

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY č. 25

Textová část

2024

# OBSAH

<b>1. Úvod</b> .....	3
<b>2. Součásti cenové mapy</b> .....	3
<b>3. Instrukce k použití cenové mapy</b> .....	4
<b>4. Stručná charakteristika města</b> .....	6
<b>5. Metodika zpracování cenové mapy</b> .....	7
<b>5.1 Účel zpracování</b> .....	7
<b>5.2 Postup zpracování a aktualizace cenové mapy</b> .....	7
<b>5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik</b> .....	7
<b>5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků</b> .....	9
<b>6. Poměrové ukazatele</b> .....	10
<b>7. Charakteristika trhu s pozemky</b> .....	12
<b>7.1 Všeobecná analýza</b> .....	12
<b>7.2 Rozbor realizovaných prodejů</b> .....	18
<b>8. Seznam městských obvodů a katastrálních území</b> .....	31

# 1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 24. 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	19.12.2019	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	8.12.2021	20	14.12.2021	1.01.2022	31.12.2022
23	17/2022	7.12.2022	23	12.12.2022	1.01.2023	31.12.2023
<b>24</b>	<b>17/2023</b>	<b>6.12.2023</b>	-	-	<b>1.01.2024</b>	<b>31.12.2024</b>

Cenová mapa je opět vyhotovena na tiskovém výstupu digitalizované katastrální mapy města Ostravy a transformována do digitální podoby, v níž je součástí městského informačního systému GISMO, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území statutárního města Ostravy.

## 2. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu tvoří:

- 1) Textová část cenové mapy v rozsahu 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 283 504 obyvatel.

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

<b>věková kategorie</b>	<b>věkový interval</b>	<b>podíl (%)</b>
<b>předproduktivní</b>	0 – 14	14,61
<b>produktivní</b>	15 - 64	64,30
<b>poproduktivní</b>	65 a více	21,09

Oproti minulému období došlo k nejvýraznější změně v podílu obyvatel v poproduktivním věku, kde se podíl této kategorie zvedl o 0,16% a dále v produktivním věku kde podíl vzrostl o 0,11%. V kategorii předproduktivní naopak podíl klesl o 0,27% . Dále byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 43,6 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 2023 a prosincem 2023. 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), v červnu roku 2022 byly schváleny změny územního plánu č. 4a, 4b, 4c.

#### Soulad katastru nemovitostí se skutečným stavem:

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.

#### Stavební vybavenost:

Informace z úřadů jednotlivých městských obvodů byly využity pro posouzení vybavenosti pozemků základními inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela vybavena veřejným rozvodem elektřiny, vody a telekomunikačními službami. Veřejná kanalizace je na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přilehlém okolí (tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města). V městských obvodech mimo kompaktní město je kanalizace zavedena také v celém území městských obvodů Lhotka a Martinov, v Hošťálkovicích je na 90 % zastavěného území, v Hrabové na 80 % zastavěného území, v Pustkovci na 80 % zastavěného území, v k.ú. Slezská Ostrava na 80 % zastavěného území a v městském obvodu Svinov na 95 % zastavěného území. Většina městských obvodů mimo kompaktní město je odkanalizována jen částečně. Na veřejný rozvod plynu jsou napojeny všechny obvody města. Pouze v některých okrajových částech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně (k.ú. Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka v lokalitě Janová). V některých ostravských obvodech je centrální rozvod tepla, zejména v sídlištních celcích městských obvodů Poruba (k.ú. Poruba a k.ú. Poruba-sever), Pustkovec, Svinov, Ostrava-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabová, ale také ve vnitřním městě - v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

#### Dopravní dostupnost:

Předmětem šetření bylo spojení městské hromadné dopravy (dále jen MHD) mezi centrem města a jeho jednotlivými částmi. Kritériem byla vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost a vzdálenost od nejbližších stanic MHD. V území vnitřního města, okrajové části vnitřního města a průmyslových částech je síť MHD dostatečná, neboť je zajištěna jak autobusy, tak i trolejbusy a tramvajemi. V územích mimo kompaktní město jsou však prostředky MHD zastoupeny omezeně, většinou autobusy, popřípadě trolejbusy. Některé



lokality však mají vzdálenosti mezi zastávkami MHD i více než 1 km. Městská hromadná doprava se dále rozšiřuje i za správní hranice města do okolních obcí, což zvyšuje zájem o stavební pozemky v příměstských oblastech Ostravy.

Omezující faktory:

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití stavebních pozemků, jako jsou stavební uzávěra, výskyt důlních plynů (metanu), nadměrná hluchnost 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 2023

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 542	54	54 856	34
Zastavěná plocha	1 906	9	59 293	37
Ostatní plocha	7 975	37	45 767	29
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>159 916</b>	<b>100</b>

CM 2024

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 539	54	54 968	34
Zastavěná plocha	1 905	9	59 376	37
Ostatní plocha	7 979	37	45 945	29
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>160 289</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 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 66 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 24 z roku 2023 došlo k nárůstu celkového počtu pozemků (o 373), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 178 parcel), především v katastrech Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Zábřeh nad Odrou a Hrabůvka, po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch. Obdobný nárůst počtu parcel byl zaznamenán i u zastavěných ploch a to především na okraji města v souvislosti s novou výstavbou v katastrech Stará Bělá, Nová Bělá a Bartovice. V kategorii pozemků pro zemědělské účely došlo také k nárůstu počtu pozemků.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k mírnému nárůstu o 2,6 ha. Nejvýraznější změna byla sledována v k.ú. Zábřeh – Hulváky. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k poklesu celkem o 1,15 ha a u ostatních ploch k poklesu o 3,7 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 2,58 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2023 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 918 skupin obdobných parcel (pokles o 2 skupiny), z nichž 2 771 (tj. téměř 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 38,8 % jeho rozlohy, obdobně jako v minulém období.

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

CM 2023

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 152	13 121	29,4%	61,2%
<b>Oceněno</b>	2 768	8 302	70,6%	38,753%
<b>Celkem</b>	<b>3 920</b>	<b>21 423</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

CM 2024

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 147	13 100	29,3%	61,2%
<b>Oceněno</b>	2 771	8 322	70,7%	38,848%
<b>Celkem</b>	<b>3 918</b>	<b>21 422</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 2023 došlo k mírnému nárůstu počtu oceněných skupin pozemků i výměry oceněného území (viz tabulky výše a níže uvedené).

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

CM 2023

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	449	404
zemědělské a lesní objekty	38	36
občanská vybavenost	1 099	730
ostatní stavební objekty - garáže	162	161
technická vybavenost	73	29
objekty bydlení	1 417	1 408
<b>Celkem</b>	<b>3 238</b>	<b>2 768</b>

