

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 21**

Textová část

2020

OBSAH

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

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 21. 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
20	17/2019	11.12.2019	17	19.12.2020	1.01.2020	

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 m²

- 4) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 5) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože má některé své části v cenové mapě ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 6) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stejnou cenou, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 7) Je-li do cenové mapy zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože je zatížen právem stavby, ocení se rovněž podle ustanovení § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.
- 8) V cenové mapě se ve skupinách parcel s vyznačenou cenou nachází i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka nebyly při zpracování vyjmuty.
- 9) V případě, že druh oceňovaného pozemku uvedeného v cenové mapě ve skupinách parcel s vyznačenou cenou není dle skutečného stavu pozemkem stavebním podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku, nelze ho cenou z cenové mapy ocenit a při jeho ocenění se postupuje dle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 10) Pozemek, který je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek, k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se neoceňuje podle této cenové mapy a jeho cena se zjistí podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- 11) Je-li pozemek 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 289 128 obyvatel.

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

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	15,20
produktivní	15 - 64	64,61
poproduktivní	65 a více	20,19

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, resp. jen velmi mírně narostl. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 42,9 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 2019 a prosincem 2019. 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 v rozsahu:

- městský obvod Slezská Ostrava
 - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50 %
 - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 50 %
 - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 50 %
 - část Koblov (k.ú. Koblov) v rozsahu 35 %
 - v části Antošovice (k.ú. Antošovice) v rozsahu do 10 %
- městský obvod Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 50 %
- městský obvod Nová Bělá (k.ú. Nová Bělá) - pozemky podél ulice Krmelínské a Mitrovické
- městský obvod Petřkovice (k.ú. Petřkovice) v rozsahu 70 %
- městský obvod Plesná
 - k.ú. Stará Plesná v rozsahu 25 %
 - v k.ú. Nová Plesná kanalizace chybí
- městský obvod Stará Bělá (k.ú. Stará Bělá) v rozsahu 80 %
- městský obvod Radvanice a Bartovice
 - k.ú. Radvanice v rozsahu 70 %
 - k.ú. Bartovice v rozsahu 65 %
- městský obvod Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou) v rozsahu 65 %
- městský obvod Krásné Pole (k.ú. Krásné Pole) v rozsahu 65 %
- městský obvod Proskovice (k.ú. Proskovice) v rozsahu 75 %

Na veřejný rozvod plynu jsou napojeny všechny obvody města. Pouze v některých okrajových částech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně (k.ú. Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka v lokalitě Janová). V některých ostravských obvodech je centrální rozvod tepla, zejména v sídlištních celcích městských obvodů Poruba (k.ú. Poruba a k.ú. Poruba-sever), Pustkovec, Svinov, Ostrava-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabová, ale také ve vnitřním městě - v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

Dopravní dostupnost:

Předmětem šetření bylo spojení městské hromadné dopravy (dále jen *MHD*) mezi centrem města a jeho jednotlivými částmi. Kritériem byla vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost a vzdálenost od nejbližších stanic MHD. V území vnitřního města, okrajové části vnitřního města a průmyslových částech je síť MHD dostatečná, neboť je zajištěna jak autobusy, tak i trolejbusy a tramvaji. 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 a případné ohrožení záplavami.

5.4. Přirazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků

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

Dohledané ceny byly analyzovány s cílem vyloučení těch údajů, které neodpovídaly obvyklým cenám (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a dále v případech, kdy šlo o sjednané ceny za soubor nemovitých věcí (např. pozemků, vč. staveb, venkovních úprav a trvalých porostů).

Jednotlivým skupinám obdobných parcel byla na základě zjištěných cen a charakteristik přiřazena cena v Kč za m², a to jednak na základě skutečně sjednaných cen a také na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v rámci území města.

6. Poměrové ukazatele

Na základě statistických dat převzatých z katastru nemovitostí byly zjištěny údaje o plošném rozvrstvení druhů pozemků, počtech parcel a jiné údaje.

Výměry a počty parcel

CM 2019

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 622	54	56 172	35
Zastavěná plocha	1 860	9	58 428	37
Ostatní plocha	7 941	37	44 205	28
Ostrava celkem	21 423	100	158 805	100

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
Ostrava celkem	21 423	100	159 280	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (9 %) a spolu s *ostatními plochami* tvoří 46 % rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periferii správního území města a „zelených“ nezastavěných ploch uvnitř města, mezi jednotlivými městskými obvody. Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 37 % (s pozemky ostatních ploch celkem 65 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 20 z roku 2019 došlo opět k nárůstu celkového počtu pozemků (o 475), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 338 parcel), a to v katastrech Hrušov, Moravská Ostrava, Mariánské Hory, Vítkovice, Zábřeh nad Odrou a Hrabová po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch u novostaveb, příp. zanesením pozemků pod novými dopravními stavbami do katastru nemovitostí. Největší změna proběhla v katastrálním území Hrušov vlivem posledních pozemkových úprav v připravovaných průmyslových zónách, a jejich zanesení do evidence katastru nemovitostí.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o více než 15 ha. Nejvýraznější nárůst byl sledován v k.ú. Kunčičky a Hrabová v souvislosti s další výstavbou v průmyslových zónách, a dále ve Vítkovicích, kde proběhla sanace území bývalého areálu tzv. Aglomerace v prostoru ul. Místecká a Rudná. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k nárůstu celkem o 4,2 ha a u ostatních ploch k nárůstu o 11,1 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 15 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2019 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 913 skupin obdobných parcel (nárůst o 23 skupin), z nichž 2 777 (tj. 70,9 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 38,3 % jeho rozlohy, což znamená nárůst oproti minulému období, a to o 78 ha. Důvodem je nová výstavba na volných plochách určených územním plánem k zastavění, a to v oblasti bydlení, obchodu a průmyslu.

Tab. – Celkový počet skupin pozemků na území města Ostravy

CM 2019

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 139	13 212	29,3	62,0
Oceněno	2 751	8 211	70,7	38,0
Celkem	3 890	21 423	100	100

CM 2020

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

Následující tabulky poskytují srovnání celkových počtů vymezených ploch se shodným stavebním určením a jejich strukturou využití. Ve srovnání s údaji cenové mapy z roku 2019 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 2019

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

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
Celkem	3 224	2 777

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2020 byla provedena z informací získaných o 1 789 prodeích pozemků v období od ledna 2019 do prosince 2019. V tomto období došlo k nárůstu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 420 transakcí tj. o 30 %.

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 501 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku se opět mírně zvedla na úroveň **882 Kč za m²**. V porovnání se základními cenami stavebních pozemků pro jednotlivá území města dle vyhlášky (tabulka č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky), které činí 979 Kč za m², 1 288 Kč za m² a 846 Kč za m², je ve dvou případech zjištěná průměrná cena nižší (o 97, resp. 406 Kč za m²), v jednom případě je vyšší o 36 Kč za m². Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy meziročně opět mírně narostla, a to o 1,5 %, na nejvyšší úroveň za posledních 13 let. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrná cena rostla téměř ve všech kategoriích, pouze v kategorii pozemků v chatových osadách klesla.



