí (o 13 %, tzn. o 85 transakcí). V rámci čtyř sledovaných polohových tříd byl sledován výrazný nárůst objemu ve všech oblastech s výjimkou vnitřního města, která není z hlediska zájmu o rodinné bydlení klíčová. V ostatních částech města podíl objemu obchodů oproti minulému období narostl, což souvisí se stálou preferencí individuálního bydlení mimo centrální část. Ze sledovaných ukazatelů došlo v nejvýznamnější zóně rodinného bydlení z hlediska objemu obchodů (v území mimo kompaktní město) k nárůstu o 41 mil. Kč, což představuje zvýšení o 29 %. U druhé nejvýznamnější oblasti pro individuální bydlení, tj. u okrajových částí vnitřního města, došlo k nárůstu podílu o 9 mil. Kč, tj. 12 %.

Při vyhodnocení pohybů průměrné ceny v této kategorii byl zjištěn pokles ve všech částech města s výjimkou nejvíce zastoupené oblasti mimo kompaktní město, kde průměrná cena vzrostla o 42 Kč na m² (tj. o 7 %). 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 Krásné Pole, kde byly ve sledovaném období obchodovány celkem 4 stavební místa s jednotkovými cenami v rozmezí cca 2 600 až 3 000 Kč za m². V absolutní hodnotě byly dosaženy ceny pozemků 2,9 mil. Kč až 6,3 mil. Kč (v druhém případě za parcelu o výměře cca 2 500 m²).

Nejvýznamnější obchod souboru pozemků pro individuální výstavbu z hlediska absolutní dosažené částky byly uskutečněny v Ostravě-Mariánských Horách (části Hulváky), v lokalitě Bedřiška, kde proběhl výkup pozemků Magistrátem města Ostravy za účelem obnovy území pro sociální bydlení. Jednalo se o převod celkem 3,1 ha pozemků za cenu v úrovni 14,2 mil. Kč, s jednotkovými cenami 540 až 607 Kč/m².

Dalšími významnými převody byly transakce na území mimo kompaktní město, kde je předpoklad využití pro developerskou zástavbu. Jednalo se o převody pozemků v Petřkovicích v blízkosti ul. Včelařská - v objemu 9 mil. Kč s jednotkovými cenami od 450 do 600 Kč za m², ve Staré Bělé (rozvojová lokalita podél ul. Junácké) v objemu 8 mil. Kč s jednotkovou cenou 594 Kč za m², a v Martinově při ul. Dubová v objemu 6 mil. Kč a ceně 822 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, Hrabová, Krásné Pole a Polanka, v okrajových částech na severu města – Petřkovice, Lhotka nebo Koblov, a dále také v místech navazujících na centrální část města – Muglinově, Martinově, Slezské Ostravě, Třebovicích a Porubě. V rámci celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů podílelo v této kategorii Krásné Pole (cca 13 % z celku), v souhrnné výši se obchodovaly pozemky za cca 37,5 mil. Kč. Významný podíl na trhu zaznamenala rovněž Stará Bělá s podílem 9 % a objemem 27 mil. Kč, Muglinov s podílem 7 % a objemem 19 mil. Kč, a dále Výškovice s podílem 6 % a objemem 18,5 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Petřkovicích, Nové Bělé, Hrabové, Polance a Staré Plesné. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita zaznamenána v Muglinově a Martinově, rovněž s celkovým objemem převodů nad 10 mil. Kč.

