

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY č. 23

Textová část

2022

# 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> .....                    | 13 |
| <b>7.1 Všeobecná analýza</b> .....                                | 13 |
| <b>7.2 Rozbor realizovaných prodejů</b> .....                     | 19 |
| <b>8. Seznam městských obvodů a katastrálních území</b> .....     | 31 |

# 1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 23. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen *cenová mapa*), navazuje na svá předchozí vydání, která jsou uvedena v následujícím přehledu:

| pořadové číslo<br>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<br>č.11/2018 a její<br>změna a<br>doplnění OZV<br>č.3/2019 | 11/2018<br>3/2019        | 12.12.2018<br>30.01.2019 | 3                 | 21.02.2019 | 1.01.2019<br>14.02.2019 | 31.12.2019 |
| 20  | 17/2019                  | 11.12.2019               | 17                | 19.12.2020 | 1.01.2020               | 31.12.2020 |
| 21  | 13/2020                  | 11.12.2020               | 19                | 16.12.2020 | 1.01.2021               | 31.12.2021 |
| 22  | 16/2021                  | 08.12.2020               | 20                | 14.12.2021 | 1.01.2022               |            |

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 31 stran A<sub>4</sub>.
- 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 284 968 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:

| věková kategorie       | věkový interval | podíl (%) |
|------------------------|-----------------|-----------|
| <b>předproduktivní</b> | 0 – 14          | 14,95     |
| <b>produktivní</b>     | 15 - 64         | 64,08     |
| <b>poproduktivní</b>   | 65 a více       | 20,97     |

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 43,5 let.

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

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

V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava, jako jedno z mála měst v ČR, zaznamenala obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace. Významnou oblastí investic jsou nevyužité plochy bývalých průmyslových areálů, které tvoří asi 15 % rozlohy města. Třemi hlavními lokalitami jsou Karolína 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 2021 a prosincem 2021. 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), nově byly v červnu roku 2022 schváleny změny územního plánu č. 4a, 4b, 4c.

#### 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 hluchost např. vlivem dopravy nebo průmyslu 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 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> |

CM 2022

| Základní členění                      | výměra v ha   | %          | počet parcel   | %          |
|---------------------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
| Zemědělská a lesní půda, vodní plochy | 11 558        | 54         | 54 915         | 35         |
| Zastavěná plocha                      | 1 887         | 9          | 58 831         | 37         |
| Ostatní plocha                        | 7 978         | 37         | 45 229         | 28         |
| <b>Ostrava celkem</b>                 | <b>21 423</b> | <b>100</b> | <b>159 280</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. 22 z roku 2021 došlo k poklesu celkového počtu pozemků (o 397), nejvýraznější pokles byl zaznamenán u zemědělských ploch (o 814 parcel), především v katastrech Stará bělá, Proskovice, Krásné Pole, Hrušov a Muglinov, po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch u novostaveb, příp. scelováním zemědělských ploch v katastru nemovitostí v rámci výkupů orné půdy v okrajových částech města. Největší změna v počtech parcel proběhla v katastrálním území Proskovice v rámci výkupů orné půdy pro zemědělské účely, a v kategorii stavebních pozemků v okrajových částech města v souvislosti s novou výstavbou.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 20 ha. Nejvýraznější změna byla sledována v k.ú. Zábřeh – Hulváky. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k nárůstu celkem o 48,5 ha a u ostatních ploch k poklesu o 28,9 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 19,6 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2021 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pokud se týče souladu údajů katastru nemovitostí, tzn. především zákresu pozemkových parcel v porovnání se skutečností, lze konstatovat, že stav katastru nemovitostí v Ostravě převážně odpovídá skutečnosti. Při nesouladech, které se vyskytují na území města např. při rozsáhlých změnách v rámci asanací průmyslových oblastí (brownfields), se tyto v rámci každé aktualizace cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy zachycují šetřením v terénu a případný nesoulad s katastrem nemovitostí je do cenové mapy zanesen dle skutečnosti.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 910 skupin obdobných parcel (pokles o 8 skupin), z nichž 2 765 (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, obdobně jako v minulém období.

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

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> |

CM 2022

|                  | Počet skupin | Výměra v ha   | % dle skupiny | % dle výměry |
|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>Neoceněno</b> | 1 145        | 13 141        | 29,3          | 61,3         |
| <b>Oceněno</b>   | 2 765        | 8 282         | 70,7          | 38,7         |
| <b>Celkem</b>    | <b>3 910</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 2021 došlo k mírnému poklesu počtu oceněných skupin pozemků, s tím, že výměra oceněného území zůstala stejná (viz tabulky výše a níže uvedené).

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

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> |

CM 2022

| Druh zastavěné plochy             | Počet skupin obdobných pozemků |           |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|
|                                   | celkem                         | oceněných |
| průmyslové objekty                | 445                            | 402       |
| zemědělské a lesní objekty        | 37                             | 35        |
| občanská vybavenost               | 1 097                          | 732       |
| ostatní stavební objekty - garáže | 164                            | 163       |
| technická vybavenost              | 69                             | 28        |

|                 |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|
| objekty bydlení | 1 415        | 1 405        |
| <b>Celkem</b>   | <b>3 224</b> | <b>2 765</b> |

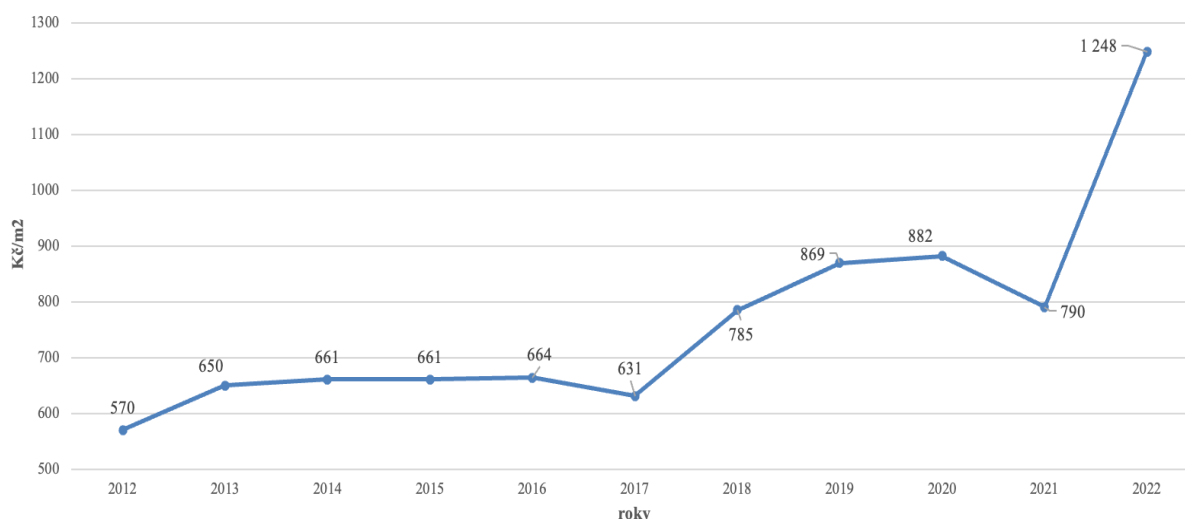
## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza

*Analýza trhu* s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2022 byla provedena z informací získaných o 2 202 prodejkách pozemků v období od ledna 2021 do prosince 2021. V tomto období došlo k nárůstu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 777 transakcí (tj. o 54 %).

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 494 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku vzrostla na úroveň **1 248 Kč za m<sup>2</sup>**. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy tedy v období roku 2021 skokově vzrostla na historicky nejvyšší úroveň, a to o cca 58 %. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrné ceny vzrostly ve všech kategoriích, s výjimkou méně významných kategorií z hlediska množství tj. pozemků pro garáže, občanskou vybavenost neziskového sektoru a technickou vybavenost.