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

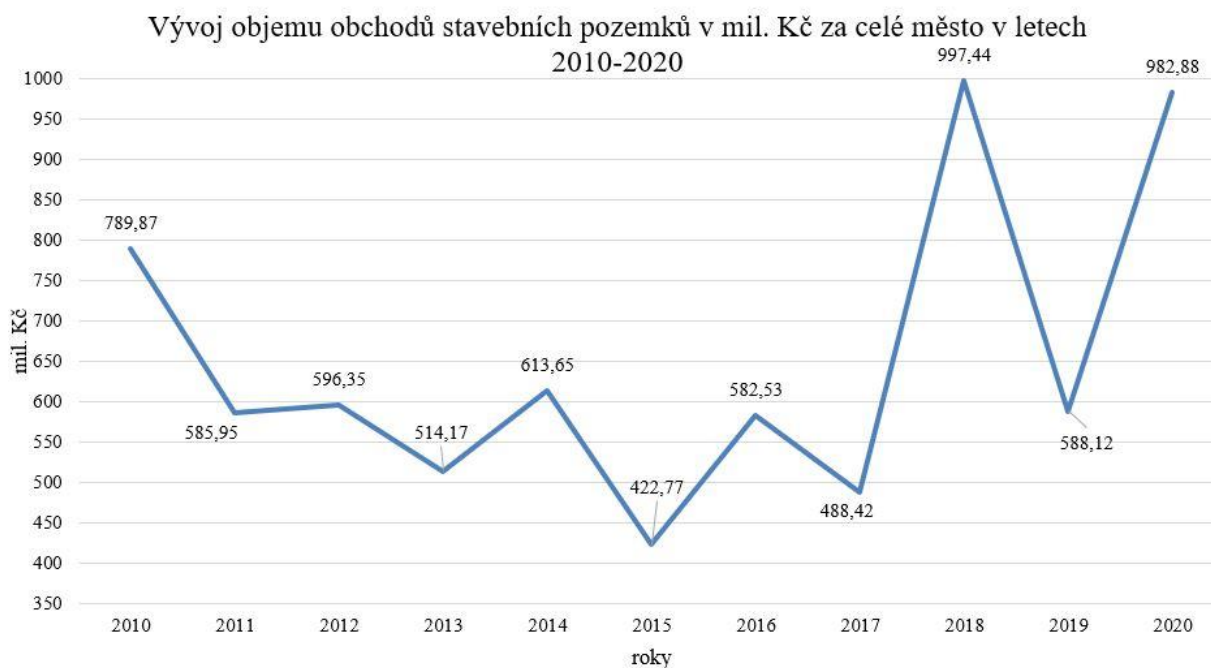
Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce				
	2016	2017	2018	2019	2020
Vnitřní město	832	733	1 012	1 164	1 858
Okrajová část vnitřního města	774	937	735	756	718
Průmyslové části	422	488	700	732	734
Území mimo kompaktní město	655	520	712	703	812

Dalším významným ukazatelem hodnocení je údaj o **celkovém objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl oproti růstu průměrných cen sledován skokový nárůst o 67 %, řádově o 400 mil. Kč oproti minulému období, kdy byly na území města Ostravy v segmentu stavebních pozemků zobchodovány pozemky za 590 mil. Kč. Nárůst objemu převodů byl zaznamenán napříč celým městem s výjimkou okrajových částí vnitřního města, kde objem klesl (o 16 %), procentuálně nejvýraznější byl nárůst v průmyslových částech (o 622 %, v absolutní hodnotě

o 293 mil. Kč), dále v území mimo kompaktní město (o 32 %, v absolutní hodnotě o 66 mil. Kč) a ve vnitřním městě (o 36 %, v absolutní hodnotě o 61,5 mil. Kč).

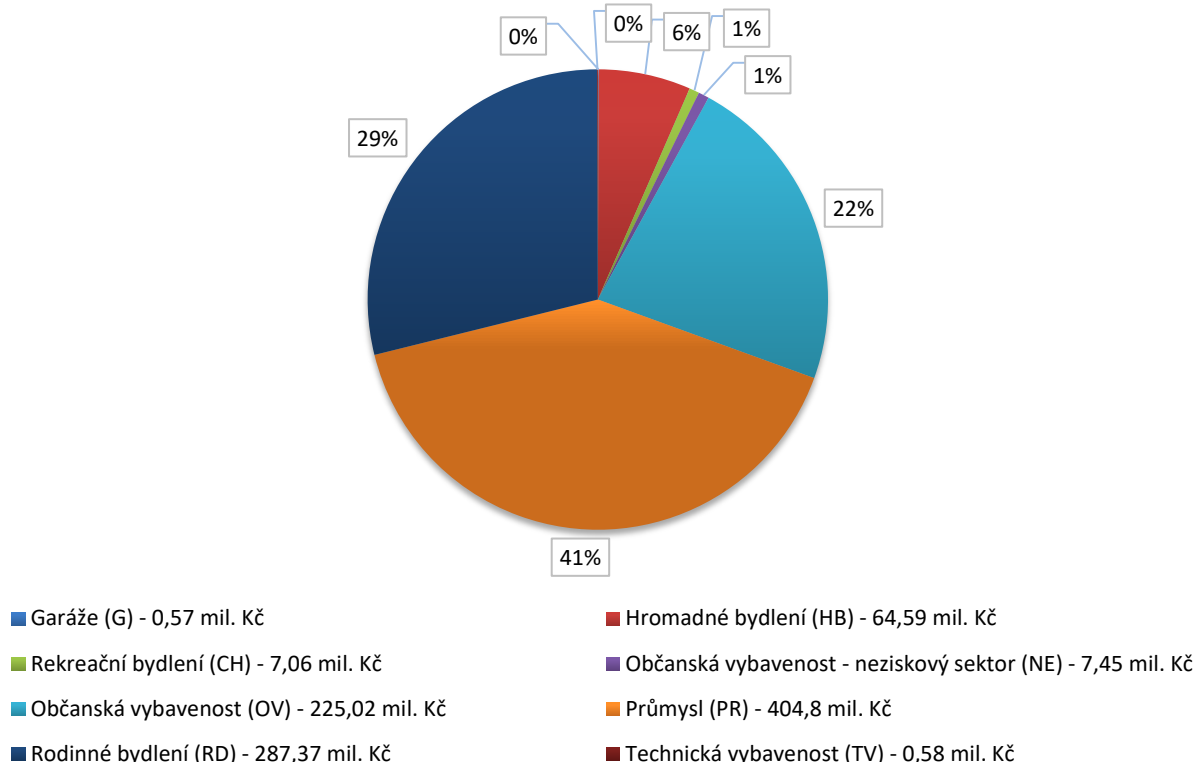
Tab. – Celkové objemy převodů dle zón v mil. Kč