CM 2024

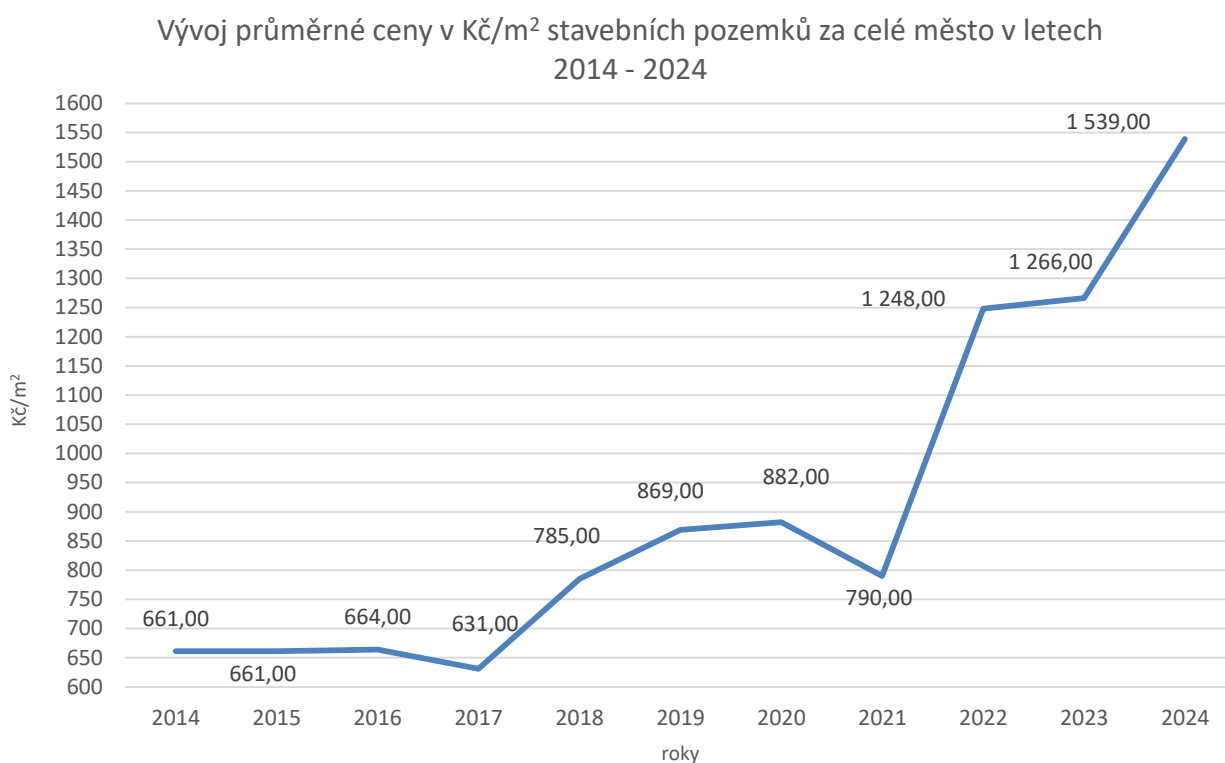
Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	450	404
zemědělské a lesní objekty	38	37
občanská vybavenost	1 100	731
ostatní stavební objekty - garáže	162	161
technická vybavenost	73	28
objekty bydlení	1 421	1 410
<b>Celkem</b>	<b>3 244</b>	<b>2 771</b>

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza

*Analýza trhu* s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2024 byla provedena z informací získaných o 1717 prodejích pozemků v období od ledna 2023 do prosince 2023. V tomto období došlo k poklesu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 235 transakcí (tj. o 12 %).

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 263 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku dosáhla na částku **1 539 Kč za m<sup>2</sup>**. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy tedy od roku 2021 opět vzrostla na historicky nejvyšší úroveň, a to o dalších cca 20 %. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrné ceny vzrostly napříč kategoriemi, s výjimkou pozemků pro občanskou vybavenost a hromadné bydlení kde průměrná cena klesla.



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

Poloha	Průměrná cena v Kč/m <sup>2</sup> v roce				
	2020	2021	2022	2023	2024
Vnitřní město	1 858	1 359	3 002	1 853	2 429
Okrajová část vnitřního města	718	917	1 181	1 789	1 931
Průmyslové části	734	576	951	811	1 722
Území mimo kompaktní město	812	688	1 003	934	1 129

Dalším významným ukazatelem hodnocení je údaj o **celkovém objemu obchodů** se stavebními pozemky na území města (měřený absolutní hodnotou v mil. Kč), kde byl na rozdíl od průměrné ceny sledován pokles o 32 %, tj. o 390 mil. Kč oproti minulému období, kdy byly na území města Ostravy v segmentu stavebních pozemků zobchodovány pozemky

za 843 mil. Kč. Pokles objemu převodů byl zaznamenán ve vnitřním městě, a to o 54 %, v absolutní hodnotě o 107 mil. Kč, v okrajových částech vnitřního města o 47 %, což představuje 244 mil. Kč a v území mimo kompaktní město o 20 %, což představuje 75 mil. Kč. K nárůstu objemu transakcí došlo naopak v průmyslových částech města, a to o 25 % v absolutní hodnotě celkem o 36 mil. Kč.

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

Poloha	Objemy převodů v mil. Kč				Meziroční změna v % 2023-2024
	2021	2022	2023	2024	
Vnitřní město	88	361	196	90	- 107
Okrajová část vnitřního města	145	267	518	275	- 244
Průmyslové části	24	209	446	181	36
Území mimo kompaktní město	324	535	372	297	- 75
<b>Celkem</b>	<b>581</b>	<b>1372</b>	<b>1233</b>	<b>843</b>	<b>- 390</b>

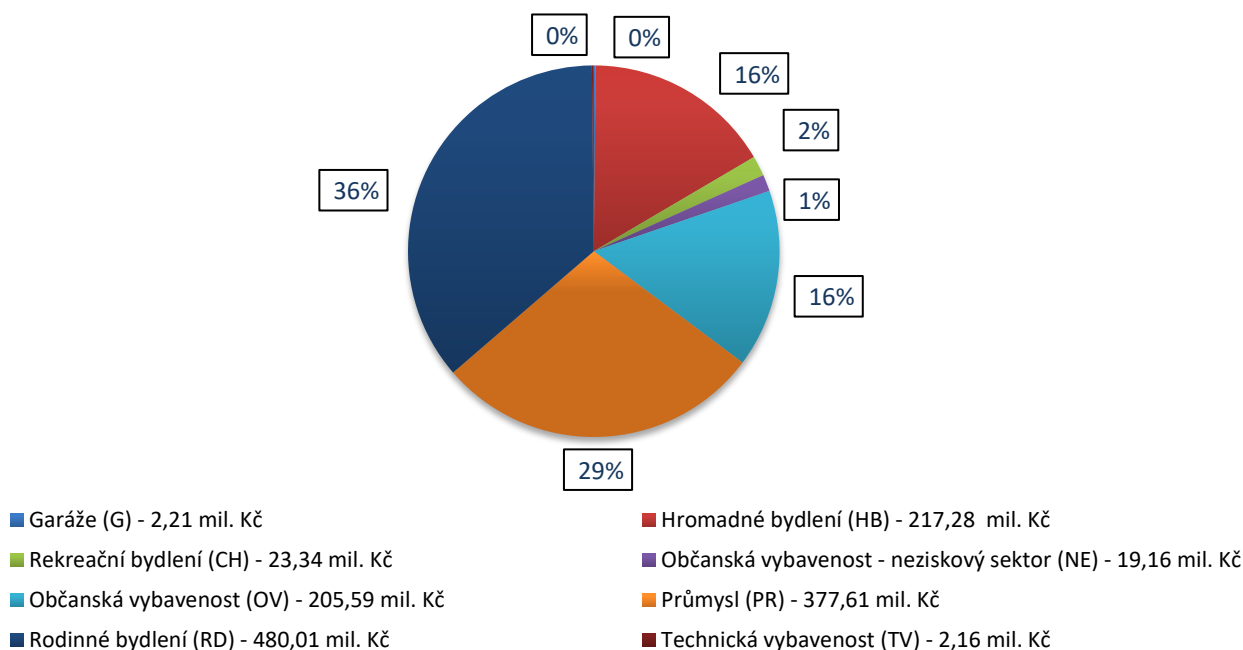


Pokud jde o **strukturu prodejů za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly stejně jako v minulém období pozemky pro individuální bydlení s podílem téměř 37 % z celkového objemu prodejů (s meziročním poklesem objemu o 32 %, tj. celkově o 147 mil. Kč). Objem obchodů s pozemky pro rodinné bydlení klesl výrazně, zhruba na úroveň let 2020 a 2021.

