

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 24

Textová část

2023

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	13
7.1 Všeobecná analýza	13
7.2 Rozbor realizovaných prodejů	19
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území	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	19.12.2020	1.01.2020	31.12.2020
21	13/2020	11.12.2020	19	16.12.2020	1.01.2021	31.12.2021
22	16/2021	08.12.2020	20	14.12.2021	1.01.2022	31.12.2022
23	17/2022	7.12.2022	23	12.12.2022	1.01.2023	

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 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 279 791 obyvatel.

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

věková kategorie	věkový interval	podíl (%)
předproduktivní	0 – 14	14,88
produktivní	15 - 64	64,19
poproduktivní	65 a více	20,93

Oproti minulému období došlo k nejvýraznější změně v podílu obyvatel v produktivním věku, kde se podíl této kategorie zvedl o 0,11%. V ostatních kategoriích zůstal podíl prakticky nezměněn. Dále byl zaznamenán velmi mírný pokles průměrného věku obyvatelstva, který činí 43,4 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 2022 a prosincem 2022. Zdrojem těchto informací byl listinný operát katastru nemovitostí.

v II. etapě – původní rozdělení do jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků bylo porovnáno se současným využitím, v případě nově zastavěných území či změn ve využití území byly vytvořeny nové skupiny parcel obdobných stavebních pozemků.

v III. etapě – porovnání cen pozemků s cenami obdobných pozemkových celků na základě jejich charakteristik. V cenové mapě nejsou oceněny ty pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. nebylo možné je porovnat se zjištěnými cenami porovnatelných pozemků.

v IV. etapě – konečná aktualizace grafické části cenové mapy s aktuální verzí digitální katastrální mapy tak, aby se cenová mapa mohla stát součástí geografického informačního systému města Ostravy.

5.3. Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik

Rozbor území byl proveden na aktuálním mapovém podkladě jednotlivých katastrů města Ostravy. Podle poslední platné podoby územního plánu byly na základě místních šetření prověřeny stávající skupiny pozemků ve vztahu ke změnám v zastavěnosti území a vymezeny nové skupiny funkčně obdobných pozemků na podkladech šetřených charakteristik:

Účel užití:

Hlavní důraz je kladen na přesné vymezení skupin pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Pro tyto potřeby byl v mapových podkladech barevně vyznačen účel užití pozemků, který dále slouží ke statistickému vyhodnocení tržních vlivů na ceny pozemků.

Poloha v obci:

Území města Ostravy bylo opět rozděleno do čtyř polohových tříd, a to v závislosti na shodném účelu využití území v dané třídě a umístění v obci (centrum a vnitřní město, okrajová část vnitřního města, průmyslová část města a území mimo kompaktní město).

Do čtyř polohových tříd bylo území města rozděleno v hranicích k.ú. takto:

1. Vnitřní město (jádrové území města s využitím pro obchod, služby, administrativu a hromadné bydlení) zahrnuje k.ú. Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské Hory a Poruba.
2. Okrajová část vnitřního města zahrnuje katastrální území s převažující funkcí pro bydlení (individuální i hromadné) – Muglinov, Slezská Ostrava, Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy, Poruba–sever, Svinov, Martinov ve Slezsku, Třebovice ve Slezsku a Pustkovec.

3. Průmyslové části města, převážně zastavěné areály těžkého průmyslu nebo postižené jeho vlivy jako jsou k.ú. Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrušov, Vítkovice, Zábřeh-VŽ a Zábřeh-Hulváky, spolu s k.ú. Nová Ves u Ostravy, které je nesceleným územím postiženým vlivy z průmyslu.
4. Území mimo kompaktní město, s převažujícím využitím pro individuální bydlení, tvoří k.ú. Michálkovice, Radvanice, Bartovice, Heřmanice, Antošovice, Koblov, Petřkovice u Ostravy, Lhotka u Ostravy, Hošťálkovice, Proskovice, Stará Bělá, Nová Bělá, Krásné Pole, Polanka nad Odrou, Stará Plesná, Nová Plesná a Hrabová.

Soulad s územním plánem:

Dalším sledovaným údajem bylo porovnání aktuálního účelu užití stavebních pozemků s jejich perspektivním využitím podle územně-plánovací dokumentace (v květnu roku 2014 byl schválen nový územní plán Ostravy), nově byly v červnu roku 2022 schváleny změny územního plánu č. 4a, 4b, 4c.

Soulad katastru nemovitostí se skutečným stavem:

Pokud se týče souladu údajů katastru nemovitostí, tzn. především zakresu 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, vě. 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 2022

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 558	54	54 915	35
Zastavěná plocha	1 887	9	58 831	37
Ostatní plocha	7 978	37	45 229	28
Ostrava celkem	21 423	100	159 280	100

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
Ostrava celkem	21 423	100	159 916	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (9 %) a spolu s *ostatními plochami* tvoří 46 % rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periférii správního území města a „zelených“ nezastavěných ploch uvnitř města, mezi jednotlivými městskými obvody. Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 37 % (s pozemky ostatních ploch celkem 66 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 23 z roku 2022 došlo k nárůstu celkového počtu pozemků (o 941), nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u ostatních ploch (o 538 parcel), především v katastrech Moravská Ostrava, Slezská Ostrava, Zábřeh nad Odrou a Hrabová, po zaměření a aktualizaci stavu manipulačních a komunikačních ploch u novostaveb. Obdobný nárůst počtu parcel byl zaznamenán i u zastavěných ploch a to především na okraji města v souvislosti s novou výstavbou v katastrech Hrabová a Proskovice. V kategorii pozemků pro zemědělské účely došlo naopak k mírnému poklesu počtu pozemků.

V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k nárůstu o 16 ha. Nejvýraznější změna byla sledována v k.ú. Zábřeh – Hulváky. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k nárůstu celkem o 19 ha a u ostatních ploch k poklesu o 3 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 16,43 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2022 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 920 skupin obdobných parcel (nárůst o 10 skupin), z nichž 2 768 (tj. 71 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry správního území města Ostravy bylo oceněno 38,8 % jeho rozlohy, obdobně jako v minulém období.

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

CM 2022

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 145	13 141	29,3	61,3
Oceněno	2 765	8 282	70,7	38,7
Celkem	3 910	21 423	100,0	100,0

CM 2023

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 152	13 121	29,4%	61,2%
Oceněno	2 768	8 302	70,6%	38,753%
Celkem	3 920	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 2022 došlo k mírnému nárůstu počtu oceněných skupin pozemků i výměry oceněného území zůstala stejná (viz tabulky výše a níže uvedené).

Tab. - Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

CM 2022

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	445	402
zemědělské a lesní objekty	37	35
občanská vybavenost	1 097	732
ostatní stavební objekty - garáže	164	163
technická vybavenost	69	28
objekty bydlení	1 415	1 405
Celkem	3 224	2 765

CM 2023

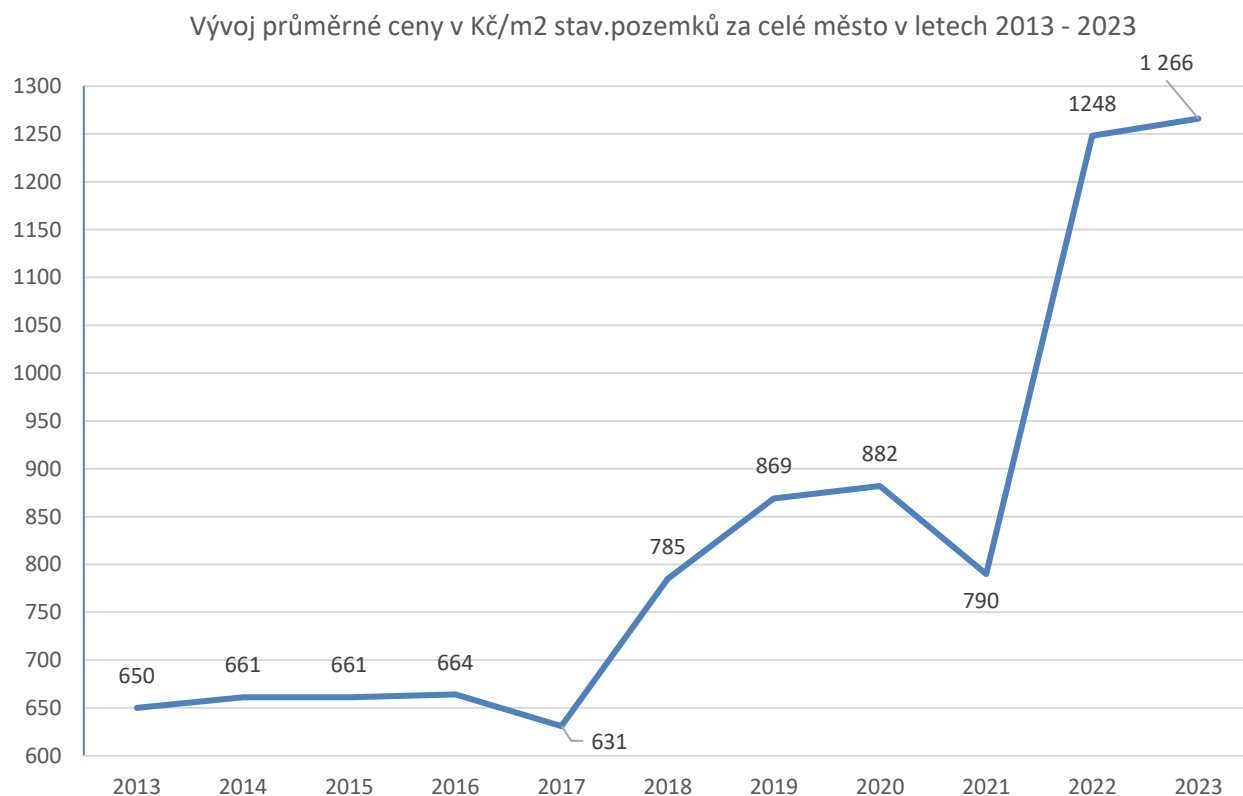
Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	449	404
zemědělské a lesní objekty	38	36
občanská vybavenost	1 099	730
ostatní stavební objekty - garáže	162	161
technická vybavenost	73	29
objekty bydlení	1 417	1 408
Celkem	3 238	2 768

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2023 byla provedena z informací získaných o 1952 prodejích pozemků v období od ledna 2022 do prosince 2022. V tomto období došlo k poklesu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 250 transakcí (tj. o 11,35 %).

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 490 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku mírně vzrostla na úroveň **1 266 Kč za m²**. Průměrná cena stavebních pozemků na území města Ostravy tedy od roku 2021 opět vzrostla na historicky nejvyšší úroveň, a to o další cca 1,5 %. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrné ceny rostly především u pozemků pro bydlení, s tím, že v ostatních významných kategoriích tj. pozemků s komerčním využitím průměrná cena klesla.



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

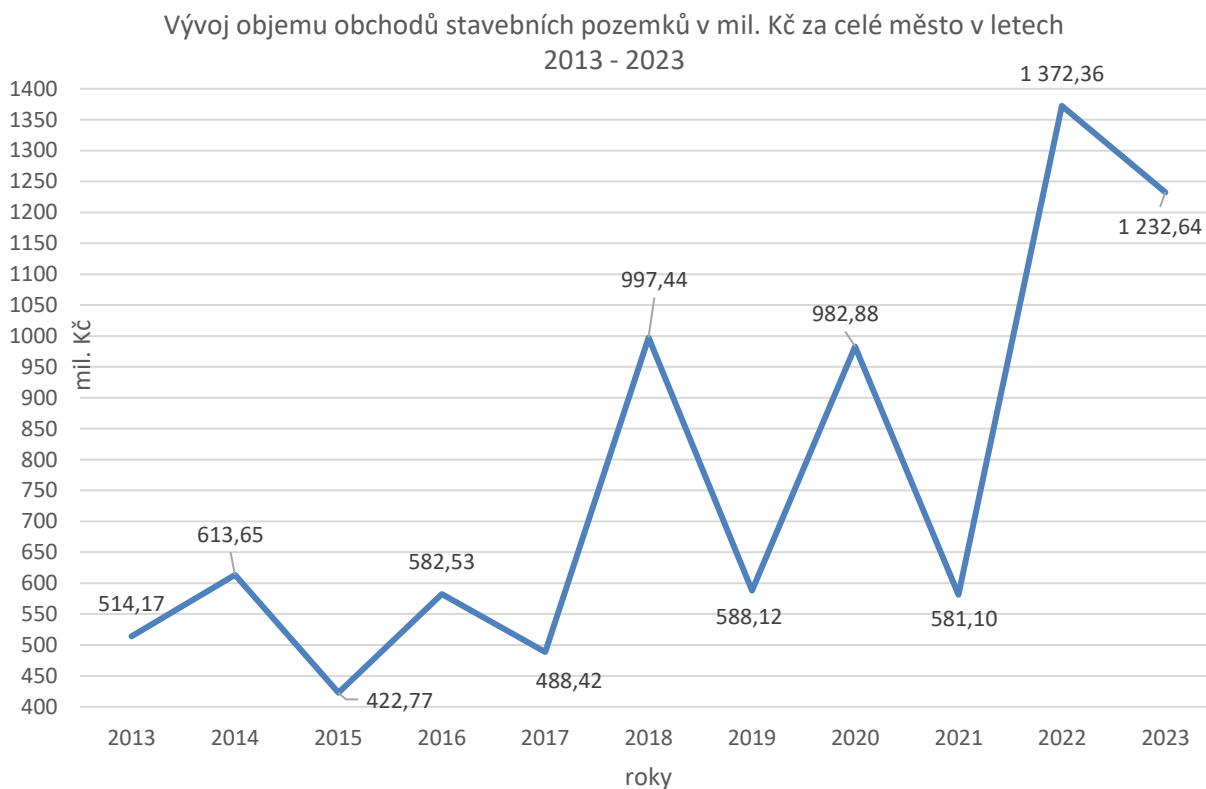
Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce				
	2019	2020	2021	2022	2023
Vnitřní město	1 164	1 858	1 359	3 002	1 853
Okrajová část vnitřního města	756	718	917	1 181	1 789
Průmyslové části	732	734	576	951	811
Území mimo kompaktní město	703	812	688	1 003	934

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 10 %, tj. o 139 mil. Kč oproti minulému období,

kdy byly na území města Ostravy v segmentu stavebních pozemků zobchodovány pozemky za 1 372 mil. Kč. Pokles objemu převodů byl zaznamenán ve vnitřním městě, a to o 45 %, v absolutní hodnotě o 165 mil. Kč, v území mimo město o 30 %, což představuje 163 mil. Kč a v průmyslových částech města o 30 %, což představuje 63 mil. Kč. K výraznému nárůstu objemu transakcí došlo naopak v okrajových částech vnitřního města, a to o 94 % v absolutní hodnotě celkem o 252 mil. Kč.