Poloha	Objemy převodů v mil. Kč				Meziroční změna v % 2019-2020
	2017	2018	2019	2020	
Vnitřní město	61	300	173	234	36
Okrajová část vnitřního města	165	160	160	134	-16
Průmyslové části	70	208	47	340	622
Území mimo kompaktní město	193	330	208	274	32
Celkem	488	997	588	983	67

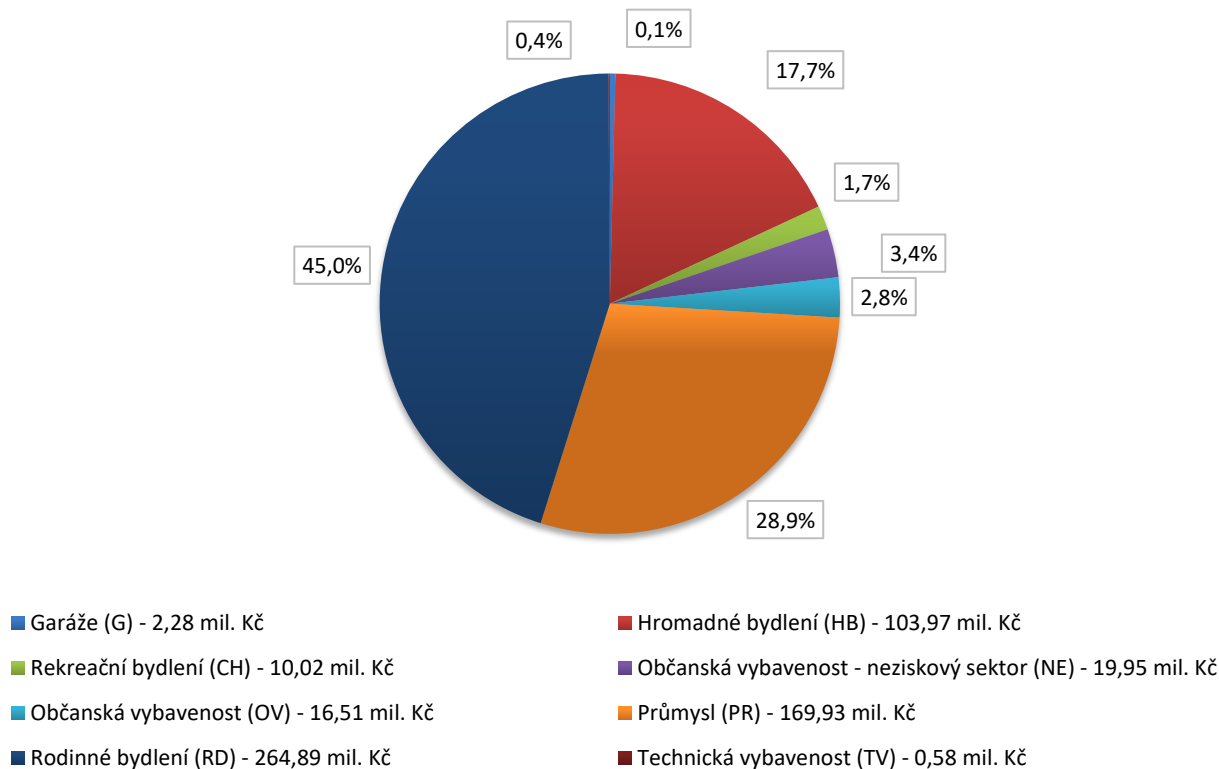


Pokud jde o **strukturu prodeje za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly oproti minulému období pozemky pro průmysl s podílem 47 % z celkového objemu prodeje (s výrazným meziročním nárůstem objemu o 171 %, tj. celkově o 291 mil. Kč). Dosažený objem obchodů s průmyslovými pozemky se vyrovnal úrovni roku 2018, což byl rovněž nadprůměrný rok z hlediska objemu transakcí v této kategorii oproti ostatním letům, kde se objemy pohybovaly v průměru v rozmezí 100 až 250 mil. Kč. Výjimkou byl také rok 2017 (údaj z cenové mapy roku 2018), kde se obchody s průmyslovými pozemky rovněž přehoupaly přes 400 mil. Kč. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly plochy pro rodinné bydlení s 28 % podílem na trhu a mírným meziročním nárůstem objemu o 3 % (tj. o 7 mil. Kč, celkem 272 mil. Kč). V pořadí třetí nejobchodovanější skupinou pozemků byly prodeje s využitím pro hromadné bydlení s podílem cca 14 %, kde jejich objem meziročně narostl, a to o 37 mil. Kč. Za zmínku stojí propad obchodů s pozemky pro rekreační bydlení, kde objem obchodů klesl na 5 mil. Kč, s meziročním poklesem o 50 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií z obchodovaných pozemků na celku v posledních 3 letech.

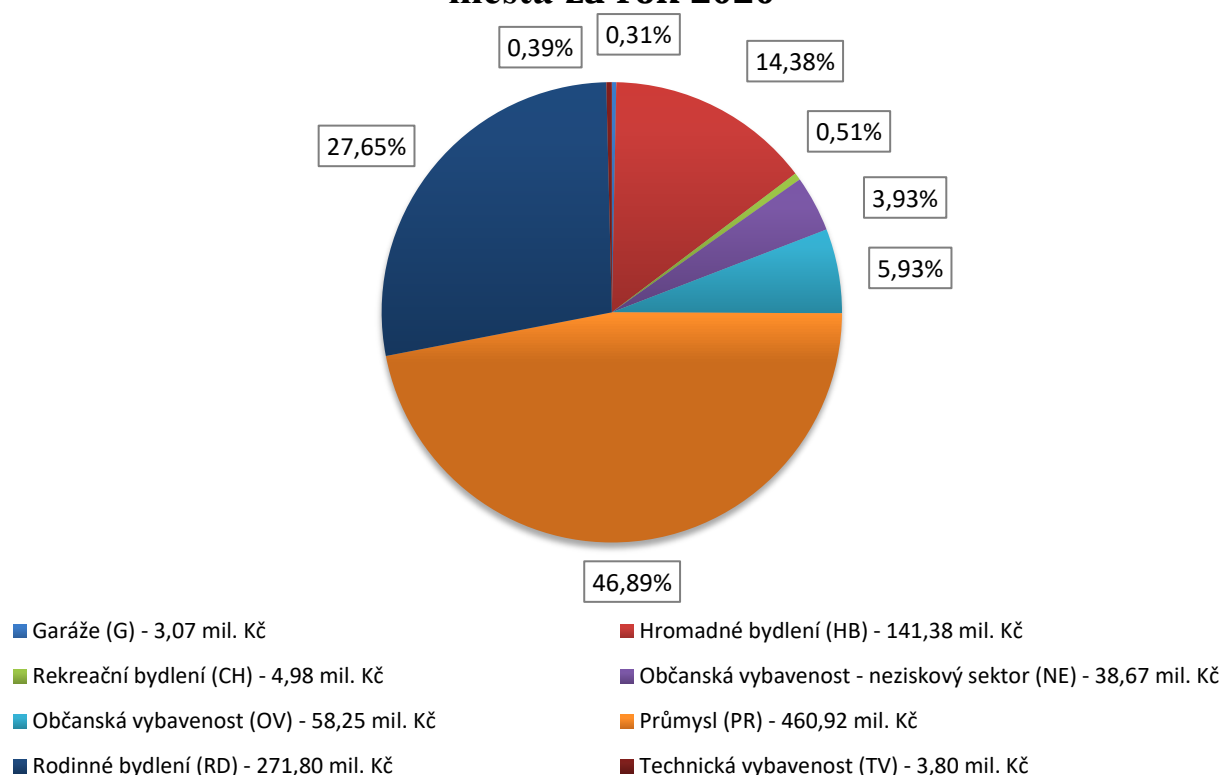
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2018