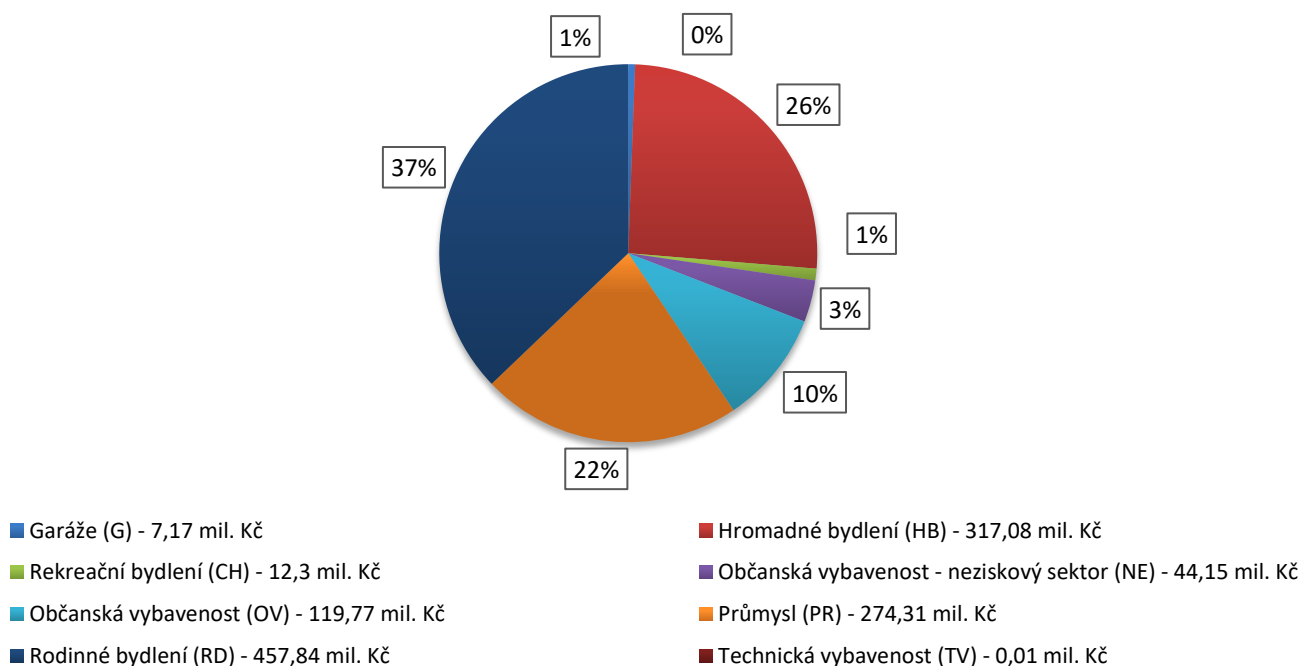
Skupinou s obdobným objemem byly v minulém období plochy pro průmysl s podílem 36,42 % na trhu a meziročním nárůstem objemu o 12 % (tj. o téměř 33 mil. Kč). V pořadí třetí nejobchodovanější skupinou pozemků byly prodeje ploch s využitím pro hromadné bydlení s podílem 13 %, kde jejich objem meziročně výrazně klesl - o 207 mil. Kč, tj. o 65 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií zobchodovaných pozemků na celku v posledních 3 letech.

Přes celkový pokles byly nejvyšší objemy v segmentu pozemků pro bydlení zaznamenány v roce 2023 především v území okrajových částí vnitřního města a tradičně na okraji města mimo kompaktní město, ve skupině pozemků pro průmysl nárůst způsobily především převody v oblasti mimo kompaktní město a v oblastech průmyslu. V ostatních segmentech nebyly realizovány významné transakce, které by výrazně ovlivnily nárůst či pokles obchodů v daném sektoru.

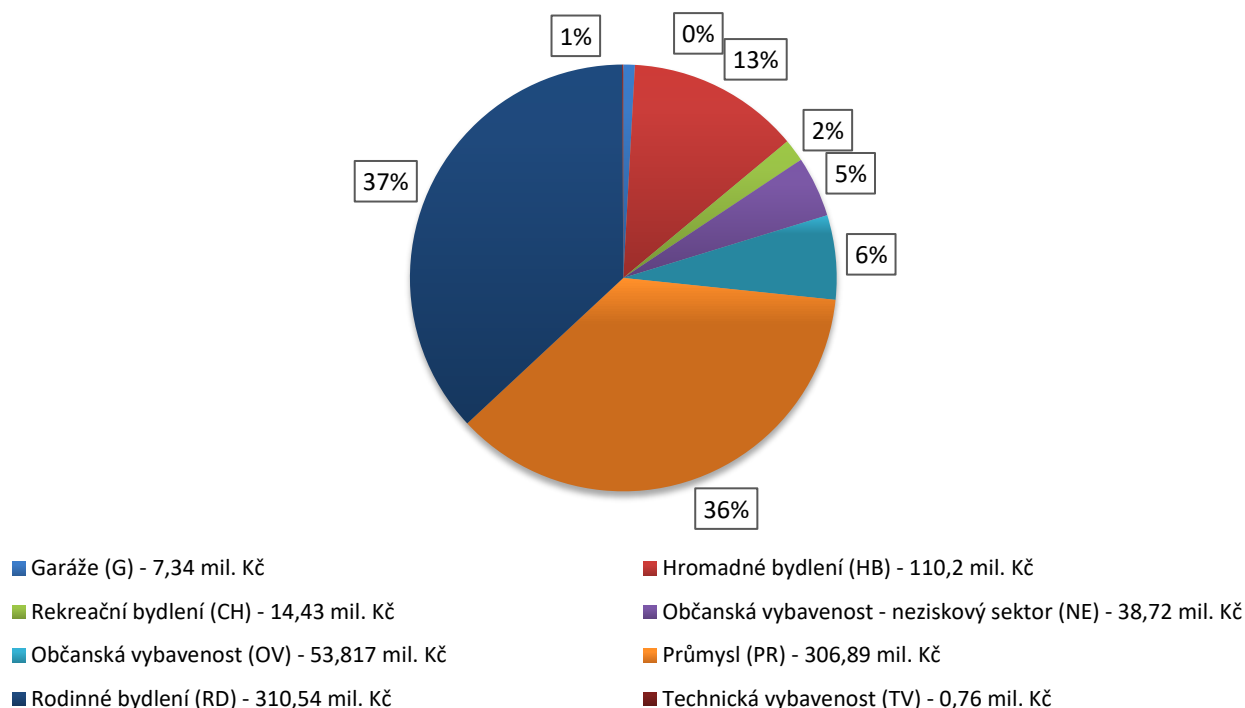
### Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2022



### Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2023



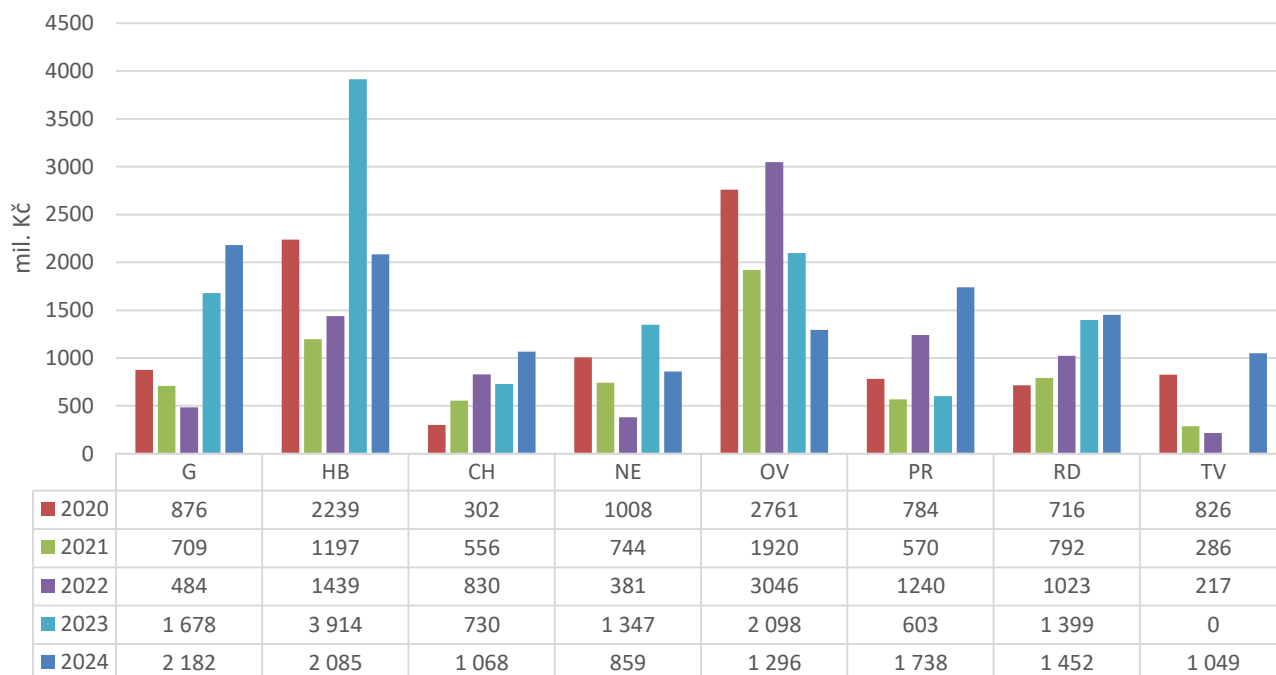
## Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2024



