Kontrola prodeje pozemků, část 2

Na základě podnětu zastupitele města Humpolce pana Ing. Tomáše Voplakala prověřuje Kontrolní výbor usnesení o prodeji pozemků 24.ZM konané dne 27. 4. 2022.

Kontrolující : Ing. Věra Davidová, Ing. Vlastimil Brukner

Kontrolní skupina vypracovala předběžný závěr ze dne 31.5.2023, jejímž výsledkem bylo následující doporučení :
při zadávání znaleckých posudků nebo odborného posouzení v místě a čase obvyklé prodejní ceny nemovitosti musí zadavatel trvat na zpracování posudku tak, aby byl vyhotovený v rámci správné metodiky a byl jednoznačně přezkoumatelný ve svých závěrech. Tzn., že musí uvést nejméně **tři pozemky** stejného druhu, podobné velikosti, ve **srovnatelném katastrálním území**, jejichž prodej proběhl během posledních **šesti měsíců.** Dále je nezbytně nutné vyhotovit ke každému prodávanému pozemků dukladnou důvodovou zprávu, která popíše všechny okolnosti prodeje (žadatel, popis pozemku, účel prodeje, zdůvodnění ceny apod.). Celá problematika byla konzultována s AK JUDr. Lebedová. Doporučení AK zní takto : „Doporučovala bych tedy zadat zpracování nového znaleckého posudku, resp. revizního znaleckého posudku, za účelem určeny obvyklé ceny k datu rozhodování zastupitelstva, tedy k datu 27.4.2022. Současně navrhuji, aby znalecký posudek byl opatřen doložkou dle § 127a o.s.ř.. Po zpracování znaleckého posudku, který by měl být přezkoumatelný a zpracován v rámci správné metodiky, je možno vyhodnotit, zda bylo postupováno v rozporu § 39 odst. 2 zákona o obcích."
Revizní znalecký posudek byl zadaný firmě Hol-Pel s.r.o., Karel Holub, Ústrašín 67, 393 01 Pelhřimov na základě objednávky OT/39/2023Jr. Znalec rozdělil posudek na dvě části a to na samostatné posouzení prodeje v k.ú. Humpolec a samostatné posouzení prodeje v k.ú. Krasoňov.

A) posouzení prodeje v k.ú. Humpolec
Přezkoumaný byl prodej pozemků p.č. 1139/35, 1139/36, 4389 a 2684/6. Pro ocenění použil znalec porovnávací metodu. Pro porovnání uvádí znalec 5 realizovaných prodejů v období 8/2021 - 8/2022 (březen 2022, březen 2022, srpen 2022, srpen 2021, srpen 2021) a dále jeden prodej realizovaný v roce 2018 (zde je nesrovnalost, znalec uvádí prodej pozemku 1532/185 v k.ú. Pelhřimov situovaný do ulice Blanická v Humpolci?? Uvádí tedy příklad z jiného města s uvedenou cenou pro kupujícího EGD a uvedená ulice je omyl).
Jako relevatní považuji k posouzení ceny pouze 4 prodeje pozemků a to ty, které byly realizovány v k.ú. Humpolec a to v období do 31.3.2022. Pozemky byly prodané za 250 Kč/m^2, 250 Kč/m^2, 500 Kč/m^2 a 800 Kč/m^2. V průměru tedy za 450Kč/m^2. Tři prodeje byly z majetku města, jeden prodej mezi FO. Z dlouhodobého sledování prodejů je zřejmé, že většina těchto drobných prodejů je prodej z majetku Města k jinému vlastníkovi (dorovnání fyzického stavu s právním). Město tedy tvoří cenovou hladinu prodeje, nabízí zájemci tržní cenu a ten , pokud na ní přistoupí, tak přispívá při realizaci prodeje k stanovení ceny obvyklé. Pro tyto situace mělo a má Město daná „Pravidla prodeje „. Tato

pravidla jsou průběžně aktualizovaná, např. v roce 2019, dále v roce 2021 a odráží zjištěný cenový pohyb tržních cen a inflační tlaky. Hendikepem je to, že „ Pravidla" je nutné častěji aktualizovat, sledovat a dále to, že prodeje jsou uskutečňované dle ceny v době podání žádosti o odkup. Pokud se prodej prodlužuje např. čekáním na GP, doba prázdnin, vyjádření OV apod., může dojít ke zpoždění až 1 rok a to může znamenat nárůst cenové hladiny pozemků v dané lokalitě. V těchto případech nastupuje odborné posouzení (znalecký posudek), které by mělo dát přehled o aktuálních cenách. Posouzení (posudek) musí být jednoznačně přezkoumatelný ve svých závěrech. Toto v případě výše uvedených pozemků nanastalo. Město tedy výše uvedené pozemky prodalo dle „Pravidel" platných v době žádosti budoucího kupujícího za 800 Kč/m^2. V důvodových zprávách též nebylo jednoznačně uvedeno, proč je zvolená prodejní cena taková, jaká byla zvolená. **Z uvedených podkladů lze dovodit, že cena 800 Kč/m^2 byla v době prodeje cenou v místě a čase obvyklou.**