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



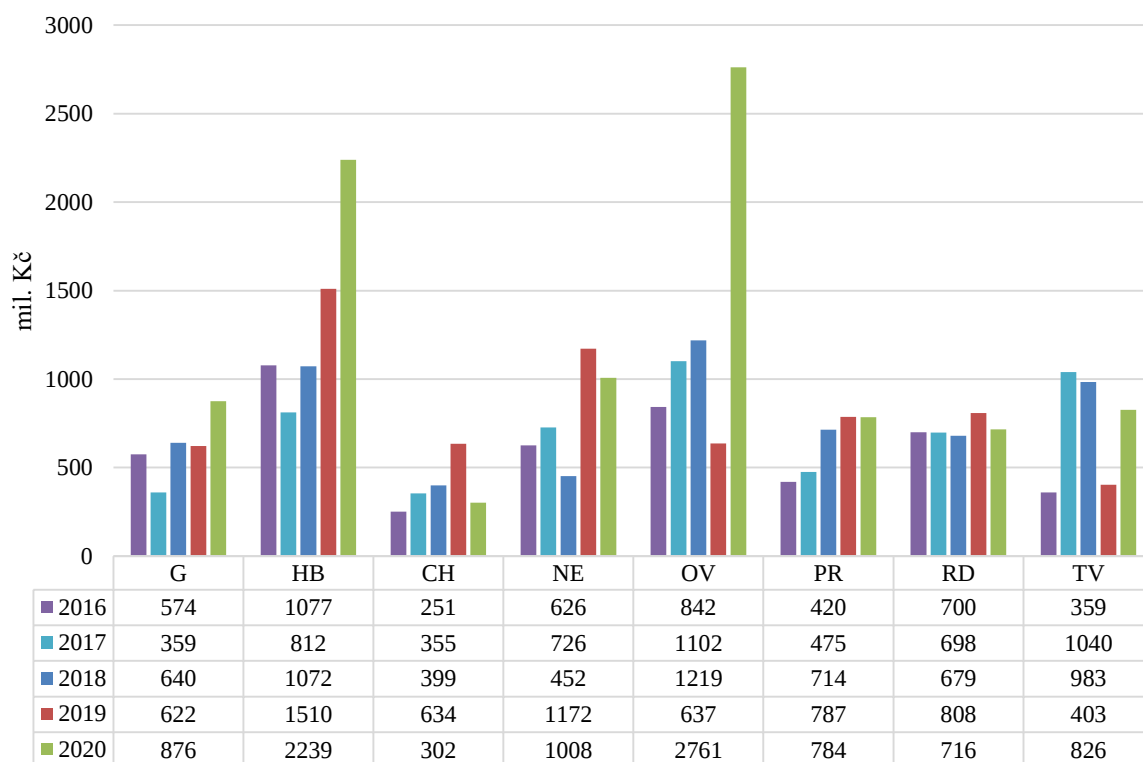
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2020



Při vyhodnocení vývoje průměrných cen v jednotlivých kategoriích (viz graf vývoje průměrných cen pozemků dle jednotlivých kategorií využití v rámci celého města) byly sledovány změny zejména u pozemků pro občanskou vybavenost a hromadné bydlení, kde v obou případech průměrná cena narostla. V případě občanské vybavenosti o 333 % tj. na 2 761 Kč za m² a u hromadného bydlení o 48 % na 2 239 Kč za m². S ohledem na celkový význam kategorie pozemků pro rodinné bydlení lze ještě dále sledovat ustálení dosažené průměrné hodnoty v rámci města v úrovni kolem 700 Kč za m².

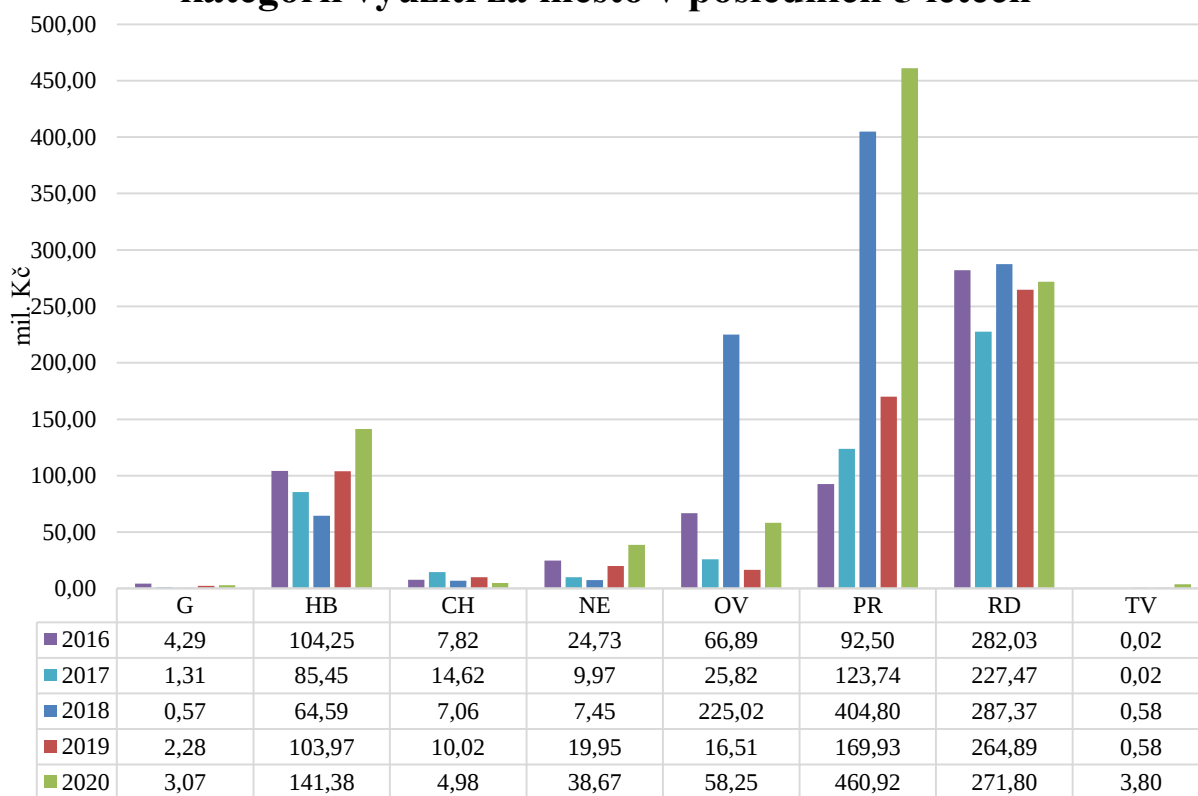
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií využití za celé město.