Vývoj průměrné ceny v Kč/m<sup>2</sup> stav.pozemků za celé město v letech 2012-2022



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

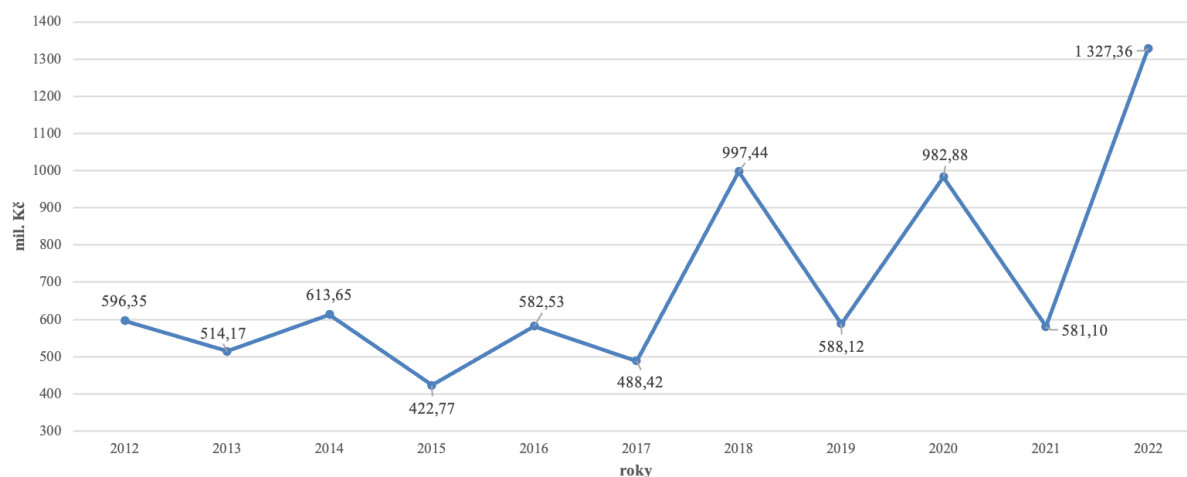
| Poloha                        | Průměrná cena v Kč/m <sup>2</sup> v roce |       |       |       |       |
|-------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|
|                               | 2018                                     | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| Vnitřní město                 | 1 012                                    | 1 164 | 1 858 | 1 359 | 3 002 |
| Okrajová část vnitřního města | 735                                      | 756   | 718   | 917   | 1 181 |
| Průmyslové části              | 700                                      | 732   | 734   | 576   | 951   |
| Území mimo kompaktní město    | 712                                      | 703   | 812   | 688   | 1 003 |

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 nárůstem průměrných cen sledován skokový nárůst o 136 %, řádově o 791 mil. Kč oproti minulému období, kdy byly na území města Ostravy v segmentu stavebních pozemků zobchodovány pozemky za 581 mil. Kč. Nárůst objemu převodů byl zaznamenán ve všech částech města, ve vnitřním městě (o 311 %, v absolutní hodnotě o 273 mil. Kč), v průmyslových částech města (o 783 %, což představuje 185 mil. Kč), v dalších dvou oblastech došlo také k nárůstu objemu transakcí - v okrajových částech vnitřního města o 84 % a dále v území mimo kompaktní město o 65 %, v absolutní hodnotě celkem o 332 mil. Kč za obě tyto kategorie.

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

| Poloha                        | Objemy převodů v mil. Kč |            |            |             | Meziroční změna v % 2021-2022 |
|-------------------------------|--------------------------|------------|------------|-------------|-------------------------------|
|                               | 2019                     | 2020       | 2021       | 2022        |                               |
| Vnitřní město                 | 173                      | 234        | 88         | 361         | 311                           |
| Okrajová část vnitřního města | 160                      | 134        | 145        | 267         | 84                            |
| Průmyslové části              | 47                       | 340        | 24         | 209         | 783                           |
| Území mimo kompaktní město    | 208                      | 274        | 324        | 535         | 65                            |
| <b>Celkem</b>                 | <b>588</b>               | <b>983</b> | <b>581</b> | <b>1372</b> | <b>136</b>                    |

**Vývoj objemu obchodů stavebních pozemků v mil. Kč za celé město v letech 2012-2022**

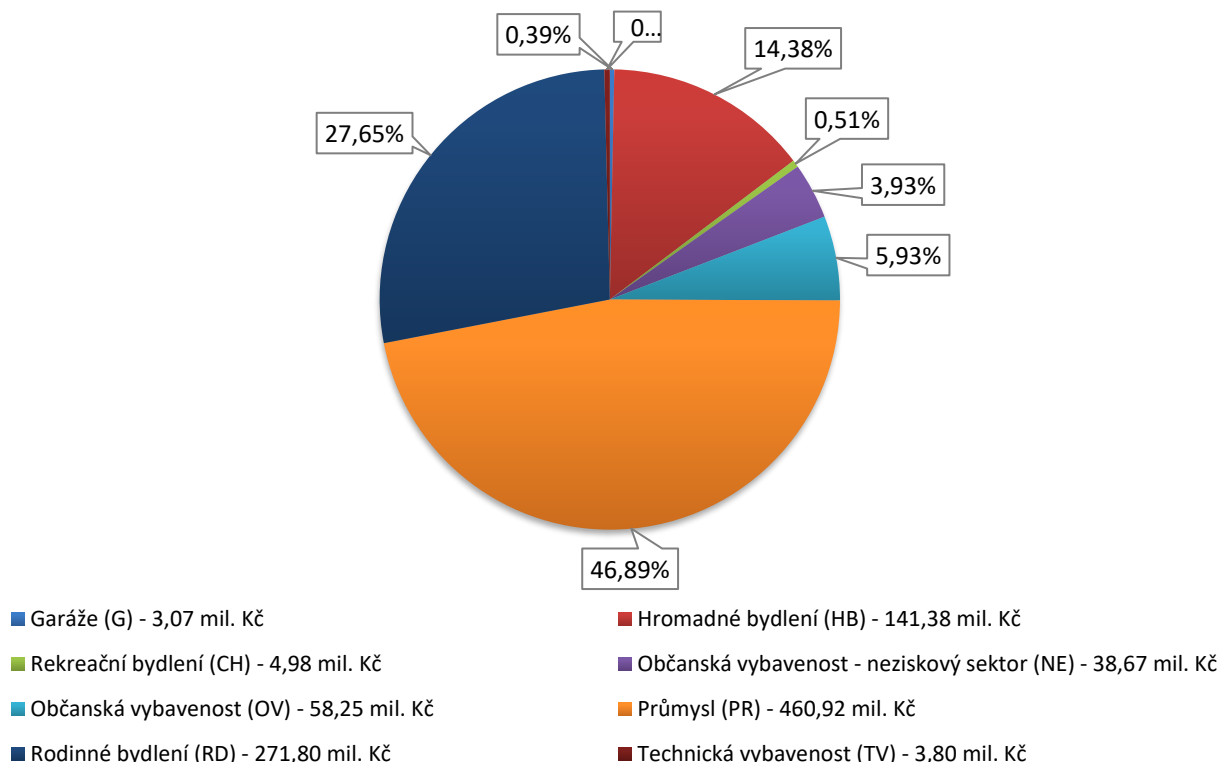


Pokud jde o **strukturu prodejí za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly stejně jako v minulém období pozemky pro individuální bydlení s podílem 36 % z celkového objemu prodejí (s meziročním nárůstem objemu o 37 %, tj. celkově o 129 mil. Kč). Objem obchodů s pozemky pro rodinné bydlení dosáhl nejvyšší úrovně za posledních 10 let.