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

Poloha	Objemy převodů v mil. Kč				Meziroční změna v % 2022-2023
	2020	2021	2022	2023	
Vnitřní město	234	88	361	196	- 165
Okrajová část vnitřního města	134	145	267	518	252
Průmyslové části	340	24	209	446	- 63
Území mimo kompaktní město	274	324	535	372	- 163
Celkem	983	581	1372	1233	136



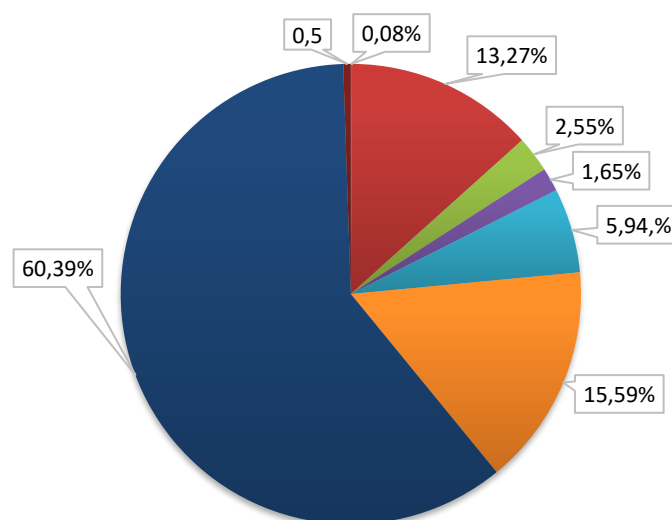
Pokud jde o **strukturu prodejů za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly stejně jako v minulém období pozemky pro individuální bydlení s podílem 37 % z celkového objemu prodejů (s meziročním poklesem objemu o 5 %, tj. celkově o 22 mil. Kč). Objem obchodů s pozemky pro rodinné bydlení však klesl pouze mírně, s druhým nejvyšším objemem sjednaných obchodů za posledních 10 let.

Další významnou skupinou byly plochy pro hromadné bydlení s 25,7 % podílem na trhu a meziročním významným nárůstem objemu o 46 % (tj. o téměř 100 mil. Kč). V pořadí třetí nejobchodovanější skupinou pozemků byly prodeje ploch s využitím pro průmysl s podílem 22,3 %, kde jejich objem meziročně výrazně klesl - o 104 mil. Kč, tj. o 27 %. Nejvyšší meziroční nárůst objemu obchodů s pozemky dosáhl segment pozemků s garážemi, kde objem

obchodů narostl na 7,2 mil. Kč, s meziročním nárůstem o 224 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií zobchodovaných pozemků na celku v posledních 3 letech.

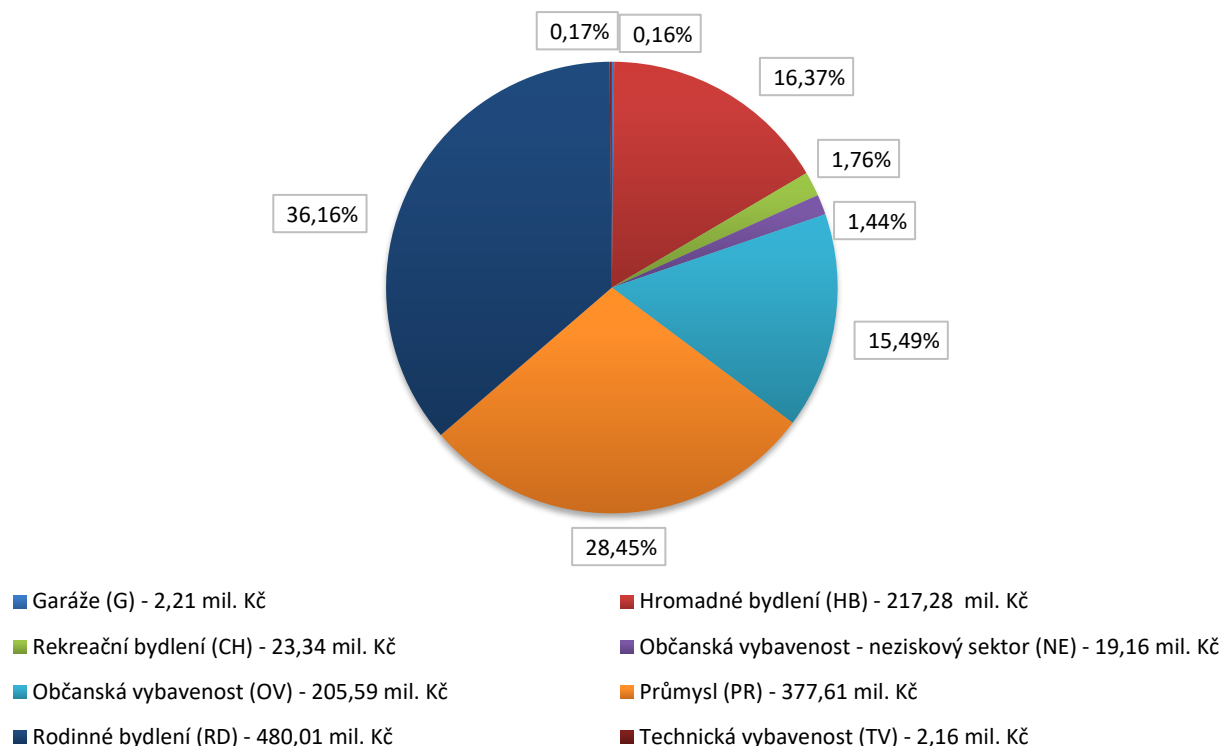
Nárůsty objemu i dosažených cen v segmentu pozemků pro bydlení byly v roce 2022 způsobeny především výraznou aktivitou v území okrajových částí vnitřního města, v ostatních segmentech trhu došlo spíše k útlumu, nebo nebyly realizovány významné transakce, s výjimkou méně významných skupin pozemků s garážemi a neziskový sektor občanské vybavenosti.