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



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

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



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

Koncentrace zájmu o pozemky pro rodinné bydlení 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, s tím, že významná aktivita byla zaznamenána např. ve Svinově, Hrabové, Martinově a Heřmanicích, kde je na nových plochách připravována developerská výstavba rodinných domů. Z dalších významnějších projektů, které jsou připravovány, lze zmínit městský projekt v lokalitě Bedřiška v Ostravě-Hulvákách, kde je plánována revitalizace daného území, se zachováním jeho obytné funkce. Aktuálně se realizují projekty developerské výstavby v Muglinově, Lhotce, Koblavě, Hrabové, Nové Bělé a Plesné.

Pokud se týče bydlení hromadného, zájem se koncentruje do rezidenčních čtvrtí na okraji vnitřního města - ve Slezské Ostravě a Porubě, aktivita ve výstavbě je 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 – některé z projektů jsou aktuálně realizovány. 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 Moravské Ostravě na ul. Kostelní. Z dokončených či aktuálně realizovaných projektů lze zmínit výstavbu bytových domů v Moravské Ostravě (lokalita Nová Karolina a ul. Preslova), Slezské Ostravě, Hrabové, Porubě a Pustkovci. Výraznou část obchodů v této kategorii tvoří převody podílů na pozemcích pod bytovými domy související s prodeji bytových jednotek.

V segmentu trhu s pozemky pro průmysl se v daném období zájem dále koncentroval v oblastech v okolí dálnice a páteřních komunikací města (např. Místecká, Rudná, Lihovarská), především pak v etablovaných průmyslových zónách v Hrabové, Kunčičkách, Ostravě-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 rozloze zhruba 19 km². Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolina v centrální části města, která zaujímá plochu 32 ha a jejíž dokončená část s objekty pro obchod, administrativu, bydlení i volnočasové aktivity byla začleněna jako funkční plocha do centrální části města. Na tuto lokalitu navazuje původní industriální zóna rozkládající se na ploše 253 ha, tzv. Dolní oblast Vítkovic v městské části Vítkovice. Zde v rámci revitalizace průmyslové zóny pokračuje projekt „Nové Vítkovice“, kde se aktuálně pro celou oblast řeší komplexní dopravní 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 začínají realizovat 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 jsou v rámci území brownfields připraveny 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 vykoupěných 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.

Samostatnou kategorii tvoří pozemky využívané jako komunikace, kde byly uskutečněny převody celkem 141 parcel v objemu 18 mil. Kč za plochu cca 6,8 ha, což jsou údaje srovnatelné s minulým obdobím. V této kategorii pozemků byly dále zaznamenány výkupy pozemků pod tramvajovými tratěmi nebo pod komunikacemi.

V dopravní infrastruktuře byl z významných staveb dokončen zejména poslední úsek tzv. Prodloužené Rudné a celý nový úsek výpadevové komunikace ve směru na Opavu tak byl uveden do provozu. Z dopravních staveb byly dokončeny opravy mostů na ul. Rudná, Českobratrská, Opavská a Místecká. 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 2019 do prosince 2019 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 501 transakcích. U nich 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 je mezi jednotlivými částmi města zřejmé, že ve sledovaném období došlo k nárůstu průměrné ceny téměř ve všech částech města, nejvyšší nárůst průměrné ceny byl zaznamenán ve vnitřním městě (o 60 %), v území mimo kompaktní město dosáhl 16 %. V průmyslových částech se dosažená průměrná cena téměř nezměnila, v okrajových částech vnitřního města došlo naopak k poklesu o 25 %, což korespondovalo s poklesem objemu převodů v této oblasti. Nárůst průměrné ceny na celém území města byl sledován souběžně s nárůstem objemu obchodů pozemků, především v oblastech průmyslu, ale i na území vnitřního města a území mimo kompaktní město. Nárůst průměrných cen korespondoval s nárůstem cen i aktivity na realitním trhu, a to v oblasti pozemků pro průmysl i bydlení. Meziroční propad objemu obchodů byl zaznamenán v okrajových částech vnitřního města, kde objem obchodů klesl o 16 %, nejvýraznějšího nárůstu bylo dosaženo v oblasti průmyslu (nárůst o 622 %), což však bylo v tomto případě způsobeno jednou významnou transakcí.

CM 2018

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 012	199	6 052

Okrajová část vnitřního města	735	61	6 586
Průmyslové části	700	67	2 512
Území mimo kompaktní město	717	48	10 940

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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

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 75 % všech obchodů, což znamená mírný nárůst podílu této kategorie na celkovém počtu transakcí oproti minulému období (o 11 %). Další podrobnější analýza v kategorii bydlení je provedena rozdělením pozemků zastavěných rodinnými domy, objekty pro hromadné bydlení a objekty sloužícími pro rekreaci.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení se v rámci jednotlivých cenových rozpětí ceny pohybovaly nejčastěji v rozmezí 200 až 3 000 Kč za m², a to v závislosti na atraktivitě umístění, s tím, že největší počet (222, tj. 38 %) byl realizován v rozmezí 50 až 499 Kč za m², s rostoucí cenou pak počet transakcí klesal, když v cenovém rozpětí 500 až 999 Kč za m² bylo provedeno 167 převodů (tj. 29 %) a v cenovém rozpětí 1 000 až 1 999 Kč za m² celkem 142 transakcí (tj. 24 %). V rozmezí 2 000 až 3 000 Kč za m² se zobchodovalo pouze 6 % převodů.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky nad 3 000 Kč za m² – 343 prodejů s podílem 73 %, které se konkrétně pohybovaly v rozmezí 3 500 až 6 000 Kč za m². 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 m² pro novou zástavbu byla dosažena v historickém jádru Moravské Ostravy při ul. Kostelní (13 915 Kč za m²).

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (4 728 Kč za m²) dosažena v území mimo kompaktní město (k.ú. Pustkovec), kde je sledován výrazný převis zájmu o pozemky pro výstavbu rodinných domů vůči jejich nabídce, důvodem je nedostatek dalších (nových) ploch pro zástavbu.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrné ceny pouze ve vnitřním městě, v ostatních částech města naopak průměrná cena klesla. Nárůst byl sledován ve vnitřním městě především v centrální části města, kde průměrná cena vzrostla z 1 752 Kč za m² na 3 919 Kč za m² (nárůst o 124 %), což bylo způsobeno velkým množstvím převodů podílů souvisejících s prodeji nových bytů v Moravské Ostravě v lokalitě Nové Karoliny. V ostatních částech města klesla jak průměrná cena, tak i objemy převodů, výjimkou bylo území mimo kompaktní město (mírný nárůst o 3,7 mil. Kč), kde nebyly realizovány žádné významné převody pozemků pro hromadné bydlení.