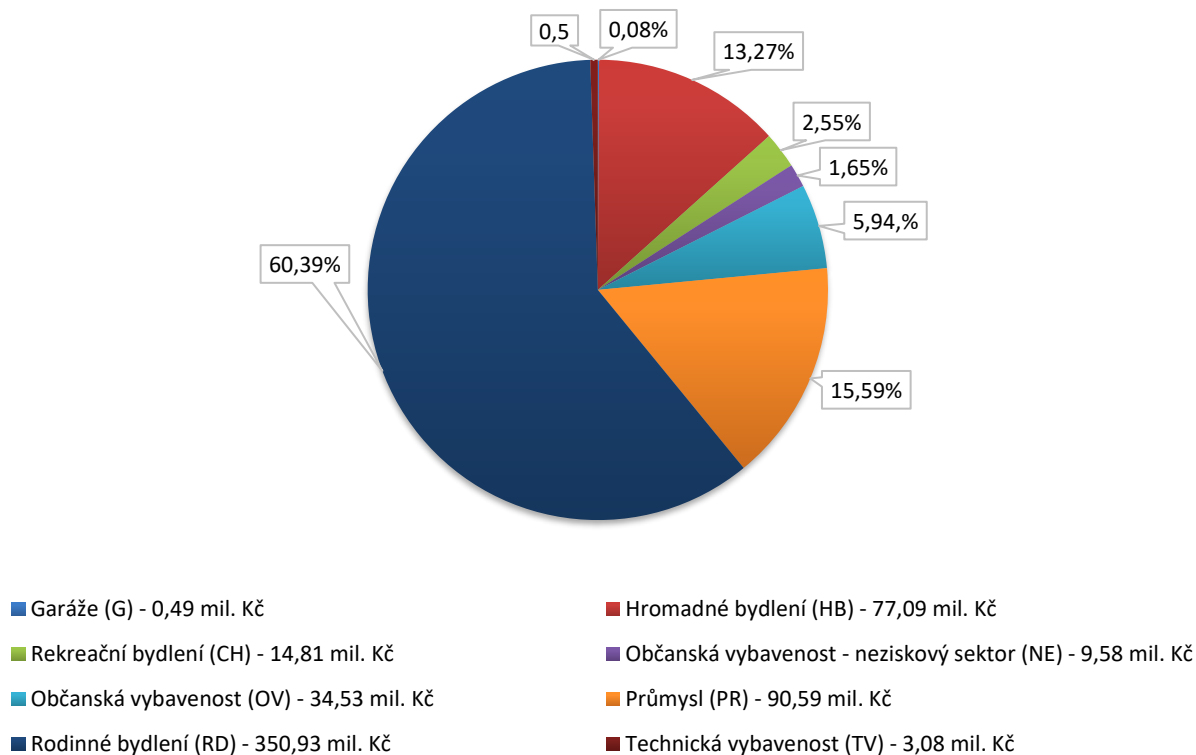
Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro průmysl s 28,5 % podílem na trhu a meziročním skokovým nárůstem objemu o 317 % (tj. o 287 mil. Kč). V pořadí třetí nejobchodovanější skupinou pozemků byly prodeje s využitím pro hromadné bydlení s podílem cca 16 %, kde jejich objem meziročně také výrazně vzrostl - o 140 mil. Kč, tj. o 182 %. Nejvyšší meziroční nárůst objemu obchodů s pozemky dosáhl segment pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním využitím, kde objem obchodů narostl na 171 mil. Kč, s meziročním nárůstem o téměř 495 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií zobchodovaných pozemků na celku v posledních 3 letech.

Výrazné nárůsty objemu i výše dosažených cen ve všech oblastech města byly v roce 2021 způsobeny především nadprůměrnou aktivitou na trhu nemovitostí obecně, související mj. s oživením poptávky po investicích do nemovitého majetku a dále absencí významných transakcí na území města v předchozím sledovaném období (s výjimkou kategorie individuálního bydlení).

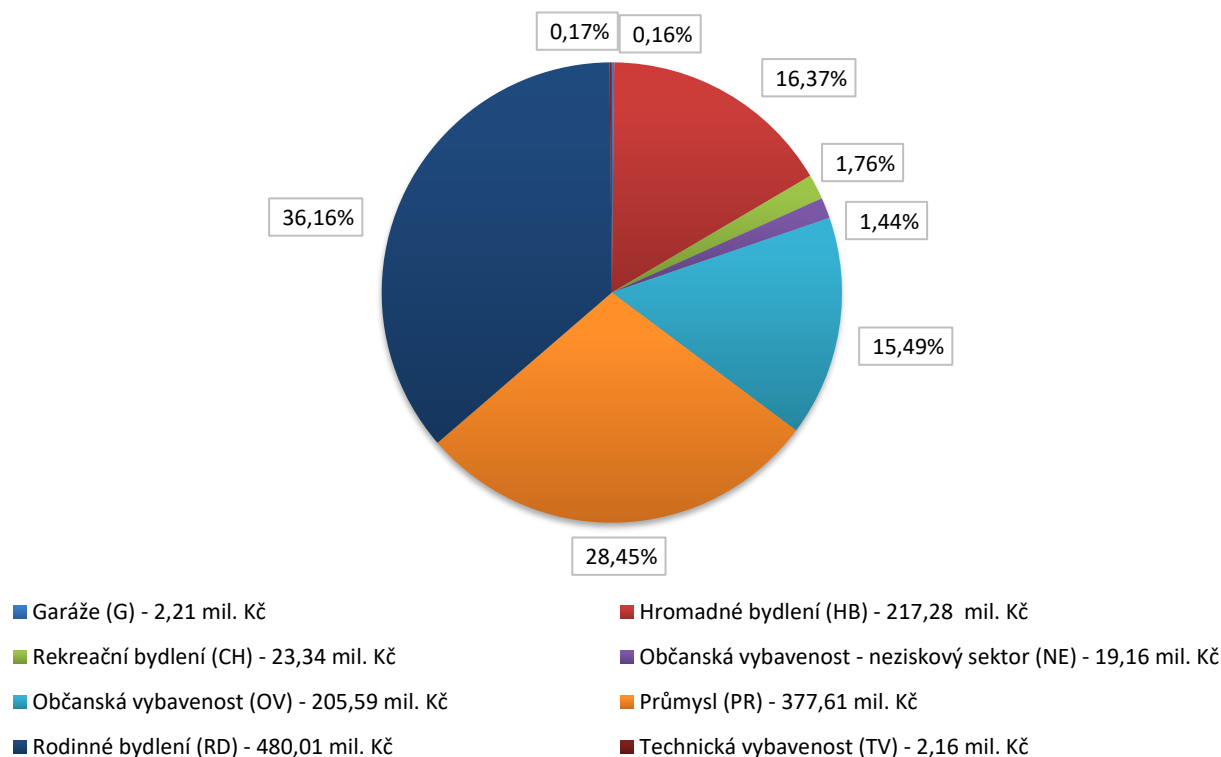
## Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2020



