

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY č. 22

Textová část

2021

# OBSAH

<b>1. Úvod</b> .....	3
<b>2. Součásti cenové mapy</b> .....	3
<b>3. Instrukce k použití cenové mapy</b> .....	4
<b>4. Stručná charakteristika města</b> .....	6
<b>5. Metodika zpracování cenové mapy</b> .....	7
<b>5.1 Účel zpracování</b> .....	7
<b>5.2 Postup zpracování a aktualizace cenové mapy</b> .....	7
<b>5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik</b> .....	7
<b>5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků</b> .....	9
<b>6. Poměrové ukazatele</b> .....	10
<b>7. Charakteristika trhu s pozemky</b> .....	12
<b>7.1 Všeobecná analýza</b> .....	12
<b>7.2 Rozbor realizovaných prodejů</b> .....	18
<b>8. Seznam městských obvodů a katastrálních území</b> .....	30

# 1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 22. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen *cenová mapa*), navazuje na svá předchozí vydání, která jsou uvedena v následujícím přehledu:

pořadové číslo CMSP	výměr MF / vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	10/16/1992	4.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	30.06.1995
2	10/2000	12.09.2000	4	9.01.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	14.11.2002	31.05.2004
4	7/2004	12.05.2004	8	28.06.2004	1.06.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	31.12.2005
6	13/2005	19.12.2005	2	17.01.2006	1.01.2006	31.12.2006
7	22/2006	13.12.2006	1	26.01.2007	1.01.2007	31.12.2007
8	12/2007	12.12.2007	1	25.01.2008	1.01.2008	31.12.2008
9	15/2008	17.12.2008	1	23.01.2009	1.01.2009	31.12.2009
10	12/2009	16.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	31.12.2010
11	11/2010	15.12.2010	2	23.01.2011	1.01.2011	31.12.2011
12	10/2011	7.12.2011	2	25.01.2012	1.01.2012	31.12.2012
13	10/2012	5.12.2012	2	23.01.2013	1.01.2013	31.12.2013
14	15/2013	11.12.2013	2	27.01.2014	1.01.2014	31.12.2014
15	10/2014	17.12.2014	1	27.01.2015	1.01.2015	31.12.2015
16	15/2015	16.12.2015	13	23.12.2015	1.01.2016	31.12.2016
17	16/2016	14.12.2016	13	27.12.2016	1.01.2017	31.12.2017
18	21/2017	13.12.2017	1	22.01.2018	1.01.2018	31.12.2018
19 OZV č.11/2018 a její změna a doplnění OZV č.3/2019	11/2018 3/2019	12.12.2018 30.01.2019	3	21.02.2019	1.01.2019 14.02.2019	31.12.2019
<b>20</b>	<b>17/2019</b>	<b>11.12.2019</b>	<b>17</b>	<b>19.12.2020</b>	<b>1.01.2020</b>	31.12.2020
<b>21</b>	<b>13/2020</b>	<b>11.12.2020</b>	<b>19</b>	<b>16.12.2020</b>	<b>1.01.2021</b>	

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 30 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 m<sup>2</sup>**

- 4) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 5) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože má některé své části v cenové mapě ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 6) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stejnou cenou, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 7) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je zatížen právem stavby, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 8) V cenové mapě se ve skupinách parcel s vyznačenou cenou nachází i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka nebyly při zpracování vyjmuty.
- 9) V případě, že druh oceňovaného pozemku uvedeného v cenové mapě ve skupinách parcel s vyznačenou cenou není dle skutečného stavu pozemkem stavebním podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku, nelze ho cenou z cenové mapy ocenit a při jeho ocenění se postupuje dle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 10) Pozemek, který je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek, k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se neoceňuje podle této cenové mapy a jeho cena se zjistí podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 11) Je-li pozemek pro pozemní komunikaci 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 287 968 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:

<b>věková kategorie</b>	<b>věkový interval</b>	<b>podíl (%)</b>
<b>předproduktivní</b>	0 – 14	15,21
<b>produktivní</b>	15 - 64	64,32
<b>poproduktivní</b>	65 a více	20,47

Oproti minulému období došlo k mírnému nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také mírnému poklesu podílu obyvatel v produktivním věku, což souvisí zejména se stárnutím populace, méně pak s odlivem práceschopného obyvatelstva mimo region. V kategorii obyvatel v předproduktivním věku zůstal podíl prakticky nezměněn. Dále byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 43,1 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 2020 a prosincem 2020. 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 cen 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. 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. 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 m<sup>2</sup>, 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 2020

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 607	54	56 193	35
Zastavěná plocha	1 864	9	58 544	37
Ostatní plocha	7 952	37	44 543	28
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>159 280</b>	<b>100</b>

CM 2021

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 578	54	55 729	35
Zastavěná plocha	1 839	9	58 710	37
Ostatní plocha	8 006	37	44 933	28
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>159 372</b>	<b>100</b>

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. 21 z roku 2020 došlo opět k nárůstu celkového počtu pozemků (o 92), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 390 parcel), především v katastrech Hrabová, Poruba, Vítkovice a Moravská Ostrava, po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch u novostaveb, příp. zanesením pozemků pod novými dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Největší změna v počtech parcel proběhla v katastrálním území Hrabová vlivem rozšiřování zástavby v průmyslové zóně a zanesení změn do evidence katastru nemovitostí.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 29 ha. Nejvýraznější změna byl sledována v k.ú. Zábřehu – Hulvákách v souvislosti se sanací území bývalého areálu strojírenského podniku v prostoru ul. Plzeňská, U Cementárny, U Koupaliště a Železárenská. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k poklesu celkem o 25,3 ha a u ostatních ploch k nárůstu o 54 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 29 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2020 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 918 skupin obdobných parcel (nárůst o 5 skupin), z nichž 2 777 (tj. 71 %) 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 38,7 % jeho rozlohy, což znamená nárůst oproti minulému období o 6 ha. Důvodem je nová výstavba na volných plochách určených územním plánem k zastavění především v oblasti bydlení, obchodu a průmyslu.

**Tab. – Celkový počet skupin pozemků v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy**

CM 2020

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 137	13 134	29,1	61,3
<b>Oceněno</b>	2 776	8 289	70,9	38,7
<b>Celkem</b>	<b>3 913</b>	<b>21 423</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

CM 2021

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 136	13 134	29,0%	61,3%
<b>Oceněno</b>	2 782	8 289	71,0%	38,7%
<b>Celkem</b>	<b>3 918</b>	<b>21 423</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Následující tabulky poskytují srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2020 došlo k mírnému nárůstu počtu nově oceněných skupin pozemků, resp. výměry oceněného území (viz tabulky výše a níže uvedené).

**Tab. - Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití**

CM 2020

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	447	403
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 093	735
ostatní stavební objekty - garáže	163	163
technická vybavenost	69	33
objekty bydlení	1 415	1 407
<b>Celkem</b>	<b>3 224</b>	<b>2 777</b>

CM 2021

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	448	405
zemědělské a lesní objekty	37	36
občanská vybavenost	1 096	739
ostatní stavební objekty - garáže	163	163
technická vybavenost	70	32
objekty bydlení	1 416	1 407
<b>Celkem</b>	<b>3 230</b>	<b>2 782</b>

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza

*Analýza trhu* s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2021 byla provedena z informací získaných o 1 425 prodejkách pozemků v období od ledna 2020 do prosince 2020. V tomto období došlo k poklesu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 365 transakcí (tj. o 20 %).