B) posouzení prodeje v k.ú. Krasoňov

Přezkoumaný byl prodej pozemků p.č. 707/58 a 707/61. Zde je situace velmi komplikovaná, protože naprosto chybí srovnatelné prodeje pozemků v dané lokalitě. Pro ocenění použil znalec porovnávací metodu. Pro porovnání uvádí znalec 12 realizovaných prodejů v období 4/2022 - 12/2022, tedy 11 případů prodeje po 27.4.2022 a jeden prodej k tomuto datu. Město vykupovalo 4 pozemky, 7 pozemků město prodávalo a jeden prodej byl realizován Krajem Vysočina fyzické osobě. Je tedy zřejmé, že v období prodeje pozemků 707/58 a 707/61 v k.ú. Krasoňov nebylo možné přezkoumatelným způsobem stanovit obvyklou cenu prodeje pozemků a že v období minulých šesti měsíců zde neproběhl žádný prodej (viz znalecké posudky Ing. Šimurdy z 3/2022, který „ pouze názorově vyjádřil cenu" možného prodeje).

Z dlouhodobého sledování prodejů je zřejmé, že většina těchto drobných prodejů je prodej z majetku Města k jinému vlastníkovi nebo výkup od FO pro Město (dorovnání fyzického stavu s právním). Město tedy tvoří cenovou hladinu prodeje, nabízí zájemci tržní cenu a ten , pokud na ní přistoupí, tak přispívá při realizaci prodeje k stanovení ceny obvyklé. Pro tyto situace mělo a má Město daná „Pravidla prodeje „. Tato pravidla jsou průběžně aktualizovaná, např. v roce 2019, dále v roce 2021 a odráží zjištěný cenový pohyb tržních cen a inflační tlaky. Hendikepem je to, že „ Pravidla" je nutné častěji aktualizovat, sledovat a dále to, že prodeje jsou uskutečňované dle ceny v době podání žádosti o odkup. Pokud se prodej prodlužuje např. čekáním na GP, doba prázdnin, vyjádření OV apod., může dojít ke zpoždění až 1 rok a to může znamenat nárůst cenové hladiny pozemků v dané lokalitě. V těchto případech nastupuje odborné posouzení (znalecký posudek), které by mělo dát přehled o aktuálních cenách. Posouzení (posudek) musí být jednoznačně přezkoumatelný ve svých závěrech. Toto v případě výše uvedených pozemků nenastalo. V důvodových zprávách též nebylo jednoznačně uvedeno, proč je zvolená prodejní cena taková, jaká byla zvolená. Město tedy výše uvedené pozemky prodalo dle „Pravidel" platných v době žádosti budoucího kupujícího za 100 Kč/m^2. Při zpětném pohledu (a revizní ZP toto nabízí) je zřejmé, že v období jara 2022 došlo k cenovému pohybu pozemků k vyšším hodnotám. **Z uvedených podkladů lze dovodit, že cena 100 Kč/m^2 byla v době prodeje cenou v místě a čase obvyklou.**

Doporučení :

1. Při zadávání znaleckých posudků nebo odborného posouzení v místě a čase obvyklé prodejní ceny nemovitostí musí zadavatel trvat na zpracování posudku tak, aby byl vyhotovený v rámci správné metodiky a byl jednoznačně přezkoumatelný ve svých závěrech. Tzn., že musí uvést nejméně tři pozemky stejného druhu, podobné velikosti, ve srovnatelném katastrálním území, jejichž prodej proběhl během posledních šesti měsíců.
2. Zpracovatel připravovaných bodů prodeje do ZM musí vyhotovit ke každému prodávanému pozemků důkladnou důvodovou zprávu, která popíše všechny okolnosti prodeje (žadatel, popis pozemku, účel prodeje, zdůvodnění ceny, vývoje majetkové držby apod.).
3. Veškeré prodeje pozemků by se měly posuzovat cenou dle „ Pravidel města „ a to v době prodeje a ne v době podávání žádosti o odprodej. Mezi vyřízením žádosti a samotnou realizací může nastat významná časová prodleva.

V Humpolci 3.9.2023

Ing. Věra Davidová

Ing. Vlastimil Bruknér