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



## Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2022

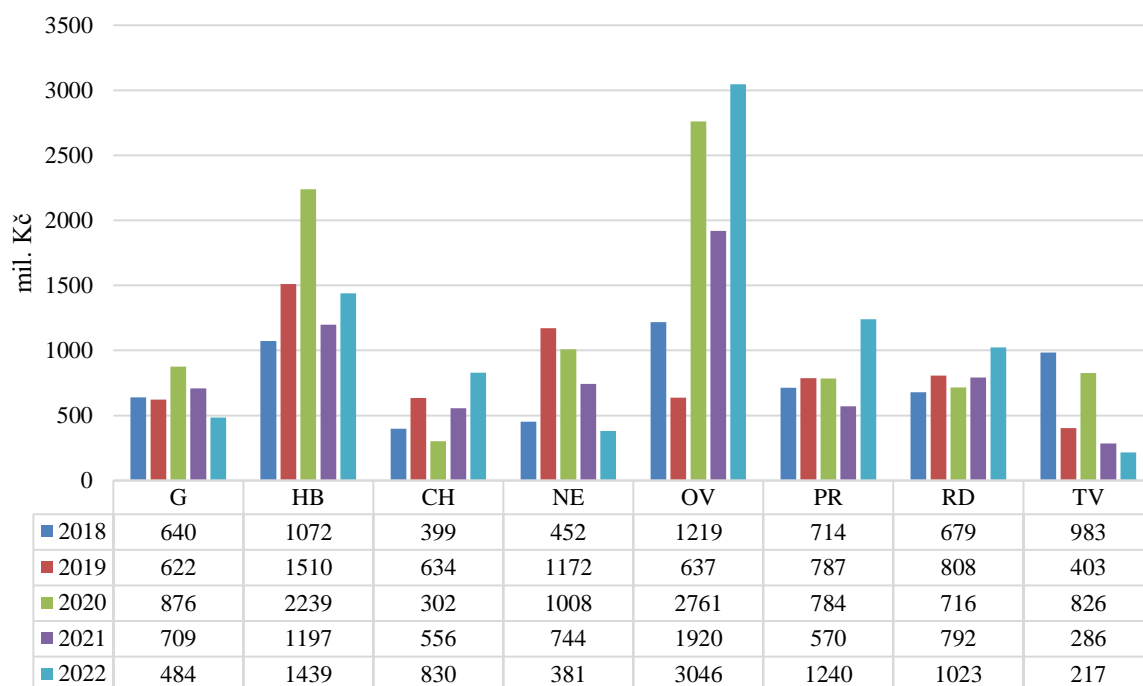


Při vyhodnocení vývoje průměrných cen v jednotlivých kategoriích (viz graf vývoje průměrných cen pozemků dle jednotlivých druhů využití v rámci celého města) byl sledován nárůst cen ve všech kategoriích s podstatným významem na celkovém objemu obchodů v rámci města. Nárůst průměrných cen korespondoval se zvýšenými objemy transakcí, k nejvyššímu růstu průměrné ceny došlo u pozemků pro průmysl, u kterých se průměrná cena zvedla o 118 % na 1 240 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 670 Kč za m<sup>2</sup>). Výrazně také vzrostla průměrná cena v kategorii pozemků pro občanskou vybavenost, a to o 59 % na 3 046 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 1 126 Kč za m<sup>2</sup>). V dalších kategoriích pozemků, u kterých došlo ke zvýšení průměrné ceny, kdy bylo dosaženo úrovně 1 439 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 20 %) u pozemků pro hromadné bydlení, v kategorii rekreačního bydlení činil průměr 830 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 49 %), v kategorii individuálního bydlení 1 023 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 29 %). V ostatních kategoriích pozemků pro garáže, občanskou vybavenost neziskového charakteru a technickou vybavenost průměrná cena klesla, což nastalo především v důsledku nižší aktivity na trhu ve sledovaném období roku 2021.

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

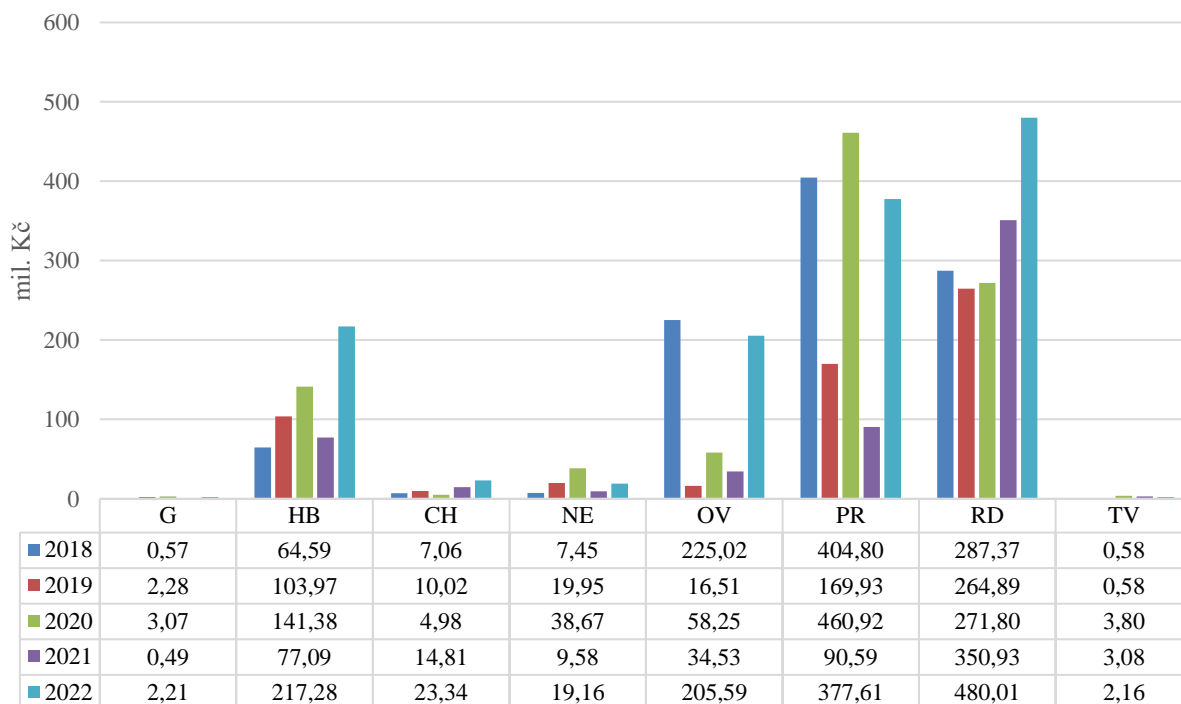


## Vývoj prům.cen pozemků v Kč/m2 dle kategorií využití poz. za město v posl. 5 letech



Dále je níže graficky znázorněn 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 objemy převodů ve všech nejdůležitějších segmentech trhu s pozemky, a to u pozemků pro hromadné, rekreační i rodinné bydlení, občanskou vybavenost a v oblasti průmyslu.

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 residenční bydlení se projevuje v okrajových částech vnitřního města, zejména v Muglinově, Slezské Ostravě, Svinově, Martinově, Třebovicích, Pustkovci a Porubě, s dobrou dopravní dostupností a dosahem infrastruktury, kde plochy pro další rozvoj výstavby jsou velmi omezené. 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, Hrabová, ale i severních a východních částech města, v městských částech Michálkovice, Hošťálkovice, Lhotka, Heřmanice, Radvanice a Bartovice. Významná aktivita byla ve sledovaném období roku 2021 zaznamenána např. v Krásném Poli, Hrabové, Staré Bělé, Plesné, Lhotce, Hošťálkovicích, Radvanicích a Bartovicích, kde je buď připravována developerská výstavba rodinných domů, nebo se jedná o samostatné projekty. Aktuálně se realizují projekty developerské výstavby v Hošťálkovicích, Lhotce, Pustkovci, Hrabové, Plesné a Slezské Ostravě.

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 na volných plochách nebo v prolukách zástavby připravováno několik bytových projektů pro pronájem či prodej. 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 rozsáhlou budoucí výstavbu ve Slezské Ostravě v lokalitě a k.ú. Muglinov na ul. Hladnovská. Z dokončených či aktuálně realizovaných projektů lze zmínit výstavbu bytových domů v Moravské Ostravě v lokalitě Nové Karoliny, na ul. Preslova a ul. Pivovarská, dále ve Slezské Ostravě na Františkově a v Hrabové. Další významné projekty v oblasti bytové výstavby se připravují na pomezí Poruby a Svinova v lokalitě na východ od ul. Polská, a také 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 páteřních komunikací města (např. Místecká, Rudná, Bohumínská a Orlovská), a to např. v rámci průmyslových areálů ve Vítkovicích, Zábřehu a pak také na volných, nezastavěných plochách v Porubě, Hrušově a Heřmanicích, nebo na pomezí Nové Vsi a Mariánských Hor.