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

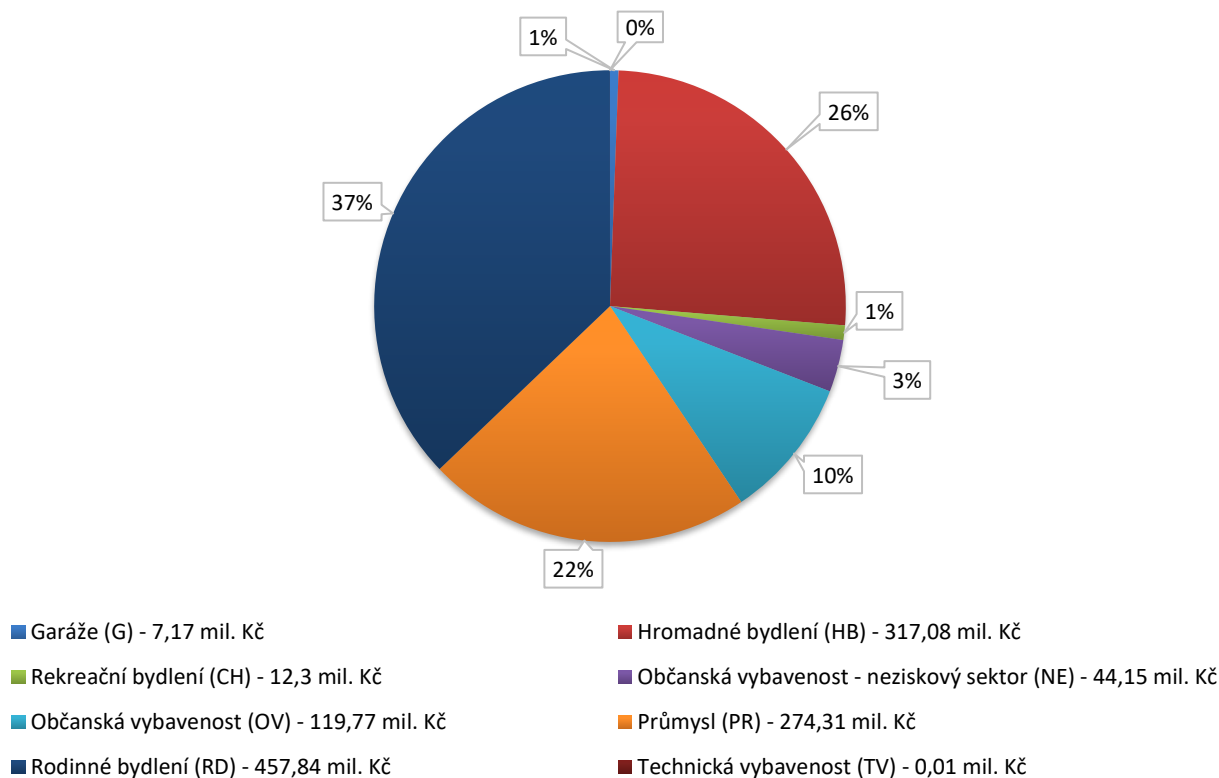


■ Garáže (G) - 0,49 mil. Kč	■ Hromadné bydlení (HB) - 77,09 mil. Kč
■ Rekreační bydlení (CH) - 14,81 mil. Kč	■ Občanská vybavenost - neziskový sektor (NE) - 9,58 mil. Kč
■ Občanská vybavenost (OV) - 34,53 mil. Kč	■ Průmysl (PR) - 90,59 mil. Kč
■ Rodinné bydlení (RD) - 350,93 mil. Kč	■ Technická vybavenost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

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



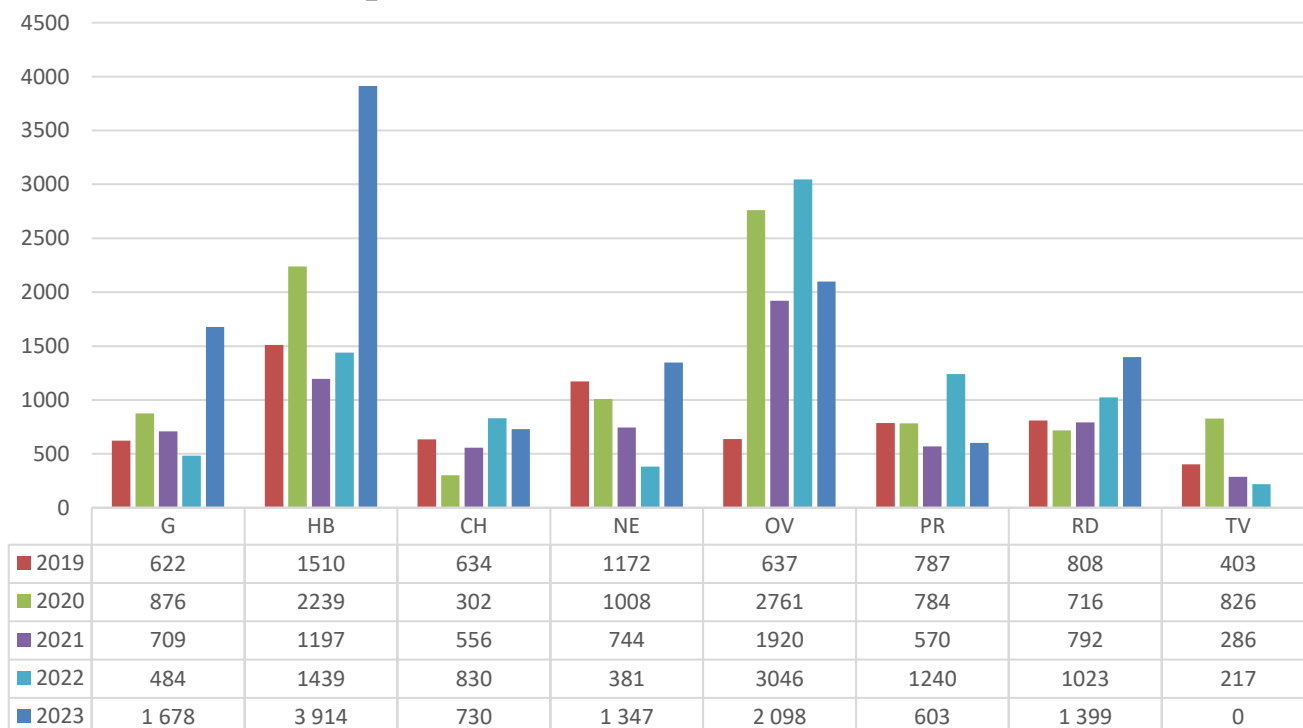
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2023



Při vyhodnocení vývoje průměrných cen v jednotlivých kategoriích (viz graf vývoje průměrných cen pozemků dle jednotlivých druhů využití v rámci celého města) byl sledován pokles cen v kategoriích pozemků s využitím pro občanskou vybavenost s komerčním využitím, průmysl a pro rekreační bydlení. K nárůstu jak průměrné ceny, tak objemu transakcí, došlo především u pozemků pro hromadné bydlení, u kterých se průměrná cena zvedla o 172 % na 3 940 Kč za m² (navýšení o 2 475 Kč za m²). Výrazně také vzrostla průměrná cena v kategorii pozemků pro garáže, a to o 247 % na 1 678 Kč za m² (navýšení o 1 149 Kč za m²) a také ve skupině pozemků pro občanskou vybavenost neziskového charakteru kde se cena zvedla o 254 % na 1 347 Kč za m², 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 m², které ovlivní významně celou kategorii. V dalších kategoriích pozemků došlo naopak ke snížení průměrné ceny, kdy cena pozemků pro průmysl klesla o 51 % na 603 Kč za m², v kategorii pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním využitím se snížil průměr na 2 098 Kč za m² (snížení o 31 %), v kategorii rekreačního bydlení na 730 Kč za m² (snížení o 12 %). V těchto kategoriích pozemků bylo snížení dosažených cen doprovázeno zároveň nižší aktivitou na trhu ve sledovaném období roku 2022.