Porovnáním údajů o objemu obchodů s pozemky v této kategorii s minulým sledovaným obdobím došlo celkově k nárůstu objemu o téměř 37 mil. Kč na celkových 141 mil. Kč (tj. o 36 %), nárůst byl zaznamenán pouze ve vnitřním městě, kde se uskutečnilo 90 % obchodů v této kategorii, což také odpovídá atraktivitě a zájmu o bydlení ve vnitřním městě.

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

Z hlediska absolutní hodnoty transakce v rámci města byl nejvýznamnější obchod v oblasti hromadného bydlení uskutečněn prodejem pozemku v centru města (v Moravské Ostravě), kde celková kupní cena dosáhla 17 mil. Kč při ploše 1 219 m². Jednotková cena se při této transakci vyhoupla na částku 13 915 Kč za m², jednalo se o lokalitu v historickém jádru města v proluce zástavby na ul. Kostelní, což byla zároveň nejvýznamnější transakce z hlediska dosažené výše ceny na m² města.

V kategorii hromadného bydlení jsou dokončeny projekty bytových domů ve Slezské Ostravě a Porubě, dokončována je další etapa zástavby území Nové Karoliny, kde je rozestavěn další bytový komplex v rámci 3. etapy. Další projekty pro výstavbu jsou připravovány 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 menší projekty jsou připravovány rovněž v centru města na ul. Janáčkové, Poděbradova nebo Kostelní. V dalších částech města jsou připravovány např. projekty v Zábřehu, Hrabové nebo Mariánských Horách. Bytové projekty v Pustkovci, Slezské Ostravě a Moravské Ostravě, dokončené v minulých letech, jsou v prodeji.

CM 2018

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

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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

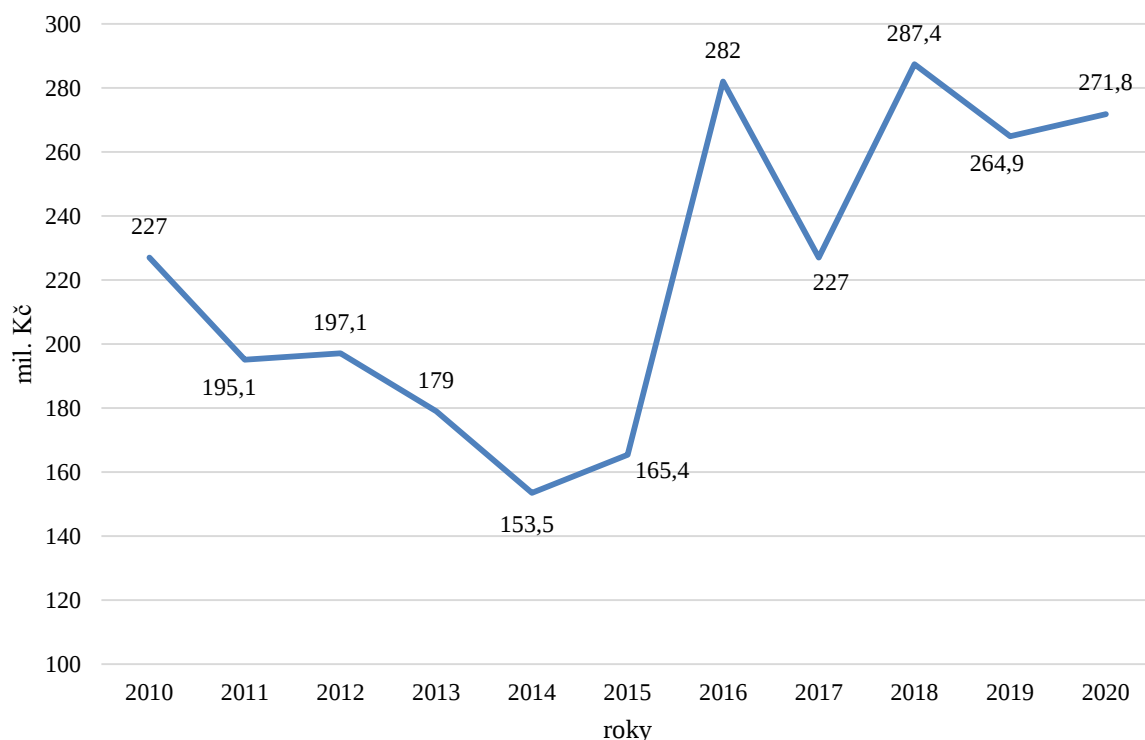
Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období poklesla, a to z 808 Kč za m² na 716 Kč za m². Zaznamenán byl mírný nárůst objemu převodů, a to o 7 mil. Kč, tj. o 3 %, a také mírný pokles počtu uskutečněných transakcí o 6 %, což představuje 34 transakcí, s tím, že celkem bylo zobchodováno 580 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd nedošlo k výrazným změnám v objemu ani v 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 94 % transakcí z hlediska počtu i objemu v mil. Kč). Ze sledovaných ukazatelů došlo v nejvýznamnější zóně rodinného bydlení z hlediska objemu obchodů (tj. v území mimo kompaktní město) k srovnatelnému objemu transakcí jako v minulém období (celkem cca 165 mil. Kč).

Při vyhodnocení pohybů průměrné ceny v této kategorii byl zjištěn nárůst ve všech částech města s výjimkou okrajových částí vnitřního města, kde byly uskutečněny transakce s nižší jednotkovou cenou - jednalo se zde o prodeje větších, stavebně nepřipravených pozemků. Celkově byl dosažen pokles ve výši 446 Kč za m² na cenovou úroveň 690 Kč za m². V území mimo kompaktní město průměrná cena mírně vzrostla (na 722 Kč za m²), což představuje nárůst o 19 Kč na m² (tj. o 3 %).

V následujícím grafu je zachycen vývoj objemu převodů pozemků pro individuální bydlení od roku 2010 do současnosti, ze kterého je patrný stálý zájem o pozemky pro rodinné bydlení. Zejména je možné v grafickém vyjádření sledovat od roku 2016 stabilizovanou úroveň objemu transakcí pro rodinné bydlení, které se pohybují přibližně v úrovni od 250 do 300 mil. Kč.

Objemy převodů pozemků pro RD v mil. Kč v letech 2010-2020



Nejvýznamnější obchod souboru pozemků pro individuální výstavbu z hlediska absolutní dosažené částky byl ve sledovaném období uskutečněn v městském obvodu Svinov v lokalitě navazující na Porubu, kde byl zobchodován pozemkový celek určený pro budoucí výstavbu. Jednalo se o převod cca 7 ha pozemků za cenu v úrovni 30 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 423 Kč za m². Další převody se realizovaly v cenovém rozmezí 4,5 až 7,5 mil. Kč, a byly uskutečněny v těchto částech města – Plesná (2 378 Kč za m²), Slezská Ostrava (2 200 Kč za m²), Petřkovice (787 Kč za m²), Heřmanice (730 Kč za m²) a Koblov (441 Kč za m²).