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 téměř ve všech kategoriích pozemků s výjimkou skupiny pozemků s využitím pro občanskou vybavenost a hromadné bydlení. K nárůstu jak průměrné ceny, tak objemu transakcí, došlo u pozemků pro průmysl, u kterých se průměrná cena zvedla o 188 % na 1 738 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 1 135 Kč za m<sup>2</sup>). Výrazně také vzrostla průměrná cena v kategorii pozemků pro garáže, a to o 30 % na 2 182 Kč za m<sup>2</sup> (navýšení o 504 Kč za m<sup>2</sup>) a také ve skupině pozemků pro rekreaci kde se cena zvedla o 46 % na 1 068 Kč za m<sup>2</sup>, s tím že zvýšení cen, ale i objemu transakcí v těchto méně významných kategoriích z hlediska jejich podílu na trhu lze přičíst obvykle uskutečněním i několika málo obchodů s vyšší dosaženou cenou na m<sup>2</sup>, které ovlivní významně celou kategorii. V dalších kategoriích pozemků došlo naopak ke snížení průměrné ceny, kdy cena pozemků pro hromadné bydlení klesla o 47 % na 2 085 Kč za m<sup>2</sup>, v kategorii pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním využitím se snížil průměr na 1 296 Kč za m<sup>2</sup> (snížení o 38 %), v kategorii pro občanskou vybavenost neziskového charakteru na 859 Kč za m<sup>2</sup> (snížení o 36 %). V těchto kategoriích pozemků bylo snížení dosažených cen doprovázeno zároveň nižší aktivitou na trhu ve sledovaném období roku 2023.

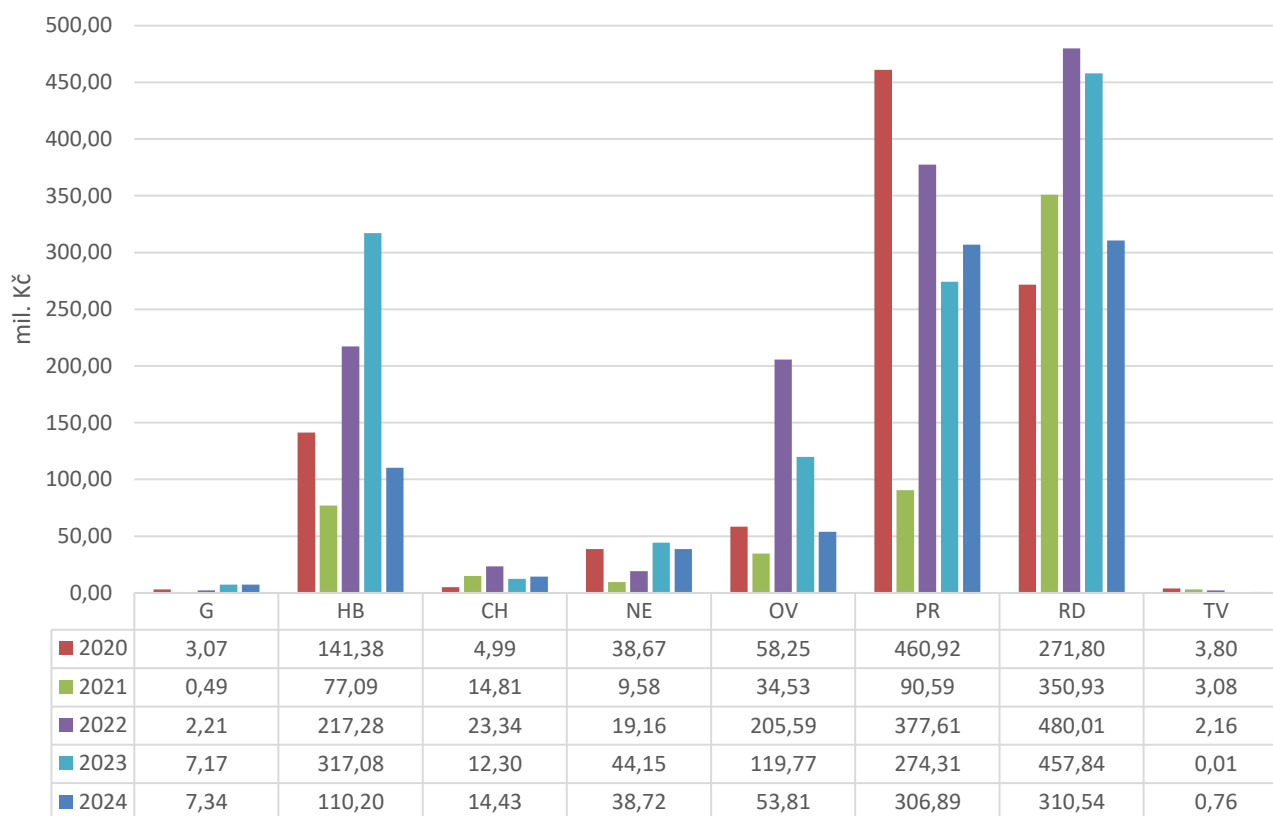
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií za celé město.

### Vývoj prům.cen pozemků v Kč/m2 dle kategorií využití poz. za město v posledních 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 za poslední sledovaný rok bylo zjištěno, že objemy převodů v důležitých segmentech trhu s pozemky (pozemky pro hromadné a rodinné bydlení, občanskou vybavenost) opět klesly s výjimkou s výjimkou pozemků pro průmysl, kde meziročně došlo k nárůstu. Srovnáním údajů za delší časový úsek je vidět, že po výrazných letech 2021 a 2022 kde byly zaznamenány rekordní objemy obchodů došlo v loňském roce k určité stagnaci trhu a zmrazení zájmu.

Obecně lze konstatovat, že koncentrace zájmu o pozemky pro **rodinné bydlení** přetrvává u rezidenčních částí na západní a jižní straně města, 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. Významná aktivita byla ve sledovaném období roku 2023 zaznamenána např. v Krásném Poli, Hrabové, Staré Bělé, Plesné, Polance, kde je buď připravována developerská výstavba rodinných domů, nebo se jedná o samostatné projekty. Aktuálně se realizují nebo dále připravují projekty developerské výstavby v Nové Bělé, Hrabové, Polance, Plesné, Slezské Ostravě, Muglinově nově také ve Svinově.

Pokud se týče **bydlení hromadného**, zájem se koncentruje do čtvrtí na okraji vnitřního města, a to do Slezské Ostravy a Poruby (ul. Polská, Průběžná), aktivita ve výstavbě je také sledována i v samotném centru města v Moravské Ostravě, kde je na volných plochách nebo v prolukách zástavby připravováno nebo je ve výstavbě 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 budoucí výstavbu v Hrabůvce na ul. Provaznická. Z dokončených či aktuálně realizovaných projektů lze zmínit výstavbu bytových domů v Moravské Ostravě v lokalitě Nové Karoliny, dále na ul. Preslova a ul. Pivovarská, dále ve Slezské Ostravě na ul. Keltičkova, Hrabůvce na ul. Hasičská, v Hrabové na ul. Paskovská a Porubě na ul. Studentská. Další významné projekty v oblasti bytové výstavby se připravují ve Slezské Ostravě v lokalitě na „Vizině“ (ul. Koksová, U Hájenky a Holečkova), přestavba věžového domu na ulici Odstrčilova v Moravské Ostravě, dále 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, Porubě a pak také na volných, nezastavěných plochách v Kunčicích, Radvanicích.

Zájem přetrvává o nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, kde byla dokončena sanace a příprava staveb, a je realizována postupně výstavba, anebo 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 páteřní síť komunikací města, a kde bylo dokončeno 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 dokončují a postupně obsazují 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. Započata byla sanace dalších rozsáhlých ploch po ukončení výroby v minulých letech, a to v průmyslové zástavbě ve Vítkovicích (k.ú. Zábřeh-VŽ a Zábřeh-Hulváky).

U kategorie pozemků pro **občanskou vybavenost s komerčním zaměřením** pro obchod a služby bylo ve sledovaném období realizováno jen několik málo méně převodů lokálního významu. Dále byly v této kategorii realizovány menší převody, a to např. ve Slezské Ostravě, 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 vč. modernizace zastávek. 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, Slezské Ostravě u ZOO nebo rozšíření parkovacích kapacit na Hranečnicku ve Slezské Ostravě, v Porubě u KD Poklad. Probíhá další rozvoj sítě cyklostezek, významnou stavbou v oblasti staveb komunikací pro pěší a cyklisty je dokončená lávka spojující Dolní oblast Vítkovic s centrem Ostravy.

## **7.2. Rozbor realizovaných prodejů**

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2023 do prosince 2023 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 263 transakcích, u nichž byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to zejména **poloha** a **úcel užití** pozemku.

### **Vliv polohy**

Z následujícího přehledu průměrných cen mezi jednotlivými částmi města je zřejmé, že ve sledovaném období došlo k nárůstu průměrné ceny pouze v okrajové části vnitřního města, a to o 51 %. V ostatních částech města průměrná cena klesla – ve vnitřním městě o 38 %, v průmyslových částech o 15% a na periferii, v částech mimo kompaktní město průměrná cena poklesla o 7 %. Pokles průměrných cen napříč městem korespondoval s poklesem objemu převodů.

Ve sledovaném období roku 2023 byly v Ostravě realizovány pouze dvě významné transakce, a to jak co do absolutní hodnoty zrealizovaného obchodu nad 50 mil. Kč, řada

obchodů s vysokou dosaženou cenou na m<sup>2</sup> pak proběhla v centrální části Ostravy v Moravské Ostravě. Meziroční pokles objemu obchodů byl zachycen ve vnitřním městě o 38 %, v průmyslových částech o 63 %, a v území mimo kompaktní město o 163 %. Opačný trend byl sledován v okrajových částech vnitřního města, kde obchody narostly v objemu o 252 %.

Stejně jako v předchozích obdobích došlo v Ostravě podruhé za sebou meziročně k poklesu obchodů, tentokrát však došlo k výraznému propadu, byl zaznamenán pokles o 32 %, což signalizuje nižší zájem o investice do nemovitostí.

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 853	107	31 026
Okrajová část vnitřního města	1 789	80	27 142
Průmyslové části	811	100	5 2363
Území mimo kompaktní město	934	55	17 714

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 429	78	20 112
Okrajová část vnitřního města	1 931	85	22 688
Průmyslové části	1 722	67	4 857
Území mimo kompaktní město	1 129	60	9 021

### 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 69 % všech obchodů, což představuje nárůst podílu o 5 % oproti předchozímu 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 4 500 Kč za m<sup>2</sup>, a to v závislosti na atraktivitě umístění, s tím, že největší počet 113 (tj. 26 %) byl realizován v rozmezí 500 až 999 Kč za m<sup>2</sup>, s rostoucí cenou pak počet transakcí klesal, když v nejnižší cenové hladině do 500 Kč za m<sup>2</sup> bylo provedeno 95 převodů (tj. 22 %), v cenovém rozpětí 1 000 až 1 999 Kč za m<sup>2</sup> bylo provedeno 108 převodů (tj. 25 %). V rozmezí 2 000 až 2 999 Kč za m<sup>2</sup> se zobchodovalo 16 % převodů, nad 3 000 Kč za m<sup>2</sup> se zobchodovalo 10 % obchodů.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky nad 3 000 Kč za m<sup>2</sup> – 70 prodejů s podílem 38 %, které se pohybovaly v rozmezí 3 025 až

22 688 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. Vojanova (17 531 Kč za m<sup>2</sup>), kde šlo o prodej volné parcely v původní historické zástavbě.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (9 021 Kč za m<sup>2</sup>) dosažena mimo kompaktní město (k.ú. Krásné Pole), kde šlo o prodej jednotlivé parcely připravené pro výstavbu rodinných domů, kde je sledován trvalý zájem o pozemky především s ohledem na výraznou atraktivitu při západním okraji Ostravy.

### **Pozemky pro bytovou výstavbu**

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k poklesu průměrné ceny v oblastech, které v této kategorii mají rozhodující vliv, s tím, že v centrální části města v oblasti vnitřního města s převažující funkcí bydlení průměrná cena klesla z 6 320 na 5 950 Kč za m<sup>2</sup>, a v okrajových částech vnitřního města z 4 402 na 1 695 Kč za m<sup>2</sup>. V ostatních méně významných oblastech pro hromadné bydlení průměrná cena naopak vzrostla, a to v průmyslových částech z 866 na 997 Kč za m<sup>2</sup> a v částech mimo kompaktní město z 668 na 938 Kč za m<sup>2</sup>.

Pokud se týče hodnocení objemu převodů v kategorii hromadného bydlení byl zaznamenán pokles objemu provedených převodů napříč celým městem, s tím, že největší pokles byl sledován ve vnitřním městě, kde klesly objemy uskutečněných převodů na 35 mil. Kč (z 65 mil. Kč) a v okrajové části vnitřního města kde byl sledován pokles z 239 mil. Kč na 70 mil. Kč za poslední období. Ke snížení objemu transakcí došlo, také mimo kompaktní město a v průmyslových částech, kde byly ve sledovaném období zaznamenány pouze jednotlivé, méně významné převody.

Pokles transakcí byl způsoben meziroční absencí významných převodů pozemků v této kategorii, s tím, že jedním z důvodů může být také realizace pozemků nebo připravených developerských projektů prostřednictvím prodeje obchodních podílů ve společnostech, které tyto pozemky nebo projekty vlastní nebo připravují, a které především z daňových důvodů proběhnou formou převodů celých společností.

V této kategorii proběhlo pouze několik menších převodů ploch pro budoucí výstavbu, a to např. v Hrabůvce na ul. Provaznická v celkovém objemu 33 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 420 Kč za m<sup>2</sup>, kde se nachází volná plocha s dostatečnou výměrou 13 726 m<sup>2</sup>, na které bude v budoucnu možné realizovat bytovou výstavbu v rámci stávající sídlištní zástavby v této části města. Dále byl převeden pozemkový celek v k.ú. Zábřeh nad Odrou na ul. Petruškova, kde je v místě původního objektu občanské vybavenosti připravena výstavba nového bytového komplexu, a to v celkovém objemu 12 mil. Kč, s jednotkovou cenou 1 894 Kč za m<sup>2</sup> anebo pozemek pro rozšíření již realizovaného developerského projektu pro výstavbu bytových domů ve Slezské Ostravě na ul. U Hájenky v objemu téměř 6 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 600 Kč za m<sup>2</sup>. Dále byly realizovány menší pozemkové celky za vyšší cenu v přepočtu na m<sup>2</sup>, kde se jednalo o nové projekty pro bytovou zástavbu v centru města v Moravské Ostravě, v prolukách historické zástavby vedle Masarykova náměstí a na území Nové Karoliny. Konkrétně šlo o pozemky na ul. Vojanova v celkové částce 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 17 531 Kč za m<sup>2</sup> anebo doplňkové prodeje pozemků pro 3. etapu bytové zástavby na Nové Karolině v celkové částce 7,6 mil. Kč s jednotkovou cenou 10 612 Kč za m<sup>2</sup>. Další převod pozemku s vyšší jednotkovou cenou byl uskutečněn po částech v souvislosti s převody nových bytů u dokončeného developerského projektu bytového domu ve Slezské Ostravě na ul. Keltičkova, kde byly podíly na pozemku pod stavbou a přilehlém obchodovány

v rámci prodeje bytů ve formě převodu spoluvlastnických podílů k pozemku s jednotkovou cenou v rozmezí 8 700 až 22 688 Kč za m<sup>2</sup>.

K převodům pozemků pro bytové domy došlo především v částech města s převažující funkcí pro hromadné bydlení, které jsou v souladu s územním plánem pro hromadné bydlení určeny, nacházejí se v atraktivních lokalitách s dobrou dostupností a dostupnou širokou infrastrukturou.

Aktuálně realizovanými projekty v rámci centrální části města je 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 nově dokončený projekt v historickém jádru v prostoru ul. Velká, Pivovarská a Muzejní vedle staré Radnice.

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. Křížikově, ul. Českobratrské, ul. Vojanově a Pivovarské, Poděbradově a ul. Masné a Stodolní nebo na okraji centra na ul. Hradní ve Slezské Ostravě. V ostatních částech města byl dokončen 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 na ul. U Hájenky nebo v Muglinově na ul. Hladnovská kde již byla zahájena výstavba.

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	6 320	107	31 026
Okrajová část vnitřního města	4 402	217	9 297
Průmyslové části	866	150	3 570
Území mimo kompaktní město	668	550	1 706

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	5 950	200	20 112
Okrajová část vnitřního města	1 695	85	22 688
Průmyslové části	997	67	2 000
Území mimo kompaktní město	938	791	1 827

## Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

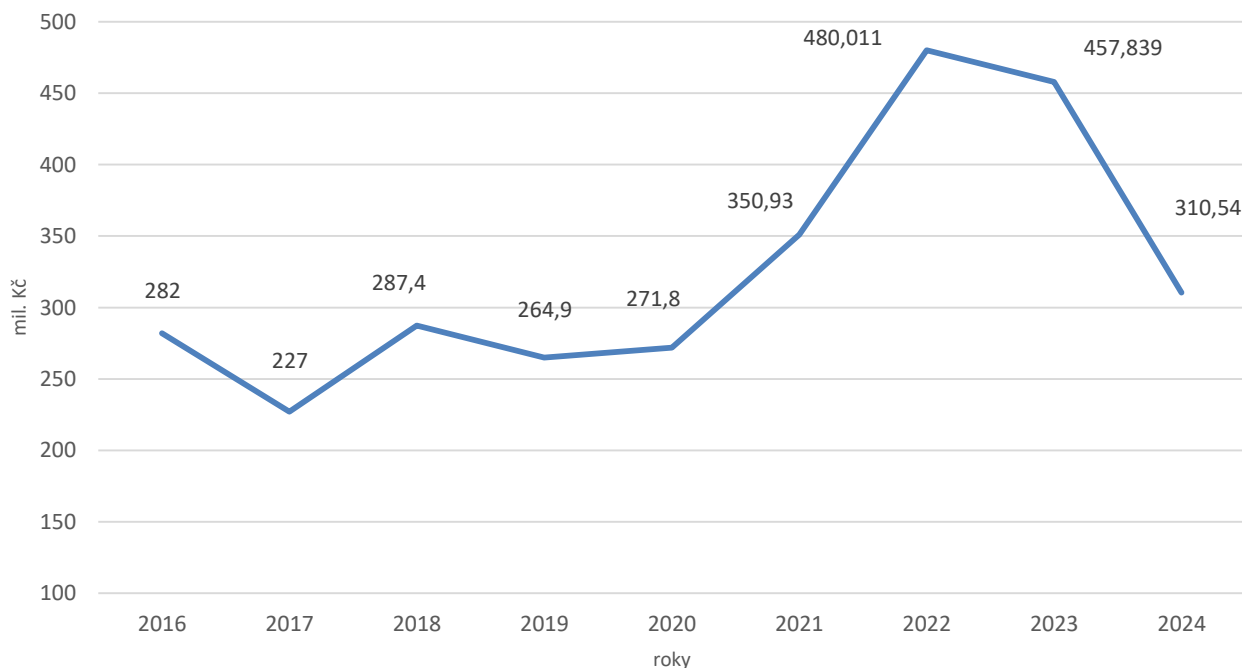
V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období vzrostla z 1 399 Kč na 1 452 Kč za m<sup>2</sup>. Zaznamenán byl výrazný meziroční pokles objemu převodů o 147 mil. Kč, tj. o 32 %, při poklesu počtu uskutečněných transakcí o 19 %, s tím, že celkem bylo zobchodováno 429 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd došlo ke změnám v objemu obchodů především na periferii města mimo kompaktní území, kde objem převodů klesl o téměř 115 mil. na celkových 197 mil. Kč (pokles o 36 %), zároveň při poklesu počtu převodů (297 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 (94 % transakcí z hlediska počtu i objemu obchodů).

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla v roce 2023 po třech letech zaznamenána výrazně nižší aktivita, obdobně jako u ostatních kategorií pozemků. Přesto se jedná o nejstabilnější segment trhu s nejmenšími výkyvy cen a převážně stále 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 32 % s dosaženou, průměrnou cenou 2 230 Kč za m<sup>2</sup>, průměrná cena u pozemků pro bydlení naopak mírně klesla v oblasti s největším objemem obchodů, tj. mimo kompaktní město, a to na částku 1 279 Kč za m<sup>2</sup> (tj. o 3 %).

V následujícím grafu je zachycen vývoj objemu převodů pozemků pro individuální bydlení za posledních 10 let, ze kterého je patrný stálý zájem o pozemky pro rodinné bydlení. V grafickém vyjádření je možné sledovat od roku 2016 stabilizaci úrovně objemů transakcí pro rodinné bydlení, které se obchodují přibližně v úrovni od 250 do 300 mil. Kč za rok, s výjimkou let 2022 a 2023, kdy objem narostl až na 480, resp. 458 mil. Kč za rok.

Objemy převodů pozemků pro RD v mil. Kč v letech



V kategorii pozemků pro rodinné bydlení bylo ve sledovaném období uskutečněno několik obchodů souborů pozemků s dosaženou celkovou cenou nad 10 mil. Kč. Nejvyšší absolutní částky bylo dosaženo u transakce v centrální části obvodu Slezská Ostrava v k.ú. Muglinov v lokalitě u Hruškového sadu v prostoru ul. Slunečná, Měsíční a V Korunce, kde byl zobchodován pozemkový celek s výměrou 5,6 tis. m<sup>2</sup> v celkovém objemu za 19,6 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 500 Kč za m<sup>2</sup> a ve stejném období se dále zobchodoval přilehlý pozemek v sousedství s výměrou 3,6 tis. m<sup>2</sup> v celkovém objemu za 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 295 Kč za m<sup>2</sup>.

Další nejvýznamnější převody pozemkových celků pro developerskou výstavbu v úrovni nad 10 mil. Kč se realizovaly v městských částech Plesná (za 16,7 mil. Kč s jednotkovou cenou 4 202 Kč za m<sup>2</sup>), Stará Bělá (za 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 961 Kč za m<sup>2</sup>) a Radvanice (za 10,5 mil. Kč s jednotkovou cenou 666 Kč za m<sup>2</sup>). Významnou rozvojovou lokalitou, kde je realizována výstavba řadových rodinných domů je plocha na ul. Zastavěná v Hrabové, kde byly ve sledovaném období prodány parcely pro výstavbu v celkovém objemu 14,2 mil. Kč s průměrnou dosaženou cenou 1 464 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 2 000 do 6 000 Kč za m<sup>2</sup>. Tyto převody byly uskutečněny zejména při jižním a západním okraji Ostravy, a to v městských částech s těmito dosaženými jednotkovými cenami – Staré Bělé (5 119 Kč za m<sup>2</sup>), Staré Plesné (několik stavebních míst v průměru za 4 500 Kč za m<sup>2</sup>), ale také v městských částech okraje vnitřního města např. ve Svinově (6 000 Kč za m<sup>2</sup>), Výškovcích (4 500 Kč za m<sup>2</sup>) nebo Třebovicích (4 292 Kč za m<sup>2</sup>). Nejvyšší jednotkové ceny v této kategorii v rámci města bylo dosaženo u převodu jednoho stavebního místa v Krásné Poli, kde bylo dosaženo jednotkové ceny 9 021 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 Slezská Ostrava (cca 22 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 68 mil. Kč, z toho 48 mil. Kč v k.ú. Muglinov a 20 mil. Kč ve Slezské Ostravě. Nejvýznamnější podíl na trhu v rámci jednotlivých polohových tříd měly městské části mimo kompaktní město – Radvanice s podílem 10,4 % a objemem 32,4 mil. Kč, Stará Plesná s podílem 7,4 % a objemem 23 mil. Kč, Stará Bělá s podílem 7 % a objemem 22 mil. Kč, Nová Bělá s podílem 6,5 % a objemem 20,2 mil. Kč, Krásné Pole s podílem 6,3 % a objemem 19,7 mil. Kč, Hrabová s podílem 5,4 % a objemem 16,8 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Polance, Lhotce, Hošťálkovicích a Bartovicích. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita v objemu obchodů nad 10 mil. Kč vyhodnocena ve Muglinově s významným podílem na obchodech pro rodinné bydlení v rámci celého města 15,5 % a objemem 48 mil. Kč, a dále ve Slezské Ostravě s podílem 6,5 % a objemem 20,3 mil. Kč, a dále ve Vítkovicích (12,7 mil. Kč), Třebovicích (7,6 mil. Kč) nebo Svinově (8,3 mil. Kč).

