

25. zasedání ZMČ BS
konané dne 17.09.2014

Prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích (Gallašova 4,6,8,10) – stanovení ceny obvyklé

Obsah:

- Důvodová zpráva

Návrh usnesení:

**Usnesení 325. . Prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích (Gallašova 4,6,8,10)
– stanovení ceny obvyklé**

ZMČ BS na 25. zasedání, konaném dne 17.09.2014,

bere na vědomí

stanovisko Majetkového odboru MMB ze dne 05.08.2013, č.j. DH 130065988,

schvaluje

cenu obvyklou pro prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích par. č. 559 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 47, č. or. 4), par.č. 558 (pod bytovým domem Gallašova č.pop. 49, č.or. 6), par.č. 557 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 51, č.or. 8), par.č. 556 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 53, č.or. 10), a pozemcích funkčně spjatých s těmito bytovými domy par. č. 555 a par. č. 560, vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Štýřice:

par.č. 555 (ostatní plocha) o výměře 3990 m² v částce 5.147.549,--Kč,

par.č. 556 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 316 m² v částce 544.502,--Kč,

par.č. 557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 321 m² v částce 278.188,--Kč,

par.č. 558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 639 m² v částce 657.675,-- Kč,

par.č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m² v částce 982.702,--Kč,

par.č. 560 (zahradka) o výměře 983 m² v částce 1.282.434,--Kč,

z majetku statutárního města Brna vlastníků/spoluvlastníkům vymezených bytových jednotek ve svěřených bytových domech Gallašova 4, 6, 8, 10, a

ukládá

vedoucímu majetkového odboru při 1. nabídce na prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích par.č. 555 (ostatní plocha) o výměře 3990 m², par.č. 556 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 316 m², par.č. 557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 321 m², par.č. 558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 639 m², par.č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m², par.č. 560 (zahradka) o výměře 983 m², v k.ú. Štýřice vlastníků bytových jednotek v bytových domech Gallašova 4, 6, 8, 10 a jejich případným právním nástupcům postupovat při stanovení nabídkové ceny podle druhé části tohoto usnesení.

Termín: ihned

Zpracováno dne: 30.07.2014

Stanoviska dotčených orgánů:

- 136. RMČ BS projednala dne 16.07.2014 s výsledkem:

Usnesení 236.50. Prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích (Gallašova 4,6,8,10)

– stanovení ceny obvyklé

„bere na vědomí stanovisko Majetkového odboru MMB ze dne 05.08.2013, č.j. DH 130065988,

doporučuje ZMČ BS vzít na vědomí stanovisko Majetkového odboru MMB ze dne 05.08.2013, č.j. DH 130065988,

doporučuje ZMČ BS schválit cenu obvyklou pro prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích par. č. 559 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 47, č. or. 4), par.č. 558 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 49, č. or. 6), par.č. 557 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 51, č. or. 8), par.č. 556 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 53, č. or. 10), a pozemcích funkčně spjatých s těmito bytovými domy par. č. 555 a par. č. 560, vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Štýřice:

par.č. 555 (ostatní plocha) o výměře 3990 m² v částce 5.147.549,--Kč,

par.č. 556 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 316 m² v částce 544.502,--Kč,

par.č. 557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 321 m² v částce 278.188,--Kč,

par.č. 558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 639 m² v částce 657.675,-- Kč,

par.č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m² v částce 982.702,--Kč,

par.č. 560 (zahrada) o výměře 983 m² v částce 1.282.434,--Kč,

z majetku statutárního města Brna vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových jednotek ve svěřených bytových domech Gallašova 4, 6, 8, 10.“

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel

PODPISY

Garanční doložka

Ve smyslu usnesení NjS ČR č.j. 11 Tdo 454/2011-32

Zpracovatel, předkladatel, právník odboru (případně právník OPO ve smyslu čl. 12.4.1. Organizačního řádu ÚMČ BS) a vedoucí odboru stvrzují, že předkládaný materiál je v souladu s právními předpisy i vnitřními předpisy MČ BS.

garance správnosti materiálu			OPO ÚMČ BS	předkladatel
zpracovatel	právník odboru	vedoucí odboru		
jméno, funkce Mgr. Lenka Kozáková právník odboru	jméno Mgr. Bc. Ivo Hebelka Mgr. Lenka Kozáková	jméno Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením	jméno	jméno, funkce Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením MO
podpis	podpis	podpis	podpis	podpis

Důvodová zpráva

Obecní – svěřeno, správce OISBD ÚMČ BS

Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek opravňuje MČ BS uzavírat s vlastníky jednotek v

domech jí svěřených smlouvy o převodu vlastnictví podílu na pozemku zastavěném domem a na pozemku souvisejícím dle zvláštních předpisů.

Na základě žádostí některých vlastníků bytových jednotek: č. 49/39 (I i), č. 49/6 (, , č. 49/29) je předkládán návrh na stanovení ceny obvyklé pro odprodej podílů statutárního města Brna na pozemcích par.č. 555 (ostatní plocha) o výměře 3990 m² v částce 5.147.549,--Kč (podíl 11590/32535), par.č. 556 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 316 m² v částce 544.502,--Kč (podíl 2568/5395), par.č. 557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 321 m² v částce 278.188,--Kč (podíl 1310/5472), par.č. 558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 639 m² v částce 657.675,-- Kč (podíl 3080/10833), par.č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m² v částce 982.702,--Kč (podíl 4632/10835), par.č. 560 (zahrada) o výměře 983 m² v částce 1.282.434,-- Kč (podíl 11590/32535), vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Štýřice, vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových jednotek v domech Gallašova 4,6,8,10.

V minulosti došlo k odprodejům bytových jednotek v těchto domech bez podílů na pozemcích pod těmito domy a pozemcích funkčně spjatých:

Gallašova 4 na pozemku par.č. 559,

Gallašova 6 na pozemku par.č. 558,

Gallašova 8 na pozemku par.č. 557,

Gallašova 10 na pozemku par.č. 556,

Pozemky par. č. 555 a par. č. 560 jsou funkčně spjaté s bytovými domy, tvoří plochu okolí bytových domů, částečně zatravněné s venkovními úpravami a okrasnými trvalými porosty.

Stanovisko MO ÚMČ BS:

Dle čl. 6 odst. 1 „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob – účinných od 1.11.2007“ (dále jen „Pravidla“) je cena nemovitostí stanovována znaleckým posudkem dle zvláštního právního předpisu (odkaz na zákon č. 151/2007 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) jako cena obvyklá. *Obvyklou cenou se pro účely 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 (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku).*

Nabídková cena se odvíjí od ceny obvyklé - ta je odvozována z cen určených cenovou mapou (vyhláška SmB nyní č. 17/2013). Soudním znalcem byla stanovena cena obvyklá ve znaleckém posudku s přihlédnutím k pozitivním i negativním vlivům na cenu: dobrá občanská vybavenost, dobrá dostupnost centra, nezajištěné parkování.

Ze znaleckého posudku Ing. Tesaře č. 2172-84/2013 ze dne 20.5.2013 vyplývá, že obvyklá cena id. spoluvlastnických podílů na pozemcích par. č. 555 a par.č. 560 nenavyšuje ve skutečnosti cenu podílu na ostatních pozemcích, na kterých se nachází bytové domy, a proto činí jejich cena obvyklá 1,--Kč. Důvodem je to, že tvoří funkční celek se zastavěnými pozemky, nelze je využít k zastavění, samostatně se s nimi neobchoduje a jejich hodnota je zahrnuta do hodnoty bytových jednotek s id. spoluvlastnickým podílem na pozemcích skutečně zastavěných stavbou bytových domů, avšak cenu jednotek výrazně nemění.

Na základě stanoviska MO MMB ze dne 5.8.2013 (DH130065988) nelze souhlasit se stanovením obvyklé ceny u pozemků par. č. 555 a par. č. 560. Celé stanovisko je přílohou tohoto materiálu.

Na základě toho bylo zadáno vypracování „revizního“ znaleckého posudku, který stanovil cenu pozemků par.č. 555 a 560 s ohledem na stanovisko MO MMB a stávající cenovou mapu.