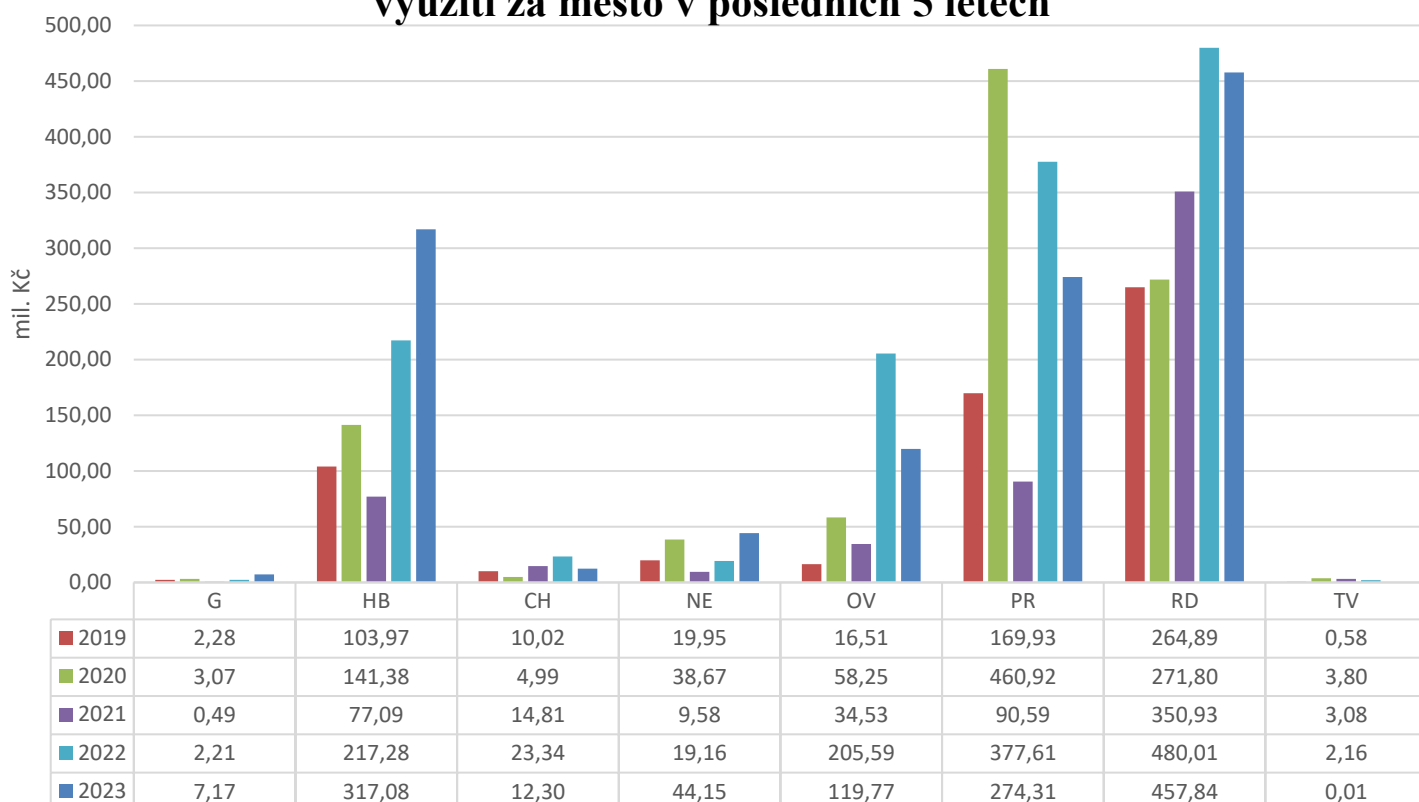
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií za celé město.

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



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

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



Podrobnou analýzou uskutečněných prodejů za poslední sledovaný rok bylo zjištěno, že objemy převodů ve všech nejdůležitějších segmentech trhu s pozemky (pozemky pro hromadné a rodinné bydlení, občanskou vybavenost i průmysl) byly uskutečněny oproti minulým obdobím ve vyšších celkových objemech, stejně jako v předchozím roce 2021.

Koncentrace zájmu o pozemky pro **rodinné bydlení** stále přetrvává u rezidenčních částí na západní a jižní straně města, zejména z důvodu vyšší kvality životního prostředí. Zájem o bydlení je sledován také v severních a východních okrajových částech Ostravy, kde je výhodou zejména dobrá dostupnost centra města a městské infrastruktury. Trvalý zájem o residenční bydlení se projevuje v okrajových částech vnitřního města, zejména v Muglinově, Slezské Ostravě, Svinově, Martinově, Třebovicích, Pustkovci a Porubě, s dobrou dopravní dostupností a dosahem infrastruktury, kde plochy pro další rozvoj výstavby jsou velmi omezené. Největší rozvoj v této kategorii je stále sledován na periferii města, tj. v území mimo kompaktní město, v městských obvodech Stará Bělá, Nová Bělá, Polanka, Krásné Pole, Plesná, Hrabová, ale i severních a východních částech města, v městských částech Michálkovice, Hošťálkovice, Lhotka, Heřmanice, Radvanice a Bartovice. Významná aktivita byla ve sledovaném období roku 2022 zaznamenána např. v Krásném Poli, Hrabové, Staré Bělé, Plesné, Lhotce, Hošťálkovicích, Radvanicích a Bartovicích, Heřmanicích, kde je buď připravována developerská výstavba rodinných domů, nebo se jedná o samostatné projekty. Aktuálně se realizují nebo dále připravují projekty developerské výstavby v Hošťálkovicích, Lhotce, Pustkovci, Nové Bělé, Hrabové, Polance, Plesné, Michálkovicích a Slezské Ostravě, nově také v Porubě.

Pokud se týče **bydlení hromadného**, zájem se koncentruje do čtvrtí na okraji vnitřního města - 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 několik bytových projektů pro pronájem či prodej. V těchto částech města jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu

omezeného počtu volných ploch pro zástavbu. V kategorii pozemků pro hromadné bydlení byl v hodnoceném období uskutečněn nejvýznamnější převod pro rozsáhlou budoucí výstavbu v Porubě na ul. Průběžná (v k.ú. Poruba – sever). 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 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 nebo Martinově.

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 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 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, jako např. prodej pozemku pro výstavbu prodejny LIDL ve Výškovicích. Dále byly v této kategorii realizovány menší převody, a to např. v Porubě, nebo pozemky proluk v historickém centru města v Moravské Ostravě.

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

Z dopravních staveb byly dokončeny nebo pokračují modernizace tramvajových tratí v Porubě, Zábřehu a Hrabůvce. Z významných projektů je připravována modernizace železničního uzlu Ostrava-Hlavní nádraží. Dále byla v této oblasti dokončena nebo je realizována výstavba veřejných parkovacích domů v centru města i na jeho okraji

(tzv. projekty P+R) v Moravské Ostravě, Přívoze, 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 pěši 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 2022 do prosince 2022 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 490 transakcích, u nichž byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to zejména **poloha** a **účel užití** pozemku.

Vliv polohy

Z následujícího přehledu průměrných cen mezi jednotlivými částmi města je zřejmé, že ve sledovaném období došlo k nárůstu průměrné ceny 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 2022 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 m² 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 meziročně k poklesu obchodů, tentokrát však nedošlo k výraznému propadu, byl zaznamenán pouze mírný pokles o 10%, což signalizuje přetrvávající, intenzivní zájem o investice do nemovitostí.

CM 2021

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

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

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 64 % všech obchodů, což představuje nárůst podílu o 10 % 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 4 000 Kč za m², a to v závislosti na atraktivitě umístění, s tím, že největší počet 140 (tj. 26 %) byl realizován v rozmezí 1 000 až 1 999 Kč za m², s rostoucí cenou pak počet transakcí klesal, když v nejnižší cenové hladině do 500 Kč za m² bylo provedeno 119 převodů (tj. 22 %), v cenovém rozpětí 500 až 999 Kč za m² bylo provedeno 112 převodů (tj. 21 %). V rozmezí 2 000 až 2 999 Kč za m² se zobchodovalo 17 % převodů, nad 3 000 Kč za m² se zobchodovalo 13 % obchodů.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky nad 3 000 Kč za m² – 198 prodejů s podílem 45 %, které se pohybovaly v rozmezí 3 219 až 27 142 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 k bytům v nových bytových domech na území Nové Karoliny v Moravské Ostravě, kde probíhá další etapa zástavby. Nejvyšší cena převodu pozemku na m² byla dosažena v historickém jádru Moravské Ostravy při ul. Stodolní (31 026 Kč za m²), kde šlo o prodej volné parcely v původní historické zástavbě aktuálně využívané jako parkovací plocha.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (12 474 Kč za m²) dosažena v okrajové části vnitřního města, kde šlo o dokoupení přilehlé plochy k rodinnému domu a v případě jednotlivých pozemků připravených pro výstavbu rodinných domů byla dosažena nejvyšší cena (10 968 Kč za m²) v území mimo kompaktní město (k.ú. Polanka nad Odrou), kde je sledován trvalý zájem o pozemky především s ohledem na výraznou atraktivitu při jihozápadním okraji Ostravy.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrné ceny ve všech oblastech s výjimkou průmyslových částí, které v této kategorii nemají zásadní vliv. Nejvíce se průměrná cena zvedla v centrální části města v oblasti vnitřního města s převažující funkcí bydlení, kde průměrná cena vzrostla z 2 441 na 6 320 Kč za m², dále také v okrajových částech vnitřního města z 1 252 na 4 402 Kč za m², a v částech mimo kompaktní město z 566 na 668 Kč za m².

