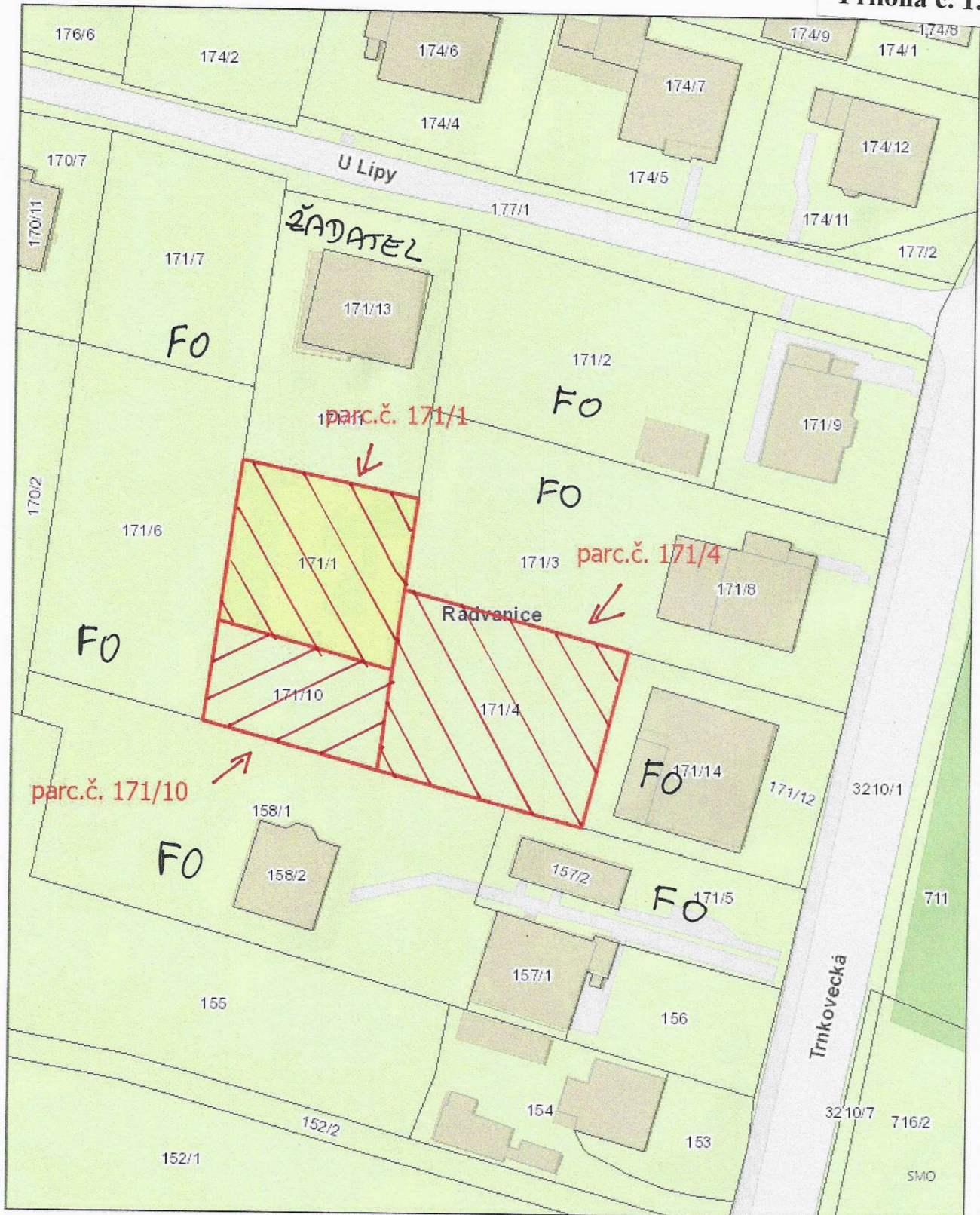
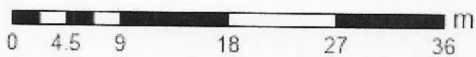


K.Ú. RADVANICE, OBEC OSTRAVA

Příloha č. 1.1



16. 4. 2024

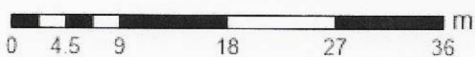


© Statutární město Ostrava, 2024

OSTRAVA!!!

K.Ú. RADVANICE, OBEC OSTRAVA

Příloha č. 1.2



© Statutární město Ostrava, 2024

OSTRAVA!!!

16. 4. 2024

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
702 00 Moravská Ostrava

ZPRACOV. kch	ROSL - 7 - 11 - 2023	POPR
PRILOHY		
C. J.		

Magistrát města Ostravy

06 - 11 - 2023

PODATELNA!!!

SMO/712119/23



smoves891d0637

Věc: Návrh na odkoupení pozemků

Vážení,

Po nějaké době se Vám ozýváme ohledně pozemků parc.č. 171/1 a 171/10, které sousedí s námi vlastněným pozemkem 171/11. v k.ú.Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Předně se omlouváme, že se k věci vracíme takto s odstupem, na základě našeho dřívějšího telefonického jednání jsme pro ocenění pozemků nechali vypracovat znalecký posudek, následně jsme vyjasňovali související věci se znalcem a poté zvažovali, zda vůbec a za jakých podmínek bychom vzhledem k výsledku znaleckého posudku do koupě šli.

Znalecký posudek č.1627/03/23 posíláme v příloze. Máme k němu výhrady a s cenou stanovenou znalcem nemůžeme souhlasit.

Znalec ve svém posudku uvádí, že s přihlédnutím k využití pozemků a nezajištěnému přístupu jsou oceňované pozemky obtížně obchodovatelné. Toto však při výpočtu pomocí indexové metody srovnávaných nemovitostí (tabulka na str. 12 posudku) zohlednil v položce „přístup k pozemku“ koeficientem pouze 1,15, což považujeme za zcela neadekvátní, neboť v případě nepřístupných pozemků se dle ověření z jiných znaleckých posudků dostupných na internetu obvykle aplikuje koeficient 1,5.

Předmětem ocenění jsou pozemky, které nejsou dopravně napojeny na veřejně přístupovou pozemní komunikaci, tudíž jsou bez přístupu chůze a jízdy.

Koeficient odlišnosti, použitý v posudku, staví oceňované nepřístupné pozemky v daném kritériu na podobnou úroveň srovnávacích pozemků přístupných dokonce i lepší (koef. menší než 1), což dle našeho názoru je nelogické.

Na základě aplikace takto nízkého koeficientu je výsledek ten, že oceňované nepřístupné pozemky vycházejí dle stanoviska znalce jako dražší (!) oproti 3 z 5 srovnávaných přístupných pozemků. Nemůžeme akceptovat, aby oceňované pozemky, které jsou zcela bez přístupu, a tudíž sotva obchodovatelné, byly dražší než obchodovatelné pozemky s přístupem, a to v případě dvou ze srovnávaných pozemků dokonce téměř o polovinu jejich ceny.

Usuzujeme, že znalec použil takto nízký koeficient zřejmě s ohledem na fakt, že náš pozemek s oceňovanými pozemky sousedí, neboť sám znalec v posudku uvedl, že na oceňované pozemky je přístup z pozemku parc. č. 171/11 (jehož jsme vlastníky) a jiný přístup není právně zajištěn. Toto vyjádření znalce je zcela neodpovídající skutečnosti, neboť na oceňované pozemky není právně a ani fakticky zajištěn žádný přístup. Takovýto postup znalce je v rozporu s tím, jak se má stanovit cena obvyklá. – Sám znalec ve svém posudku na str. 3 uvádí, že při výpočtu obvyklé ceny se do její výše nepromítají, mimo jiné, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího (jako například vztahy majetkové). Nelze tedy oceňovat pozemky s ohledem na to, že potenciálním kupujícím je vlastník sousedního pozemku, avšak musí být oceněny zcela nezávisle na této skutečnosti, a tomu by měl odpovídat adekvátní koeficient. Faktem je, že vzhledem k nepřístupnosti pozemků by někdo jiný, než vlastník sousedního pozemku oceňované pozemky sotva koupil, a proto ani po nás nelze spravedlivě požadovat, abychom za ně uhradili cenu, která zcela evidentně nereflektuje jejich skutečnou tržní hodnotu, když se pohybuje na úrovni či dokonce hodně nad úrovní ceny obchodovatelných přístupných pozemků.

Co se týče skutečnosti, že oceňované pozemky jsou v územním plánu města Ostravy situovány v plochách bydlení v rodinných domech, jak již bylo diskutováno během našeho telefonického hovoru, uvádíme, že jejich potenciální využití námi pro nějakou zástavbu jsme nikdy neměli na mysli a považujeme to za značně diskutabilní, ne-li nemožné, s ohledem na zákonné požadavky. - Pozemky nejsou napojeny na žádnou pozemní komunikaci, v případě stavby by mohlo být problematické vyhovět požadavkům požární ochrany (např. dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, příloha 3, bod 2. vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1 m, avšak kolem našeho domu je pro přístup na oceňované pozemky prostor nejvýše 2,9 m šířky a 2,6 m výšky), atd. a stejně tak jsou prakticky

nepřístupné pro stavební techniku, manipulaci s materiálem či bezproblémové následné užívání.

Cílem naší snahy o řešení stávající situace bylo a je napravit stav, který zřejmě není vyhovující pro žádnou ze zúčastněných stran. Věc se bohužel léta neřešila, z osobních a zdravotních důvodů nebyla na naší straně vůle se tomu věnovat, nějakou dobu jsme měli pozemky v nájmu, a řešení jaksi „usnulo“. Nyní už 11 let pozemky v nájmu nemáme, nejsou nikým užívány, avšak samozřejmě vyžadují údržbu, aby nezarůstaly, nepustly a nešířily se odtamtud plevele či jiní škůdci. Vlastník žádnou údržbu neprovádí, když se na pozemek nemůže dostat, proto se po celou uvedenou dobu občasné údržbě věnujeme my. Nechceme však již dále udržovat na naše náklady pozemky, které nejsou naše. Z těchto důvodů jsme do jednání o koupi vstoupili.

S ohledem na vše výše uvedené je pro nás cena stanovená znalcem zcela neakceptovatelná. Cena, za kterou bychom byli ochotni předmětné pozemky koupit a kterou navrhuje, je 100,- Kč/m², zaokrouhleně za 587m² celkem nejvýše 60.000,- Kč.

Dovolujeme si Vás tedy požádat o projednání našeho návrhu a sdělení Vašeho stanoviska.

Předem děkujeme za Vaše vyjádření a za Váš čas.

Dne 5. listopadu 2023

Dne 5. listopadu 2023