Gallašova 4: před vymezením jednotek dle PVB (2004) prodáno 12 b.j. s podílem na společných částech domu, bez podílů na pozemcích, Gallašova 6: 9 jednotek s podílem na spol. částech domu, Gallašova 8: 3 jednotky, Gallašova 10: 11 jednotek. K těmto bytovým jednotkám přináležejí příslušné spoluvlastnické podíly na pozemku pod bytovým domem a podíl na pozemcích funkčně spjatých. K převodům docházelo na základě ust. § 14 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům: „Zásady pro výběr domů, v nichž lze prodávat byty do osobního vlastnictví, a pro postup národních výborů při tomto prodeji stanoví vláda České socialistické republiky a vláda Slovenské socialistické republiky. Při převodu bytů uzavře národní výbor, jestliže přímo spravuje obytný dům, nebo s jeho souhlasem bytová organizace, která má obytný dům ve správě, s nabyvateli kupní smlouvu.“

ZMB dne 8.11.2005:

Záměr prodeje pozemků p. č. 555 a p. č. 560, Brno, k. ú. Štýřice dle Pravidel - ZM4/4147

1. ZMB schvaluje záměr prodeje pozemků p. č. 555 ost. plocha, zeleň v zástavbě o výměře 3.990 m a p. č. 560 zahrada o výměře 983 m , k. ú. Štýřice, město Brno, MČ Brno-střed, jako pozemků, které tvoří funkční celek s domy s byty č. p. 47, Gallašova č. or. 4, č. p. 49, Gallašova č. or. 6, č. p. 51, Gallašova č. or. 8, č. p. 53, Gallašova č. or. 10, dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.
2. ZMB zmocňuje MČ Brno-střed prodejem pozemků p. č. 555 a p. č. 560, k. ú. Štýřice, město Brno, MČ Brno-střed, jako pozemků, které tvoří funkční celek s domy s byty č. p. 47, Gallašova č. or. 4, č. p. 49, Gallašova č. or. 6, č. p. 51, Gallašova č. or. 8, č. p. 53, Gallašova č. or. 10, dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.

Závěr:

MO ÚMČ BS doporučuje určit cenu obvyklou dle Znaleckého posudku č. 2172-84/2013 ze dne 20.05.2013 pana Ing. Vladimíra Tesaře, pokud jde o pozemky par. č. 556, 557, 558, 559, tato cena je stanovena s ohledem na platnou cenovou mapu.

U pozemků funkčně spjatých s bytovými domy, tedy par. č. 555 a 560, navrhuje stanovit cenu obvyklou, která taktéž reflektuje platnou cenovou mapu, tedy v souladu se stanoviskem MO MMB, tj. obecně závazné vyhlášky města Brna č. 17/2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10, stanovenou znaleckým posudkem p. Baura č. 4643 a č. 4644 ze dne 5.5.2014.

Předcházející usnesení:

57. Komise majetková RMČ BS projednala dne 17.6.2013 s výsledkem.:
„odkládá“

Hlasování: 6-0-0, usnesení bylo přijato

80. Komise majetková RMČ BS projednala dne 30.06.2014 s výsledkem:

„**doporučuje** RMČ BS souhlasit se stanovenou cenou obvyklou pro prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích par. č. 559 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 47, č. or. 4), par.č.

558 (pod bytovým domem Gallašova č.pop. 49, č.or. 6), par.č. 557 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 51, č.or. 8), par.č. 556 (pod bytovým domem Gallašova č. pop. 53, č.or. 10), a pozemcích funkčně spjatých s těmito bytovými domy par. č. 555 a par. č. 560, vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Štýřice:

par.č. 555 (ostatní plocha) o výměře 3990 m² v částce 5.147.549,--Kč,

par.č. 556 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 316 m² v částce 544.502,--Kč,

par.č. 557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 321 m² v částce 278.188,--Kč,

par.č. 558 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 639 m² v částce 657.675,--Kč,

par.č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 635 m² v částce 982.702,--Kč,

par.č. 560 (zahradka) o výměře 983 m² v částce 1.282.434,--Kč,

z majetku statutárního města Brna vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových jednotek ve svěřených bytových domech Gallašova 4, 6, 8, 10."

Hlasování: 6-0-0, usnesení bylo přijato

Příloha:

- stanovisko MO MMB ze dne 5.8.2013 (DH130065988)

VÁŠ DOPIS ČJ.: 070086165/VIS/DOM/037
 ZE DNE: 2013-07-02
 NAŠE ČJ.: MMB/0262851/2013
 SPIS. ZN.: MO/MMB/0262851/2013/2

VYŘIZUJE: Ing. Pavel Dočkal
 TEL.: 542 173 559
 FAX: 542 173 099
 E-MAIL: dockal.pavel@brno.cz

DATUM: 2013-08-05
 POČET LISTŮ: 2

Městská část Brno-střed
 Mgr. Igor Višcor
 vedoucí Odboru majetkového
 Dominikánská 2
 601 19 BRNO

Stanovení ceny znaleckým posudkem

Vážený pane vedoucí,

Úřad městské části města Brna, Brno-střed	
Dominikánská 2, 601 69 Brno	
označení podatelny:	DH -7. 08. 2013
Č.j.:	130065988
Počet listů:	4 Počet listů příloh:

k Vašemu dotazu doručenému dne 18.07.2013 týkajícího se stanovení ceny obvyklé (CO) pozemků pod bytovými domy (BD) a pozemků ve funkčním celku (FC) s nimi Vám sdělujeme následující stanovisko.

Předmětné pozemky jsou oceněny v cenové mapě města Brna č. 9 (CM) platné od 01.01.2012. Cena zjištěná dle CM pozemků pod BD a ve FC s nimi činí pro lokalitu BD Gallašova 4, 6, 8, 10 – 3 620 Kč/m² a pro BD Grohova 45, 47, 49 – 7 880 Kč/m².

V obou případech je v předložených znaleckých posudcích (ZP) odhad CO pozemků zastavěných BD stanoven ve výši ceny zjištěné uvedené v CM. Ceny pozemků ve FC pak mají dle ZP nulovou CO a cena podílů k jednotce byla stanovena na 1 Kč.

Průměrná jednotková cena zjištěná / jednotková cena obvyklá tak dle ZP činí:
 3 620 / 1 005 Kč/m² – Gallašova resp. 7 880 / 2 923 Kč/m² – Grohova.

S uvedeným oceněním nelze souhlasit. Odhad ceny obvyklé navazujících pozemků ve výši 3 620 resp. 7 880 a nula Kč/m² jistě neodpovídá reálné situaci. Nelze souhlasit ani se zdůvodněním, ve kterém se mj. uvádí, že cena pozemků, které tvoří jednotný FC je velmi nízká a cena podílů je zahrnuta do hodnoty bytových jednotek. Úkolem znalce nebylo hodnotit příčinek podílu na pozemku k ceně jednotky, nýbrž stanovit cenu obvyklou samostatně převáděných pozemků, a to jak zastavěných, tak ve FC.

V zákoně o oceňování majetku je uvedena definice ceny obvyklé, kterou ve Vašem dotazu citujete, a dále způsoby oceňování majetku. Je věcí znalce, jaké metody, případně jejich kombinaci, při odhadu ceny obvyklé ve znaleckém posudku použije. Konkrétní postup při odhadu ceny obvyklé není ničím závazně dán, přičemž ovšem znalecká praxe vychází při aplikaci jednotlivých, v zákoně uvedených, způsobů ocenění zejména z obvyklých postupů publikovaných v odborné literatuře.

Z našich zkušeností pak vyplývá, že obdobné prodeje pozemků pod budovami a ve FC jsou v praxi realizovány a ceny takových pozemků dosahují relativně vysokých hodnot (pro ilustraci cen viz příloha). Lze tedy pro odhad CO použít i cenové porovnání. Přitom je třeba uvážit pokud možno všechny cenotvorné vlivy, jakými jsou například způsob užití pozemku – rekreace, zahrádka, parkování, atd., ale i výměru pozemků.

Realizované ceny pozemků pod stavbami a ve funkčním celku

Pozemky pod stavbami a ve funkčním celku:

- 1) V-20021/2012 – k.ú. Pisárky
Parc. č.715 – zastavěná plocha, 118 m² za 826.000 Kč => 7000Kč/m² (budova RD č.p. 280 za 4.394.000 Kč)
Parc. č.714 – zahrada, 1040 m² za 7.280.000 Kč => 7.000Kč/m²
- 2) V-17489/2012 - k.ú. Stránice
Podíl na pozemcích parc. č.613 – zastavěná plocha, 278 m², parc. č.614/1 – zahrada, 424 m² a parc. č.614/2 – zahrada, 105 m², všechny za 3.673.000 Kč => 14.996 Kč/m² (smlouvou prodán byt + podíl na pozemcích a stavbě za 11.500.000 Kč)
- 3) V-17936/2011 – k.ú. Veverří
Podíl na pozemcích parc. č. 1618 – zastavěná plocha, 295 m² a parc. č. 1619 – zahrada, 142 m², oba za 159.811 Kč => 7880 Kč/m² (smlouvou prodán byt + podíl na pozemcích a stavbě za 2.650.000 Kč)
- 4) V-20943/2010 – k.ú. Černá Pole
Podíl na pozemcích parc. č.3602/1 – zastavěná plocha, 777 m², parc. č.3602/2 – ostatní plocha, 228 m² a parc. č.3602/4 – ostatní plocha, 401 m², všechny za 778.916 Kč => 9180 Kč/m²
Celý pozemek parc. č. 3602/7 – ostatní plocha, 37 m² za 339.660 Kč => 9180 Kč/m² (smlouvou prodán 5x nebytový prostor + pozemek + podíl na pozemcích a stavbě za 11.452.285 Kč)