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 840	650	5 814
Okrajová část vnitřního města	1 687	106	12 474
Průmyslové části	918	111	4 671
Území mimo kompaktní město	1 319	26	17 714

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	625	103	5 421
Okrajová část vnitřního města	2 230	26	8 246
Průmyslové části	1 202	45	1 900
Území mimo kompaktní město	1 279	22	9 021

### Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti bydlení tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii vzrostly (průměrná cena narostla o 338 Kč na 1 068 Kč za m<sup>2</sup>) současně s nárůstem objemu převodů o 17 % na úroveň cca 14,4 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 10,1 mil. Kč, resp. 4,3 mil. Kč. K nárůstu průměrné ceny došlo v obou obchodovaných oblastech, které dosáhly na 799 Kč za m<sup>2</sup> při okraji vnitřního města a 1 158 Kč za m<sup>2</sup> mimo kompaktní město. V rámci celého území se obchodovaly pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	388	80	2 067
Průmyslové části	-	-	-



Území mimo kompaktní město	1 158	217	3 200
----------------------------	-------	-----	-------

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	799	36	3 169
Okrajová část vnitřního města			
Průmyslové části	1 248	60	2 665
Území mimo kompaktní město	1 068	36	3 169

## 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 druhý nejvyšší pokles obchodů ze všech kategorií pozemků, který byl způsoben zejména meziroční absencí významných transakcí nad 20 mil. Kč celkové ceny v rámci jednoho obchodu. Průměrná cena v této kategorii také klesla na 1 296 Kč za m<sup>2</sup>, tj. o 38 %. Nejvýznamnější transakce v této kategorii proběhla v Hrabové při ul. Mostní, kde byl obchodován pozemkový celek o výměře 13,4 tis. m<sup>2</sup>, s celkovou obchodovanou cenou 12,9 mil. Kč a jednotkovou cenou 965 Kč za m<sup>2</sup>.

V rámci této kategorie byl zaznamenán pokles celkového objemu transakcí o 66 mil. Kč na celkových 54 mil. Kč za rok 2023, oproti minulým obdobím - 120 mil. Kč za rok 2022 a 206 mil. Kč za rok 2021. Objem převodů v rámci všech sledovaných oblastí ve městě, klesl nejvýrazněji v oblasti okraje vnitřního města s celkovým poklesem objemu převodů o 43 mil. na 6 mil. Kč, a také ve vnitřním městě kde objem klesl o 28 mil. Kč na 16 mil. Kč, naopak mimo kompaktní město objem transakcí vzrostl o 12 mil. Kč na celkových 31 mil. Kč.

Z dalších převodů pak byly realizovány jednotlivé prodeje pro nové projekty lokálního významu, a to např. v Moravské Ostravě na křižovatce ulic Švabinského a ul. Porážková pro výstavbu objektu s polyfunkční funkcí v objemu 4,25 mil. Kč s jednotkovou cenou 4 972 Kč za m<sup>2</sup> anebo plocha pro výstavbu objektu pro bydlení, služby nebo administrativu ve Slezské Ostravě na ul. U Staré Elektrárny v objemu 2 mil. Kč s jednotkovou cenou 5 787 Kč za m<sup>2</sup>.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla při srovnání s minulým obdobím (5,7 ha) meziročně obchodována také menší plocha, a to 4,2 ha. Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem v úrovni 54 mil. Kč dosažený v posledním zkoumaném období roku 2023 na průměrné úrovni, když za posledních 10 let se roční objemy obchodů s komerčními pozemky pohybovaly v rozmezí 30 až 80 mil., nebo maximálně do 120 mil. Kč, výjimkou byly nadprůměrné hodnoty v letech 2021, kdy byl dosažen objem 206 mil. Kč a rok 2018 s celkovým objemem 225 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 objekty pro obchod lokálního významu na Dubině a ve Slezské Ostravě. Pokud se týče nových projektů pro administrativu, lze zmínit především dokončenou stavbu nové administrativní budovy Organica 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 v Moravské Ostravě, např. v prolukách původní zástavby na ul. Českobratské, ve výstavbě je pak objekt v proluce zástavby na ul. Kostelní.

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 072	120	9 259
Okrajová část vnitřního města	2 935	451	27 141
Průmyslové části	961	700	5 263
Území mimo kompaktní město	1 573	1 017	2 218

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 363	581	6 154
Okrajová část vnitřního města	1 629	151	5 785
Průmyslové části	999	67	2 000
Území mimo kompaktní město	1 077	686	2 877

### 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 38,7 mil. Kč, což představuje oproti minulému období mírný pokles o 5,4 mil. Kč (tj. 12 %), průměrná cena klesla (na 859 Kč za m<sup>2</sup>), což bylo způsobeno absencí významných transakcí v této kategorii.

Jediným významným převodem v této kategorii byl prodej pozemkového celku fotbalového hřiště s přílehlými pozemky v Radvanicích u křížení ul. Těšínské a Fryštátské v objemu 24,5 mil. Kč s jednotkovou cenou 866 Kč za m<sup>2</sup>.

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

Ve fázi přípravy je výstavba nové koncertní haly u Domu kultury v Moravské Ostravě na ul. 28. října, byla dokončena výstavba nového parkovacího domu v Moravské Ostravě u městské nemocnice v lokalitě na Fifejdách, dokončeny byly parkovací domy u ZOO ve Slezské Ostravě nebo rozšíření parkovacího domu v Porubě u KD Poklad a další výstavba parkovacích domů v centru města se připravuje. Dokončena byla nová budova ekonomické fakulty v areálu Vysoké školy Báňské v Porubě, a také nová smuteční síň ve Vítkovicích. Dokončeny byly domy pro seniory v Ostravě-Zábřehu v lokalitě Korýtko, a dále v Pustkovci.

Dokončeny byly dále 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 haly v Třebovicích a připravuje se výstavba multifunkční sportovní haly v Moravské Ostravě na ul. U Stadiónu.

CM 2022

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 501	1 216	6 050
Okrajová část vnitřního města	1 586	225	3 705
Průmyslové části	339	273	1 512
Území mimo kompaktní město	587	500	1 706