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 259 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku klesla na úroveň **790 Kč za m<sup>2</sup>**. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy tedy po třech letech kontinuálního růstu mírně klesla, a to o cca 10 %. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena klesla s výjimkou individuálního bydlení a rekreace ve všech kategoriích.



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

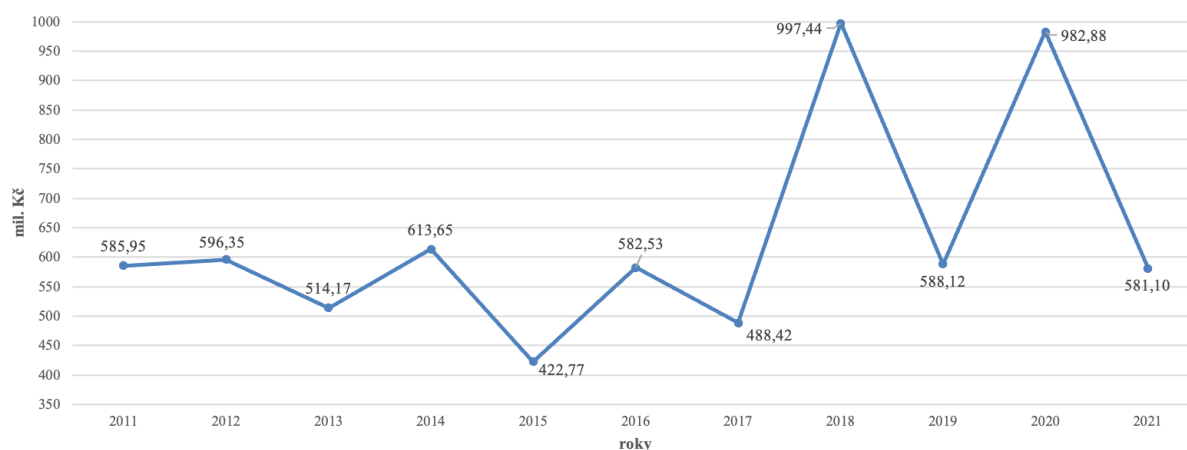
Poloha	Průměrná cena v Kč/m <sup>2</sup> v roce				
	2017	2018	2019	2020	2021
Vnitřní město	733	1 012	1 164	1 858	1 359
Okrajová část vnitřního města	937	735	756	718	917
Průmyslové části	488	700	732	734	576
Území mimo kompaktní město	520	712	703	812	688

Dalším významným ukazatelem hodnocení je údaj o **celkovém objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl spolu s poklesem průměrných cen sledován skokový pokles o 41 %, řádově o 400 mil. Kč oproti minulému období, kdy byly na území města Ostravy v segmentu stavebních pozemků zobchodovány pozemky za 983 mil. Kč. Pokles objemu převodů byl zaznamenán ve vnitřním městě (o 62 %, v absolutní hodnotě o 146 mil. Kč) a průmyslových částech města, kde objem klesl (o 93 % což představuje 316 mil. Kč), v dalších dvou oblastech došlo naopak k menšímu nárůstu objemu transakcí - v okrajových částech vnitřního města o 8 % a dále v území mimo kompaktní město o 18 %, v absolutní hodnotě o 50 mil. Kč.

**Tab. – Vývoj objemů převodů v letech jednotlivých územích města**

Poloha	Objemy převodů v mil. Kč				Meziroční změna v % 2020-2021
	2018	2019	2020	2021	
Vnitřní město	300	173	234	88	-146
Okrajová část vnitřního města	160	160	134	145	11
Průmyslové části	208	47	340	24	-316
Území mimo kompaktní město	330	208	274	324	50
<b>Celkem</b>	<b>997</b>	<b>588</b>	<b>983</b>	<b>581</b>	<b>-41</b>

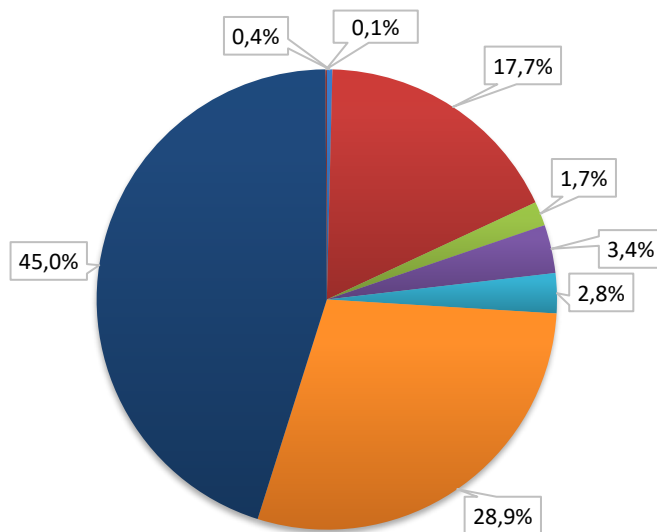
**Vývoj objemu obchodů stavebních pozemků v mil. Kč za celé město v letech 2011-2021**



Pokud jde o **strukturu prodejů za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly oproti minulému období pozemky pro individuální bydlení s podílem 60 % z celkového objemu prodejů (s meziročním nárůstem objemu o 29 %, tj. celkově o 79 mil. Kč). Objem obchodů s pozemky pro rodinné bydlení dosáhl nejvyšší úrovně za posledních 10 let, ale také historicky překročil úroveň 60% podílu na celkovém ročním objemu transakcí.

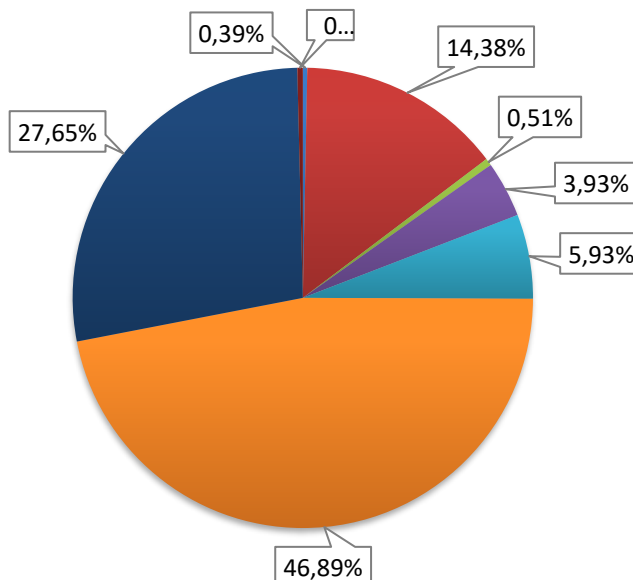
Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro průmysl s 16 % podílem na trhu a meziročním poklesem objemu o 80 % (tj. o 370 mil. Kč). V pořadí třetí nejobchodovanější skupinou pozemků byly prodeje s využitím pro hromadné bydlení s podílem cca 13 %, kde jejich objem meziročně klesl o 64 mil. Kč tj. o 45%. Za zmínku stojí také vysoký nárůst objemu obchodů s pozemky pro rekreační bydlení, kde objem obchodů narostl na 15 mil. Kč, s meziročním nárůstem o téměř 200 %. 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 2019