Pozemky ve funkčním celku se stavbami (vnitrobloky) prodávané samostatně:

- 1) V-2476/2012 – k.ú. Veverří
Parc. č. 19 – zahrada, 225 m² za 1.777.580 Kč => 7900Kč/m²
- 2) V-10497/2011 – k.ú. Veverří
Parc. č. 457 – zahrada, 426 m² za 1.500.000 Kč => 3521Kč/m²
- 3) V-17226/2012 – k.ú. Město Brno
Parc. č. 760 – zahrada, 471 m² za 1.800.000 Kč => 3822Kč/m²

K aplikaci Pravidel prodeje v případě prodeje pozemků pod BD a ve FC s BD dříve prodaným dle Pravidel poznamenáváme, že Pravidla tuto situaci neřeší. Majetkový odbor ve shodě s BO MMB v takových případech navrhuje cenu pozemků ve výši ceny obvyklé. Při zachování principů Pravidel je kupujícímu nabídnuta sleva ve výši 20 % za způsob platby před podpisem kupní smlouvy a dále jsou připočteny náklady spojené s prodejem ve výši 4 %. Jiné slevy dle Pravidel se neuplatní – prodejem pozemků se neřeší otázka bydlení a neřeší se ani otázka obsazenosti bytů (tj. neuplatní se v jednotlivých případech koeficient 0,50, 0,70 nebo 0,90 dle Pravidel).

Závěrem lze konstatovat, že užívání pozemků ve FC s BD nepřímo zvyšuje komfort bydlení a cena takových pozemků rozhodně není nulová a cena podílu připadajícího na jednotku pak nemůže být rovna jedné Kč. Takový způsob ocenění by snad mohl být akceptovatelný pro jiný účel ocenění, např. při stanovení ceny pozemků jako hodnoty zástavy, kdy věřitel při poskytnutí úvěru nese řadu rizik, která se ovšem při prodeji pozemků vlastníkům BD resp. jednotek nevyskytují.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-003-

Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.
vedoucí Majetkového odboru

Příloha:
Ocenění dle předložených ZP
Výběr realizovaných cen

Ocenění dle ZP č. 2172-84/2013 a 2173-85/2013 ze dne 20.05.2013

Gallašova					Cena zjištěná				Cena obvyklá			
par. č.	m ²	CM	Kč	Kč/m ²	m ²	CO	Kč	Kč/m ²				
555	3 990	3 620	14 443 800		3 990	0	0					
556	316	3 620	1 143 920		316	3 620	1 143 920					
557	321	3 620	1 162 020		321	3 620	1 162 020					
558	639	3 620	2 313 180		639	3 620	2 313 180					
559	635	3 620	2 298 700		635	3 620	2 298 700					
560	983	3 620	3 558 460		983	0	0					
Celkem	6 884		24 920 080	3 620	6 884		6 917 820	1 005				

Grohova					Cena zjištěná				Cena obvyklá			
par. č.	m ²	CM	Kč	Kč/m ²	m ²	CO	Kč	Kč/m ²				
616/1	131	7 880	1 032 280		131	7 880	1 032 280					
616/2	185	7 880	1 457 800		185	7 880	1 457 800					
616/3	184	7 880	1 449 920		184	7 880	1 449 920					
616/4	851	7 880	6 705 880		851	0	0					
616/5	24	7 880	189 120		24	7 880	189 120					
616/6	6	7 880	47 280		6	7 880	47 280					
616/7	48	7 880	378 240		48	0	0					
Celkem	1 429		11 260 520	7 880	1 429		4 176 400	2 923				