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

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

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 12 % na 399 Kč za m²), což bylo ale doprovázeno poklesem objemu převodů o 52 % na úroveň cca 7 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 3,5 mil. Kč, resp. 3,6 mil. Kč. K nárůstu průměrné ceny došlo v okrajových částech vnitřního města – nárůst o 7 % na 417 Kč za m², v území mimo kompaktní město se průměrná cena zvýšila o 17 % na 382 Kč za m². Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

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

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

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 o 117 Kč za m², tj. o 11 %, při skokovém nárůstu objemu obchodů, který meziročně vzrostl o 199 mil. Kč. Nejvyšší objem obchodů v rámci města Ostravy proběhl ve vnitřním městě, kde se uskutečnilo 63 % obchodů (tj. 141 mil. Kč). Průměrná cena se v této oblasti zvýšila o 22 % na 1 050 Kč za m². V ostatních oblastech došlo také ke zvýšení aktivity, když v jednotlivých zónách byly provedeny transakce v celkových objemech 10 až 40 mil. Kč. Celkově lze u této kategorie sledovat výrazný nárůst aktivity, což koresponduje s celkově zvýšenou aktivitou na realitním trhu. Nejvyšší transakce v absolutní částce objemu obchodu byla uskutečněna v Přívoze na rozvojovém území přiléhajícím k dálnici D1, kde pozemkový celek o výměře 129 tis. m² byl zobchodován za cenu 120 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 930 Kč za m².

Z dalších významných převodů byl v území Dolní oblasti Vítkovic zobchodován pozemek pro účely výstavby autosalonu se servisem, když se plocha o výměře 1,5 ha prodala za cenu cca 37,5 mil. Kč (2 512 Kč za m²). V ostatních částech města byly realizovány pouze plochy pro menší projekty zejména z oblasti maloobchodu a služeb, jako např. pro budoucí myčku vozidel se servisním zázemím ve Slezské Ostravě, minipivovar v Nové Bělé nebo obchodní objekt v Ostravě-Jihu (Dubina).

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla meziročně obchodována výrazně větší výměra, když v posledním období se jednalo o 18,5 ha (v minulém roce 2,3 ha). Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem za poslední zkoumané období výrazně nejvyšším (cca 225 mil. Kč), když od roku 2008 se objemy obchodů v této kategorii pohybovaly v rozmezí 70 až 125 mil. Kč (kromě minulého období, kdy byly zobchodovány pozemky pouze 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, objekt autosalonu ve Vítkovicích nebo prodejna sportovních potřeb v Mariánských Horách. Z významných projektů v této kategorii se realizuje např. dokončení historicky rozestavěné stavby polyfunkční budovy na ul. 28. října v Moravské Ostravě. 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.

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

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

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii však nebyl zaznamenán žádný významný převod. Tento fakt koresponduje s poklesem celkového objemu obchodů na úroveň cca 7,5 mil. Kč a odpovídá snížení o 25 %, spojený rovněž s poklesem průměrné ceny (o 38 % na 452 Kč za m²).

V této kategorii byla zaznamenána aktivita v oblasti přípravy výstavby sociálních objektů na území města, kde se připravují projekty domovů pro osoby s tělesným a mentálním postižením, a to v městských částech Hrušov, Výškovice, Nová Bělá a Petřkovice. Z dalších projektů se připravuje rekonstrukce původního komplexu jatek v Moravské Ostravě, výstavba parkovacích domů v Moravské Ostravě (Fifejdy) nebo fakulty umění Ostravské univerzity 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, či další rozšíření Vědeckotechnologického parku v Porubě. Dokončena byla např. II. etapa sportovního areálu In-line parku v Ostravě-Zábřehu.