Nárůst objemu provedených převodů byl naopak zaznamenán pouze okrajové části vnitřního města, kde vzrostly objemy uskutečněných převodů na 239 mil. Kč (z 61 mil. Kč). V ostatních částech města, naopak objemy transakcí klesly, ve vnitřním městě na 65 mil. Kč (z 103 mil. Kč), ale také mimo kompaktní město a v průmyslových částech, kde byly ve sledovaném období zaznamenány pouze jednotlivé, méně významné převody. Navýšení objemu transakcí v okrajové části vnitřního města bylo způsobeno především převodem pozemkového celku pro výstavbu na volné ploše při ulici Průběžná v městském obvodě

Poruba (k.ú. Poruba – Sever) s celkovou dosaženou cenou téměř 175 mil. Kč. V této kategorii dále proběhlo několik převodů menších ploch pro budoucí výstavbu, a to např. ve Slezské Ostravě na ul. U Hájenky v celkovém objemu 26 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 630 Kč za m², kde je připravován developerský projekt pro výstavbu bytových domů a dále také v městské části Hrabůvka na ul. Hasičská, kde byl pozemek převáděn po částech v souvislosti s převody nových bytů v celkovém objemu 26 mil. Kč s průměrnou dosaženou cenou 10 919 Kč za m². Dále byly realizovány menší pozemkové celky za vyšší cenu v přepočtu na m², kde se jednalo o nové projekty pro bytovou zástavbu v centru města v Moravské Ostravě, v prolukách historické zástavby vedle Masarykova náměstí. Konkrétně šlo o pozemky na ul. Vojanova v celkové částce 11 mil. Kč s jednotkovou cenou 17 531 Kč za m² a dále na ul. Pivovarská vedle nově dokončovaného developerského projektu bytové zástavby Nové Lauby, kde celková cena dosáhla na částku 14 mil. Kč s jednotkovou cenou 9 997 Kč za m².

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 vůči centru města a dostupnou širokou infrastrukturou.

Aktuálně realizovanými projekty v rámci centrální části města jsou rozšiřující se zástavba bytových domů v rozvojovém území Nové Karoliny v Moravské Ostravě, kde je zájem o atraktivní moderní bydlení se zajištěným parkováním a dostupností občanské vybavenosti v místě, a dále již zmíněný nový projekt v historickém jádru v prostoru ul. Velká, Pivovarská a Muzejní vedle staré Radnice.

Z hlediska absolutní hodnoty transakce v rámci města byl nejvýznamnější obchod v oblasti hromadného bydlení uskutečněn prodejem pozemku v Porubě, kde celková kupní cena dosáhla zmíněných 175 mil. Kč při ploše 3,6 ha. Jednotková cena při této transakci dosáhla na částku 4 883 Kč za m². Jednalo se o atraktivní lokalitu v území navazujícím na bytovou sídlištní zástavbu 8. obvodu městské části Poruba s převažující funkcí bydlení, konkrétně jde o volnou plochu v sousedství sportovního areálu na ul. Průběžná. Nejvyšší jednotková cena byla dosažena opět v centrální části města při prodeji volných pozemků pro výstavbu, a to na okraji zástavby na ul. Stodolní s jednotkovou cenou 31 026 Kč za m² a dále v proluce zástavby na ul. Vojanova s jednotkovou cenou 17 531 Kč za m².

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. Křížikova, ul. Českobratrské, ul. Vojanova a Pivovarská, Poděbradova 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.

CM 2021

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 480	200	10 000
Okrajová část vnitřního města	1 098	131	12 500
Průmyslové části	807	200	5 882

Území mimo kompaktní město	972	342	4 690
----------------------------	-----	-----	-------

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

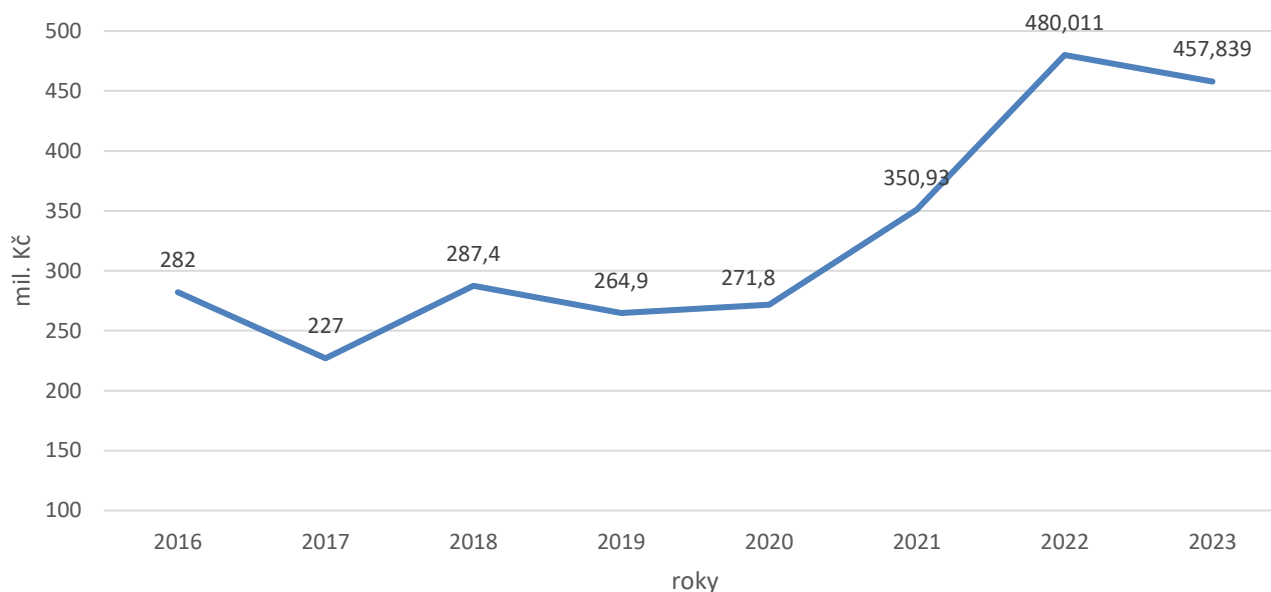
V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období vzrostla z 1023 Kč na 1 399 Kč za m². Zaznamenán byl mírný pokles objemu převodů o 22 mil. Kč, tj. o 5 %, při poklesu počtu uskutečněných transakcí o 22 %, s tím, že celkem bylo zobchodováno 531 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd došlo ke změnám v objemu obchodů především na periferii města mimo kompaktní území, kde objem převodů klesl o téměř 84 mil. na celkových 312 mil. Kč (pokles o 84 %), zároveň při poklesu počtu převodů (349 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 (93 % transakcí z hlediska počtu i objemu obchodů).