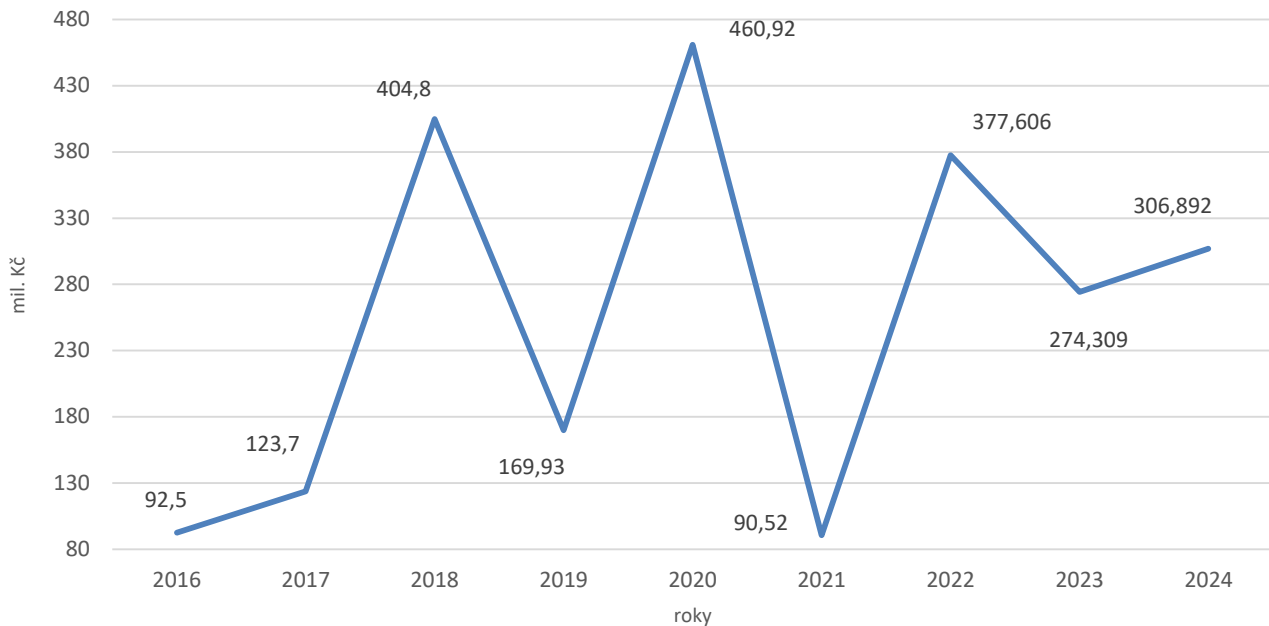
CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 482	746	3 747
Okrajová část vnitřního města	247	137	880
Průmyslové části	938	67	2 000
Území mimo kompaktní město	934	60	2 665

### Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti **průmyslu** byl ve sledovaném období zaznamenán nárůst aktivity obchodů především lokalitách vhodných pro průmyslové využití, a to v okrajových částech vnitřního města a v průmyslových částech. Celkový objem převodů v kategorii průmyslu vzrostl o 32,6 mil. Kč (tj. o 12 %). Tato kategorie byla v rámci města druhou nejvíce obchodovanou skupinou pozemků ve městě s podílem na trhu 36,4 %, ve sledovaném období s obdobným podílem jako u tradičně nejvíce obchodovaných pozemků pro rodinné bydlení. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo k výraznému poklesu obchodované plochy, a to o 200 %, tj. celkem o cca 27,8 ha na výměru 17,6 ha. Průměrná dosažená cena pak adekvátně vzrostla o 1 135 Kč na hodnotu 1 738 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 téměř 307 mil. Kč, což je v rámci sledovaných období čtvrtý nejvyšší objem zrealizovaných obchodů. Vyšší objem obchodů z pohledu absolutní hodnoty byl způsoben především vyšší úrovní dosažených jednotkových cen a několika významnými převody v úrovni nad 20 mil. Kč v absolutní hodnotě, a to jak u pozemků pro výstavbu na volných plochách určených územním plánem pro průmysl, tak v rámci průmyslových areálů, nebo na okrajích již fungujících průmyslových zón.

## Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech



Z nejvýznamnějších obchodů v této kategorii, které na území města proběhly, lze zmínit prodej pozemků v rámci průmyslového areálu Vítkovických železáren a strojíren ve Vítkovicích v části Dolních Vítkovic, kde byl zobchodován pozemek o výměře cca 2,2 ha v celkové hodnotě 57,5 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 2 600 Kč za m<sup>2</sup> a dále prodej volné parcely pro výstavbu na okraji obchodní a průmyslové zóny v oblasti Avion Shopping Parku v Zábřehu na ul. Výškovická, kde se zobchodoval pozemek vč. připravené studie na další využití o výměře cca 3 967 m<sup>2</sup> v celkové hodnotě 60 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 15 125 Kč za m<sup>2</sup>.

Další zajímavé převody proběhly např. v městském obvodu Vítkovice v prostoru mezi ul. Výstavní a Místecká (plocha o výměře cca 6 029 m<sup>2</sup>) s kupní cenou 29,3 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 4 857 Kč za m<sup>2</sup> a dále v Moravské Ostravě v průmyslové zóně na ul. Poděbradova a Plynární, kde byla obchodována již využívaná plocha v zástavbě provozních areálů (o výměře cca 3 769 m<sup>2</sup>) s kupní cenou 13,6 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 3 630 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 dokončuje výstavba průmyslové zóny na ploše 35 ha a dále také rozšíření 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. Nově jsou asanovány rozsáhlé původně průmyslové plochy bývalých závodů Vítkovických železáren a strojíren ve Vítkovicích u ul. Ruská a v areálu u ul. U Cementárny na pomezí k.ú. Zábřeh-VŽ a Zábřeh – Hulváky, kde vzniknou rozsáhlé plochy pro další využití.

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	943	122	3 774
Okrajová část vnitřního města	656	100	7 156
Průmyslové části	801	100	4 000
Území mimo kompaktní město	201	70	3 000

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 682	98	4 812
Okrajová část vnitřního města	2 241	150	15 125
Průmyslové části	1 915	108	4 857
Území mimo kompaktní město	697	62	2 726

### Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro *technickou vybavenost* (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) nebyla ve sledovaném období zaznamenána žádná významná transakce. V této kategorii byly zobchodovány pouze 3 převody v celkové hodnotě 765 tis. Kč, což je z hlediska obchodů v rámci města a zanedbatelný rozsah.

### Pozemky s garážemi

Ve sledovaném období byly u pozemků zastavěných hromadnými *garážemi* realizovány převody ve všech částech města s výjimkou okrajových území mimo kompaktní město. Průměrná cena vzrostla na 2 182 Kč za m<sup>2</sup> (tj. nárůst o 30 %) při obdobném objemu obchodů v úrovni 7,34 mil. Kč. Hlavní ukazatele aktivity trhu ovlivnil převod volného pozemku původně zastavěného hromadnými garážemi v prostoru mezi hlavní komunikací ul. Hlučinská a Křišťanova v zadní části území Přívozu, kde byl realizován pozemkový celek o výměře 2 094 m<sup>2</sup> s kupní cenou téměř 6 mil. Kč a jednotkovou cenou 2 860 Kč za m<sup>2</sup>. Pozemky s hromadnými garážemi jsou obchodovány převážně v obytných zónách městských částí Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory, popř. Vítkovice nebo Zábřeh.

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

CM 2023

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 657	496	2 420
Okrajová část vnitřního města	2 327	1 252	2 444
Průmyslové části	1 524	143	1 756
Území mimo kompaktní město	-	-	-

CM 2024

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 203	37	4 762
Okrajová část vnitřního města	1 381	1 100	1 558
Průmyslové části	1 304	1 188	1 905
Území mimo kompaktní město	-	-	-

## 8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

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

	<i>Městský obvod</i>	<i>Katastrální území</i>
1	Moravská Ostrava a Přívoz	Moravská Ostrava Přívoz
2	Slezská Ostrava	Antošovice Heřmanice Hrušov Koblov Kunčice nad Ostravicí Kunčičky Muglinov Slezská Ostrava
3	Ostrava-Jih	Dubina u Ostravy Hrabůvka Výškovice u Ostravy Zábřeh nad Odrou
4	Poruba	Poruba Poruba-sever
5	Nová Bělá	Nová Bělá
6	Vítkovice	Vítkovice Zábřeh-VŽ
7	Stará Bělá	Stará Bělá
8	Pustkovec	Pustkovec
9	Mariánské Hory a Hulváky	Mariánské Hory Zábřeh-Hulváky
10	Petřkovice	Petřkovice u Ostravy
11	Lhotka	Lhotka u Ostravy
12	Hošťálkovice	Hošťálkovice
13	Nová Ves	Nová Ves u Ostravy
14	Proskovice	Proskovice
15	Michálkovice	Michálkovice
16	Radvanice a Bartovice	Radvanice Bartovice
17	Krásné Pole	Krásné Pole
18	Martinov	Martinov ve Slezsku
19	Polanka nad Odrou	Polanka nad Odrou
20	Hrabová	Hrabová
21	Svinov	Svinov
22	Třebovice	Třebovice ve Slezsku
23	Plesná	Nová Plesná Stará Plesná