Zájem přetrvává o nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, kde byla dokončena sanace a příprava staveb, a je realizována postupně výstavba, a nebo v územích, která jsou 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 Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a jejíž dokončená část s objekty pro obchod, administrativu, bydlení i volnočasové aktivity byla začleněna jako funkční plocha do centrální části města. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna v městské části Vítkovice, rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic. Zde v rámci revitalizace průmyslové zóny pokračuje projekt „Nové Vítkovice“, kde se aktuálně pro celou oblast řeší komplexní dopravní napojení na

pátevní 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 realizována zástavba v průmyslové zóně ve Vítkovicích, v lokalitě mezi páteřními komunikacemi Místeckou a Rudnou, a řekou Ostravicí, dále se do popředí zájmu dostává také plocha brownfieldu s názvem „Pod Žofinkou“, v prostoru mezi Novou Karolinou v Moravské Ostravě a Dolní oblastí ve Vítkovicích.

U kategorie pozemků pro **občanskou vybavenost s komerčním zaměřením** pro obchod a služby bylo ve sledovaném období realizováno několik výrazných převodů, z nichž zásadní význam v rámci města má převod pozemku na území Nové Karoliny v centrální části města, kde je již ve výstavbě administrativní budova. Dále byly v této kategorii realizovány menší převody, a to např. v Porubě a Slezské Ostravě, pro výstavbu nových obchodních objektů nebo pozemky proluk v historickém centru města v Moravské Ostravě.

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 nebo pokračují modernizace tramvajových tratí v Porubě, Zábřehu a Hrabůvce. Z významných projektů je připravována modernizace železničního uzlu Ostrava-Hlavní nádraží. Dále byla v této oblasti dokončena nebo je realizována výstavba veřejných parkovacích domů v centru města i na jeho okraji (tzv. projekty P+R) v Moravské Ostravě, Přívoze nebo rozšíření parkovacích kapacit na Hranečnicku ve Slezské Ostravě. Probíhá další rozvoj sítě cyklostezek, významnou stavbou v oblasti staveb komunikací pro pěší a cyklisty je lávka spojující Dolní oblast Vítkovic s centrem Ostravy.

## **7.2. Rozbor realizovaných prodejů**

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2021 do prosince 2021 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 494 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 nárůstu průměrné ceny ve všech částech města. Nejvyšší nárůst průměrné ceny byl zaznamenán ve vnitřním městě (o 121 %), v průmyslových částech dosáhl 65 %. Na periferii, v částech mimo kompaktní město dosažená průměrná cena vzrostla o 46 %, v okrajových částech vnitřního města průměrná cena vzrostla o 29 %. Nárůst průměrných cen napříč městem korespondoval jak s nárůstem objemu převodů, tak počtu transakcí.

Ve sledovaném období roku 2021 byla v Ostravě realizována řada významných transakcí, a to jak co do výše dosažené ceny za m<sup>2</sup>, tak absolutní hodnoty zrealizovaného obchodu. Meziroční nárůst objemu obchodů o 311 % byl zachycen ve vnitřním městě, v průmyslových částech o 783 %, v okrajových částech vnitřního města o 84 % a v území mimo kompaktní město o 65 %.

Výrazné nárůsty objemu i výše dosažených cen ve všech oblastech města byly způsobeny především nadprůměrnou aktivitou na trhu nemovitostí obecně a dále absencí významných transakcí na území města v loňském roce, s pravidelným meziročním výkyvem poptávky na trhu s pozemky, který lze v časové periodě co dva roky v Ostravě sledovat v posledních 10 letech.

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          |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 3 002             | 104            | 16 667         |
| Okrajová část vnitřního města | 1 181             | 41             | 4 930          |
| Průmyslové části              | 951               | 70             | 3 944          |
| Území mimo kompaktní město    | 1 003             | 20             | 9 354          |

### 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 54 % 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 215 (tj. 32 %) byl realizován v rozmezí 1 000 až 1 999 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 176 převodů (tj. 26 %), v cenovém rozpětí 500 až 999 Kč za m<sup>2</sup> bylo provedeno 171 převodů (tj. 25 %). V rozmezí 2 000 až 2 999 Kč za m<sup>2</sup> se zobchodovalo 12 % 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 29 %, které se pohybovaly v rozmezí 3 125 až 16 700 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 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. Stodolní (16 667 Kč za m<sup>2</sup>), kde šlo o prodej proluky v původní historické zástavbě.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (10 638 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 (9 354 Kč za m<sup>2</sup>) v území mimo kompaktní město (k.ú. Stará Bělá), kde je sledován trvalý převis zájmu o pozemky především s ohledem na výraznou atraktivitu jihozápadního okraje Ostravy.

### **Pozemky pro bytovou výstavbu**

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrné ceny napříč celým územím města, nejvíce se průměrná cena zvedla v centrální části města v oblasti vnitřního města s převažující funkcí bydlení, kde průměrná cena vzrostla z 1 480 na 2 441 Kč za m<sup>2</sup> a v okrajových částech vnitřního města z 1 098 na 1 252 Kč za m<sup>2</sup>, a dále také v průmyslových částech z 807 na 1 728 Kč za m<sup>2</sup>.

Nárůst objemu provedených převodů byl sledován taktéž ve všech částech města, kde především ve vnitřním městě vzrostly objemy převodů na 103 mil. Kč (z 39 mil. Kč) uskutečněných v loňském roce, ale také v okrajových částech, kde se zvedly na 61 mil. Kč (z 26 mil. Kč). Důvodem navýšení objemu transakcí byl výrazný nárůst poptávky, kde především v městských obvodech Moravská a Slezská Ostrava proběhlo několik výrazných převodů, z hlediska celkové dosažené ceny. Jedná se o nové projekty pro bytovou zástavbu v centru města v Moravské Ostravě v prostoru proluky historické zástavby vedle Masarykova náměstí, kde je realizován projekt pod názvem Nové Lauby, v rámci kterého byl uskutečněn obchod v celkovém objemu 30 mil. Kč s jednotkovou cenou 9 413 Kč za m<sup>2</sup>. Další významný obchod v kategorii pozemků pro hromadné bydlení proběhl ve Slezské Ostravě na ul. Hladnovské na nevyužitém území v městské části Muglinov, kde celková cena dosáhla na částku 46 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 235 Kč za m<sup>2</sup>. Zde je pak připravován rozsáhlý projekt pro hromadné bydlení v kombinaci s bydlením individuálním pod názvem Ostravské zahrady. V ostatních částech města bez převažující funkce pro hromadné bydlení vzrostly oba sledované ukazatele také, a to jak průměrná cena, tak objem převodů.

Výše uvedené skutečnosti pak odpovídají trendu na zvýšení počtu rezidentů s cílem oživení centra města a v rámci této iniciativy jsou připravovány další lokality pro zástavbu. Aktuálně realizovanými projekty v rámci centrální části města jsou rozšiřující se zástavba bytových domů v rozvojovém území Nové Karoliny v Moravské Ostravě, kde je zájem o atraktivní moderní bydlení se zajištěným parkováním a dostupností občanské vybavenosti v místě, a dále již zmíněný nový projekt v historickém jádru v prostoru ul. Velká, Pivovarská a Muzejní vedle staré Radnice.