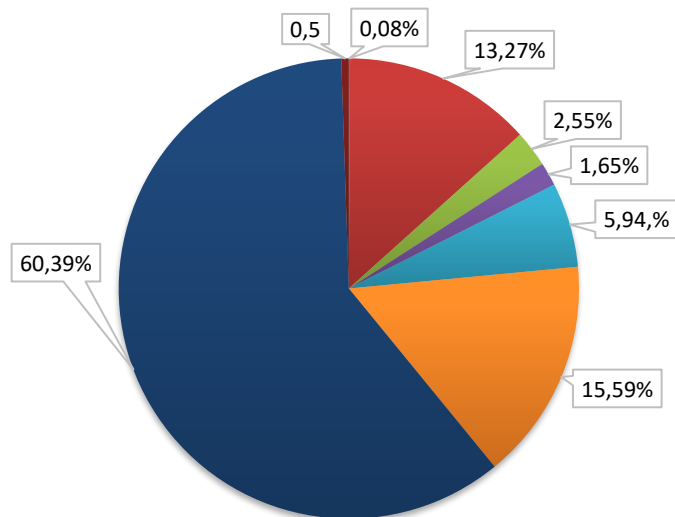
■ Garáže (G) - 2,28 mil. Kč	■ Hromadné bydlení (HB) - 103,97 mil. Kč
■ Rekreační bydlení (CH) - 10,02 mil. Kč	■ Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 19,95 mil. Kč
■ Občanská vybavenost (OV) - 16,51 mil. Kč	■ Průmysl (PR) - 169,93 mil. Kč
■ Rodinné bydlení (RD) - 264,89 mil. Kč	■ Technická vybavenost (TV) - 0,58 mil. Kč

## Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2020



■ Garáže (G) - 3,07 mil. Kč	■ Hromadné bydlení (HB) - 141,38 mil. Kč
■ Rekreační bydlení (CH) - 4,98 mil. Kč	■ Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 38,67 mil. Kč
■ Občanská vybavenost (OV) - 58,25 mil. Kč	■ Průmysl (PR) - 460,92 mil. Kč
■ Rodinné bydlení (RD) - 271,80 mil. Kč	■ Technická vybavenost (TV) - 3,80 mil. Kč

## Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2021

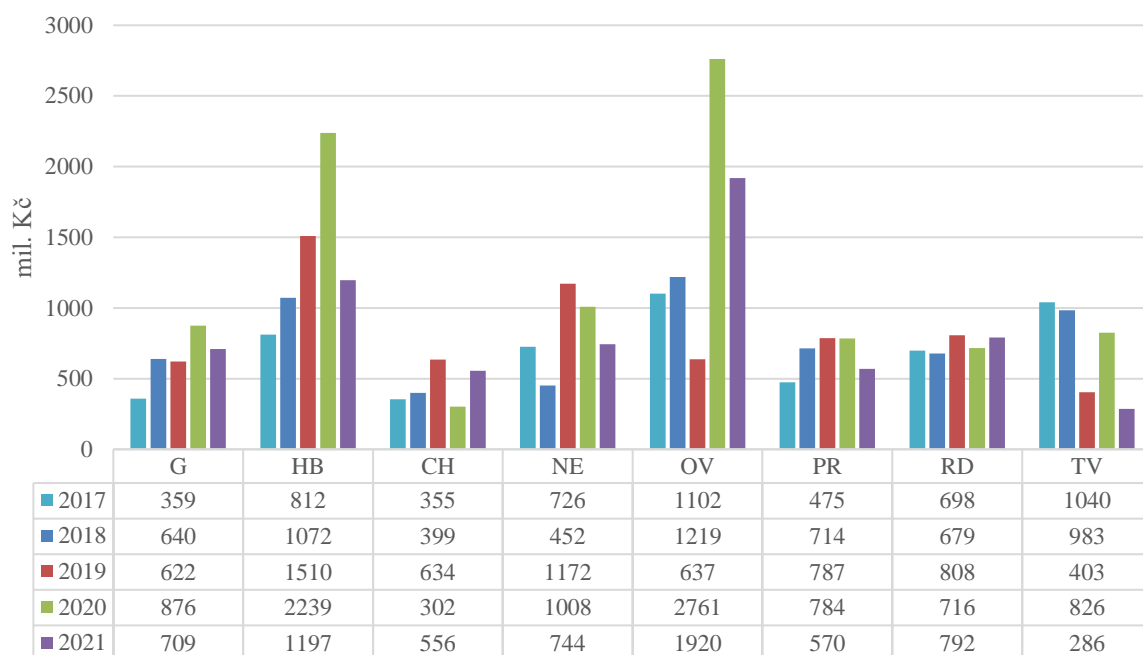


■ Garáže (G) - 0,49 mil. Kč	■ Hromadné bydlení (HB) - 77,09 mil. Kč
■ Rekreační bydlení (CH) - 14,81 mil. Kč	■ Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 9,58 mil. Kč
■ Občanská vybavenost (OV) - 34,53 mil. Kč	■ Průmysl (PR) - 90,59 mil. Kč
■ Rodinné bydlení (RD) - 350,93 mil. Kč	■ Technická vybavenost (TV) - 3,08 mil. Kč

Při vyhodnocení vývoje průměrných cen v jednotlivých kategoriích (viz graf vývoje průměrných cen pozemků dle jednotlivých druhů využití v rámci celého města) byl sledován pokles cen ve všech kategoriích kromě rodinného a rekreačního bydlení kde došlo k nárůstu. V případě individuálního bydlení došlo k poklesu průměrné ceny o 11 %, na úroveň 792 Kč za m<sup>2</sup> a u rekreačního bydlení o 84 % (na 556 Kč za m<sup>2</sup>). S ohledem na význam dalších kategorií pozemků lze zmínit podstatný pokles průměrné ceny pozemků pro hromadné bydlení a průmysl, což nastalo především v důsledku krátkodobě nižší aktivity na trhu ve sledovaném období roku 2020.

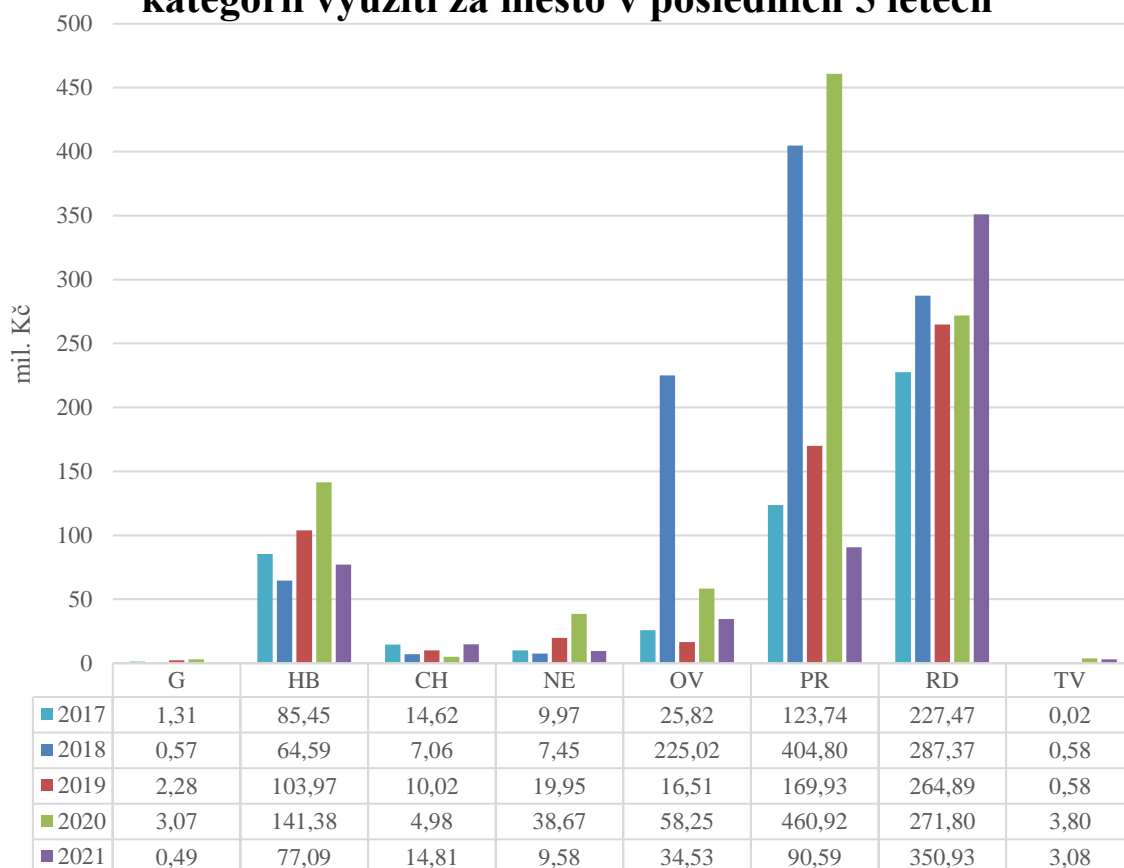
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií za celé město.

