

Statutární město České Budějovice
Majetkový odbor
nám. Přemysla Otakara II. 1/1
České Budějovice 370 92
č. j. VŠTE005400-2/2016

V Českých Budějovicích dne 8. 12. 2017

Stanovisko k otevřenému dopisu k jednání rady a zastupitelstva města České Budějovice o nabídce odkoupení pozemků parc. č. 2162/26, 2162/66, 2162/68 ze dne 7. 12. 2017

Vážení,

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích zpracovala jako znalecký ústav v oboru ekonomika dne 6. 12. 2016 znalecký posudek č. 47/44/2016, ve kterém byla řešena znalecké otázka: „Stanovte v místě a čase obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemků parc. č. 2162/66, 2162/68, 2162/26, 2162/70, 2162/71 a 2162/72 v k. ú. České Budějovice 2.“

V návaznosti na uvedený znalecký posudek nám byl postoupen znalecký posudek č. 2164 ze dne 1. 4. 2016, vyhotovený Josefem Roučkou a připomínky k metodickému postupu, ke kterým zaujímáme následující stanovisko.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku vymezuje definici obvyklé ceny následovně: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Ministerstvo financí ČR vydalo komentář k určování obvyklé ceny (dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>), kde vymezuje postup stanovení ceny v případech, kdy není možné stanovit obvyklou cenu statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle výše uvedené definice. Určitou alternativou podle tohoto komentáře je stanovení zjištěné ceny (tzv. vyhláskové ceny podle cenového předpisu), kdy se zpracovatel ocenění vypořádá s důvody, proč byla stanovena právě zjištěná cena. Znalecký ústav provedl s ohledem na kvalitativní charakteristiku předmětných pozemků důkladný průzkum trhu s obdobnými nemovitými věcmi, v odpovídajícím časovém horizontu a zjistil, že k datu zpracování znaleckého posudku nebyly na trhu realizovány žádné srovnatelné pozemky. V tomto ohledu byla splněna podmínka definovaná výše uvedeným komentářem ke stanovení obvyklé ceny a bylo přistoupeno ke stanovení ceny zjištěné.

Indikativně byl zvolen alternativní přístup k ocenění pozemků, ve kterém bylo vycházeno z realizované ceny dotčených pozemků v minulosti, a vypočtená jednotková cena byla přepočtena na současnou cenovou úroveň. Je nutné poznamenat, že ve výpočtu bylo skutečně vycházeno jen z jedné smlouvy ze dne 1. 4. 1997, ve které byla ujednána kupní cena ve výši 1 000 000,- Kč za pozemek evidovaný jako parcela pozemkového katastru č. 414/9 o výměře 8267 m² (jednotková cena 121 Kč/m²). V otevřeném dopisu je zmíněna druhá kupní smlouva ze dne 28. 7. 1997, kterou byl dokoupen další pozemek evidovaný jako parcela pozemkového katastru č. 414/15 o výměře 2314 m² za cenu 390 000,- Kč (jednotková cena 169 Kč/m²). Tato smlouva nebyla znaleckému ústavu v době zpracování znaleckého posudku známa. Je zřejmé, že druhá z uvedených smluv řešila podstatně menší pozemek a došlo k projevu obecné závislosti klesající jednotkové ceny pozemku při vzrůstu jeho výměry. I pokud by byly v ocenění uvažovány obě smlouvy, muselo by být vycházeno z váženého průměru uvedených jednotkových cen – jednotková cena by v takovém případě činila 131 Kč/m², výsledné ocenění by bylo vyšší o cca 270 000,- Kč. Celkový výsledek znaleckého posudku by tím nebyl ovlivněn.

Při zpracování znaleckého posudku byla zjištěna i další majetková dispozice s dotčenými pozemky, na základě kupní smlouvy ze dne 1. 2. 2010 mezi Vladimírem Rybákem, bytem Vlastec 7, Záhoří u Písku 398 18 a společností Elsun a.s., Meteorologická 792/29, Praha 4 142 00, zastoupenou Petrem Rybákem, místopředsedou představenstva, za dohodnutou kupní cenu ve výši 160 000,- Kč. V rámci zpracování znaleckého posudku nebylo s uvedenou smlouvou uvažováno, zejména pro zjevnou propojenost prodávajícího a kupujícího.

Pro účely ocenění bylo na předmětné pozemky pohlíženo ve dvou rovinách, na jedné straně byly oceňovány pozemky kategorizované územně plánovací dokumentací v zeleni městské, na druhé straně byly oceňovány zastavitelné pozemky zahrnuté v kategorii SKOL-1. Znalecký ústav pro vymezení obou ploch využil GIS aplikaci, ze které byla odměřena plocha jednotlivých kategorií. Znalec Roučka provedl členění ploch částečně odlišně – plochy SKOL-1 vymezuje o 214 m² větší. Nedokážeme posoudit postup, kterým znalec dospěl k deklarované výši výměr.

Znalec Roučka vyčísluje zjištěnou cenu dotčených pozemků. Znalecký ústav konstatuje, že znalec ve výpočtu důsledně nezohlednil některé vlastnosti pozemků. Pozemky jsou vzdáleny 200 – 1000 m od zastávky MHD (nikoliv do 200 m, jak uvádí znalec), jsou nepřístupné pro příjezd motorovým vozidlem, v době, kdy byl zpracován znalecký posudek znaleckého ústavu, byly pozemky zatíženy právní vadou – nemovitosti byly předmětem exekučního řízení. Znalec Roučka dále nezdůvodnitelně oceňuje část dotčených pozemků jako pozemky stavební podle § 4 odst. 1., další část pozemků oceňuje jako veřejná prostranství, kde provádí nesprávnou volbu znaků, upravujících základní cenu.

Znalec Roučka stanovuje obvyklou cenu předmětných pozemků komparativní metodou, a to na základě porovnání s pozemky realizovanými na nemovitostním trhu. Slabé místo tohoto ocenění je spatřováno zejména v nedostatečné identifikaci porovnatelných pozemků. V důsledku této skutečnosti trpí znalecký posudek vadou – nepřezkoumatelností. Při ocenění komparativní metodou zpravidla dochází ke korekci ceny porovnávaných objektů s využitím korekčních koeficientů, vyjadřující odlišnosti mezi porovnávanými objekty s významným dopadem na stanovenou cenu. S ohledem na množství cenotvorných faktorů pozemků, je do značné míry potlačena vypovídající schopnost přímého porovnání bez využití korekčních koeficientů, které bylo použito ve znaleckém posudku.

V úctě

Ing. Jiří Mácha, v.r.

Vedoucí oddělení znalecké činnosti
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích