

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 17

Textová část

2016

OBSAH

| | |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Úvod | 3 |
| 2. Součásti cenové mapy | 3 |
| 3. Instrukce k použití cenové mapy | 4 |
| 4. Stručná charakteristika města | 5 |
| 5. Metodika zpracování cenové mapy | 6 |
| 5.1 Účel zpracování..... | 6 |
| 5.2 Postup zpracování a aktualizace cenové mapy | 6 |
| 5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik | 6 |
| 5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků | 8 |
| 6. Poměrové ukazatele | 9 |
| 7. Charakteristika trhu s pozemky | 11 |
| 7.1 Všeobecná analýza..... | 11 |
| 7.2 Rozbor realizovaných prodejů | 16 |
| 8. Seznam městských obvodů a katastrálních území | 25 |

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 17. 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 | |

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 25 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 (dále jen *zákon o oceňování majetku*), ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Cenová mapa je zpracována podle § 33 odst. 2 a § 10 zákona o oceňování majetku a podle § 2 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (*oceňovací vyhláška*), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.
- 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) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době na odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel. č.: 599 443 515.
- 12) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na mapovém portálu statutárního města Ostravy <http://mapy.ostrava.cz>.

4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem dle rozlohy správního území města. Zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (ve vzdálenosti 15 km) a Slovenska (cca 55 km). V rámci ČR má zcela zvláštní postavení, neboť během uplynulých desetiletí byla chápána jako významné centrum těžkého průmyslu a dále jako město obchodní a transitzní. V současnosti je Ostrava třetím ekonomicky nejvýznamnějším městem České republiky.

Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na 23 městské obvody s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 294 200 obyvatel.

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

| věková kategorie | věkový interval | podíl (%) |
|-------------------------|------------------------|------------------|
| předproduktivní | 0 – 14 | 14,72 |
| produktivní | 15 - 64 | 66,75 |
| poproduktivní | 65 a více | 18,53 |

Oproti minulému období došlo opět k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také poklesu obyvatel v produktivním věku, což ukazuje na stálý odliv práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 42,2 let.

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

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

V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava, jako jedno z mála měst v ČR, zaznamenala obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace. Významnou oblastí investic jsou nevyužité plochy bývalých průmyslových areálů, které tvoří asi 15 % rozlohy města. Třemi hlavními lokalitami jsou Karolina a Dolní oblast Vítkovic v centrální části města, a rozvojové území na okraji města v blízkosti dálnice D1 v Hrušově.

5. Metodika zpracování cenové mapy

5.1. Účel zpracování

Účelem zpracování cenové mapy je narovnání vztahu mezi cenami stavebních pozemků, které se sjednávají v konkrétních kupních smlouvách a cenami zjištěnými podle cenového předpisu.

5.2. Postup zpracování a aktualizace cenové mapy

Vlastní zpracování cenové mapy lze rozdělit do čtyř hlavních etap, a to:

v I. etapě – jako základ pro stanovení cen pozemků podle § 10 zákona o oceňování majetku byly shromážděny a roztrženy ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2015 a prosincem 2015. 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 příměstské oblasti Ostravy.

Omezující faktory:

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

5.4. Přiřazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků

Podkladem pro ocenění jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků (dále jen *obdobných parcel*) byly ceny sjednané v uzavřených kupních smlouvách, které byly dohledány a prověřeny na katastrálním úřadu v Ostravě.

Dohledané ceny byly analyzovány s cílem vyloučení těch údajů, které neodpovídaly obvyklým cenám (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a dále v případech, kdy šlo o sjednané ceny za soubor 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 2015

| Základní členění | výměra v ha | % | počet parcel | % |
|---------------------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
| Zemědělská a lesní půda, vodní plochy | 11 679 | 54 | 55 148 | 36 |
| Zastavěná plocha | 1 915 | 9 | 58 066 | 38 |
| Ostatní plocha | 7 829 | 37 | 41 106 | 26 |
| Ostrava celkem | 21 423 | 100 | 154 320 | 100 |

CM 2016

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

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (9 %) a spolu s *ostatními plochami* tvoří 46 % rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periférii správního území města a „zelených“ nezastavěných ploch uvnitř města, mezi jednotlivými městskými obvody. Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 37 % (s pozemky ostatních ploch celkem 64 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 16 z roku 2015 došlo opět k nárůstu celkového počtu pozemků – u ostatních ploch (o 868 parcel), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán v k.ú. Slezská Ostrava, Zábřeh-VŽ, Hrabová, Moravská Ostrava a Zábřeh nad Odrou, kde byly provedeny pozemkové úpravy v rámci širších změn území, což je způsobeno aktualizací stavu manipulačních a komunikačních ploch, příp. zanesením pozemků pod dopravními stavbami do katastru nemovitostí.

V případě plošné výměry stavebních pozemků nedošlo v mezidobí ke změně, sledováno bylo pouze převedení zastavěných ploch na ostatní plochy, nejvýrazněji v k.ú. Vítkovice, a to v souvislosti s postupnou revitalizací Dolní oblasti Vítkovic, kde bylo takto převedeno cca 51 ha. Opačný proces se projevil v k.ú. Zábřeh-VŽ, kde bylo převedeno 1,8 ha z ostatních ploch na plochy zastavěné, zejména v souvislosti s dokončením sportovního areálu při ul. U Cementárny. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2015 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 861 skupin obdobných parcel, z nichž 2 697 (tj. 69,9 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 37,7 % jeho rozlohy, což v praxi znamenalo nárůst oproti minulému období, a to o 43 ha. Důvodem je posun hranic stavebních ploch při okrajích rozvojových zón a zanesení nových staveb do katastru nemovitostí.

Tab. – celkový počet skupin pozemků na území města Ostravy

CM 2015

| | Počet skupin | Výměra v ha | % dle skupiny | % dle výměry |
|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Neoceněno | 1 182 | 13 394 | 30,7 | 62,5 |
| Oceněno | 2 670 | 8 029 | 69,3 | 37,5 |
| Celkem | 3 852 | 21 423 | 100 | 100 |

CM 2016

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

Následující tabulky poskytují srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2015 došlo pouze k mírnému nárůstu počtu nově oceněných skupin pozemků, resp. výměry oceněného území (viz tabulky výše).

Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2015

| Druh zastavěné plochy | Počet skupin obdobných pozemků | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| | celkem | oceněných |
| průmyslové objekty | 436 | 394 |
| zemědělské a lesní objekty | 36 | 35 |
| občanská vybavenost | 1 061 | 657 |
| ostatní stavební objekty - garáže | 169 | 167 |
| technická vybavenost | 67 | 34 |
| objekty bydlení | 1 391 | 1 382 |
| Celkem | 3 160 | 2 669 |

CM 2016

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

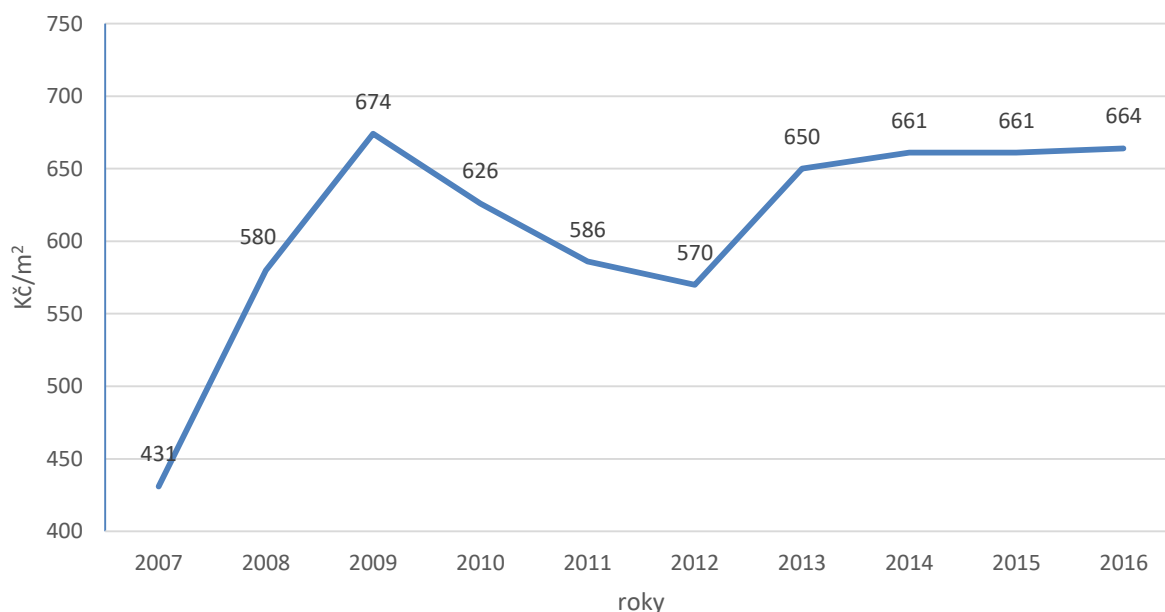
7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s nemovitými věcmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2017 byla provedena z informací získaných o 1 823 prodejích pozemků v období od ledna 2015 do prosince 2015. V tomto období došlo k nárůstu o 573 převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, tj. o 46 %.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 1 475 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku činila **664 Kč za m²**, což představuje 44 až 56 % ze základních cen stavebních pozemků pro jednotlivá území města dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy se meziročně téměř nezměnila a zůstala neměnná vůči cenám z minulých období, což ukazuje na stabilizaci průměrné cenové hladiny stavebních pozemků ve městě (v posledních 4 sledovaných obdobích nebyla sledována změna větší než 1-2 %). Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena se nejvýrazněji změnila (poklesla) v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a dále v kategorii průmyslu, naproti tomu nárůst byl zaznamenán u pozemků pro rodinné bydlení a garáže.

Vývoj průměrné ceny v Kč/m² stavebních pozemků za celé město v letech



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

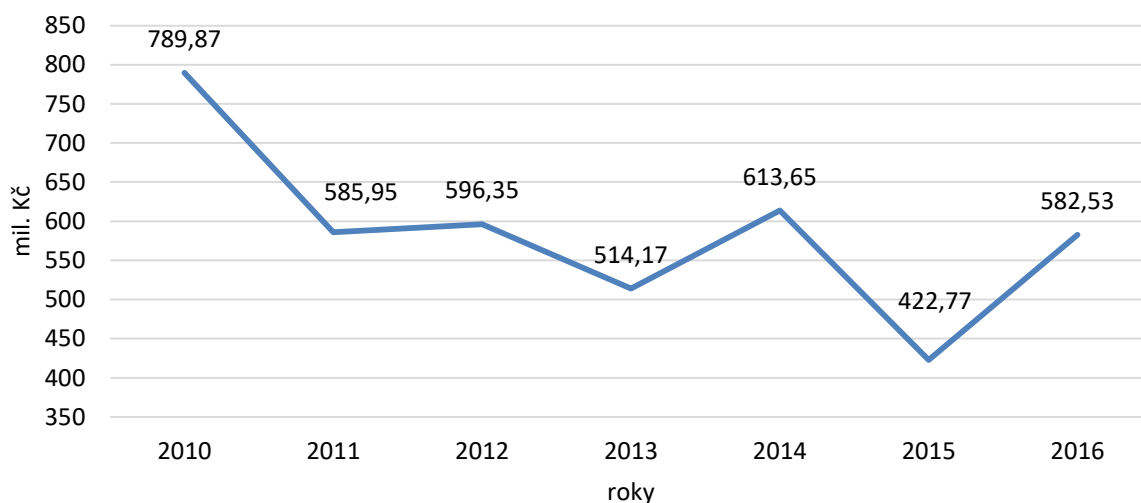
| Poloha | Průměrná cena v Kč/m ² v roce | | | |
|-------------------------------|------------------------------------------|-------|-------|------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Vnitřní město | 599 | 1 591 | 1 553 | 832 |
| Okrajová část vnitřního města | 859 | 605 | 707 | 774 |
| Průmyslové části | 697 | 638 | 588 | 422 |
| Území mimo kompaktní město | 593 | 556 | 487 | 655 |

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 nárůst o 160 mil. Kč (zvýšení o 38 % oproti minulému období). Nárůst objemu byl zaznamenán napříč celým městem, procentuálně nejvýraznější byl v průmyslových částech města (o 93 %), v absolutní hodnotě byl největší posun v území mimo kompaktní město (nárůst o 63 mil. Kč).

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

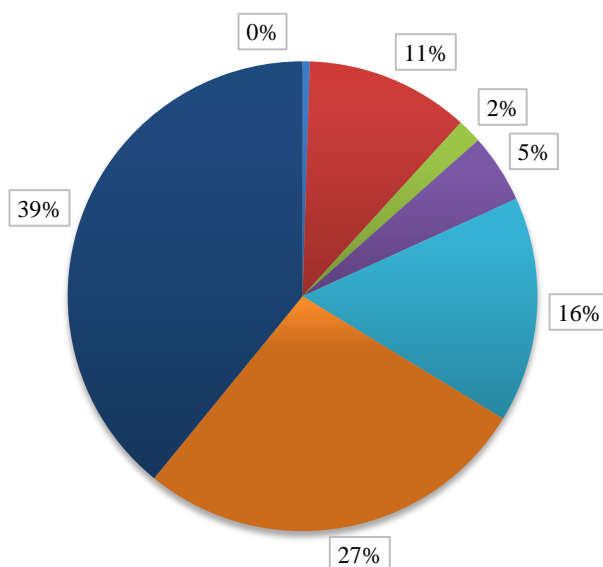
| Poloha | Objemy převodů v mil. Kč | | | Meziroční změna v % 2016 |
|-------------------------------|--------------------------|------------|------------|--------------------------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | |
| Vnitřní město | 93 | 102 | 134 | 31 |
| Okrajová část vnitřního města | 111 | 111 | 139 | 25 |
| Průmyslové části | 219 | 39 | 76 | 93 |
| Území mimo kompaktní město | 190 | 171 | 234 | 37 |
| Celkem | 614 | 423 | 583 | 38 |

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



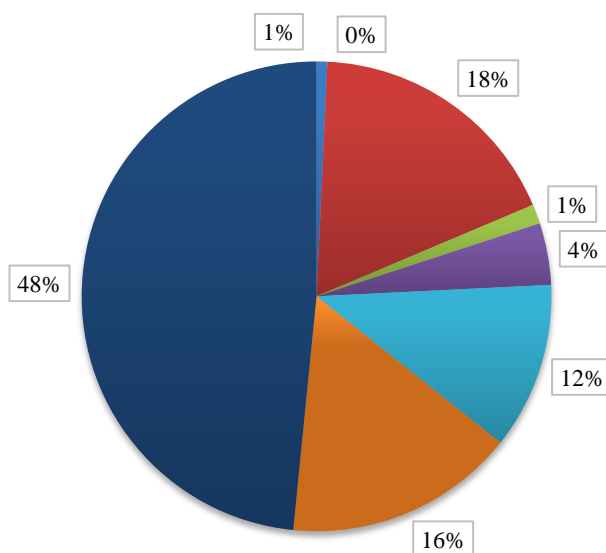
Pokud jde o **strukturu prodejů za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly pozemky pro rodinné bydlení s podílem 48 % z celkového objemu prodejů (meziroční nárůst objemu o 71 %). Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro hromadné bydlení s 18 % podílem na trhu a výrazným meziročním nárůstem objemu, a to o 119 % (tj. 57 mil. Kč). Dále následují prodeje pozemků s využitím pro průmysl s podílem cca 16 %, kde jejich objem meziročně významně poklesl, a to o 19 % (tj. 22 mil. Kč). Za zmínku stojí rovněž 11 % podíl pozemků pro občanskou vybavenost, kde objem narostl jen o 2 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je graficky znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií zobchodovaných pozemků na celku.

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



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

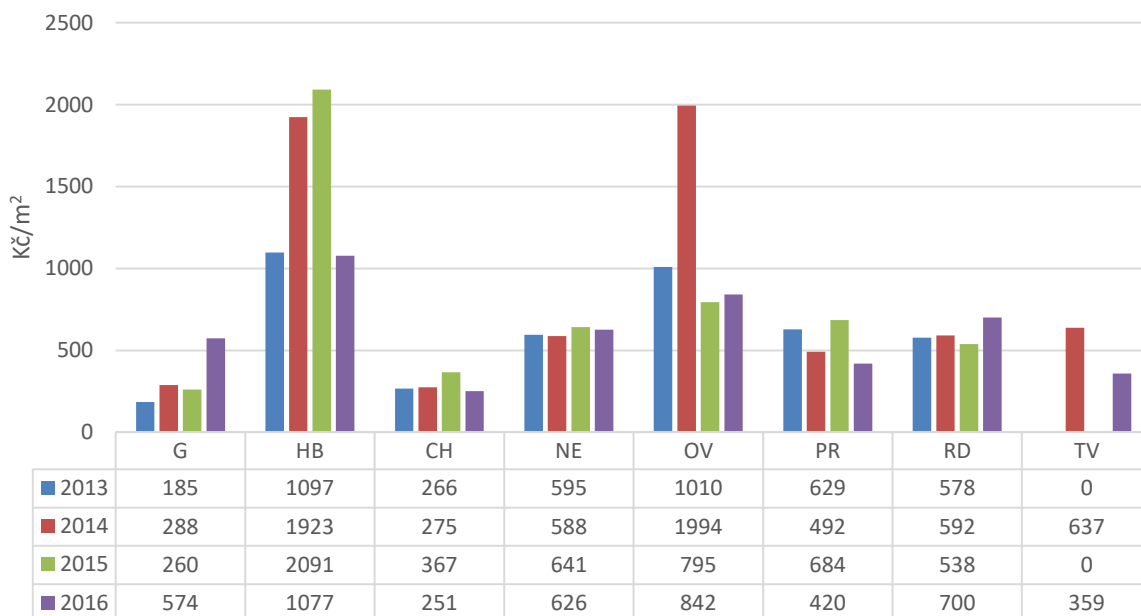
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2016



| | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ■ 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 |

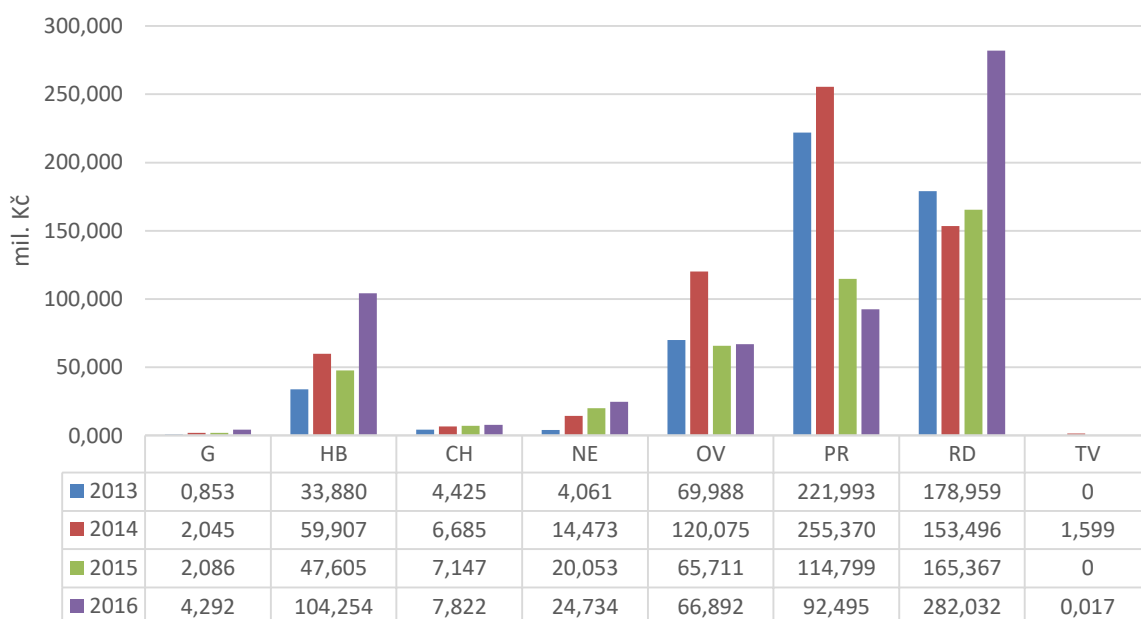
Při vyhodnocení vývoje průměrných cen v jednotlivých kategoriích (viz graf vývoje průměrných cen pozemků dle jednotlivých kategorií využití v rámci celého města) byly sledovány změny zejména u pozemků pro hromadné bydlení, kde došlo k výraznému poklesu průměrné ceny o 1 014 Kč za m² (na 1 077 Kč za m²). Dále byl sledován pokles u pozemků pro průmysl, kde průměrná cena klesla (o 39 %, tj. 264 Kč za m²). S ohledem na celkový význam kategorie pozemků pro rodinné bydlení stojí za zmínku i nárůst její průměrné ceny, a to o 162 Kč za m², tj. na 700 Kč za m².

Vývoj průměrných cen pozemků v Kč/m² dle kategorií využití pozemků za město v posledních 4 letech



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

Vývoj objemu převodu pozemků v mil. Kč dle kategorií využití za město v posledních 4 letech



Analýzou uskutečněných prodejů bylo zjištěno, že stěžejní oblastí převodů pozemků v rámci města Ostravy byly transakce s pozemky pro bydlení, a to jak hromadné, tak zejména individuální. Koncentrace zájmu je tradičně sledována v rezidenčních částech na západní a jižní straně města, s důrazem na dobré dopravní napojení konkrétních lokalit na dálnici D1 a dále na městskou páteřní síť. V segmentu trhu s pozemky s průmyslovým využitím a občanskou vybaveností nebyly v daném období zaznamenány významnější převody pozemků, ale jejich podíl na obchodu s pozemky v rámci města je stále nezanedbatelný. Zájem o volné plochy pro komerční využití je v okolí páteřních komunikací města (např. Opavská, Mariánskohorská, Plzeňská, Místecká, Rudná, Orlovská), ale také v původních průmyslových areálech, které jsou revitalizovány na nové využití (Vítkovice, Kunčice nebo Hrabová).

Z hlediska individuální bytové výstavby přetrvává zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Muglínov, Slezskou Ostravu, Porubu a Výškovice, s dobrou dopravní dostupností a dosahem infrastruktury. Největší rozvoj v této kategorii je přirozeně sledován na periférii města, tj. v území mimo kompaktní město v městských obvodech Stará Bělá, Polanka, Proskovice a Hrabová, s tím, že v posledním období byla největší aktivita zaznamenána v Plesné. Dále se realizují developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů ve Slezské Ostravě, Martinově, Plesné nebo v Hošťálkovicích.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení byly uskutečněny prodeje v rámci přípravy tří menších projektů (k.ú. Zábřeh-VŽ, Pustkovec a Nová Bělá) a zároveň byly v rámci převodů již dokončených bytů převáděny podíly na pozemcích pod bytovými domy. 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.

V kategorii průmyslu je stále sledována aktivita v již fungující průmyslové zóně o rozloze v Ostravě-Hrabové s rozlohou 110 ha, která vede k jejímu postupnému zaplňování. V popředí zájmu na území města jsou nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a jejíž dokončená část s objekty pro obchod, administrativu, bydlení i volnočasové aktivity byla začleněna jako funkční plocha do centrální části města. Další rozvoj na volné ploše tohoto území byl investorem odložen. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic v městské části Vítkovice. Zde v rámci revitalizace průmyslové zóny pokračuje projekt „Nové Vítkovice“, pro celou oblast se připravuje komplexní dopravní propojení s rychlostní komunikací ul. Místeckou. Další rekultivovanou plochou na území města je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující lokalita v místě původní obytné zástavby, kde je připravována nová průmyslová zóna. V rámci území brownfieldů se dále zaplňuje areál původní cementárny při ulici Lihovarská ve Slezské Ostravě, části Kunčičky, s plochou 12 ha a využitím pro lehký průmysl.

Samostatnou kategorii tvoří pozemky pro komunikace, kde byly uskutečněny převody celkem 27 parcel v objemu 19,9 mil. Kč za plochu cca 4 ha, což je výrazný meziroční nárůst oproti minulému sledovanému období s 5,15 mil. Kč při ploše cca 1,5 ha. Zvýšení objemu obchodů s pozemky pod komunikacemi je způsoben zejména výkupem pozemků tramvajové tratě na ul. Opavské v Porubě. V této kategorii pozemků byly dále zaznamenány převody pozemků v rámci rozvoje sítě cyklostezek, např. podél řeky Odry.

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. Dále byla dokončena přeložka ulice Bílovecké ve Svinově, která slouží jako propojení

dálnice D1 a ulice Opavské. Z dalších dopravních staveb byl dokončen terminál pro veřejnou dopravu a záchytné parkoviště v lokalitách Hranečnick a v Ostravě-Jihu (část Dubina), před dokončením je např. rekonstrukce části ulice Nádražní v centru města.

7.2. Rozebírané realizované prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2015 do prosince 2015 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 475 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 významnému nárůstu průměrné ceny v území mimo kompaktní město (o 34 %), naopak pokles byl zaznamenán jak v průmyslových částech města (o 28 %), tak zejména ve vnitřním městě (o 46 %). V okrajových částech vnitřního města se cena změnila jen nepatrně, když byl sledován mírný nárůst, a to o 9 %. Výrazný pokles průměrné ceny ve vnitřním městě, potažmo i v průmyslových částech města je způsoben zejména absencí významných převodů s vyšší jednotkovou cenou. Nárůst průměrné ceny v území mimo kompaktní město je spojen s celkovým nárůstem cen i objemu obchodů se stavebními pozemky pro individuální bydlení.

CM 2014

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

CM 2015

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

CM 2016

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

Vliv účelu užití pozemku

Největší počet transakcí (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl 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 74 % všech

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

Ve skupině pozemků pro bydlení se v rámci jednotlivých skupin ceny pohybovaly nejvíce v rozmezí 400 až 2 000 Kč za m² v kategorii pozemků pro hromadné bydlení a u pozemků pro rodinné domy nejvíce v rozmezí 300 až 2 000 Kč za m² v závislosti na celkové atraktivitě pozemků. Za nejdražší pozemky jsou nadále považovány pozemky v historickém centru města, kde byly obchodovány zejména pozemky pro hromadné bydlení a občanskou vybavenost. Nejvyšších jednotkových cen bylo dosaženo v centrální části města, a to v Moravské Ostravě na rohu ulic Tyršova a Zámecká (13 403 Kč za m²), což byla nejvyšší cena dosažená při prodeji celé parcely. Na okraji centra města ve Slezské Ostravě byla při prodeji podílů na pozemku příslušejícímu k bytovým jednotkám v novostavbě bytového komplexu na ul. U Staré elektrárny dosažena jednotková cena 9 431 Kč za m².

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byly nejvyšší ceny (6 000 Kč za m²) dosaženy mimo vnitřní město (k.ú. Muglinov), a to v lokalitách přímo navazujících na vnitřní město, kde převažuje zástavba pro bydlení, s umístěním v dosahu centra města, hromadné dopravy i kompletní občanské vybavenosti.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k výraznému poklesu průměrné ceny ve všech částech města s výjimkou území mimo kompaktní město. Celkově byl zaznamenán pokles průměrné ceny z 2 091 Kč za m² na 1 077 Kč za m² (pokles o 48 %), což při téměř dvojnásobném počtu i objemu transakcí způsobily převody s nižší jednotkovou cenou. Nejvýznamněji se na tomto faktu podílelo vnitřní město, kde byly uskutečněny převody v celkovém objemu cca 70 mil. Kč za průměrnou cenu 1 369 Kč za m². Naproti tomu v území mimo kompaktní město průměrná cena výrazně narostla, a to téměř trojnásobně – to bylo způsobeno převodem pozemků v rámci plánovaného bytového projektu v k.ú. Nová Bělá.

V kategorii hromadného bydlení byly ve sledovaném období rozestavěny projekty bytových domů ve Slezské Ostravě a Porubě, příprava území pro nový bytový projekt probíhá v Pustkovci. Bytové projekty ve Svinově, Hrabůvce, Martinově nebo Dubině dokončené v minulých letech jsou v prodeji, další projekty dosud nebyly realizovány.

CM 2014

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

CM 2015

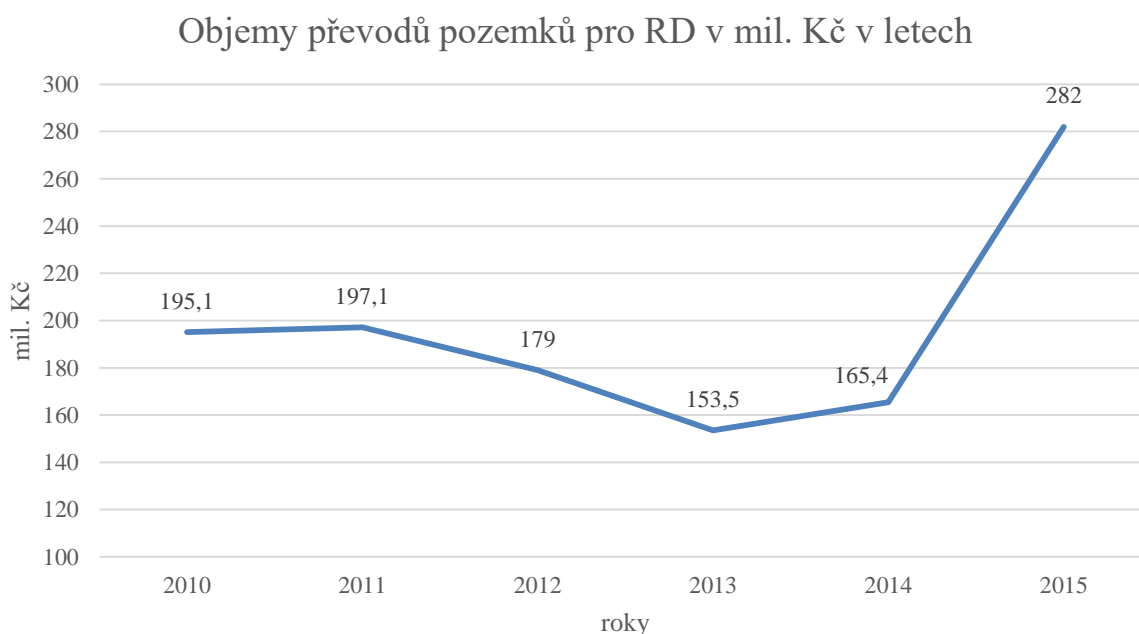
| Poloha | Kč/m ² | | |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | Průměrná cena | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město | 1 707 | 400 | 13 403 |
| Okrajová část vnitřního města | 1 527 | 452 | 11 504 |
| Průmyslové části | 644 | 200 | 1 092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

| 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 |

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení se průměrná cena v rámci města oproti minulému období zvýšila, a to o 162 Kč na 700 Kč za m² (o 30 %). Hlavním faktorem byl nárůst průměrné ceny u pozemků v územích, kde převažuje funkce bydlení – území mimo kompaktní město a okrajových částech centra města. V těchto zónách byl uskutečněn největší podíl převodů (96 % z celku), z toho v okrajových částech města v objemu 200 mil. Kč a v území navazujícím na centrum města v úhrnu 71 mil. Kč. Dosažené průměrné ceny kopírovaly i nárůst objemu převodů, v území mimo kompaktní město průměrná cena vzrostla o 215 Kč za m² (na 700 Kč za m²) a v okrajových částech vnitřního města o 93 Kč za m² (na 888 Kč za m²). Na území města došlo k celkovému nárůstu počtu transakcí v této kategorii o 47 %. V území mimo kompaktní město, kde se soustředí hlavní zájem o rodinné bydlení v rámci města, došlo k významnému nárůstu počtu převodů (o 165 na 451 transakcí). Růst jednotlivých sledovaných parametrů o prodejích pozemků pro bydlení, tj. průměrná cena, celkový objem a počet převodů potvrzuje zvyšující se zájem o individuální bytovou výstavbu, a to zejména v rezidenčních částech města.

V tomto segmentu trhu, tj. trhu s pozemky pro rodinné bydlení, celkový objem realizovaných prodejů výrazně vzrostl, ve sledovaném období byly uskutečněny převody pozemků v celkové hodnotě cca 282 mil. Kč (meziroční nárůst o 48 % tj. o 117 mil. Kč). V následující tabulce je zachycen vývoj objemu převodů pozemků pro individuální bydlení od roku 2009 do současnosti, ze kterého je patrné markantní oživení trhu s bydlením v posledním období.



Nejvýznamnější obchody jednotlivých stavebních míst pro individuální bydlení z hlediska dosažených jednotkových cen byly zaznamenány v okrajových částech vnitřního města – v městských obvodech Martinov a Slezská Ostrava, s dosaženými cenami 1 934 Kč za m² v celkové ceně 5,6 mil. Kč, resp. 2 516 Kč za m² při celkové ceně 1,17 mil. Kč. V rámci souborů pozemků určených pro developerské projekty byly zaznamenány převody především v městském obvodě Plesná, kde byly uskutečněny dvě významné transakce pozemkových celků – pozemky o výměře 2,5 ha za cenu cca 25,7 mil. Kč (průměrná cena 1 020 Kč za m²) a pozemky o výměře 1,48 ha za cenu cca 24,03 mil. Kč (průměrná cena 1 625 Kč za m²).

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní hranici města – Plesná, Stará Bělá a Polanka, a dále v okrajových částech města (Hrabová, Lhotka nebo Petřkovice). V rámci celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů podílela Plesná (cca 23 % z celku), v souhrnné výši cca 65 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 20 mil. Kč byl dále realizován v Martinově, Výškovcích a Hrabové. Z okrajových částí města byla největší aktivita zaznamenána ve Staré Bělé, Polance a Nové Bělé (v úrovni 13 – 20 mil. Kč).

CM 2014

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

CM 2015

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

CM 2016

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

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii poklesly (průměrná cena klesla o 32 % na 251 Kč za m²), k čemuž přispěla realizace stejného objemu převodů s výrazně nižší jednotkovou cenou, zejména v okrajových částech města. Zde došlo k poklesu průměrné ceny z 349 Kč za m² na 102 Kč za m². Celkově objem obchodů v této kategorii oproti minulému období mírně vzrostl, a to o 11 % (na cca 7,8 mil. Kč). Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

CM 2014

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

CM 2015

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

CM 2016

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

Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti s komerčním využitím** (administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde průměrná cena mírně vzrostla, a to o 47 Kč za m², tj. o 6 %, při nezměněném objemu obchodů (cca 66 mil. Kč). S výjimkou území vnitřního města byl sledován napříč celým městem výrazný nárůst průměrné ceny. Celkově lze, ale u této kategorie sledovat trvalý útlum aktivity a absence významných převodů či zahájení nových komerčních projektů v oblasti obchodu, administrativy a služeb ve srovnání s přechozími sledovanými obdobími, což je způsobeno naplněním poptávky po administrativních i obchodních prostorách v Ostravě. Největší transakce v absolutní částce objemu obchodů byla uskutečněna ve vnitřním městě v rámci plochy navazující k hobby marketu. V ostatních částech města byly realizovány pouze plochy pro menší projekty zejména maloobchodního charakteru.

Výše uvedená nejvýznamnější transakce z hlediska absolutní zobchodované částky v této kategorii byla zjištěna v Moravské Ostravě, jednalo se o prodej volné plochy přiléhající k hobby marketu Baumax v místní části Fifejdy na ul. Novoveské (převod za 27 mil. Kč s jednotkovou cenou 710 Kč za m²). Dále byl stejně jako v předchozím roce obchodován pozemkový celek (z části zastavěný administrativní budovou) v historickém centru města na rohu ulic Tyršova a Zámecká (převod za 24,18 mil. Kč s jednotkovou cenou 13 400 Kč za m²). V lokalitě Nové Karoliny byl dále obchodován pozemkový celek pro další etapu bytové výstavby, který byl převeden za cenu cca 24 mil. Kč při jednotkové ceně 1 850 Kč za m². Další podstatné převody v této kategorii nebyly uskutečněny, což potvrzuje celkový útlum aktivity u pozemků s komerčním využitím.

Prostřednictvím realizovaných transakcí byla v kategorii pozemků pro komerční vybavenost meziročně obchodována srovnatelná výměra, když v posledním období se jednalo o 7,9 ha (v minulém roce 8,3 ha). Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je

objem za roky 2014 a 2015 nejnižším (cca 66 mil. Kč), když od roku 2008 se objemy obchodů v této kategorii pohybovaly v rozmezí 70 až 125 mil. Kč.

Z významných projektů byla ve sledovaném období realizována např. rekonstrukce Kampusu na okraji historického centra města (v budově bývalého Hotelu Palace), před dokončením je např. polyfunkční objekt na ul. Opavské v Porubě.