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



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

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





Podrobnou analýzou uskutečněných prodejů bylo zjištěno, že oproti minulým obdobím výrazně vzrostly převody v oblasti individuálního bydlení, v ostatních segmentech trhu (oblast průmyslu, občanská vybavenost, hromadné bydlení) došlo ke krátkodobému výpadku obchodů, který má za následek snížení sledovaných ukazatelů, a to především objemu obchodů, ale i průměrných cen.

Koncentrace zájmu o pozemky pro **rodinné bydlení** stále přetrvává u rezidenčních částí na západní a jižní straně města, zejména z důvodu vyšší kvality životního prostředí. Zájem o bydlení je sledován také v severních a východních okrajových částech Ostravy, kde je výhodou zejména dobrá dostupnost centra města a městské infrastruktury. Trvalý zájem o bydlení je sledován v okrajových částech vnitřního města, zejména v Muglinově a Slezské Ostravě, Svinově, Martinově, Třebovicích, Pustkovci a Porubě, s dobrou dopravní dostupností a dosahem infrastruktury. Největší rozvoj v této kategorii je stále sledován na periferii města, tj. v území mimo kompaktní město, v městských obvodech Stará Bělá, Nová Bělá, Polanka, Krásné Pole, Plesná a Hrabová. Významná aktivita byla ve sledovaném období roku 2020 zaznamenána např. ve Staré Bělé, Plesné, Hrabové, kde je buď připravována developerská výstavba rodinných domů, nebo se jedná o samostatné projekty. Aktuálně se realizují projekty developerské výstavby v Hošťálkovicích, Lhotce, Koblově, Hrabové, a Plesné.

Pokud se týče **bydlení hromadného**, zájem se koncentruje do čtvrtí na okraji vnitřního města - do Slezské Ostravy a Poruby, aktivita ve výstavbě je také sledována i v samotném centru města v Moravské Ostravě, kde je připravováno několik bytových projektů pro pronájem či prodej, na volných plochách nebo v prolukách zástavby. V těchto částech města jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu omezeného počtu volných ploch pro zástavbu. V kategorii pozemků pro hromadné bydlení byl v hodnoceném období uskutečněn nejvýznamnější převod pro budoucí výstavbu v Slezské Ostravě v lokalitě ulic ul. Keltičkova a Na Františkově. Z dokončených či aktuálně realizovaných projektů lze zmínit výstavbu bytových domů v Moravské Ostravě v lokalitě Nové Karoliny a v ul. Preslova, ve Slezské Ostravě, Hrabové, Porubě. Další významné projekty v oblasti bytové výstavby se připravují na pomezí Poruby a Svinova v lokalitě na východ od ul. Polská a v Muglinově v nezastavěném prostoru na sever od ulice Hladnovská. Výraznou část obchodů v této kategorii tvoří převody podílů na pozemcích pod bytovými domy související s prodeji bytových jednotek.

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

Zájem přetrvává o nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Tyto plochy tvoří významnou část segmentu rozvojových ploch v oblasti průmyslu s celkovou rozlohou cca 9 % území města, což odpovídá ploše o velikosti 19 km<sup>2</sup>. Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolína v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a jejíž dokončená část s objekty pro obchod, administrativu, bydlení i volnočasové aktivity byla začleněna jako funkční plocha do centrální části města. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic v městské části Vítkovice. Zde v rámci revitalizace průmyslové zóny pokračuje projekt „Nové Vítkovice“, kde se aktuálně pro celou oblast řeší komplexní dopravní napojení na páteřní síť komunikací města, ale i propojení lokality s centrem města pro pěší a cyklisty. Další rekultivovanou plochou na území města je lokalita v místě původní obytné zástavby a průmyslového areálu v Hrušově, kde se realizují dvě nové průmyslové zóny. V rámci území brownfields se dále zaplňuje areál původní cementárny při ulici Lihovarská ve Slezské Ostravě, části Kunčičky, s plochou 13,5 ha a využitím pro lehký průmysl. Nově je v rámci

území brownfields připravena pro zástavbu průmyslová zóna ve Vítkovicích, v lokalitě mezi páteřními komunikacemi Místeckou a Rudnou, a řekou Ostravicí, a dále rekultivovaná plocha haldy v Hrabůvce, rovněž v prostoru mezi komunikací Místeckou a řekou Ostravicí.

U kategorie pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním zaměřením pro obchod a služby ve sledovaném období nebyly v rámci města realizovány, kromě převodů menšího charakteru, žádné převody zásadního významu. V této oblasti došlo pouze k rozšíření zástavby na plochách již vykoupených a připravených, a to např. v Moravské Ostravě (ul. Novinářská).

V kategorii občanské vybavenosti nekomerčního charakteru se připravují nebo jsou realizovány významné investice napříč celým městem, a to zejména v oblasti kulturní, sportovní, vzdělávací a sociální, rovněž se realizují rozsáhlé projekty pro úpravu a estetizaci veřejných prostranství v různých částech města.

Z dopravních staveb byly dokončeny opravy mostů na ul. Výškovická, Hlučínská. Z významných projektů je připravována modernizace železničního uzlu mezi stanicemi Ostrava-Svinov a Ostrava-Hlavní nádraží. Dále se v této oblasti připravuje výstavba veřejných parkovacích domů v centru města i na jeho okraji (tzv. projekty P+R).

## 7.2. Rozbor realizovaných prodejů

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2020 do prosince 2020 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 259 transakcích, u nichž byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to zejména **poloha** a **účel užití** pozemku.

### Vliv polohy

Z následujícího přehledu průměrných cen mezi jednotlivými částmi města je zřejmé, že ve sledovaném období došlo k poklesu průměrné ceny téměř ve všech částech města. Nejvyšší pokles průměrné ceny byl zaznamenán ve vnitřním městě (o 27 %), v průmyslových částech dosáhl 22 %. V okrajových částech vnitřního města dosažená průměrná cena vzrostla o 28 %, což korespondovalo s nárůstem objemu převodů v této oblasti. Mírný pokles průměrné ceny na celém území města byl sledován souběžně s poklesem objemu obchodů, především v oblastech průmyslu a ve vnitřním městě. Pokles průměrných cen v oblasti průmyslu a ve vnitřním městě, byl způsoben absencí významných transakcí v daném období roku 2020, a to jak co do sjednané ceny, tak především absolutní hodnoty zrealizovaného obchodu evidovaného prostřednictvím katastru nemovitostí.