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

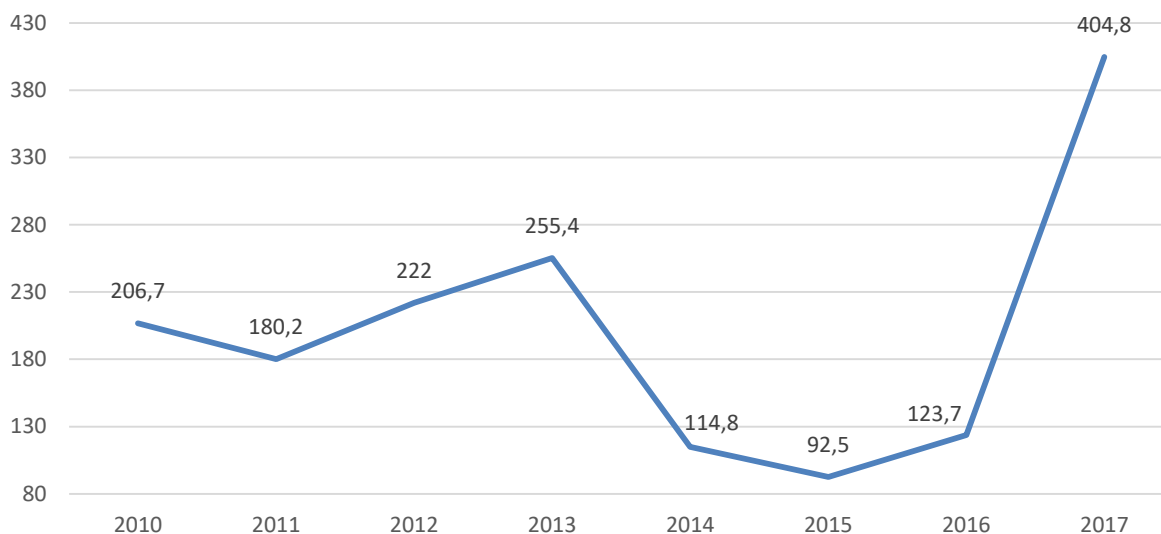
Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	687	70	1 150
Okrajová část vnitřního města	947	376	972
Průmyslové části	650	82	1 379
Území mimo kompaktní město	492	276	972

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

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byl zaznamenán největší nárůst aktivity obchodů v rámci všech kategorií, když došlo k nárůstu celkového objemu převodů o 281 mil. Kč (tj. 227 %) a tato kategorie se v hodnoceném období stala nejvýznamnější ve městě s 41 % podílem na trhu. Ve srovnání s údajem z minulého období rovněž došlo rovněž k nárůstu obchodované plochy o více než dvojnásobek, celkem o 31 ha na výměru 57 ha. Průměrná dosažená cena také výrazně vzrostla, a to o 239 Kč na 714 Kč za m². Jak znázorňuje níže uvedený časový graf, byl v posledním období zrealizován mimořádný objem převodů v celkové výši 405 mil. Kč, což je cca 2,5 krát více než průměr hodnot dosažených od roku 2010.

Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech



Nejvýznamnější transakce se uskutečnily v prostoru průmyslové zóny v Hrabové u výpadevé komunikace ul. Míšecké, kde se jednalo o prodeje pozemků pro výstavbu výrobních resp. skladovacích hal o výměrách 3,7 a 3,1 ha. Jednotlivé prodeje dosáhly na úroveň 53,7 mil. Kč, resp. 45,9 mil. Kč, s dosaženými jednotkovými cenami 1 210 Kč za m² a 1 732 Kč za m². Dále byly významné transakce evidovány v průmyslových zónách v Kunčičkách při ul. Lihovarské, kde proběhly 3 obchody pozemků v celkové hodnotě 60,8 mil. Kč (s jednotkovými cenami 508, 604 a 830 Kč za m², vykoupena byla plocha o celkové výměře 8,9 ha), a dále v Porubě v zóně Nad Porubkou, kde se obchodovala plocha o výměře 3,4 ha za částku 33,3 mil. Kč s jednotkovou cenou 968 Kč za m².

Nejvýznamnější plochou z hlediska atraktivity v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je postupně doobsazována. 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 zcelena 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 připravovány 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, v původním areálu chemičky v Hrušově nebo okrajové části Dolní oblasti Vítkovic v bývalém areálu aglomerace u ul. Rudné.

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

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

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) bylo za sledované období napříč městem zaznamenáno pouze 5 menších transakcí, s průměrnou cenou 983 Kč/m².

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody na celém území města. Průměrná cena vzrostla o 78 % na 640 Kč za m² při poklesu počtu transakcí i celkového objemu obchodů (o 57 % na úroveň 0,6 mil. Kč).

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

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	-	-

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