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla v roce 2022 rovněž zaznamenána mírně nižší aktivita, obdobně jako u všech ostatních kategorií pozemků. Přesto se jedná o nejstabilnější segment trhu s nejmenšími výkyvy cen a kontinuálně rostoucím objemem obchodů i vzrůstající průměrnou cenou, což dokazuje přetrvávající zájem o individuální bydlení.

Při vyhodnocení pohybů průměrné ceny v této kategorii byl zjištěn nárůst ve všech částech města s výjimkou průmyslových částí, kde byly pozemky pro bydlení obchodovány v nejmenším rozsahu. Nejvyšší nárůst byl sledován ve vnitřním městě, a to o více jak 51 % s dosaženou, průměrnou cenou 2 840 Kč za m², průměrná cena u pozemků pro bydlení narostla také v oblasti s největším objemem obchodů, tj. mimo kompaktní město, a to na částku 1 319 Kč za m² (tj. o 32 %).

V následujícím grafu je zachycen vývoj objemu převodů pozemků pro individuální bydlení za posledních 10 let, ze kterého je patrný stálý zájem o pozemky pro rodinné bydlení. V grafickém vyjádření je možné sledovat od roku 2016 stabilizaci úrovně objemů transakcí pro rodinné bydlení, které se obchodují přibližně v úrovni od 250 do 300 mil. Kč za rok, s výjimkou posledních dvou let, kdy objem narostl až na 480, resp. 459 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 Stará Bělá v lokalitě na Zámčiskách, kde byl zobchodován pozemkový celek v rozvojové lokalitě v rámci přípravy území pro pokračující výstavbu RD. Jednalo se o převod cca 6,6 tis. m² pozemků za cenu 20,3 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 3 087 Kč za m². Další nejvýznamnější převody pozemkových celků pro developerskou výstavbu v úrovni nad 10 mil. Kč se realizovaly v městských částech Pustkovec (za 16 mil. Kč s jednotkovou cenou 4 000 Kč za m²), Nová Bělá (za 13,5 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 628 Kč za m²), Stará Bělá (za 13,5 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 843 Kč za m²), Plesná (za 11,6 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 700 Kč za m²), Heřmanice (za 11,3 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 443 Kč za m²). Významnou rozvojovou lokalitou, která je realizována pro individuální výstavbu je stavebně připravená plocha na rozhraní obvodů Poruby a Svinova v prostoru ul. Sokolská a Hradecká, kde byly ve sledovaném období prodány parcely pro výstavbu v celkovém objemu 21,6 mil. Kč s průměrnou dosaženou cenou 3 959 Kč za m².

Dále byla uskutečněna řada převodů v cenové úrovni od 5 do 8 mil. Kč za jeden celek, kde se jedná o převážně o individuální projekty s dosaženými jednotkovými cenami v cenovém rozmezí od 1 000 do 4 500 Kč za m². Tyto převody byly uskutečněny zejména v jihozápadním segmentu okraje Ostravy, a to v uvedených městských částech s těmito dosaženými jednotkovými cenami – Výškovice (3 533 Kč za m²), Hrabová (2 725 Kč za m²), Polanka (2 528 Kč za m²), ale také v městských částech při severním okraji města – Heřmanice (2 032 Kč za m²), nebo Lhotka (1 302 Kč za m²).

Nejvyšší jednotkové ceny v této kategorii v rámci města bylo dosaženo u převodu jednoho stavebního místa v Polance v lokalitě Janová, kde bylo dosaženo ceny 10 968 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 Koblou, a dále také v místech navazujících na centrální část města – Svinov, Muglinov, Pustkovec, Slezská Ostrava a Výškovice. V rámci území celého města se nejvýraznějším měrou na objemu převodů

v této kategorii podílela městská část Stará Bělá (cca 11 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 50,5 mil. Kč. Nejvýznamnější podíl na trhu v rámci jednotlivých polohových tříd měly městské části mimo kompaktní město – Stará Bělá s podílem 11 % a objemem 50,5 mil. Kč, Heřmanice s podílem 10,4 % a objemem 48 mil. Kč, Polanka s podílem 9,9 % a objemem 45,2 mil. Kč, Hrabová s podílem 9,14 % a objemem 41,8 mil. Kč, a dále Nová Bělá s podílem 5,7 % a objemem 26,2 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Lhotce, Nové Bělé, Radvanicích a Plesné. Z okrajových částí vnitřního města byla největší aktivita v objemu obchodů nad 10 mil. Kč vyhodnocena ve Svinově s významným podílem na obchodech pro rodinné bydlení v rámci celého města 7,35% a objemem 33,6 mil. Kč, a dále ve Slezské Ostravě s podílem 6% a objemem 27,5 mil. Kč, v Muglinově (19 mil. Kč) a dále Porubě (16 mil. Kč) a Výškovicích (10,8 mil. Kč).

CM 2021

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

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti bydlení tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii mírně klesly (průměrná cena klesla o 100 Kč na 730 Kč za m²) současně s výrazným poklesem objemu převodů o 47 % na úroveň cca 12 mil. Kč. Pozemky v chatových osadách se obchodovaly především v území mimo kompaktní město a okrajových částech vnitřního města, což odpovídá možnostem využití území pro individuální rekreaci. V těchto oblastech byly realizovány transakce za 8,7 mil. Kč, resp. 3,6 mil. Kč. K nárůstu průměrné ceny došlo pouze mimo kompaktní město na hodnotu 1 158 Kč za m². V rámci celého území se obchodovaly pozemky v částech města vhodných k individuální rekreaci, zejména na periferii Ostravy a v rezidenčních částech města.

CM 2021

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

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

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 30 mil. Kč celkové ceny v rámci jednoho obchodu. Průměrná cena v této kategorii také klesla na 2 098 Kč za m², tj. o 31 %. Nejvýznamnější transakce v této kategorii proběhla v Porubě ve frekventované lokalitě na ul.17.listopadum, kde byl obchodován pozemkový celek o výměře 6,5 tis. m² pro výstavbu objektu obchodního charakteru v sousedství čerpací stanice PHM. Tento obchod byl zrealizován s celkovou obchodovanou cenou 26,7 mil. Kč a jednotkovou cenou 4 100 Kč za m².

V rámci této kategorie byl zaznamenán pokles celkového objemu transakcí o 86 mil. Kč na celkových 120 mil. Kč za rok 2022, oproti minulým obdobím - 206 mil. Kč za rok 2021 a 34,5 mil. Kč za rok 2020. Objem převodů v rámci všech sledovaných oblastí ve městě, klesl nejvýrazněji v území vnitřního města s celkovým poklesem objemu převodů na 44 mil. Kč, s tím, že v ostatních částech města k výraznějším změnám v objemu obchodů nedošlo.

Z dalších převodů pak byly realizovány jednotlivé prodeje pro nové projekty lokálního významu, a to např. ve Výškovicích na ul. Výškovická pro výstavbu nákupního střediska LIDL v objemu 20,44 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 630 Kč za m² anebo plocha pro podnikání v Nové Bělé na ul. Prodloužená v objemu 8,5 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 218 Kč za m².

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla při srovnání s minulým obdobím (8,2 ha) meziročně obchodována také menší plocha, a to 5,7 ha. Z průběžně sledovaného celkového objemu převodů je objem v úrovni 120 mil. Kč dosažený v posledním zkoumaném

období roku 2022 druhým nejvyšším za posledních 10 let (v období 2021 byl dosažen objem 206 mil. Kč), kdy v předchozích obdobích let 2013 až 2020 se objemy obchodů pohybovaly v rozmezí 55 až 70 mil. Kč, s výjimkou období let 2017 až 2019, kdy docházelo k výrazným výkyvům v jednotlivých letech (v roce 2017 – objem 26 mil. Kč, v roce 2018 - objem 225 mil. Kč, a v roce 2019 - objem 17 mil. Kč) a roku 2013 kdy byly zobchodovány komerční pozemky v celkové hodnotě 120 mil. Kč.