Meziroční propad objemu obchodů byl zachycen ve vnitřním městě (o 62 %) a průmyslových částech (o 93 %), na rozdíl od okrajových částí vnitřního města a území mimo kompaktní město, kde objem obchodů narostl o 8 % resp. o 18 %, což ukazuje na momentální výpadek transakcí v komerční sféře, tj. pozemků pro občanskou vybavenost a průmysl, naproti mírnému růstu objemu obchodů v částech města, kde převažuje funkce bydlení.

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 858	20	24 691
Okrajová část vnitřního města	718	26	9 308
Průmyslové části	734	61	2 500
Území mimo kompaktní město	812	21	6 672

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 359	65	10 000
Okrajová část vnitřního města	917	100	26 454
Průmyslové části	576	82	5 882
Území mimo kompaktní město	688	82	5 765

### 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 76 % všech obchodů, obdobně jako v předchozím období. Další podrobnější analýza v kategorii bydlení je provedena rozdělením pozemků zastavěných rodinnými domy, objekty pro hromadné bydlení a objekty sloužícími pro rekreaci.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení se v rámci jednotlivých cenových rozpětí ceny pohybovaly nejčastěji v rozmezí 200 až 3 000 Kč za m<sup>2</sup>, a to v závislosti na atraktivitě umístění, s tím, že největší počet 193 (tj. 36 %) byl realizován v rozmezí 500 až 999 Kč za m<sup>2</sup>, s rostoucí cenou pak počet transakcí klesal, když v nejnižší cenové hladině do 500 Kč za m<sup>2</sup> bylo provedeno 152 převodů (tj. 28 %), v cenovém rozpětí 1 000 až 1 999 Kč za m<sup>2</sup> bylo provedeno 100 převodů (tj. 19 %). V rozmezí 2 000 až 2 999 Kč za m<sup>2</sup> se zobchodovalo 11 % převodů, nad 3 000 Kč za m<sup>2</sup> se zobchodovalo 6 % obchodů.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky nad 3 000 Kč za m<sup>2</sup> – 306 prodejů s podílem 49 %, které se pohybovaly v rozmezí 4 200 až 6 700 Kč za m<sup>2</sup>. V těchto případech se jednalo převážně o převody podílů na pozemcích souvisejících s prodeji bytových jednotek a dosažené ceny byly u hromadného bydlení jedny z nejvyšších v rámci města. Především se jednalo o prodeje podílů na pozemcích příslušejících k bytům v nových bytových domech na území Nové Karoliny v Moravské Ostravě, kde probíhá další etapa zástavby. Nejvyšší cena převodu pozemku na m<sup>2</sup> byla dosažena v historickém jádru Moravské Ostravy při ul. Dvořákova (10 000 Kč za m<sup>2</sup>), kde šlo o dokoupení přilehlé plochy nádvoří ve vnitrobloku původní bytové zástavby.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (10 329 Kč za m<sup>2</sup>) dosažena v okrajové části vnitřního města, kde šlo o dokoupení přilehlé plochy k rodinnému domu a v případě jednotlivých pozemků připravených pro výstavbu rodinných domů byla dosažena nejvyšší cena v území mimo kompaktní město (k.ú. Nová Bělá), kde je sledován převis zájmu o pozemky především s ohledem životní prostředí při jihozápadním okraji Ostravy.

## Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrné ceny pouze v okrajových částech vnitřního města a na okraji města mimo kompaktní město, v ostatních částech města naopak průměrná cena klesla. Nárůst byl sledován především v částech města s převažující funkcí bydlení, kde průměrná cena vzrostla z 395 Kč za m<sup>2</sup> na 1 098 Kč za m<sup>2</sup>, což bylo způsobeno převodem pozemkového celku pro bytový projekt s vyšší jednotkovou ve Slezské Ostravě v lokalitě Františkov. V této části města tak došlo i k nárůstu celkového objemu zrealizovaných obchodů na 26 mil. Kč z loňských 7,5 mil. Kč. V ostatních částech města klesla jak průměrná cena, tak i objemy převodů, výjimkou bylo území mimo kompaktní město, kde nebyly realizovány žádné významné převody pozemků pro hromadné bydlení a objem obchodů zůstal téměř na stejné úrovni.

Porovnáním údajů o objemu obchodů s pozemky v této kategorii s minulým sledovaným obdobím byl sledován pokles objemu o 64 mil. Kč na celkových 77 mil. Kč (tj. o 45 %). Největší pokles byl zaznamenán ve vnitřním městě, kde se uskutečnilo 50 % obchodů v této kategorii, což bylo způsobeno dočasnou absencí většího objemu obchodů v této oblasti.

V centrální části Ostravy je obecně zájem na zvýšení počtu rezidentů s cílem oživení centra města a v rámci této iniciativy jsou připravovány další lokality pro zástavbu. Jediným aktuálním projektem v rámci centrální části města, je rozšiřující se zástavba 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.

Z hlediska absolutní hodnoty transakce v rámci města byl nejvýznamnější obchod v oblasti hromadného bydlení uskutečněn prodejem pozemku ve Slezské Ostravě, kde celková kupní cena dosáhla 17 mil. Kč při ploše 5 157 m<sup>2</sup>. Jednotková cena při této transakci dosáhla na částku 2 909 Kč za m<sup>2</sup>, jednalo se o lokalitu v území navazujícím na centrum města s převažující funkcí bydlení, konkrétně o proluku zástavby na ul. Na Františku. Z hlediska jednotkové ceny byly nejvyšší ceny dosaženy v centrální části města v rámci prodeje bytů na území Nové Karoliny, a to ve výši téměř 6 700 Kč za m<sup>2</sup>.

V kategorii hromadného bydlení jsou dokončeny projekty bytových domů v Moravské Ostravě na ul. Janáčkova, dokončována je další etapa zástavby území Nové Karoliny, kde je ve výstavbě bytový komplex v rámci 3. etapy. Další bytové projekty se realizují v centrální části města, kde budou zaplněna volná území a proluky v původní zástavbě. Jedná se zejména o největší chystaný projekt v historické části města tzv. Nové Lauby v prostoru ulic Muzejní, Velká a Pivovarská, další projekty jsou připravovány rovněž v centru města na ul. Kostelní, náměstí Dr. E. Beneše a ul. Stodolní. V ostatních částech města jsou rozestavěny a postupně dokončovány projekty v Hrabové a Hrabůvce. Významný bytový projekt je připravován na pomezí Poruby a Svinova v lokalitě na východ od ul. Polská a také ve Slezské Ostravě části Muglinov v nezastavěném prostoru na sever od ulice Hladnovská.