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní a jižní hranici města – Plesná, Stará Bělá, Nová Bělá, Výškovice, Krásné Pole a Polanka, v okrajových částech na severu a východě města – Heřmanice, Michálkovice, Lhotka nebo Koblov, a dále také v místech navazujících na centrální část města – Svinov, Muglinov, Pustkovec, Slezská Ostrava a Výškovice. V rámci území celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů v této kategorii podílela městská část Svinov (cca 13 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 36 mil. Kč. Významný podíl na trhu měly rovněž městské části mimo kompaktní město – tj. Plesná s podílem 7,3 % a objemem 19,7 mil. Kč, Polanka s podílem 7,2 % a objemem 19,6 mil. Kč, a dále Koblov s podílem 6,7 % a objemem 18,3 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Heřmanicích, Staré Bělé, Zábřehu a Bartovicích. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita v objemu obchodů nad 10 mil. Kč vyhodnocena ve Svinově (36 mil. Kč), Muglinově (16 mil. Kč) a Slezské Ostravě (14 mil. Kč).

CM 2018

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

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti bydlení tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii poklesly (průměrná cena se snížila o 52 % na 302 Kč za m²) současně s poklesem objemu převodů o 50 % na úroveň cca 5 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 2,6 mil. Kč, resp. 1,6 mil. Kč. K poklesu průměrné ceny došlo v okrajových částech vnitřního města o 59 % na 290 Kč za m², v území mimo kompaktní město průměrná cena rovněž klesla, a to o 48 % na 313 Kč za m². Obchodovaly se pouze pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

CM 2018

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

CM 2019

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

Poloha	Kč/m ²		
	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

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 sice vzrostla na 2 761 Kč za m², tj. o 333 %, výrazně však tuto kategorii ovlivnil specifický převod pozemků na okraji městské části Poruba, kde byla u pozemkového celku účelově vázaného na přilehlý sportovní areál zaznamenána transakce za celkem 20 mil. Kč. Za významný převod (14 mil. Kč, s jednotkovou cenou 7 315 Kč za m²) lze označit prodej pozemků v Moravské Ostravě při ul. Novinářská pro rozšíření areálu stávající prodejny v etablované obchodní zóně Futurum.

V rámci této kategorie byl zaznamenán nárůst celkového objemu transakcí z cca 17 mil. Kč na 58 mil. Kč. Jedinou významnou oblastí, kde se objem převodů výrazněji změnil, je území vnitřního města s celkovým nárůstem objemu převodů na 44 mil. Kč. Důvodem absence významných převodů v této kategorii ve sledovaném období roku 2019 je skutečnost, že oblast ploch pro komerční využití a zejména pro obchod, je v rámci Ostravy víceméně saturována. Pokud se týče nových projektů pro administrativu, lze zmínit např. rozšíření vědecko-technologického parku a areálu VŠB-TU Ostrava, dokončení skeletu v širším centru Moravské Ostravy, připravované projekty v centru Ostravy při ul. Československá a na území Nové Karoliny, a nový office park v Přívoze při ul. Hlučínské. V segmentu projektů pro občanskou vybavenost jsou plánovány projekty spíše polyfunkčního charakteru, zejména v kombinaci s bydlením.

Z dalších převodů pak byly realizovány jednotlivé prodeje v cenovém rozmezí 3,5 až 6,5 mil. Kč, v průměrných cenách od 1 500 do 2 500 Kč za m², výjimkou je převod obslužného pozemku k hotelu v centru Ostravy na ul. Stodolní, kde jednotková cena dosáhla téměř 4 500 Kč za m².

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla při srovnání s minulým obdobím (2,5 ha) meziročně obchodována obdobná výměra (2,1 ha). Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem za poslední zkoumané období (58 mil. Kč) srovnatelný s obdobím let 2013 až 2016, kde se objemy obchodů pohybovaly v rozmezí 60 až 70 mil. Kč. Od roku 2017 docházelo k výrazným výkyvům v jednotlivých letech, kdy v roce 2017 proběhly prodeje v objemu 26 mil. Kč a v období roku 2018 byly zobchodovány pozemky za 225 mil. Kč, v roce 2019 se zobchodovaly pozemky v historicky nejnižším objemu 17 mil. Kč.

V uplynulém období bylo v kategorii komerčních ploch dokončeno rozšíření obchodní zóny u Hypermarketu GLOBUS v katastru Staré Plesné na ul. Opavské nebo obchodní objekt JIP v Hrabové. Z projektů ve fázi přípravy lze zmínit např. polyfunkční objekt pro bydlení s občanskou vybaveností pod názvem Nové Lauby v prostoru mezi Masarykovým náměstím a ul. Pivovarskou, rozšíření prodejny Baumax v Moravské Ostravě (lokalita Fifejdy) nebo záměr na další využití volných ploch na území Nové Karoliny pro další rozšíření občanské vybavenosti.

CM 2018

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

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu. V této kategorii byl zaznamenán nárůst obchodů, celkový objem obchodů činil téměř 39 mil. Kč, což představuje oproti minulému období nárůst o 19 mil. Kč (tj. 94 %), průměrná cena naopak poklesla (o 14 % na 1 008 Kč za m²).

Jediným významným převodem v této kategorii byl prodej pozemkového celku v místě původního školního hřiště v Hrabůvce (ul. Slezská), který byl vykoupen za účelem změny využití území pro výstavbu bytových domů. U transakce ve výši téměř 20 mil. Kč činila jednotková cena 2 081 Kč za m².

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

Ve fázi přípravy je výstavba nové koncertní haly u Domu kultury v Moravské Ostravě na ul. 28. října, výstavba nových parkovacích domů a sportovní haly v Moravské Ostravě, přestavba nádraží ve Vítkovicích pro Finanční ředitelství, dva objekty pro sociální služby v Ostravě-Porubě, nebo např. dům pro seniory v Michálkovicích.

Aktuálně realizovány jsou 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.

Mezi významné projekty, které již byly dokončeny, patří základna pro fotbalovou akademii ve Slezské Ostravě v lokalitě Bazaly, výstavba nového pavilonu ve Fakultní nemocnici v Porubě, další rozšíření Vědeckotechnologického parku v Porubě či projekty

domovů pro seniory, osoby s tělesným a mentálním postižením, nebo léčebny dlouhodobě nemocných, a to v městských částech Zábřeh na ul. Pavlovova, Vítkovice (Alzheimer centrum na ul. Syllabova), Výškovice a Vítkovice (Čtyřlístek). V oblasti sportu byla dokončena výstavba sportovních hal v Krásném Poli, Svinově a Nové Bělé.