V rámci této kategorie pozemků jsou ve výstavbě nebo byly dokončeny projekty, v rámci kterých lze zmínit např. polyfunkční objekt pro bydlení s občanskou vybaveností pod názvem Nové Lauby v prostoru mezi Masarykovým náměstím a ul. Pivovarskou, nebo 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 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, z nichž ve výstavbě je objekt v proluce zástavby na ul. Kostelní.

CM 2021

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

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

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 44,2 mil. Kč, což představuje oproti minulému období nárůst o 25 mil. Kč (tj. 130 %), průměrná cena rovněž výrazně vzrostla (na 1 347 Kč za m²), což bylo způsobeno významných transakcí v této kategorii.

Jediným významným převodem v této kategorii byl prodej pozemku v rámci školského zařízení v Hrabůvce na ul. Provaznická v objemu 19,9 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 452 Kč za m².

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

Ve fázi přípravy je výstavba nové koncertní haly u Domu kultury v Moravské Ostravě na ul. 28. října, probíhá výstavba nového parkovacího domu v Moravské Ostravě u městské nemocnice v lokalitě na Fifejdách, 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. Ve výstavbě je nová budova ekonomické fakulty v areálu Vysoké školy Báňské v Porubě, dokončena byla 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 sportovní haly v Třebovicích a připravuje se výstavba multifunkční sportovní haly v Moravské Ostravě na ul. U Stadiónu.

CM 2021

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

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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

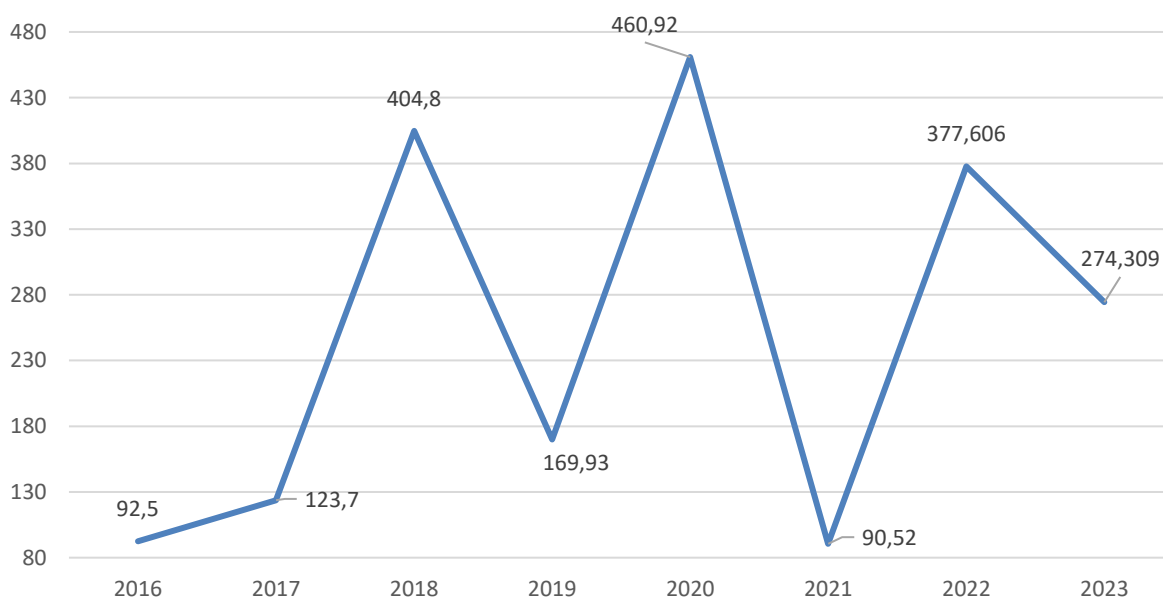
Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 501	1 216	6 050
Okrajová část vnitřního města	1 586	225	3 705
Průmyslové části	339	273	1 512
Území mimo kompaktní město	587	500	1 706

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti **průmyslu** byl ve sledovaném období zaznamenán obdobně jako u ostatních kategorií pokles aktivity obchodů napříč všemi oblastmi města, s výjimkou okrajových částí vnitřního města, kde objem mírně vzrostl. Celkový objem převodů klesl o 103 mil. Kč (tj. 27 %). Tato kategorie byla v rámci města třetí nejvíce obchodovanou skupinou pozemků ve

městě s podílem na trhu 22 %. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo k nárůstu obchodované plochy, a to o 33 %, tj. celkem o cca 15 ha na výměru 45,5 ha. Průměrná dosažená cena klesla o 637 Kč na hodnotu 603 Kč za m². Jak znázorňuje níže uvedený časový graf, byl v posledním období v této kategorii zrealizován objem převodů v celkové výši 274,3 mil. Kč, což je v rámci sledovaných období čtvrtý nejvyšší objem zrealizovaných obchodů. Pokles objemu obchodů i průměrných cen byl způsoben absencí významných transakcí v této kategorii, s tím, že zhruba polovina převodů byla uskutečněna převody v úrovni 5 až 15 mil. Kč v absolutní hodnotě, a to jak pozemků pro výstavbu na volných plochách určených územním plánem pro průmysl, tak na nově vzniklých parcelách v rámci asanací průmyslových areálů, nebo na okrajích již fungujících průmyslových zón.

Objemy převodů pozemků pro průmysl v mil. Kč v letech



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 na ul. Závodní, kde byl zobchodován pozemek o výměře cca 1,8 ha v celkové hodnotě 60,7 mil. Kč, s nejvyšší dosaženou jednotkovou cenou 3 570 Kč za m². Další zajímavé převody proběhly např. v městském obvodu Moravská Ostrava na ul. Výstavní s kupní cenou 21 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 1 355 Kč za m² a dále v Martinově, kde byla zrealizována volná plocha určená územním plánem pro výstavbu na okraji zástavby provozních areálů na ul. K Turkovu (o výměře cca 1,5 ha) s kupní cenou 25 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 1 647 Kč za m².

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 a dále se plánuje využití rekultivované plochy haldy podél komunikace Místecké v Hrabůvce. Nově jsou asanovány rozsáhlé původně průmyslové plochy bývalých závodů Vítkovických železáren a strojren ve Vítkovicích u ul. Ruská a v areálu u ul. U Cementárny na pomezí k.ú. Zábřeh-VŽ a Zábřeh – Hulváky.

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

CM 2021

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

CM 2022

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

Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) nebyla ve sledovaném období zaznamenána pouze žádná významná transakce. V této kategorii byl zobchodován pouze jeden pozemek s cenou 10 tis. Kč, což je z hlediska obchodů v rámci města zcela 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 1 687 Kč za m² (tj. o 247 %) při vyšším objemu obchodů v úrovni 7,17 mil. Kč. Hlavní ukazatele aktivity trhu ovlivnil převod pozemku s hromadnými garážemi v severní části území Moravské Ostravy na pomezí s Přívozem na ul. Škrétova, kde byl realizován pozemkový celek o výměře 2,3 tis. m² s kupní cenou 2,7 mil. Kč a jednotkovou cenou 1185 Kč za m². Pozemky s hromadnými garážemi jsou obchodovány převážně v obytných zónách městských částí Poruba, Mariánské Hory, Svinov popř. Vítkovice nebo Zábřeh.

CM 2021

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

CM 2022

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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	-	-	-

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