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	3 919	20	13 915
Okrajová část vnitřního města	395	100	9 308
Průmyslové části	916	500	1 248
Území mimo kompaktní město	474	21	1 089

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 480	200	10 000
Okrajová část vnitřního města	1 098	131	12 500
Průmyslové části	807	200	5 882
Území mimo kompaktní město	972	342	4 690

### Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

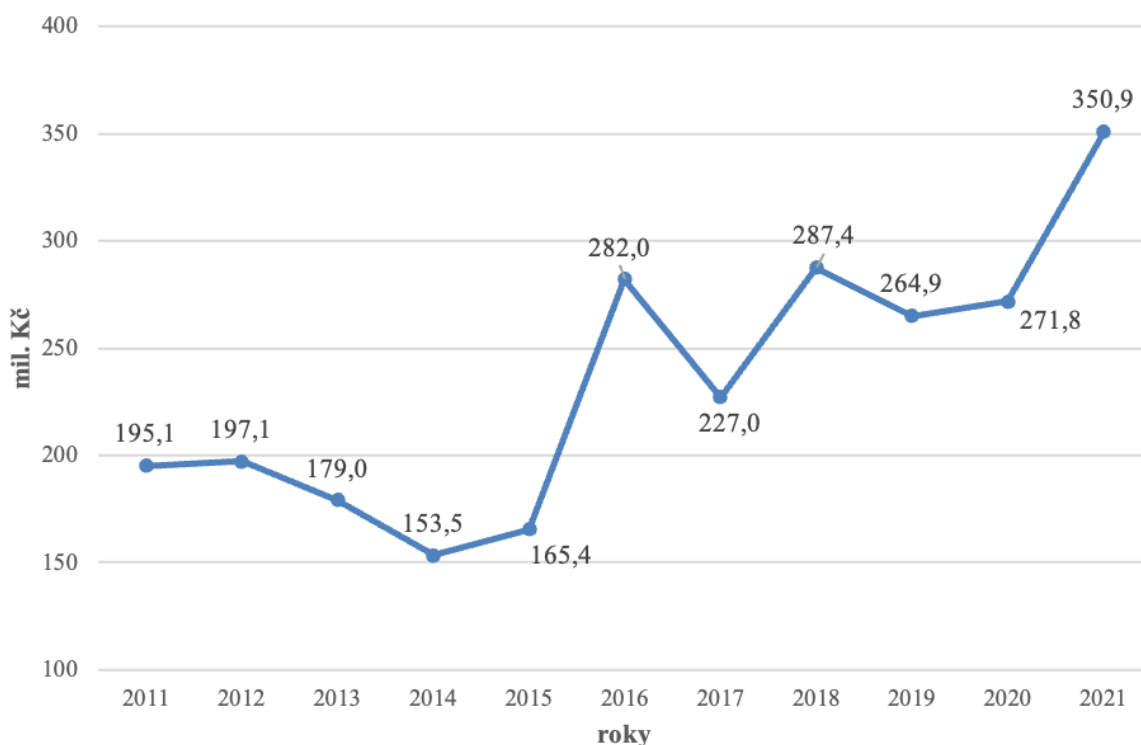
V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období vzrostla ze 716 Kč na 792 Kč za m<sup>2</sup>. Zaznamenán byl mírný nárůst objemu převodů až o téměř 80 mil. Kč, tj. o 29 %, při mírném poklesu počtu uskutečněných transakcí o 7 %, s tím, že celkem bylo zobchodováno 537 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd došlo k výrazným změnám v objemu obchodů především na okraji města mimo kompaktní město, kde objem převodů narostl o 112 mil. na celkových 277 mil. Kč (nárůst o 68%), při zhruba stejném počtu převodů. Nadále jsou v oblasti individuálního bydlení stěžejní okrajové části vnitřního města a území mimo kompaktní město, kde se uskuteční většina převodů v rámci města (cca 90 % transakcí z hlediska počtu i objemu obchodů).

Kategorie pozemků pro rodinné bydlení byla jedna ze dvou, kde obchody s pozemky oproti minulému období vzrostly. Jedná se o nejstabilnější segment trhu s nejmenšími výkyvy cen a kontinuálně rostoucím objemem obchodů, což dokazuje přetrvávající zájem o individuální bydlení.

Při vyhodnocení pohybů průměrné ceny v této kategorii byl zjištěn nárůst ve všech částech města s výjimkou průmyslových částí, kde se pozemky pro bydlení obchodují v nejmenším rozsahu. Nejvyšší nárůst byl sledován ve vnitřním městě, a to více jak o 50 % s dosaženou, průměrnou cenou 2 114 Kč za m<sup>2</sup>, průměrná cena u pozemků pro bydlení narostla také v oblasti s největším objemem obchodů tj. mimo kompaktní město, a to na částku 746 Kč za m<sup>2</sup> (tj. o 3 %).

V následujícím grafu je zachycen vývoj objemu převodů pozemků pro individuální bydlení za posledních 10 let, ze kterého je patrný stálý zájem o pozemky pro rodinné bydlení. V grafickém vyjádření je možné sledovat od roku 2016 stabilizaci úrovně objemů transakcí pro rodinné bydlení, které se obchodují přibližně v úrovni od 250 do 300 mil. Kč za rok, s výjimkou posledního roku kdy objem narostl na až na 350 mil. Kč.

## Objemy převodů pozemků pro RD v mil. Kč v letech 2011-2021



Nejvýznamnější obchod souboru pozemků pro individuální výstavbu z hlediska absolutní dosažené částky byl ve sledovaném období uskutečněn v městském obvodu Poruba na západním jeho okraji v lokalitě u letního koupaliště, kde byl zobchodován pozemkový celek určený pro budoucí výstavbu. Jednalo se o převod cca 8,5 tis. m<sup>2</sup> pozemků za cenu 20 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 2 352 Kč za m<sup>2</sup>. Další nejvýznamnější převody pozemkových celků pro developerskou výstavbu v úrovni nad 10 mil. Kč se realizovaly v městských částech Plesná (za 18 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 217 Kč za m<sup>2</sup>), Stará Bělá (za 10 mil. Kč s jednotkovou cenou 829 Kč za m<sup>2</sup>) a Hrabová (za 10 mil. Kč s jednotkovou cenou 520 Kč za m<sup>2</sup>). Dále byla uskutečněna řada převodů v cenové úrovni od 4,5 do 7,5 mil. Kč za jeden celek, kde se jedná o převážně o individuální projekty s dosaženými jednotkovými cenami v cenovém rozmezí od 1 500 do 5 750 Kč za m<sup>2</sup>. Tyto převody byly uskutečněny zejména v jihozápadním segmentu okraje Ostravy, a to v městských částech s těmito dosaženými jednotkovými cenami – Stará Bělá (2 554 Kč a 4 300 Kč za m<sup>2</sup>), Nová Bělá (5 765 Kč za m<sup>2</sup>), Hrabová (3 203 Kč za m<sup>2</sup>), Plesná (1 986 Kč a 2 088 Kč za m<sup>2</sup>), Krásné Pole (1 986 Kč a 2 088 Kč za m<sup>2</sup>), ale také v městských částech při severním okraji města - Petřkovice (1 294 Kč a 1 468 Kč za m<sup>2</sup>) a Radvanice (633 Kč za m<sup>2</sup>).

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní a jižní hranici města – Plesná, Stará Bělá, Nová Bělá, Výškovice, Krásné Pole a Polanka, v okrajových částech na severu a východě města – Heřmanice, Michálkovice, Lhotka nebo Koblov, a dále také v místech navazujících na centrální část města – Svinov, Muglinov, Pustkovec, Slezská Ostrava a Výškovice. V rámci území celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů v této kategorii podílela městská část Stará Bělá (cca 11 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 38 mil. Kč. Významný podíl na trhu měly rovněž městské části mimo kompaktní město – Krásné Pole s podílem 9,9 % a objemem 34,6 mil. Kč, Polanka s podílem 9,1 % a objemem 31,9 mil. Kč, Plesná s podílem 8,95 % a objemem 31,4 mil. Kč,

a dále Hrabová s podílem 8,4 % a objemem 29,5 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Nové Bělé, Petřkovicích, Heřmanicích, Lhotce, Radvanicích a Bartovicích. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita v objemu obchodů nad 10 mil. Kč vyhodnocena v Porubě (24 mil. Kč), a Slezské Ostravě (11,3 mil. Kč).

