

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ
MĚSTA OSTRAVY č. 26**

Textová část

2025

OBSAH

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

1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 26. 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
24	17/2023	6.12.2023	-	-	1.01.2024	31.12.2024
25	15/2024	4.12.2024	-	-	1.01.2025	

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 transitní. 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 283 187 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	14,09
produktivní	15 - 64	64,03
poproduktivní	65 a více	21,33

Oproti minulému období došlo k nejvýraznější změně v podílu obyvatel v předproduktivním věku, kde podíl klesl o 0,52% a dále v produktivním věku kde podíl klesl o 0,27%. V kategorii poproduktivní naopak podíl vzrostl o 0,24% . Dále byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 43,9 let.

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

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

V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava, jako jedno z mála měst v ČR, zaznamenala obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace. Významnou oblastí investic jsou nevyužité plochy bývalých průmyslových areálů, které tvoří asi 15 % rozlohy města. Třemi hlavními lokalitami jsou Karolina a Dolní oblast Vítkovic v centrální části města, a rozvojové území na okraji města v blízkosti dálnice D1 v Hrušově.

5. Metodika zpracování cenové mapy

5.1. Účel zpracování

Účelem zpracování cenové mapy je přesnější vymezení cen stavebních pozemků v rámci území města Ostravy souběžně s vývojem místního trhu s pozemky na základě sjednaných cen v konkrétních kupních smlouvách. Cenová mapa slouží pro jednoduché zjišťování cen stavebních pozemků.

5.2. Postup zpracování a aktualizace cenové mapy

Vlastní zpracování cenové mapy lze rozdělit do čtyř hlavních etap, a to:

v *I. etapě* – jako základ pro stanovení cen pozemků podle § 10 zákona o oceňování majetku byly shromážděny a rozříděny ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2024 a prosincem 2024. 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 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 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
Ostrava celkem	21 423	100	160 289	100

CM 2025

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 538	54	54 496	34
Zastavěná plocha	1 916	9	59 426	37
Ostatní plocha	7 969	37	45 944	29
Ostrava celkem	21 423	100	159 866	100

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

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 25 z roku 2024 došlo k poklesu celkového počtu pozemků (o 423), nejvýraznější pokles byl zaznamenán u zemědělských ploch (o 472 parcel), především v katastrech Hrabová, Lhotka, Michálkovice, Nová Bělá a Výškovice.

Pokles počtu parcel byl zaznamenán u ostatních i zastavěných ploch, a to obdobných katastrech a navíc v Mariánských Horách. K rozšíření počtu parcel ostatních ploch došlo ve Slezské Ostravě a Porubě u zastavěných ploch se počet zvedl v katastrálních územích Muglinov, Slezská Ostrava a Hrušov. V případě plošné výměry stavebních pozemků došlo v mezidobí k mírnému nárůstu o 1,33 ha. Nejvýraznější změna byla sledována v k.ú.Hrušov. Z hlediska plošného vymezení došlo v případě zastavěných ploch k nárůstu celkem o 10,95 ha a u ostatních ploch k poklesu o 9,63 ha. Vyhodnocením údajů z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že za loňský rok ubylo na území města 1,34 ha zemědělských, lesních a vodních ploch. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2024 se plocha správního území města Ostravy nezměnila.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 917 skupin obdobných parcel (pokles o 1 skupinu), z nichž 2 760 (tj. 70,5 %) 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 2024

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 147	13 100	29,3%	61,2%
Oceněno	2 771	8 322	70,7%	38,848%
Celkem	3 918	21 422	100,0%	100,0%

CM 2025

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
Neoceněno	1 157	13 104	29,5%	61,2%
Oceněno	2 760	8 318	70,5%	38,83%
Celkem	3 917	21 422	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 2024 došlo k mírnému poklesu počtu oceněných skupin pozemků i výměry oceněného území (viz tabulky výše a níže uvedené).

Tab. - Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití

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
Celkem	3 244	2 771

CM 2025

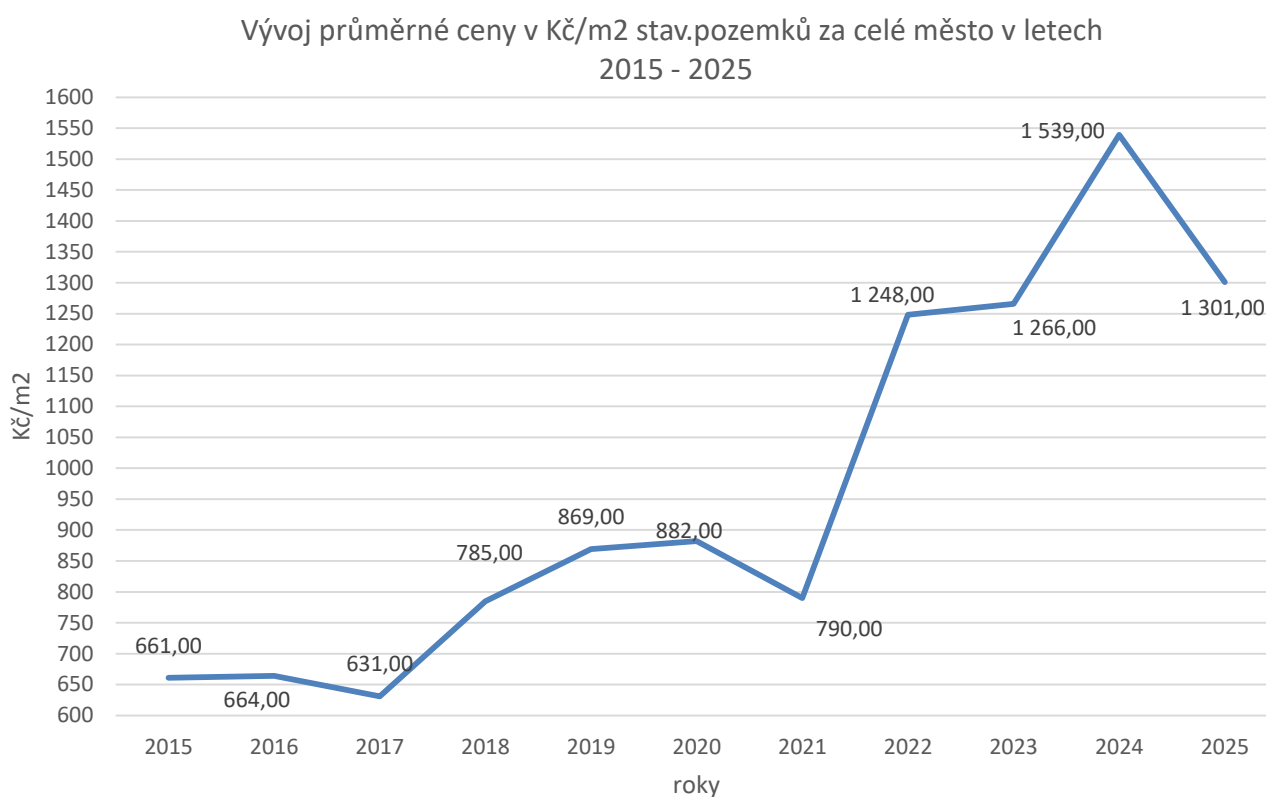
Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	449	404
zemědělské a lesní objekty	38	35
občanská vybavenost	1 100	729
ostatní stavební objekty - garáže	161	159
technická vybavenost	73	25
objekty bydlení	1 417	1 408
Celkem	3 238	2 760

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

Analýza trhu s pozemky na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2025 byla provedena z informací získaných o 1630 prodeích pozemků v období od ledna 2024 do prosince 2024. V tomto období došlo k poklesu počtu převodů pozemků ve srovnání s předchozím hodnoceným obdobím, a to celkem o 87 transakcí (tj. o 5 %).

Při posuzování realizovaných cen se následně vycházelo ze souboru 1 323 prodaných pozemků. Průměrná cena stavebního pozemku dosáhla na částku **1 301 Kč za m²**. Průměrná cena stavebních pozemků oproti loňskému roku klesla o 15 %, na historicky druhou nejvyšší úroveň. Z dalšího, podrobnějšího hodnocení po jednotlivých druzích pozemků vyplynulo, že průměrné ceny vzrostly napříč kategoriemi, s výjimkou pozemků pro průmysl a garáže kde průměrná cena klesla.



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

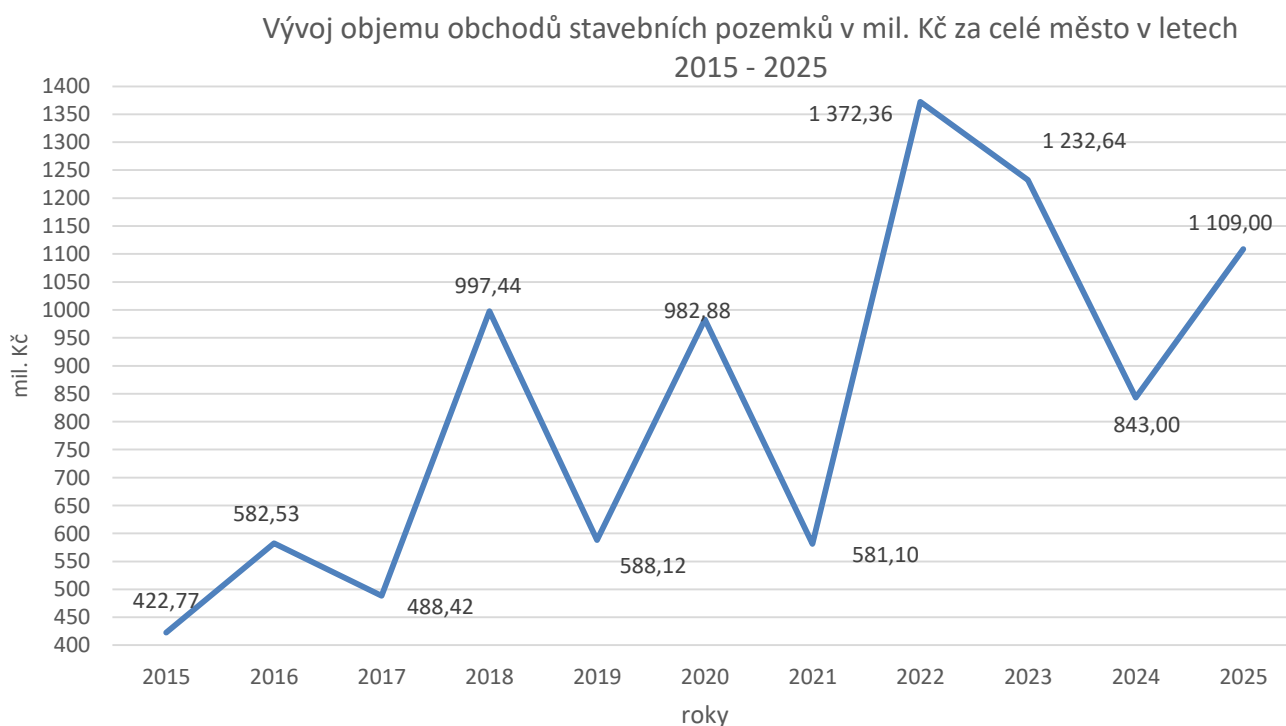
Poloha	Průměrná cena v Kč/m ² v roce				
	2021	2022	2023	2024	2025
Vnitřní město	1 359	3 002	1 853	2 429	2 213
Okrajová část vnitřního města	917	1 181	1 789	1 931	2 048
Průmyslové části	576	951	811	1 722	802
Území mimo kompaktní město	688	1 003	934	1 129	1 438

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 nárůst o 32 %, tj. o 266 mil. Kč oproti minulému období. V roce 2024 byly na území města Ostravy v segmentu stavebních pozemků zobchodovány

pozemky za 1,109 mld. 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 % 2024-2025
	2022	2023	2024	2025	
Vnitřní město	361	196	90	96	7
Okrajová část vnitřního města	267	518	275	327	19
Průmyslové části	209	446	181	312	72
Území mimo kompaktní město	535	372	297	374	26
Celkem	1372	1233	843	1 109	32

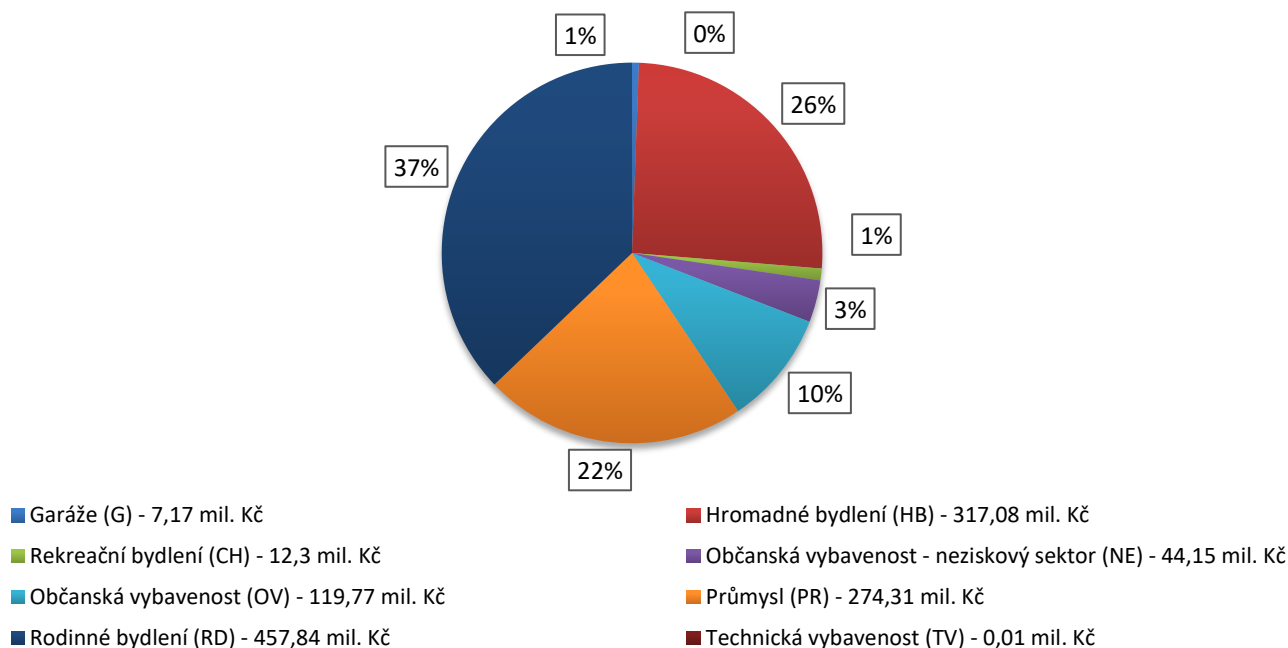


Pokud jde o **strukturu prodeje za sledované období**, nejvýznamnější skupinou obchodovaných pozemků byly oproti minulému období pozemky pro průmysl s podílem 41,3 % z celkového objemu prodeje (s meziročním nárůstem objemu o 49 %, tj. celkově o 151 mil. Kč). Objem obchodů s pozemky pro průmysl výrazně narostl, zhruba na úroveň roku 2020, kdy byl dosažen historicky nejvyšší objem (461 mil. Kč).

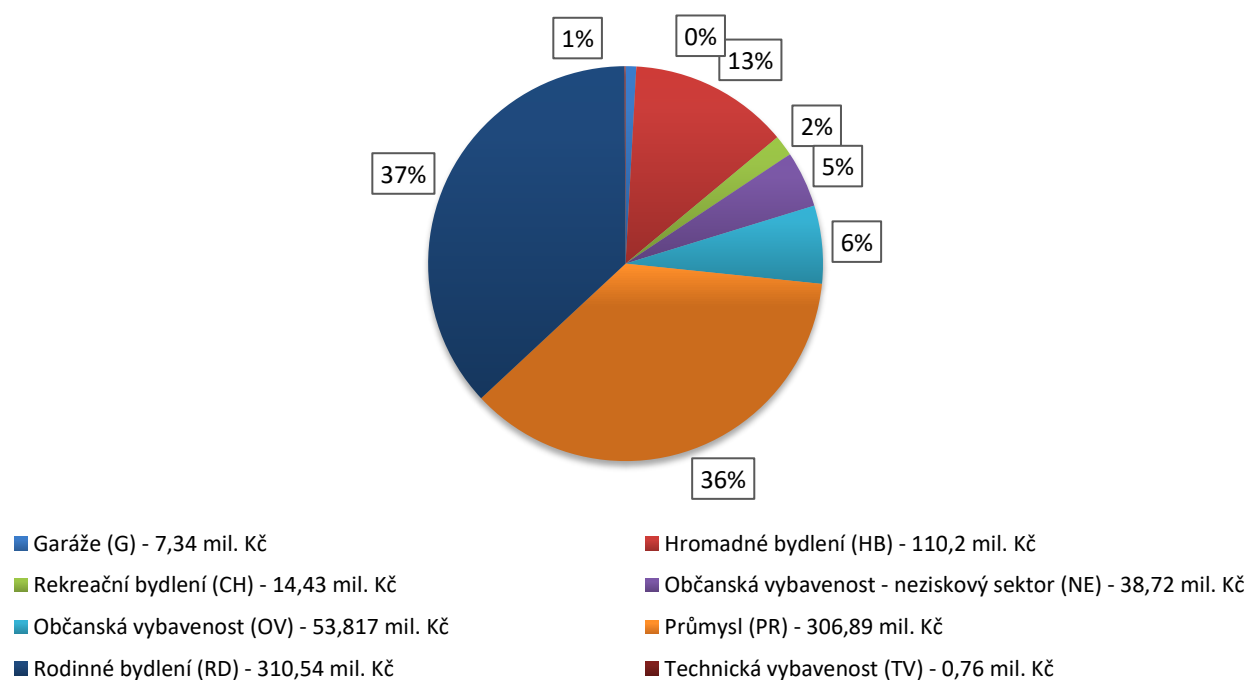
Další skupinou s rostoucím objemem byly v minulém období plochy pro individuální bydlení s podílem 35,4 % na trhu a meziročním nárůstem objemu o 26 % (tj. o téměř 81 mil. Kč). V pořadí třetí nejobchodovanější skupinou pozemků byly prodeje ploch s využitím pro občanskou vybavenost s podílem téměř 13 %, kde jejich objem meziročně výrazně vzrostl, a to o 89 mil. Kč, tj. o 165 %. Meziroční porovnání objemů uskutečněných obchodů je znázorněno v následujících grafech, které vyjadřují podíly jednotlivých kategorií z obchodovaných pozemků na celku v posledních 3 letech.

Nárůst obchodů v rámci skupiny průmyslových pozemků ovlivnily nejvíce transakce v průmyslových částech města, v segmentu pozemků pro bydlení způsobila nárůst objemu i cen v roce 2024 především výrazná aktivita na periferii města. Oproti minulému období byl zaznamenán výrazný nárůst objemu obchodů také v sektoru pozemků s komerčním využitím, obchody rostly také v méně významných skupinách např. pozemků pro rekreaci. Naopak pokles obchodů byl sledován v segmentech hromadného bydlení, kde bylo realizováno meziročně méně transakcí.

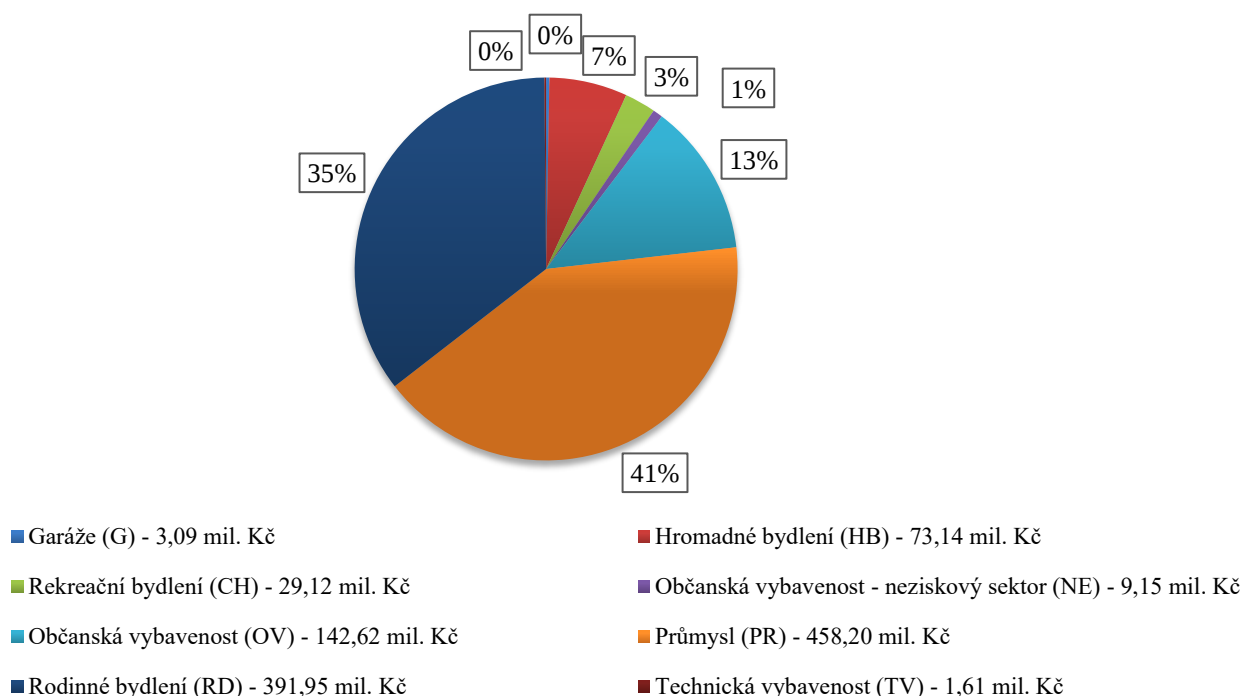
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2023



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



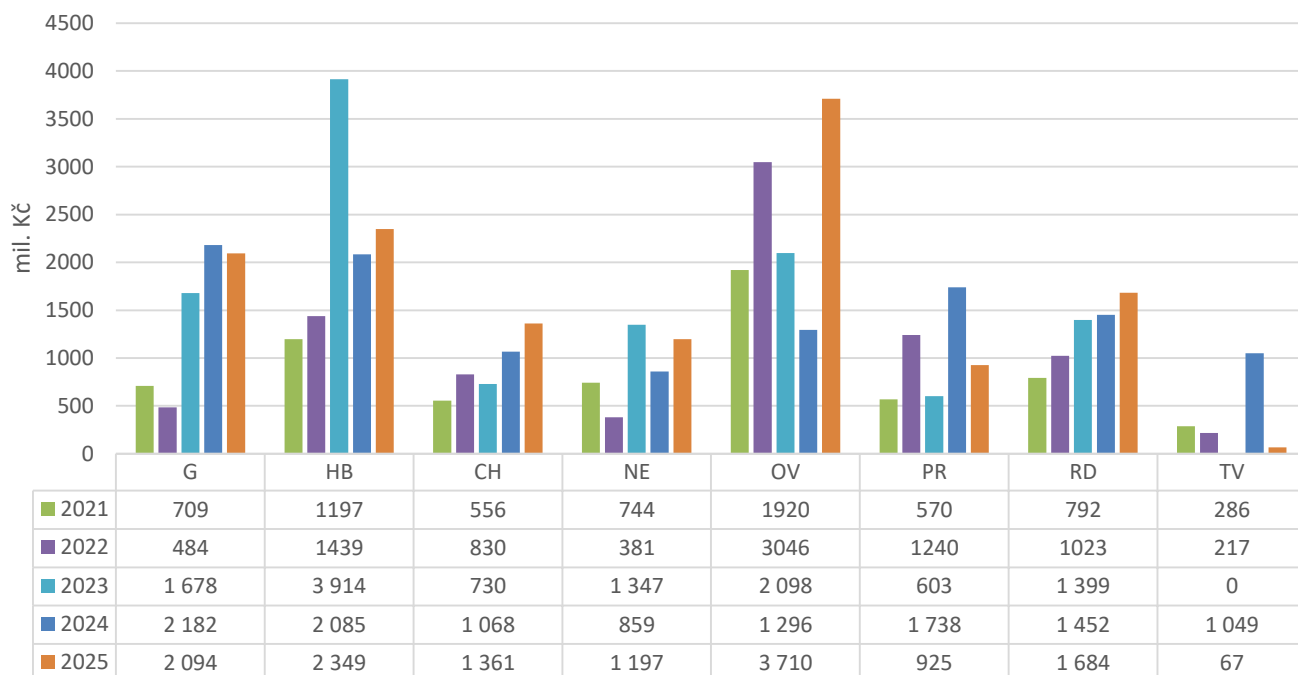
Struktura převodů stavebních pozemků v rámci celého území města za rok 2025



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 pro průmysl. K nárůstu jak průměrné ceny, tak objemu transakcí, došlo u pozemků pro občanskou vybavenost s komerčním využitím, u kterých se průměrná cena zvedla o 186 % na 3 710 Kč za m² (navýšení o 2 414 Kč za m²). Výrazně také vzrostla průměrná cena v kategorii pozemků pro neziskový sektor, a to o 39 % na 1 197 Kč za m² (navýšení o 338 Kč za m²) a také ve skupině pozemků pro rekreaci, kde se cena zvedla o 27 % na 1 361 Kč za m², s tím že zvýšení cen, popř. 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 kategoriích pozemků pro průmysl došlo přes výrazný nárůst objemu naopak ke snížení průměrné ceny, kdy cena klesla o 47 % na 925 Kč za m².

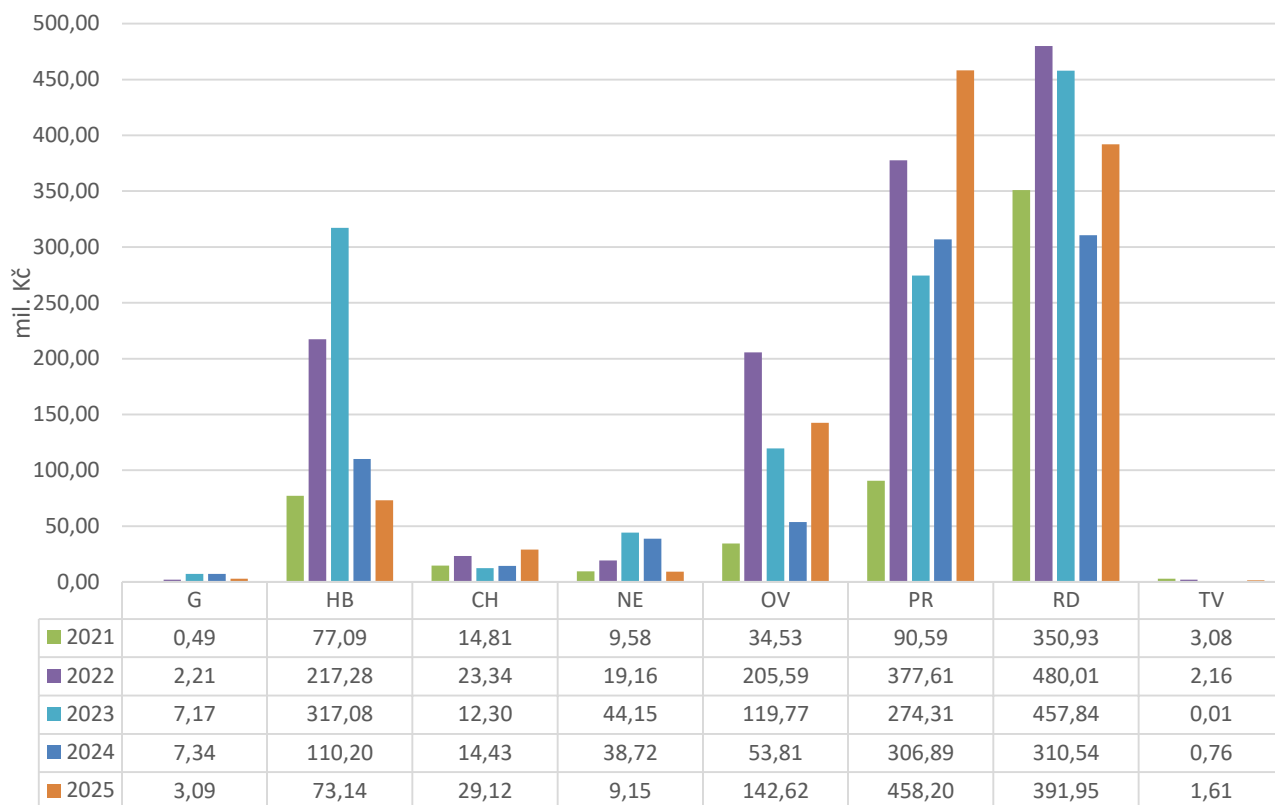
V následujícím grafu je uveden vývoj průměrných cen pozemků dle kategorií za celé město.

**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 v důležitých segmentech trhu s pozemky tj. pro bydlení, občanskou vybavenost a průmysl meziročně poměrně výrazně narostly. Srovnáním údajů za delší časový úsek je vidět, že oproti zmrazení zájmu v předchozím roce 2023 došlo opět k oživení trhu.

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 2024 zaznamenána např. v Plesné, Staré Bělé, Hrabové, ale také v rezidenčních částech na okraji vnitřního města ve Svinově a Muglinově, kde je buď připravována developerská výstavba rodinných domů, nebo se jedná o samostatné projekty. Aktuálně se realizují nebo dále připravují projekty developerské výstavby v Hrabové, Lhotce, Plesné, Bartovicích, ale také v Muglinově a Svinově.

Pokud se týče **bydlení hromadného**, zájem se koncentruje do čtvrtí na okraji vnitřního města, a to do Slezské Ostravy a Poruby (ul. Mongolská, 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 Porubě na ul. Polská. Z dokončených projektů lze zmínit zástavbu bytových domů v Moravské Ostravě v lokalitě Nové Karoliny, a na ul. Pivovarská, rozestavěny jsou projekty na ulicích Stodolní, Kostelní a dokončuje se výstavba na ul. Výstavní, dále se staví ve Slezské Ostravě na ul. Na Burni, U Staré elektrárny, dokončen je projekt na ulici U Hájenky, rozestavěny nebo připravovány jsou i další projekty v Ostravě – Jih v Hrabůvce na ul. Hasičská a Provaznická, nebo v Zábřehu na ul. Petruškova. Aktuálně je významná aktivita sledována na východním okraji městského obvodu Poruba, kde je připravována rozsáhlá bytová zástavba ve 3 lokalitách na ul. Polské, dokončena je výstavba na ul. Studentské. Další významné projekty v oblasti bytové výstavby se připravují ve Slezské Ostravě v lokalitě bývalého dolu Petr Bezruč, z dalších také přestavba věžového domu na ulici Ostrčilova a dostavba rozestavěné stavby na Havlíčkově nábřeží v Moravské Ostravě. 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. Rudná, Bohumínská a D1, Frýdecká), a to např. v rámci průmyslových areálů ve Vítkovicích, nebo v Porubě a pak také na volných, nezastavěných plochách v Kunčicích, Radvanicích a Svinově.

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 pro celou oblast řeší komplexní dopravní napojení na páteřní síť komunikací města, dokončeno bylo 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 jsou již téměř zaplněny 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. V rámci území brownfields je dále realizována zástavba v průmyslové zóně ve Vítkovicích, v lokalitě mezi páteřními komunikacemi Místeckou a Rudnou, a řekou Ostravicí, dále se připravuje zástavba významné plochy brownfieldu „Žofinka“, v prostoru mezi Novou Karolinou v Moravské Ostravě a Dolní oblastí ve Vítkovicích, kde má vzniknout nová obytná čtvrť navazující na centrum města. 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 převodů lokálního významu. Nejvýznamnější převod, který ovlivnil celou kategorii byl uskutečněn v Pustkovci v preferované lokalitě v rámci vymezeného území pro Vědecko-technologický park.

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 byla zahájena přestavba dopravního uzlu Frýdlantských mostů, rekonstrukce mostů na páteřních komunikacích Rudná a Místecká. Z významných projektů je připravována modernizace železničního uzlu Ostrava - Svinov spolu s plánovanou přípravou výstavby vysokorychlostní tratě. Dále byla 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 Hranečníku 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 2024 do prosince 2024 byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 1 323 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 o 6 % a mimo kompaktní město, a to o 27 %. V ostatních částech města průměrná cena klesla – ve vnitřním městě o 9 %, v průmyslových částech o 53%. Pokles průměrných cen napříč městem nekořespondoval s objemy převodů, které naopak ve všech částech města narostly.

Ve sledovaném období roku 2024 byly v Ostravě realizovány pouze čtyři významné transakce, a to co do absolutní hodnoty zrealizovaného obchodu nad 50 mil. Kč, ve všech případech mimo centrální část města v Kunčicích, Radvanicích, Pustkovci a Plesné. Nejvyšší ceny pozemků v přepočtu na m² byly naopak zaznamenány v centrální části tj. v Moravské Ostravě, Porubě a také na jeho okraji v Pustkovci. Meziroční nárůst objemu obchodů byl zachycen ve všech částech města, ve vnitřním městě o 7 %, v okrajových částech vnitřního města, o 19 %, v průmyslových částech nejvíce o 72 %, a v území mimo kompaktní město o 16 %.

Oproti minulému roku došlo v Ostravě k nárůstu obchodů, zhruba na úroveň rekordních let 2021 a 2022. Celkově byl zaznamenán nárůst o 32 %, což signalizuje zájem o investice do nemovitostí.

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

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	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

CM 2025

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 213	43	32 000
Okrajová část vnitřního města	2 048	24	11 831
Průmyslové části	802	63	3 025
Území mimo kompaktní město	1 438	22	7 062

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 65 % 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 300 až 5 000 Kč za m², a to v závislosti na atraktivitě umístění, s tím, že největší počet 100 (tj. 25 %) byl realizován v rozmezí 500 až 999 Kč za m², s rostoucí cenou pak počet transakcí klesal, když v nejnižší cenové hladině do 500 Kč za m² bylo provedeno 72 převodů (tj. 18 %), v cenovém rozpětí 1 000 až 1 999 Kč za m² bylo

provedeno 90 převodů (tj. 23 %). V rozmezí 2 000 až 2 999 Kč za m² se zobchodovalo 11 % převodů, a v úrovni nad 3 000 Kč za m² meziročně počet obchodů stoupl na podíl 23 %.

V kategorii pozemků pro hromadné bydlení se nejvíce obchodovaly pozemky nad 3 000 Kč za m² – 94 prodejů s podílem 44 %, které se pohybovaly v rozmezí 3 319 až 9 413 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. Pivovarská (9 413 Kč za m²), kde šlo o prodej přilehlé parcely v nové zástavbě bytových domů.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla nejvyšší cena (7 478 Kč za m²) dosažena v území okraje vnitřního města, konkrétně ve Slezské Ostravě, kde šlo o prodej jednoho stavebního místa na okraji původní zástavby, v tomto území je sledován trvalý zájem o pozemky především s ohledem na nedostatek stavebních míst v důsledku vysokého stupně zastavěnosti.

Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrné ceny v okrajových částech vnitřního města s převládající funkcí bydlení průměrná cena vzrostla z 1 695 na 2 548 Kč za m² a naopak v centrální části města v oblasti vnitřního města průměrná cena klesla z 5 950 na 2 621 Kč za m². V ostatních méně významných oblastech pro hromadné bydlení průměrná cena vzrostla, a to v průmyslových částech z 997 na 1 742 Kč za m² a v částech mimo kompaktní město z 938 na 1 173 Kč za m².

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 14 mil. Kč (z 35 mil. Kč) a v okrajové části vnitřního města kde byl sledován pokles z 70 mil. Kč na 52 mil. Kč za poslední období. Ke snížení objemu transakcí došlo také mimo kompaktní město, v průmyslových částech objem se naopak dosažený objem téměř nezměnil, v těchto částech 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 důvodem může být dlouhodobá příprava již rozběhlých projektů v rámci stavebních řízení a nebo 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. Hasičská v celkovém objemu 21,6 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 186 Kč za m², kde se nachází volná plocha po původně školním hřišti s výměrou téměř 6 800 m², na které bude v budoucnu možné realizovat bytovou výstavbu v rámci stávající sídlištní zástavby v této části města. Dále byl převeden pozemkový celek v Porubě na ul. Polská, kde je na pomezí katastrů Poruby a Svinova připravována na volné ploše o výměře 23 ha rozsáhlá výstavba jak pro hromadné tak individuální bydlení, a to v celkovém objemu 24 mil. Kč, s jednotkovou cenou 3 390 Kč za m². Jiné významné převody volných parcel pro bytovou zástavbu nebyly realizovány z důvodu již uvedených tj. přípravy již rozpracovaných projektů popř. prodejů obchodních podílů, které se nevidují v katastru nemovitostí.

Další převody pozemků s vyšší jednotkovou cenou stále probíhají u rozestavěné nebo dokončené zástavby nových bytů ve 3. etapě bytové zástavby na Nové Karolině, 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 8 200 až 9 200 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 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 dokončený projekt v historickém jádru tzv. Nové Lauby v prostoru ul. Velká, Pivovarská a Muzejní vedle staré Radnice.

V kategorii hromadného bydlení je dokončen projekt bytových domů ve Slezské Ostravě na ul. U Hájenky nebo Na Burni, dokončována je další etapa zástavby území Nové Karoliny, kde je ve výstavbě bytový komplex v rámci 3. etapy. Jedná se zejména o největší realizovaný projekt na okraji historické části města tzv. Rezidence Stodolní v prostoru ulic Stodolní, Masná a Porážková, v centrální části města se pak realizují i další bytové projekty, kde budou zaplněna volná území a proluky v původní zástavbě. Jedná se o projekt v historické části města v prostoru ulic Kostelní, ale také další bytové komplexy a domy např. na ul. Výstavní a u Staré Elektrárny ve Slezské Ostravě. V ostatních částech města byl dokončen projekt v Porubě na ul. Studentské v sousedství kampusu VŠB TUO. Významné bytové projekty jsou připravovány v Porubě v lokalitě na východ od ul. Polská, ale také na volných plochách v sousedství supermarketu Kaufland směrem k ulici Francouzské, a také v Hrabůvce v lokalitě ul. Provaznické a Hasičské.

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

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	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

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 621	840	9 413
Okrajová část vnitřního města	2 548	700	3 448
Průmyslové části	1 742	1000	2 500
Území mimo kompaktní město	1 173	1000	1 210

Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

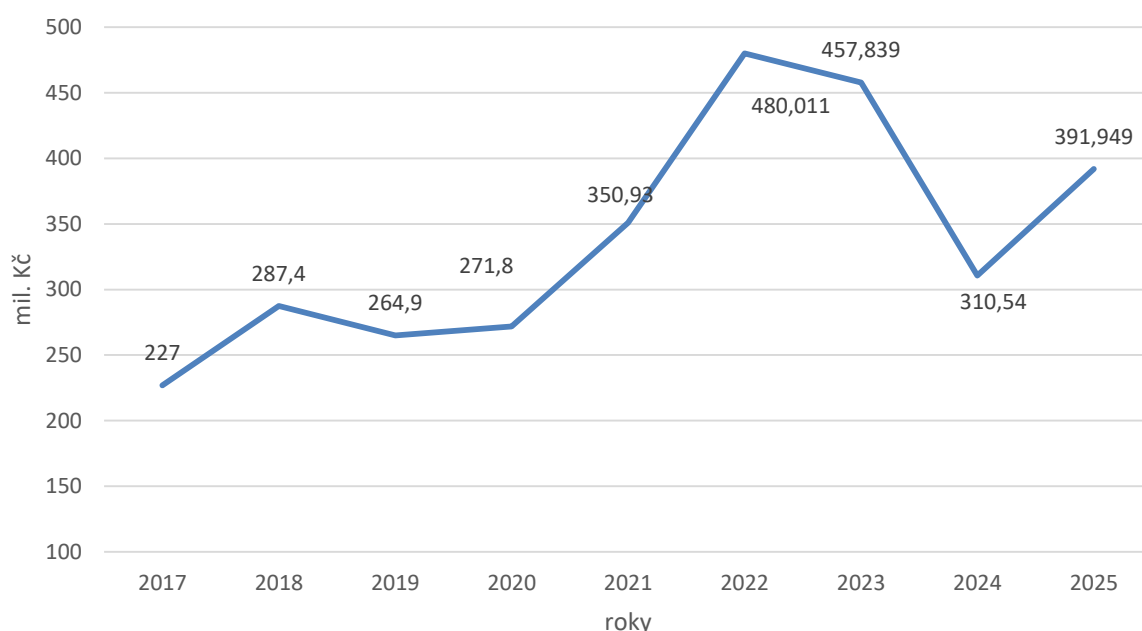
V oblasti individuálního bydlení průměrná cena v rámci města oproti minulému období vzrostla z 1 452 Kč na 1 684 Kč za m². Zaznamenán byl výrazný meziroční nárůst objemu převodů o 151 mil. Kč, tj. o 49 %, při mírném poklesu počtu uskutečněných transakcí o 7 %, s tím, že celkem bylo zobchodováno 398 pozemků. V rámci čtyř sledovaných polohových tříd došlo ke změnám v objemu obchodů především na periferii města mimo kompaktní území, kde objem převodů vzrostl o 76 mil. na celkových 274 mil. Kč (nárůst téměř o 39 %), zároveň při poklesu počtu převodů (248 pozemků) a dále v území okraje vnitřního města, kde objem převodů vzrostl o 13 mil. na celkových téměř 108 mil. Kč (nárůst téměř o 14 %). Nadále jsou v oblasti individuálního bydlení stěžejní okrajové části vnitřního města a území mimo kompaktní město, kde se uskutečnila většina převodů v rámci města (97 % transakcí z hlediska počtu i objemu obchodů).

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byla v roce 2024 po oproti předchozímu roku zaznamenána výrazně vyšší aktivita, obdobně jako u ostatních kategorií pozemků. Jedná se 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 průmyslových částí města, kde byly pozemky pro bydlení obchodovány v menším rozsahu. Nejvyšší nárůst byl sledován na okraji města mimo kompaktní území, a to o 14 % s dosaženou, průměrnou cenou 1 463 Kč za m², dále také v území okraje vnitřního města, a to o 56 % s dosaženou, průměrnou cenou 3 477 Kč za m², průměrná cena u pozemků pro bydlení naopak mírně klesla v průmyslových oblastech, a to na částku 559 Kč za m² (tj. o 59 %).

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 400 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 na okraji města v městském obvodu Plesná (v k.ú. Stará Plesná) v lokalitě Kopaniny za hypermarketem Globus v prostoru ul. Hrábek a Na Kopaninách, kde byl zobchodován pozemkový celek s výměrou téměř 1,8 tis. m² v celkovém objemu za 50 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 827 Kč za m².

Další nejvýznamnější převody pozemkových celků pro developerskou výstavbu v úrovni nad 10 mil. Kč se realizovaly v městských částech Stará Bělá (za 25,2 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 584 Kč za m²), Hrabová (za 25 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 488 Kč za m²) a Krásné Pole (za 10,3 mil. Kč s jednotkovou cenou 5 421 Kč za m²). Významnou rozvojovou lokalitou, kde je realizována developerská výstavba rodinných domů je rozvojová plocha na pomezí městských částí Poruba a Svinov mezi ulicemi Polská, Psohlavců a Stanislavského, kde byly ve sledovaném období prodány parcely pro výstavbu v celkovém objemu 19,75 mil. Kč s průměrnou dosaženou cenou 7 046 Kč za m² nebo také pozemkový celek v Muglinově na ul. Před Lanovkou, kde probíhá výstavba řadových rodinných domů a kde proběhl prodej v celkovém objemu 13,9 mil. Kč s průměrnou dosaženou cenou 4 120 Kč za m².

Dále byla uskutečněna řada převodů v cenové úrovni od 3 do 6 mil. Kč za jeden celek, kde se jedná o převážně o individuální projekty s dosaženými jednotkovými cenami v cenovém rozmezí od 3 000 do 5 500 Kč za m². Tyto převody byly uskutečněny zejména při jižním a západním okraji Ostravy, a to v městských částech s těmito dosaženými jednotkovými cenami – Staré Bělé (5 092 Kč za m²), Staré Plesné (4 309 Kč za m²), ale také v městských částech okraje vnitřního města např. ve Svinově (5 516 Kč za m²) nebo Muglinově (5 378 Kč za m²). Nejvyšší jednotkové ceny v této kategorii v rámci města bylo dosaženo u převodu pěti pozemků o celkové výměře 2 800 m² ve Svinově, kde bylo dosaženo jednotkové ceny 7 046 Kč za m².

Přetrvávající zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu je sledován v území mimo kompaktní město, v žádaných okrajových částech při západní a jižní hranici města – Plesná, Stará Bělá, Nová Bělá, Výškovice, Krásné Pole a Polanka, v okrajových částech na severu a východě města – Heřmanice, Michálkovice, Lhotka nebo Koblov, a dále také v místech navazujících na centrální část města – Svinov, Muglinov, Pustkovec, Slezská

Ostrava a Výškovice. V rámci území celého města se nejvýraznější měrou na objemu převodů v této kategorii podílela městská část Plesná (cca 16 % z celku), kde se zobchodovaly pozemky v souhrnné výši cca 62 mil. Kč, z toho 80% tvořil jeden zobchodovaný pozemkový celek s dosaženou celkovou cenou 50 mil. Kč. Nejvýznamnější podíl na trhu v rámci jednotlivých polohových tříd měly městské části mimo kompaktní město – Stará Bělá s podílem 12,4 % a objemem 48,7 mil. Kč, Hrabová s podílem 8,5 % a objemem 33,3 mil. Kč, Heřmanice s podílem 5,6 % a objemem 21,8 mil. Kč, Krásné Pole s podílem 5 % a objemem 19,7 mil. Kč, Polanka s podílem 4,3 % a objemem 16,8 mil. Kč. Souhrn všech transakcí s pozemky nad 10 mil. Kč byl dále realizován v Radvanicích, Bartovicích a Hošťálkovicích. 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 11,7 % a objemem 45,7 mil. Kč, a dále v Muglinově s podílem 8,8 % a objemem 34,7 mil. Kč, a dále ve Slezské Ostravě (17,8 mil. Kč).

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

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	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

CM 2025

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 471	787	3 580
Okrajová část vnitřního města	3 477	185	7 478
Průmyslové části	559	203	1 440
Území mimo kompaktní město	1 463	100	7 062

Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti bydlení tvoří pozemky v **chatových osadách**. Ceny pozemků v této kategorii vzrostly (průměrná cena narostla o 293 Kč na 1 361 Kč za m²) současně s nárůstem objemu převodů o 102 % na úroveň cca 29,1 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 16 mil. Kč, resp. 13,1 mil. Kč. K nárůstu průměrné ceny došlo v obou obchodovaných oblastech, které dosáhly na 1 147 Kč za m² při okraji vnitřního města a 1 609 Kč za m² 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 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

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	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

CM 2025

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	1 147	24	4 278
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	1 609	22	4 535

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 nejvyšší nárůst obchodů ze všech kategorií pozemků, který byl způsoben zejména uskutečněním jedné významné transakce. Průměrná cena v této kategorii také klesla na 1 296 Kč za m², tj. o 38 %.

V rámci této kategorie byl zaznamenán nárůst celkového objemu transakcí o 89 mil. Kč na celkových 143 mil. Kč za rok 2024, oproti minulým obdobím - 54 mil. Kč za rok 2023, 120 mil. Kč za rok 2022, 206 mil. Kč za rok 2021 a 35 mil. Kč za rok 2020. Objem převodů v rámci sledovaných oblastí ve městě vzrostl ve všech částech s výjimkou oblastí mimo okraje města, kde poklesl objem o 25,7 mil. na 5,5 mil. Kč. Nejvíce vzrostl objem obchodů s komerčními pozemky při okraji vnitřního města o 99 mil. Kč na 106 mil. Kč.

Nejvýznamnější transakce v této kategorii proběhla v Pustkovci při ul. Studentská, kde byl obchodován pozemkový celek o výměře 1,43 ha m², s celkovou obchodovanou cenou 87,1 mil. Kč a jednotkovou cenou 6 050 Kč za m². Z dalších převodů pak byly realizovány jednotlivé prodeje lokálního významu, a to např. v Třebovicích na ulici Na Heleně plocha pro rozšíření areálu restaurace a penzionu v objemu 15 mil. Kč s jednotkovou cenou 4 653 Kč za m² anebo plocha v zástavbě komerčních objektů pro administrativu, obchod a služby v Mariánských Horách na ul. Grmelova, která byla zobchodována v objemu 8,5 mil. Kč s jednotkovou cenou 3 912 Kč za m² nebo plocha pro parkování u administrativního objektu v Přívoze na ul. Koksární a Křišťanova, kterou sousední vlastník dokoupil za 8 mil. Kč s jednotkovou cenou 2 845 Kč za m².

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byla při srovnání s minulým obdobím (4,2 ha) meziročně zobchodována obdobná plocha, a to 3,8 ha. Z průběžně sledovaného

celkového objemu převodů je objem v úrovni 143 mil. Kč dosažený v posledním zkoumaném období roku 2024 ve vyšší 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 v Radvanicích a ve Výškovcích. 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. Švabinského, ve výstavbě je pak objekt v proluce zástavby na ul. Kostelní.

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

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	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

CM 2025

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 227	900	12 000
Okrajová část vnitřního města	5 506	500	6 050
Průmyslové části	2 349	999	2 700
Území mimo kompaktní město	1 035	498	1 874

Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti** mimo komerční zástavbu. V této kategorii byl zaznamenán pokles obchodů, celkový objem obchodů činil 9,2 mil. Kč, což představuje oproti minulému období pokles o 29,6 mil. Kč (tj. 76 %), průměrná cena vzrostla (na 1 197 Kč za m²), což bylo způsobeno absencí významných transakcí v této kategorii.

Jediným lokálně významným převodem v této kategorii byl prodej pozemkového celku školního hřiště s přilehlými pozemky v areálu školy na ul. Emy Destinové a Matrosanova v objemu 8,4 mil. Kč s jednotkovou cenou 1 516 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.