CM 2014

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

CM 2015

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

CM 2016

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

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byly realizovány dva významné převody, a to výkup pozemků pro územní rezervu pro rozšíření hřbitova (k.ú. Hrabová a k.ú. Svinov), a dále převod pozemků pod hřištěm v Petřkovicích. Mezi významné projekty, které jsou v této kategorii pozemků realizovány nebo dokončeny, patří atletická hala v Ostravě-Zábřehu, integrované výjezdové centrum na rozhraní městských částí Nová Bělá a Ostrava-Jih, v přípravě je další rozšiřování Vědeckotechnologického parku v Porubě a II. etapa In-line parku v Ostravě-Zábřehu.

CM 2014

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

CM 2015

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

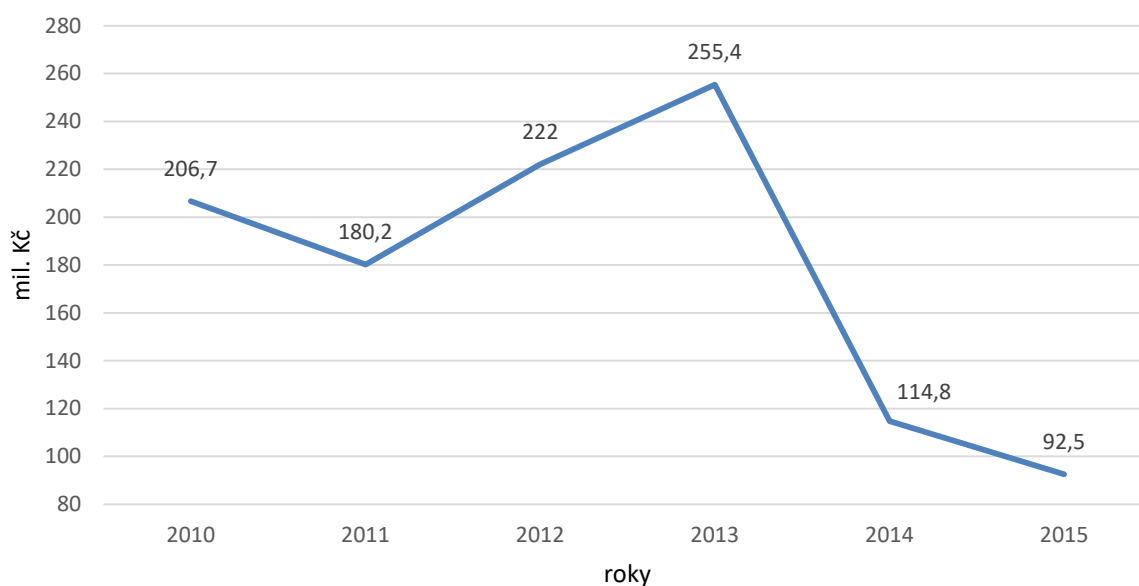
CM 2016

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

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byl zaznamenán další útlum aktivity obchodu, když došlo k poklesu celkového objemu převodů o 22 mil. Kč (tj. 16 %). Nejvyšší dosažené transakce se uskutečnily v katastrech Hrušov a Kunčičky – v prvním případě jde o prodej pozemků v rámci fungujícího areálu (celkem 27,3 mil. Kč při průměrné ceně 740 Kč za m²), v druhém případě jde o výkup rozvojové plochy pro další výstavbu v průmyslovém areálu Business Parku v Kunčičkách (celkem 7 mil. Kč při průměrné ceně 833 Kč za m²). Dále byly evidovány transakce menších ploch pozemků s cílem rozvoje již fungujících areálů nebo prodeje menších pozemkových celků převážně v lokalitách atraktivních pro průmyslové využití (Mariánské Hory, Hrabová nebo Radvanice). Zájem o investice do oblasti průmyslu v posledním období prudce poklesl, když oproti letům 2010 až 2012 došlo k významnému poklesu obchodů v průměru o více než 100 % (viz tabulka níže).

Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech



Ve srovnání s údaji z let 2013 a 2014 byly sledovány o cca 1/2 menší hodnoty celkové obchodované plochy (cca 20 ha) oproti předchozím obdobím s převedenou plochou 35 a 52 ha. Průměrná dosažená cena poklesla o 264 Kč na 420 Kč za m² (tj. o 39 %).

Nejvýznamnější plochou z hlediska atraktivity v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je dále zaplňována. V popředí zájmu jsou také nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou připravována pro nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna Dolní oblasti Vítkovic. Další rekultivovanou plochou je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující území původní obytné zástavby. V tomto území je plánováno využití pro průmysl v souladu s územním plánem, především z důvodu dobrého dopravního napojení na městský úsek dálnice D1 a umístění mimo zástavbu centrální části města. Zároveň jsou v oblasti průmyslu připravovány nebo realizovány projekty pro sanaci území s ekologickou zátěží, a to např. v Přívoze nebo Heřmanicích.

CM 2014

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

CM 2015

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

CM 2016

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

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředn, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) byly za sledované období zaznamenány pouze 3 menší transakce s jednotkovými cenami v rozmezí 200 až 785 Kč/m².

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody na celém území města. Průměrná cena vzrostla více než dvojnásobně na 574 Kč za m² při poklesu počtu transakcí, s vyšším celkovým objemem obchodů (v úrovni 4,3 mil. Kč).

CM 2014

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

CM 2015

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

CM 2016

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

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 |