CM 2019

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	535	410	1 257
Okrajová část vnitřního města	1 136	80	6 598
Průmyslové části	657	310	1 779
Území mimo kompaktní město	703	30	6 051

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 343	53	2 000
Okrajová část vnitřního města	690	50	6 917
Průmyslové části	696	104	1 967
Území mimo kompaktní město	722	25	6 672

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 114	331	5 924
Okrajová část vnitřního města	805	100	10 329
Průmyslové části	509	104	1 782
Území mimo kompaktní město	746	82	5 765

### Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti bydlení tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii výrazně vzrostly (průměrná cena se zvýšila o 84 % na 556 Kč za m<sup>2</sup>) současně s nárůstem objemu převodů o 50 % na úroveň cca 15 mil. Kč. Pozemky v chatových osadách se obchodovaly především v území mimo kompaktní město a okrajových částech vnitřního města, což odpovídá možnostem využití území pro individuální rekreaci. V těchto oblastech byly realizovány transakce za 8,56 mil. Kč, resp. 6,25 mil. Kč. V obou oblastech došlo k nárůstu průměrné ceny, v okrajových částech vnitřního města na 540 Kč za m<sup>2</sup> resp. a v území mimo kompaktní město na 569 Kč za m<sup>2</sup>. Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	186	-	-
Okrajová část vnitřního města	290	26	1 115
Průmyslové části	303	299	307
Území mimo kompaktní město	313	75	1 071

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	540	144	2 723
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	569	211	1 474

### Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky určené pro *občanskou vybavenost s komerčním využitím* (administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde nebyly uskutečněny žádné významné transakce nad úroveň 15 mil. Kč. Průměrná cena v této kategorii klesla na 1 197 Kč za m<sup>2</sup>, tj. o 30 %. Nejvýznamnější transakce v této kategorii proběhla v Ostravě-Jihu v části Zábřeh v obchodní zóně Shopping Park, kde bylo realizován menší pozemek s doplňkovou funkcí v rámci obchodní zóny za 13,28 mil. Kč s jednotkovou cenou 26 454 Kč za m<sup>2</sup>.

V rámci této kategorie byl zaznamenán pokles celkového objemu transakcí z 58 mil. Kč za rok 2019 na 34,5 mil. Kč za rok 2020. Jedinou významnou oblastí, kde se objem převodů výrazněji změnil, je území okrajových částí vnitřního města s celkovým nárůstem objemu převodů na 29 mil. Kč.

Důvodem absence významných převodů v této kategorii ve sledovaném období roku 2020 je skutečnost, že oblast ploch pro komerční využití a zejména pro obchod, je v rámci Ostravy víceméně saturována nebo se nové projekty teprve připravují.

Z dalších převodů pak byly realizovány jednotlivé prodeje v cenovém rozmezí do 3 až 5 mil. Kč, v jednotkových cenách od 1 200 do 2 500 Kč za m<sup>2</sup>, výjimkou je převod pozemku v rámci obchodní zóny ve Slezské Ostravě- Muglinově při na ul. Orlovská a Betonářská, kde kupní cena dosáhla celkem 10 mil. Kč.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla při srovnání s minulým obdobím (2,1 ha) meziročně obchodována menší plocha (1,3 ha). Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem za poslední zkoumané období (34,5 mil. Kč) spíše na nižší úrovni oproti předchozím obdobím let 2013 až 2020, kde se objemy obchodů pohybovaly v rozmezí 55 až 70 mil. Kč, s výjimkou období let 2017 až 2019, kdy docházelo k výrazným výkyvům v jednotlivých letech ( v roce 2017 – objem 26 mil. Kč, v roce 2018 - objem 225 mil. Kč, a v roce 2019 - objem 17 mil. Kč).

V uplynulém období bylo v kategorii komerčních ploch dokončeno rozšíření prodejny LIDL v Moravské Ostravě, dokončuje se rozšíření prodejny Baumax v Moravské Ostravě v lokalitě Fifejdy. Z dalších projektů, které jsou ve výstavbě, lze zmínit např. polyfunkční objekt pro bydlení s občanskou vybaveností pod názvem Nové Lauby v prostoru mezi Masarykovým náměstím a ul. Pivovarskou, nebo nový obchodní objekt v Přívoze na



ul. K Lávce, ve fázi přípravy je nový Retail Park ve Staré Bělé při ul. Junácké. Pokud se týče nových projektů pro administrativu, lze zmínit např. výstavbu nové administrativní budovy na území Nové Karoliny, dále připravované projekty v rámci rozšíření vědecko-technologického parku v Pustkovci, nebo také na území Nové Karoliny projekt na výstavbu výškové budovy. V segmentu projektů pro občanskou vybavenost jsou dále plánovány projekty polyfunkčního charakteru, zejména v kombinaci s bydlením.

2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	4 618	251	24 691
Okrajová část vnitřního města	984	484	2 210
Průmyslové části	1 572	800	2 403
Území mimo kompaktní město	1 069	548	3 630

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 150	222	2 100
Okrajová část vnitřního města	2 188	159	26 454
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	1 001	800	1 250

### Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byl zaznamenán pokles obchodů, celkový objem obchodů činil necelých 10 mil. Kč, což představuje oproti minulému období pokles o 29 mil. Kč (tj. 75 %), průměrná cena taktéž poklesla (o 26 % na 744 Kč za m<sup>2</sup>).

Jediným významným převodem v této kategorii byl prodej pozemku v místě Integrovaného výjezdového centra Ostrava – Jih na hranici katastrů Dubina a Nová Bělá, na ul. Kaminského, který byl vykoupěn za účelem vytvoření územní rezervy pro rozšíření areálu záchranného centra. U transakce ve výši 4,5 mil. Kč činila jednotková cena 778 Kč za m<sup>2</sup>.

V kategorii pozemků s využitím pro občanskou vybavenost nekomerčního charakteru je připravována nebo zahájena na již připravených plochách celá řada významných projektů.

Ve fázi přípravy je výstavba nové koncertní haly u Domu kultury v Moravské Ostravě na ul. 28. října, byla zahájena výstavba nového parkovacího domu v Moravské Ostravě u městské nemocnice v lokalitě na Fifejdách a další výstavba parkovacích domů v centru města se připravuje. Dokončen byl dům s pečovatelskou službou pro seniory v Ostravě-Porubě na ul. Dělnické, a ve výstavbě je dům pro seniory v Antošovicích a další se připravuje v Krásném Poli.

Aktuálně jsou realizovány projekty rekonstrukce původního komplexu jatek v Moravské Ostravě, výstavba nového univerzitního centra Ostravské univerzity v Moravské Ostravě na území Černé louky poblíž řeky Ostravice, nebo další postupná adaptace průmyslových objektů v Dolní oblasti Vítkovic s přeměnou využití pro kulturně-vzdělávací účely, volný čas a podnikání. V oblasti sportu byla dokončena výstavba sportovních hal v Krásném Poli a Nové Bělé a připravuje se výstavba sportovní haly v Moravské Ostravě v ul. U Stadionu.