Na ulici 28.října v Moravské Ostravě v lokalitě Domu kultury a Krajského úřadu jsou ve výstavbě tři stavby s celoměstským dopadem, a to nová koncertní hala u Domu kultury, stavba nového parkovacího domu u krajského úřadu a dále stavba Moravskoslezské vědecké knihovny. Další významnou stavbou je nová budova kolejí Jana Opletala Ostravské univerzity, která se staví ve Slezské Ostravě na ul. Hladnovská. Dokončeny byly parkovací domy v Moravské Ostravě u městské nemocnice v lokalitě na Fifejdách, parkovací dům u ZOO ve Slezské Ostravě nebo parkovací dům 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 se staví dětské centrum Domeček nebo dům pro seniory na ul. Syllabova ve Vítkovicích. V areálu ZOO se chystá výstavba dalšího nového pavilonu pro tučňáky, v areálu lékařské fakulty OSU ve Vítkovicích na ul. Syllabova probíhá výstavba vědeckovýzkumného centra LERCO – Life Environment Research Center Ostrava, v areálu vědecko-technologického parku v Pustkovci byla dokončena nová budova centra transferu technologií. Probíhá postupná adaptace průmyslových objektů v Dolní oblasti Vítkovic s přeměnou využití pro kulturně-vzdělávací účely, volný čas a podnikání. V oblasti sportu se rekonstruuje sportovní hala v Dubině, areál střelnice v Hulvákách, byla dokončena rekonstrukce plaveckého bazénu Čapkárna v Moravské Ostravě a připravuje se výstavba multifunkční sportovní haly v Moravské Ostravě na ul. U Stadiónu.

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

CM 2024

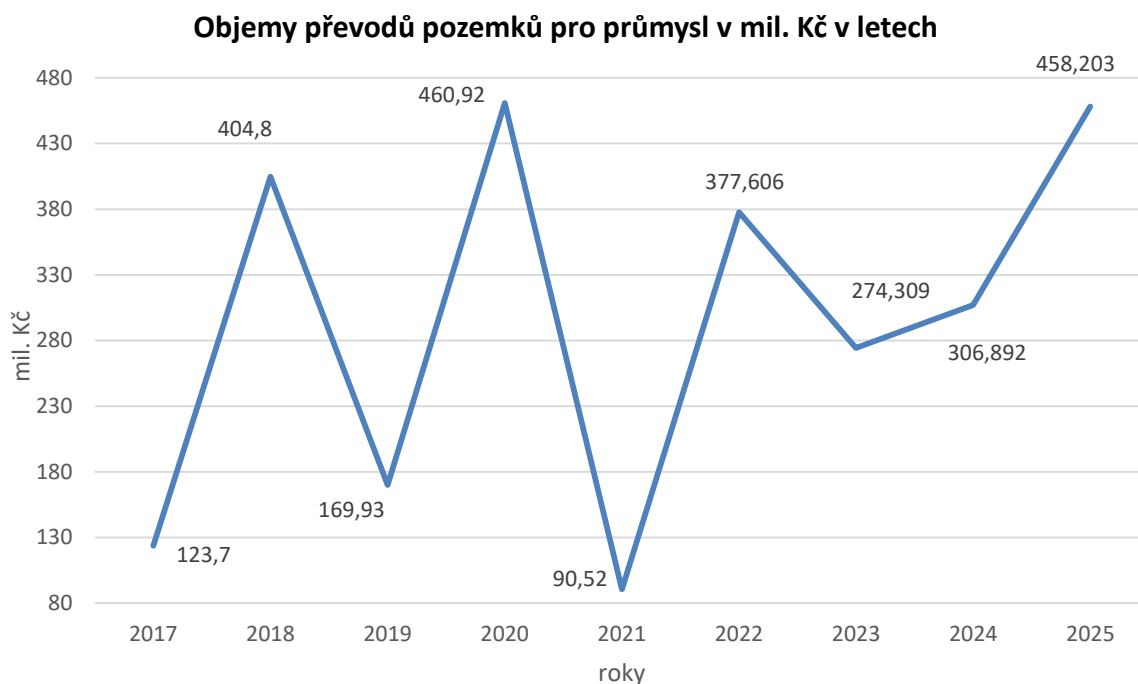
Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 482	746	3 747
Okrajová část vnitřního města	247	137	880
Průmyslové části	938	67	2 000
Území mimo kompaktní město	934	60	2 665

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	361	50	1 000
Průmyslové části	1 516	1 426	1 625
Území mimo kompaktní město	-	-	-

Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti **průmyslu** byl ve sledovaném období zaznamenán nárůst aktivity obchodů především lokalitách vhodných pro průmyslové využití, a to v průmyslových částech, ale také v oblastech mimo kompaktní město. Celkový objem převodů v kategorii průmyslu vzrostl o 151 mil. Kč (tj. o 49 %). Tato kategorie byla v rámci města nejvíce obchodovanou skupinou pozemků ve městě s podílem na trhu 41 %, ve sledovaném období s mírně vyšším podílem než u tradičně nejvíce obchodovaných pozemků pro rodinné bydlení. Ve srovnání s údajem z minulého období došlo k výraznému nárůstu obchodované plochy, a to o 181 %, tj. celkem o cca 31,9 ha na výměru 49,5 ha. Průměrná dosažená cena naopak klesla o 813 Kč na hodnotu 925 Kč za m². Jak znázorňuje níže uvedený časový graf, byl v posledním období v této kategorii zrealizován objem převodů v celkové výši 458 mil. Kč, což je v rámci sledovaných období druhý 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.



Z nejvýznamnějších obchodů v této kategorii, které na území města proběhly, lze zmínit prodej pozemkového celku v Ostravě – Kunčicích, kde byl zobchodován pozemek o výměře cca 10,7 ha v celkové hodnotě 80,6 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 748 Kč za m² a dále prodej volných pozemků pro výstavbu na okraji průmyslové areálu Bastro v Radvanicích v prostoru mezi ulicemi Šenovská a Lihovarská, kde se zobchodoval pozemek o výměře téměř 2,4 ha v celkové hodnotě 65 mil. Kč, s dosaženou jednotkovou cenou 2 722 Kč za m².

Další zajímavé převody proběhly např. v rámci průmyslového areálu Vítkovických železáren a strojren ve Vítkovicích na ul. Ruské (plocha o výměře cca 2,2 ha) s kupní cenou 41 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 1 859 Kč za m² nebo plocha o výměře cca 7,1 ha v rámci nově obsazené průmyslové zóny v Hrušově u dálnice D1 s kupní cenou 25,2 mil. Kč s dosaženou jednotkovou cenou 352 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 je již v provozu nová průmyslová zóna 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 byla zastavěna plocha v původním areálu chemičky v Hrušově. Nově jsou sanovány 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, kde vzniknou rozsáhlé plochy pro další využití.

CM 2023

Poloha	Kč/m ²		
	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 ²		
	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

CM 2025

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 076	320	3 167
Okrajová část vnitřního města	886	100	3 010
Průmyslové části	789	126	3 025
Území mimo kompaktní město	1 377	100	3 225

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 4 převody v celkové hodnotě 1,6 mil. 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 pouze ve všech částech města, hlavní část proběhla ve vnitřním městě kde je zastoupení těchto pozemků významné. Průměrná cena vzrostla na 2 094 Kč za m² (tj. nárůst o 6 %) při nižším objemu obchodů v úrovni 3,09 mil. Kč. Hlavní ukazatele aktivity trhu ovlivnil převod volného pozemku původně zastavěného hromadnými garážemi v prostoru mezi hlavní komunikací ul. Hlučínská a Křišťanova v zadní části území Přívozu, kde byl realizován pozemkový celek o výměře 597 m² s kupní cenou téměř 2,2 mil. Kč a jednotkovou cenou 3 685 Kč za m². Pozemky s hromadnými garážemi jsou obchodovány převážně v obytných zónách městských částí Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory, popř. Vítkovice nebo Zábřeh.

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	-	-	-

CM 2024

Poloha	Kč/m ²		
	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	-	-	-

CM 2025

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 712	530	3 685
Okrajová část vnitřního města	1 822	1 822	1 822
Průmyslové části	63	63	63
Území mimo kompaktní město	334	97	565

8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

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

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