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 zmíněných 46 mil. Kč při ploše 37,5 tis. m<sup>2</sup>. Jednotková cena při této transakci dosáhla na částku 1 235 Kč za m<sup>2</sup>, jednalo se o atraktivní lokalitu v území navazujícím na centrum města s převažující funkcí bydlení, konkrétně jde o volné, nezastavěné území na ul. Hladnovská, bývalé fotbalové hřiště a navazující okolní plochy. Z hlediska jednotkové ceny byla nejvyšší cena dosažena opět v centrální části města při prodeji volných pozemků pro výstavbu v proluce zástavby na ul. Škroupova a Stodolní, a to v úrovni 16 200 a 16 700 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 realizovaný projekt v historické části města tzv. Nové Lauby v prostoru ulic Muzejní, Velká a Pivovarská, ale také další bytové komplexy a domy např. na ul. Preslova nebo na ul. Keltičkova a u Staré Elektrárny ve Slezské Ostravě. Další projekty jsou připravovány v centru města na ul. Kostelní, ul. Křížíkova, ul. Českobratrské a ul. Masné a Stodolní nebo na okraji centra na ul. Hradní ve Slezské Ostravě. V ostatních částech města je např. dokončován projekt v Hrabové. Významný bytový projekt je připravován na pomezí Poruby a Svinova v lokalitě na východ od ul. Polská nebo na ul. Studentská, a také ve Slezské Ostravě v části Muglinov.

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          |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 2 441             | 104            | 16 667         |
| Okrajová část vnitřního města | 1 252             | 66             | 4 930          |
| Průmyslové části              | 1 728             | 244            | 3 200          |
| Území mimo kompaktní město    | 566               | 234            | 2 779          |

### Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

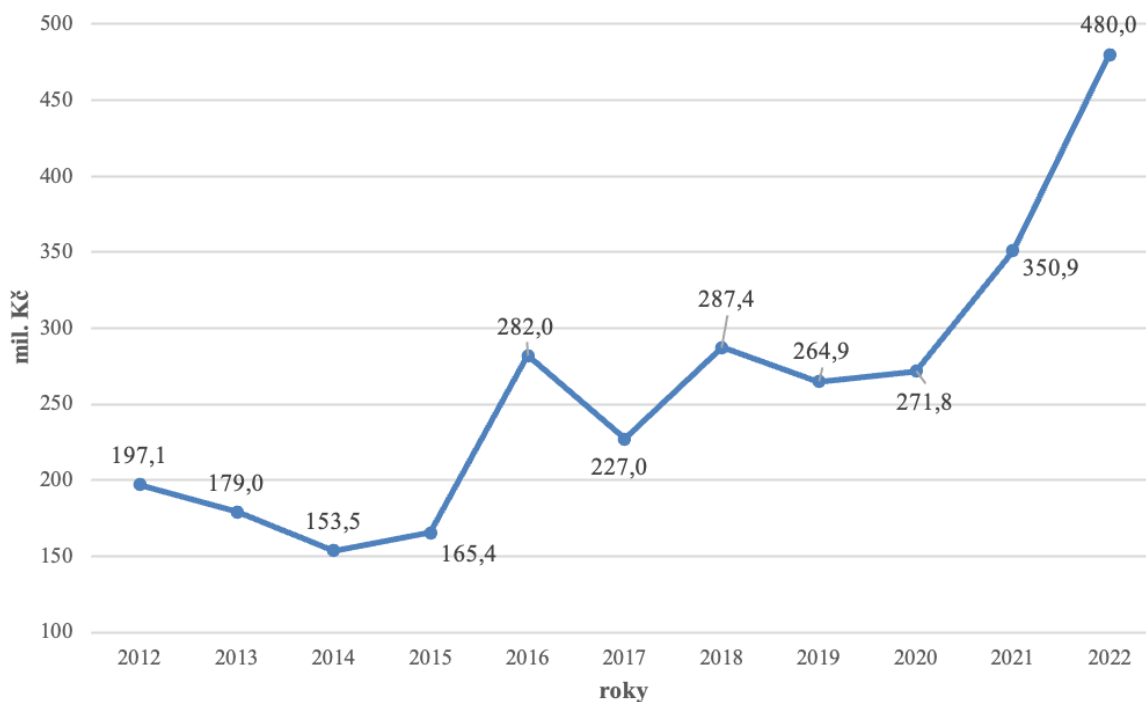
V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období vzrostla ze 792 Kč na 1 023 Kč za m<sup>2</sup>. Zaznamenán byl výrazný nárůst objemu převodů až o 129 mil. Kč, tj. o 37 %, při nárůstu počtu uskutečněných transakcí o 27 %, s tím, že celkem bylo zobchodováno 681 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd došlo k výrazným změnám v objemu obchodů především na periferii města mimo kompaktní území, kde objem převodů narostl o 119 mil. na celkových 396 mil. Kč (nárůst o 43 %), při větším počtu převodů (496 pozemků). Nadále jsou v oblasti individuálního bydlení stěžejní okrajové části vnitřního města a území mimo kompaktní město, kde se uskutečnila většina převodů v rámci města (96 % transakcí z hlediska počtu i objemu obchodů).

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla v roce 2021 rovněž zaznamenána zvýšená aktivita, obdobně jako u všech ostatních kategorií pozemků v Ostravě. Jedná se o nejstabilnější segment trhu s nejmenšími výkyvy cen a kontinuálně rostoucím objemem obchodů i vzrůstající průměrnou cenou, což dokazuje přetrvávající zájem o individuální bydlení.

Při vyhodnocení pohybů průměrné ceny v této kategorii byl zjištěn nárůst ve všech částech města s výjimkou vnitřního města, kde byly pozemky pro bydlení obchodovány v nejmenším rozsahu. Nejvyšší nárůst byl sledován v okrajových částech vnitřního města, a to o více jak 66 % s dosaženou, průměrnou cenou 1 113 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 1 000 Kč za m<sup>2</sup> (tj. o 34 %).

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 posledních dvou let, kdy objem narostl až na 350, resp. 480 mil. Kč za rok.

**Objemy převodů pozemků pro RD v mil. Kč v letech 2012-2022**



Nejvýznamnější obchod souboru pozemků pro individuální výstavbu z hlediska absolutní dosažené částky byl ve sledovaném období uskutečněn v městském obvodu Hošťálkovice na jeho severozápadním okraji v lokalitě u televizního vysílače Ostrava v ul. Aleje, kde byl zobchodován pozemkový celek určený pro budoucí výstavbu. Jednalo se o převod cca 12,3 tis. m<sup>2</sup> pozemků za cenu 15,3 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 1 242 Kč za m<sup>2</sup>. Další nejvýznamnější převody pozemkových celků pro developerskou výstavbu v úrovni 10 mil. Kč se realizovaly v městských částech Plesná (za 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 292 Kč za m<sup>2</sup>), Radvanice (za 9 mil. Kč s jednotkovou cenou 428 Kč za m<sup>2</sup>) a Lhotka (za 8,2 mil. Kč s jednotkovou cenou 915 Kč za m<sup>2</sup>). Dále byla uskutečněna řada převodů v cenové úrovni od 5 do 8 mil. Kč za jeden celek, kde se jedná o převážně

o individuální projekty s dosaženými jednotkovými cenami v cenovém rozmezí od 1 000 do 4 700 Kč za m<sup>2</sup>. Tyto převody byly uskutečněny zejména v jihozápadním segmentu okraje Ostravy, a to v uvedených městských částech s těmito dosaženými jednotkovými cenami – Krásné Pole (2 800 a 3 000 Kč za m<sup>2</sup>), Lhotka (1 300 a 2 970 Kč za m<sup>2</sup>), Stará Bělá (2 681 a 2 950 Kč za m<sup>2</sup>), ale také v městských částech při severním okraji města – Heřmanice (781 Kč za m<sup>2</sup>), resp. Radvanice a Bartovice (1 190 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 Krásné Pole (cca 11 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 38 mil. Kč. Nejvýznamnější podíl na trhu v rámci jednotlivých polohových tříd měly městské části mimo kompaktní město – Krásné Pole s podílem 12,2 % a objemem 58,3 mil. Kč, Radvanice s podílem 9,8 % a objemem 47 mil. Kč, Hošťálkovice s podílem 8,4 % a objemem 40,4 mil. Kč, Hrabová s podílem 7,01 % a objemem 33,6 mil. Kč, a dále Heřmanice s podílem 6,2 % a objemem 29,7 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Plesné, Michálkovicích, Koblově, Bartovicích a Nové Vsi. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita v objemu obchodů nad 10 mil. Kč vyhodnocena v Muglinově (20,5 mil. Kč) a Svinově (12,5 mil. Kč).