CM 2019

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 759	-	-
Okrajová část vnitřního města	1 133	750	1 163
Průmyslové části	736	306	881
Území mimo kompaktní město	847	50	1 289

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 661	1 182	17 195
Okrajová část vnitřního města	1 462	43	2 081
Průmyslové části	387	61	1 400
Území mimo kompaktní město	866	37	1 172

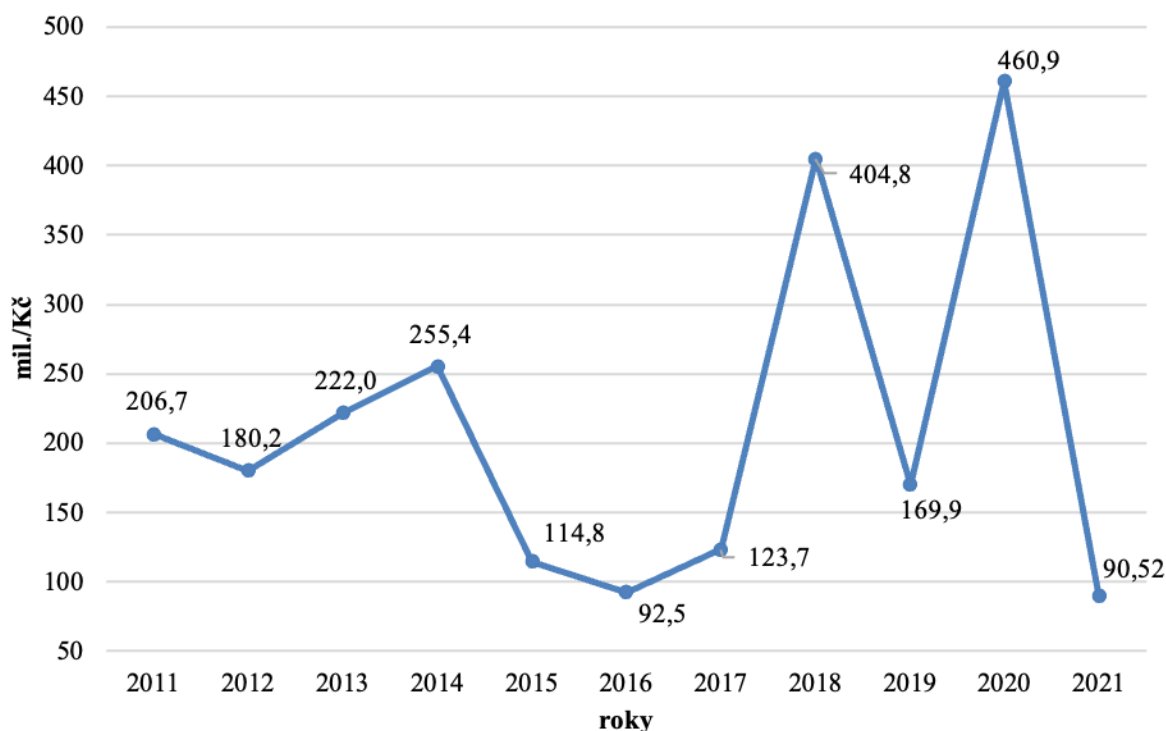
CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	808	757	831
Okrajová část vnitřního města	475	465	612
Průmyslové části	1 029	697	1 225
Území mimo kompaktní město	727	458	1 000

### Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byl ve sledovaném období zaznamenán nejvyšší pokles aktivity obchodů napříč všemi kategoriemi. Celkový objem převodů klesl o 370 mil. Kč (tj. 80 %). I přes skokový pokles byla tato kategorie druhá nejvíce obchodovaná skupina pozemků ve městě s podílem na trhu téměř 16 %. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo rovněž k výraznému poklesu obchodované plochy, a to o 72 %, tj. celkem o cca 43 ha na výměru 15,9 ha. Průměrná dosažená cena klesla také, a to o 214 Kč na 570 Kč za m<sup>2</sup>. Jak znázorňuje níže uvedený časový graf, byl v posledním období v této kategorii zrealizován objem převodů v celkové výši 90,5 mil. Kč, což je v rámci sledovaných období nejnižší objem zrealizovaných obchodů zhruba na úrovni roku 2016. Pokles průměrných cen v oblasti průmyslu a ve vnitřním městě byl způsoben absencí významných transakcí v daném období roku 2020, a to jak co do sjednané ceny, tak především absolutní hodnoty zrealizovaného obchodu evidovaného prostřednictvím katastru nemovitostí. Dalším důvodem je skutečnost, že v minulých letech byly obchodovány významné, průmyslové plochy brownfields, které se teprve zaplňují a pro rozvoj průmyslu je tak aktuálně v Ostravě vytvořeno dostatek nových ploch pro zástavbu.

## Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech 2011-2021



Na území města byly obchodovány pouze menší pozemkové celky spadající do kategorie průmyslových ploch, z nichž lze zmínit prodej části původního průmyslového areálu v Muglinově u ul. Orlovské (o výměře cca 1 ha) s kupní cenou 12,4 mil. Kč s jednotkovou cenou 1250 Kč za m<sup>2</sup>. Další ze zajímavých obchodů proběhl v Porubě v průmyslové zóně u výpadevé komunikace na Opavu u nového úseku prodloužené Rudné, kde byl zobchodován pozemek o výměře 9 tis. m<sup>2</sup> v celkové hodnotě 7,35 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 810 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejvyšší cenou v této kategorii se stala transakce s jednotkovou cenou 2 492 Kč za m<sup>2</sup> za plochu o výměře cca 1 806 m<sup>2</sup>, v městské části Radvanice v areálu průmyslového podniku Bastro při ul. Lihovarská.

Nejvýznamnější plochou z hlediska nové výstavby v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je postupně obsazována. V popředí zájmu jsou také nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, kde jsou připravovány a realizovány nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna Dolní oblasti Vítkovic, dále zóna areálu původního cementárny v Kunčičkách a dále nově připravovaná plocha v Hrušově, kde se realizuje výstavba průmyslové zóny na ploše 35 ha. V tomto území je plánováno využití pro průmysl v souladu s územním plánem, především z důvodu dobrého dopravního napojení na městský úsek dálnice D1 a umístění mimo zástavbu centrální části města. Zároveň jsou v oblasti průmyslu připraveny nebo realizovány projekty pro sanaci území s ekologickou zátěží, a to v areálu bývalé ropné rafinerie (Ostramo) na rozhraní Mariánských Hor a Přívozu a v areálu bývalého dolu v Heřmanicích. Připraveny pro zástavbu jsou v rámci území brownfields plochy v okrajové části Dolní oblasti Vítkovic v bývalém areálu aglomerace u ul. Rudné, plochy v původním areálu chemičky v Hrušově a dále rekultivovaná plocha haldy podél komunikace Místecké v Hrabůvce.

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

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	656	41	4 000
Okrajová část vnitřního města	577	48	1 200
Průmyslové části	743	90	2 500
Území mimo kompaktní město	1 120	180	1 573

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	711	82	5 651
Okrajová část vnitřního města	728	100	2 005
Průmyslové části	645	198	5 111
Území mimo kompaktní město	387	100	2 492

### Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) byla za sledované období zaznamenána pouze 1 transakce. Jednalo se zejména o dokoupení ploch pro rozšíření skládky komunálního odpadu v Hrušově, a to v celkovém objemu 3 mil. Kč s průměrnou cenou 286 Kč za m<sup>2</sup>.

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	-	-	-
Průmyslové části	286	280	300
Území mimo kompaktní město	-	-	-

## Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody pouze v obytných částech města, a to v minimálním rozsahu. Průměrná cena klesla na 709 Kč za m<sup>2</sup> (tj. o 19 %) při nižším vyšším objemu obchodů o 84 % na úroveň 0,5 mil. Kč. V této kategorii bylo realizováno celkem 33 parcel, realizovány byly převážně v Mariánských Horách, Přívoze, Martinově a Porubě.

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	896	170	1 029
Okrajová část vnitřního města	-	-	-
Průmyslové části	650	230	651
Území mimo kompaktní město	-	-	-

CM 2021

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	741	65	1 182
Okrajová část vnitřního města	800	-	-
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	423	417	735

## 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