CM 2018

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

CM 2019

Poloha	Kč/m ²		
	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

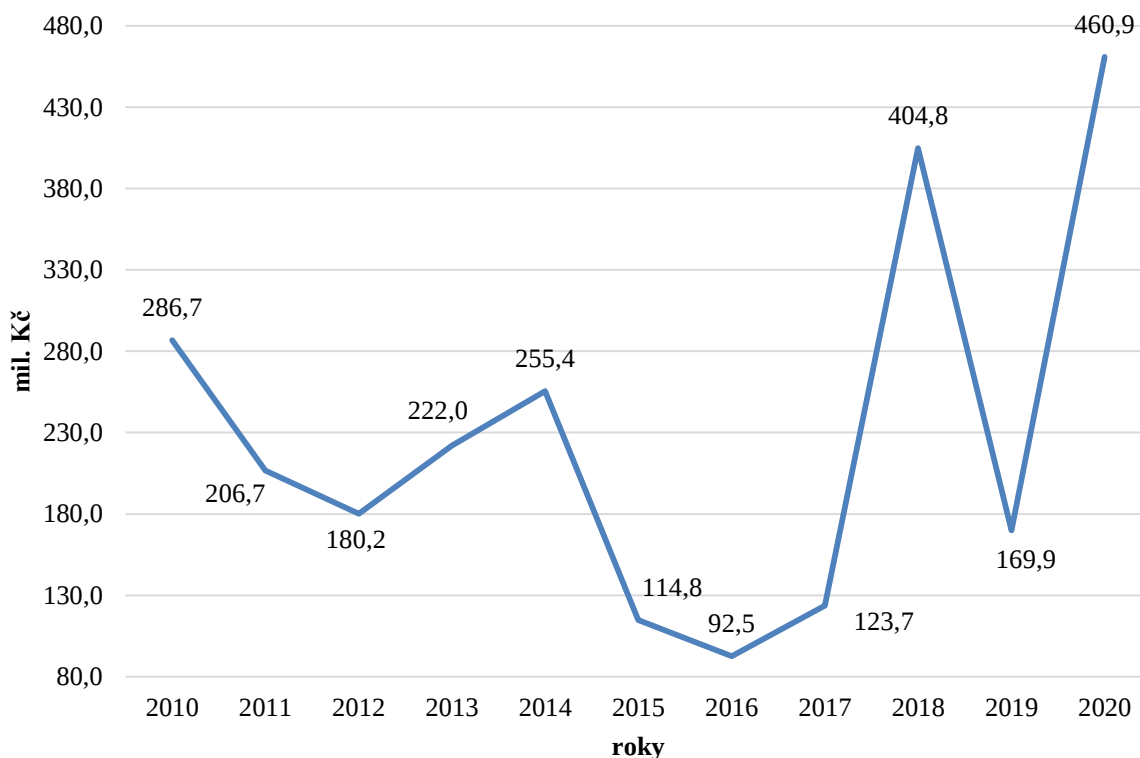
CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu byl ve sledovaném období zaznamenán nejvyšší nárůst aktivity obchodů napříč všemi kategoriemi. Celkový objem převodů vzrostl o 291 mil. Kč (tj. 171 %). Tato kategorie se stala v hodnoceném období nejvýznamnější ve městě s 47 % podílem na trhu. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo rovněž k nárůstu obchodované plochy, a to o 177 %, tj. celkem o 37,1 ha na výměru 58,8 ha. Průměrná dosažená cena zůstala na identické úrovni, když klesla pouze o 3 Kč na 784 Kč za m². Jak znázorňuje níže uvedený časový graf, byl v posledním období v této kategorii zrealizován objem převodů v celkové výši 461 mil. Kč, což v rámci sledovaných období převýšilo i dosud nejvyšší hodnotu objemu zrealizovaných obchodů dosaženou v roce 2018.

Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech 2010-2020



Absolutně nejvýznamnější transakce na území města spadající do kategorie průmyslových ploch, která ovlivnila veškeré dosažené ukazatele (celkový objem obchodů, průměrnou cenu i počet převodů ve městě), se uskutečnila při severní hranici města v rozvojovém území v blízkosti dálnice D1 v Hrušově. Plocha o výměře 35,8 ha nacházející se u ul. Bohumínská, v místě původní obytné zástavby v Hrušově, byla zobchodována za 271 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 758 Kč za m², se záměrem realizace nové průmyslové zóny.

Další investice byly realizovány v průmyslové zóně v Hrabové u výpadekové komunikace ul. Místecké, kde se jednalo o prodeje pozemků pro výstavbu výrobních resp. skladovacích hal v celkovém objemu 72 mil. Kč, s průměrnou dosaženou cenou 1 303 Kč za m². Dále byly významné transakce zaznamenány na okraji průmyslové zástavby v městském obvodu Mariánské Hory a Hulváky při ul. Železná, a to v celkové hodnotě 13,5 mil. Kč (průměrně 810 Kč za m²), a nebo v blízkosti strategické komunikace ul. Mariánskohorská, kde proběhl obchod pozemků v celkové hodnotě 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 249 Kč za m² – zde se jednalo o prodej stavebně nepřipraveného pozemku za účelem budoucího rozvoje území.

Nejvyšší dosaženou cenou v této kategorii byla transakce s jednotkovou cenou 4 000 Kč za m² za plochu o výměře cca 1 500 m², která byla realizována v Moravské Ostravě při ul. U Stadiónu, při hranici s obchodní zónou Futurum.

Nejvýznamnější plochou z hlediska atraktivity v oblasti průmyslu je na území Ostravy průmyslová zóna v Hrabové, která je postupně obsazována. V popředí zájmu jsou také nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, kde jsou připravovány a realizovány nové projekty. Nejvýznamnější z těchto lokalit je původní industriální zóna Dolní oblasti Vítkovic, zóna areálu původního cementárny v Kunčičkách a výše uvedené území 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. Nově jsou v rámci území brownfields připraveny pro zástavbu 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.

CM 2018

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

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) bylo za sledované období napříč městem zaznamenáno pouze 5 transakcí s průměrnou cenou 826 Kč za m². Jednalo se zejména o dokoupení ploch pro rozšíření skládky komunálního odpadu v Hrušově, a to v celkovém objemu 3,7 mil. Kč s průměrnou cenou 925 Kč za m².

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	225	-	-
Průmyslové části	925	246	1 365
Území mimo kompaktní město	-	-	-

Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými **garážemi** realizovány převody pouze v obytných částech města. Průměrná cena vzrostla na 876 Kč za m² (tj. o 41 %) při vyšším objemu obchodů o 35 % na úroveň 3,07 mil. Kč. Počet obchodů se v této kategorii zvedl na celkem 66 parcel, realizovány byly převážně v Mariánských Horách v blízkosti ul. Švermova.

CM 2018

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

CM 2019

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

CM 2020

Poloha	Kč/m ²		
	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	-	-	-

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
		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