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          |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 1 902             | 331            | 10 638         |
| Okrajová část vnitřního města | 1 113             | 69             | 4 656          |
| Průmyslové části              | 1 149             | 223            | 3 944          |
| Území mimo kompaktní město    | 1 000             | 36             | 9 354          |

### 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 49 % na 830 Kč za m<sup>2</sup>) současně s nárůstem objemu převodů o 58 % na úroveň cca 23 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 9,13 mil. Kč, resp. 14,21 mil. Kč. V obou oblastech došlo k nárůstu průměrné ceny, v okrajových částech vnitřního města na 928 Kč za m<sup>2</sup> a v území mimo kompaktní město na 713 Kč za m<sup>2</sup>. V rámci celého území se obchodovaly pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

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          |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | -                 | -              | -              |
| Okrajová část vnitřního města | 928               | 59             | 3 116          |
| Průmyslové části              | -                 | -              | -              |
| Území mimo kompaktní město    | 713               | 20             | 2 785          |

### Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky určené pro *občanskou vybavenost s komerčním využitím* (administrativní budovy, nákupní centra apod.), kde byl oproti minulému období zaznamenán největší nárůst obchodů ze všech kategorií pozemků, který byl způsoben několika transakcemi nad 30 mil. Kč celkové ceny v rámci jednoho obchodu. Průměrná cena v této kategorii také skokově vzrostla na 3 046 Kč za m<sup>2</sup>, tj. o 59 %. Nejvýznamnější transakce v této kategorii, ale také v rámci města napříč všemi kategoriemi proběhla v Moravské Ostravě na území Nové Karoliny, kde byl obchodován pozemkový celek o výměře bezmála 8 tis. m<sup>2</sup> pro výstavbu nové administrativní budovy pod názvem ORGANICA, která dále doplní zástavbu rozvojového území centra města. Tento obchod byl zrealizován s celkovou obchodovanou cenou téměř 115 mil. Kč a jednotkovou cenou 14 401 Kč za m<sup>2</sup>.

V rámci této kategorie byl zaznamenán nárůst celkového objemu transakcí o 171 mil. Kč na celkových 206 mil. Kč za rok 2021, oproti minulým obdobím - 34,5 mil. Kč za rok 2020 a 53 mil. Kč za rok 2019. Objem převodů vzrostl v rámci všech sledovaných oblastí ve městě, nejvýrazněji v území vnitřního města s celkovým nárůstem objemu převodů na 169 mil. Kč a dále také v okrajovém území vnitřního města s objemem 54 mil. Kč.

Důvodem extrémního nárůstu cen i celkové výše obchodů v této kategorii byly obchody 3 obchody s velmi vysokou dosaženou jednotkovou cenou, a to zmíněný obchod v centru Ostravy s cenou cca 14 tis. Kč za m<sup>2</sup>, a dále 2 transakce s cílem výstavby prodejen smíšeného zboží lokálního významu, kde byly obchodovány pozemky s cenami 6 655 Kč za m<sup>2</sup> v Porubě v ul. Nad Porubkou a ve Slezské Ostravě při ul. Michálkovická za cenu 3 596 Kč za m<sup>2</sup>.

Z dalších převodů pak byly realizovány jednotlivé prodeje v cenovém rozmezí do 5 až 11 mil. Kč, v jednotkových cenách od 2 000 do 4 600 Kč za m<sup>2</sup>, kde se jednalo o převody pozemků pro nové projekty lokálního významu např. automyčka nebo autoservis, umístěné v atraktivních lokalitách centra města a navazujícího území, a nebo ve frekventovaných lokalitách obchodních zón v Hrabové nebo např. v Kunčičkách při ul. Frýdecká.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla při srovnání s minulým obdobím (1,3 ha) meziročně obchodována také výrazně větší plocha, a to 8,2 ha. Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem v úrovni 206 mil. Kč dosažený v posledním zkoumaném období roku 2021 absolutně nejvyšším za posledních 10 let, kdy v předchozích obdobích let 2013 až 2020 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) a roku 2013 kdy byly zobchodovány komerční pozemky v celkové hodnotě 120 mil. Kč.

V rámci této kategorie pozemků jsou ve výstavbě nebo byly dokončeny projekty, v rámci kterých 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, a dále objekty obchodního charakteru ve Slezské Ostravě a Porubě. Pokud se týče nových projektů pro administrativu, lze zmínit především výstavbu nové administrativní budovy na území Nové Karoliny, nebo dále připravované projekty v rámci rozšíření vědecko-technologického parku v Pustkovci. V segmentu projektů pro občanskou vybavenost jsou dále plánovány projekty polyfunkčního charakteru, zejména v kombinaci s bydlením.

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          |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 6 594             | 447            | 14 401         |
| Okrajová část vnitřního města | 2 370             | 72             | 4 568          |

|                            |     |     |       |
|----------------------------|-----|-----|-------|
| Průmyslové části           | -   | -   | -     |
| Území mimo kompaktní město | 781 | 222 | 3 112 |

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

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti** mimo komerční zástavbu. V této kategorii byl zaznamenán mírný nárůst obchodů (počtu transakcí), celkový objem obchodů činil 19,2 mil. Kč, což představuje oproti minulému období nárůst o 9,6 mil. Kč (tj. 100 %), průměrná cena ale poklesla (na 381 Kč za m<sup>2</sup>), což bylo způsobeno absencí významných transakcí v této kategorii.

Jediným významným převodem v této kategorii byl prodej pozemku za účelem vytvoření územní rezervy pro rozšíření hřbitova v Proskovicích. U transakce ve výši 2,2 mil. Kč činila jednotková cena 588 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, probíhá výstavba nového parkovacího domu v Moravské Ostravě u městské nemocnice v lokalitě na Fifejdách a další výstavba parkovacích domů v centru města se připravuje. Ve výstavbě je nová budova ekonomické fakulty v areálu Vysoké školy Báňské v Porubě nebo smuteční síň ve Vítkovicích. Dokončen byl psychiatrický pavilon ve Fakultní nemocnici v Porubě, městské centrum uměleckých terapií v Mariánských Horách a Hulvákách nebo domy s pečovatelskou službou pro seniory v Ostravě-Porubě na ul. Dělnické a v Krásném Poli.

Aktuálně byly dokončeny projekty rekonstrukce původního komplexu jatek v Moravské Ostravě na uměleckou galerii pro moderní umění, 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 Nové Bělé a realizuje se výstavba sportovní haly v Třebovicích.

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

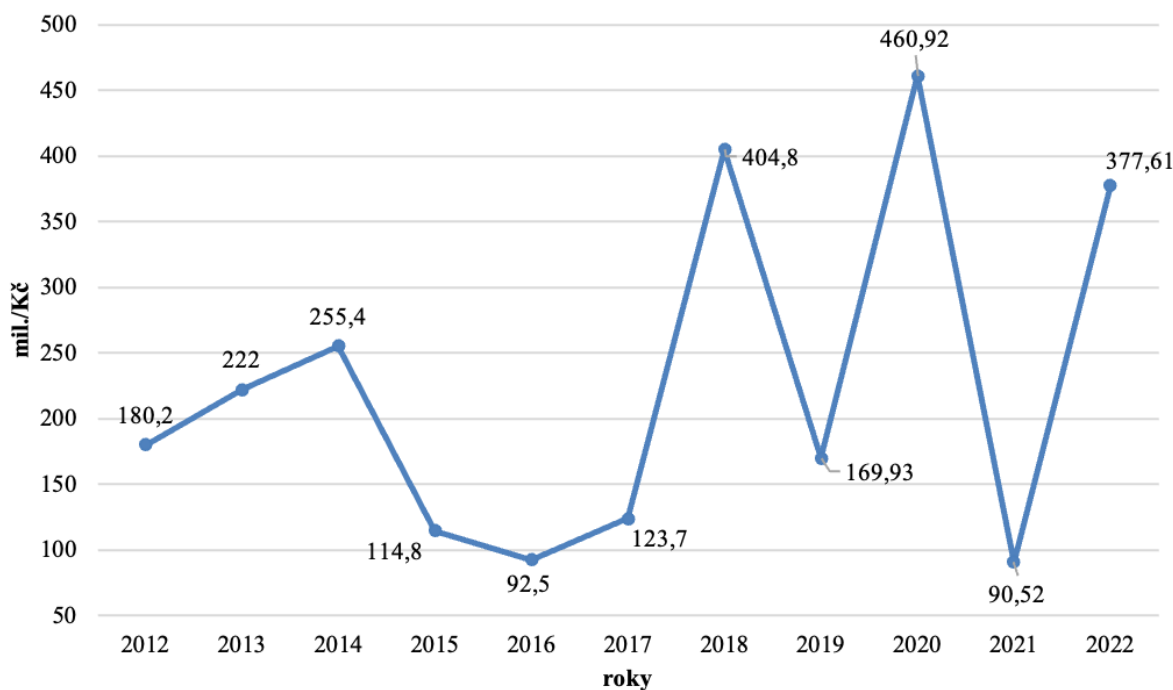
| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 808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

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 1 740             | 980            | 6 050          |
| Okrajová část vnitřního města | -                 | -              | -              |
| Průmyslové části              | 156               | 70             | 815            |
| Území mimo kompaktní město    | 916               | 588            | 2 557          |

### Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti **průmyslu** byl ve sledovaném období zaznamenán obdobně jako u ostatních kategorií nárůst aktivity obchodů napříč všemi oblastmi. Celkový objem převodů vzrostl o 287 mil. Kč (tj. 317 %). Vzhledem ke skokovému nárůstu byla tato kategorie druhou nejvíce obchodovanou skupinou pozemků ve městě s podílem na trhu téměř 29 %. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo rovněž k výraznému nárůstu obchodované plochy, a to o 92 %, tj. celkem o cca 14,5 ha na výměru 30,4 ha. Průměrná dosažená cena vzrostla také, a to o 670 Kč na 1 240 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 377,6 mil. Kč, což je v rámci sledovaných období třetí nejvyšší objem zrealizovaných obchodů, zhruba na úrovni roku 2018. Nárůst všech sledovaných ukazatelů v oblasti průmyslu byl zaznamenán napříč městem ve všech oblastech, a souvisel s větším množstvím převodů v úrovni 10 až 20 mil. Kč v absolutní hodnotě, a to jak pozemků pro výstavbu na volných plochách určených územním plánem pro průmysl, tak na nově vzniklých parcelách v rámci asanací průmyslových areálů, nebo na okrajích již fungujících průmyslových zón.

### Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech 2012-2022



Z nejvýznamnějších obchodů v této kategorii, které na území města proběhly, lze zmínit prodej volného pozemku určeného územním plánem pro výstavbu v Heřmanicích u ul. Orlovské (o výměře cca 3 ha) s kupní cenou 67,5 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 2 243 Kč za m<sup>2</sup>. Další ze zajímavých obchodů proběhl v rámci průmyslového areálu Vítkovických železáren a strojíren ve Vítkovicích poblíž ul. Ruské, kde byl zobchodován pozemek o výměře cca 2,1 ha v celkové hodnotě 41,8 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 1 999 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejvyšší cena byla dosažena v této kategorii v městské části Poruba v již etablované průmyslové zóně v ul. Nad Porubkou, kde byl realizován pozemkový celek o výměře 3 083 m<sup>2</sup> s jednotkovou cenou 3 642 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejvýznamnější plochou z hlediska nové výstavby v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je již plně obsazena. V popředí zájmu jsou také území brownfields, kde jsou realizovány nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna Dolní oblasti Vítkovic, dále plocha po sanaci původní zástavby v Hrušově poblíž městského úseku dálnice D1, kde se realizuje výstavba průmyslové zóny na ploše 35 ha a dále také výstavba logistického parku v Porubě u páteřní komunikace ul. Rudné. Z menších projektů lze zmínit zónu původního areálu cementárny v Kunčičkách, dále plochu s novou výstavbou v Přívoze u ul. Slovenské a menší obchodně – průmyslovou zónu v Porubě v ul. Nad Porubkou. 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 také v areálu bývalého dolu v Heřmanicích. V rámci území brownfields dále aktuálně probíhá zástavba plochy v okrajové části Dolní oblasti Vítkovic v bývalém areálu aglomerace u ul. Rudné, nebo plochy v původním areálu chemičky v Hrušově a dále se plánuje využití rekultivované plochy haldy podél komunikace Místecké v Hrabůvce.

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          |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 1 874             | 105            | 3 642          |
| Okrajová část vnitřního města | 1 084             | 200            | 2 652          |
| Průmyslové části              | 997               | 84             | 3 200          |
| Území mimo kompaktní město    | 1 829             | 60             | 2 243          |

## Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředn, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) nebyla ve sledovaném období zaznamenána pouze žádná významná transakce. Celkově se v této kategorii zobchodovaly pozemky v objemu 2,16 mil. Kč, což je z hlediska obchodů v rámci města zanedbatelný rozsah v úrovni 0,16 %. Zároveň objem obchodů pro technickou vybavenost jako v jediné kategorii pozemků v rámci města meziročně poklesl o 30 %, stejně jako klesla i průměrná cena na částku 217 Kč za m<sup>2</sup>.

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | -                 | -              | -              |
| Okrajová část vnitřního města | 181               | 165            | 630            |
| Průmyslové části              | -                 | -              | -              |
| Území mimo kompaktní město    | 84                | 41             | 101            |

## Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody ve všech částech města s výjimkou okrajových částí vnitřního města, celkově však v minimálním rozsahu. Průměrná cena klesla na 484 Kč za m<sup>2</sup> (tj. o 30 %) při vyšším objemu obchodů v úrovni 2,21 mil. Kč. V této kategorii bylo realizováno celkem 71 parcel o celkové výměře 4 574 m<sup>2</sup>, obchodovány byly převážně v obytných zónách městských částí Poruba, Mariánské Hory, Svinov a Zábřeh.

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            |

CM 2022

| Poloha                        | Kč/m <sup>2</sup> |                |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                               | Průměrná cena     | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                 | 481               | 246            | 2 200          |
| Okrajová část vnitřního města | -                 | -              | -              |
| Průmyslové části              | 672               | 285            | 1 136          |
| Území mimo kompaktní město    | 383               | 239            | 455            |

## 8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

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

|    | <i>Městský obvod</i>      | <i>Katastrální území</i>  |
|----|---------------------------|---|
| 1  | Moravská Ostrava a Přívoz | Moravská Ostrava<br>Přívoz  |
| 2  | Slezská Ostrava           | Antošovice<br>Heřmanice<br>Hrušov<br>Koblov<br>Kunčice nad Ostravicí<br>Kunčičky<br>Muglinov<br>Slezská Ostrava |
| 3  | Ostrava-Jih               | Dubina u Ostravy<br>Hrabůvka<br>Výškovice u Ostravy<br>Zábřeh nad Odrou   |
| 4  | Poruba                    | Poruba<br>Poruba-sever  |
| 5  | Nová Bělá                 | Nová Bělá   |
| 6  | Vítkovice                 | Vítkovice<br>Zábřeh-VŽ  |
| 7  | Stará Bělá                | Stará Bělá  |
| 8  | Pustkovec                 | Pustkovec   |
| 9  | Mariánské Hory a Hulváky  | Mariánské Hory<br>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<br>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<br>Stará Plesná   |