

Vážený pan
Martin Novotný
primátor města Olomouce

Vážený pane primátore,

dopisem ze dne 17.11.2009 jsem Vám nabídl bezplatné posouzení – revizi znaleckých posudků – v připravovaných směnách – Edelmanův palác/parc. SEFO, pozemky Aquapark/Okružní.

Vzhledem k tomu, že jsem do dnešního dne nebyl kontaktován a s ohledem na skutečnost, že jsem si již připravoval podklady pro zmíněné kauzy, předkládám Vám zde výsledky mých hrubých propočtů

A) pozemek SEFOx Edelmanův palác

A1) pozemek SEFO

1) Dle Důvodové zprávy pro 15. zasedání zastupitelstva str. 10 plyne:

Soudní znalec místo ceny obvyklé stanovil tržní hodnotu nemovitosti pozemků parc.č.458, parc.č.254 v hodnotě 9,5 mil.Kč, tj.24.050,- Kč/m²

Soudní znalec zjistil, že neexistuje obvyklá cena předmětných pozemků, neboť se s obdobnými pozemky běžně v daném místě a čase neobchoduje

2) Dle Usnesení z 69. schůze Rady města Olomouce plyne:

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit uzavření směnné smlouvy takto:
..... ve prospěch SmOI za kupní cenu v místě a čase obvyklou převádí p.Barnet parc.č.458, parc.č.254, dle znaleckého posudku za cenu celkem 9,5 mil.Kč.

3) Dle archivu Katastrálního úřadu, pracoviště Olomouc plynou tyto skutečnosti:

Kupní smlouvou č.V – 3014/2008, právní účinky dne 5.3.2008 prodal prodávající Tran Duc San kupujícímu ČR – Muzeum umění Olomouc pozemek parc.č.455 za kupní cenu 4,150 mil. Kč tj.9.764,- Kč/m² (pozemek č.1 pro SEFO)

Kupní smlouvou č.V – 3479/2008, právní účinky dne 14.3.2008 prodal prodávající SmOL kupujícímu ČR – Muzeum umění Olomouc pozemek parc.č.459 za kupní cenu 2,028 mil.Kč tj.5.020,- Kč/m² (pozemek č.5 pro SEFO)

Kupní smlouvou č.V – 12219/2008, právní účinky dne 10.9.2008 prodali prodávající manž. Nácarovi kupujícímu p.Bernetovi pozemky parc.č.458, 254 za kupní cenu 9,5 mil. Kč, tj.24.050,- Kč/m² (pozemky č.4 pro SEFO)

4) Dle Cenové mapy staveb. pozemků města Olomouce, účinnost od 1.7.2009 plyne:

V lokalitě stavby SEFO je stanovena cena pozemků ve výši 9.770,-Kč/m² , přičemž platí, že stavební pozemky se v cenové mapě ocení skutečně sjednanými cenami, obsaženými v kupních smlouvách.Zde platí, že v případě, kdy sjednané ceny nejsou k dispozici nebo je nelze použít, protože neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků, zjistí se ceny na základě porovnání cen obdobných pozemků

5) Z výše popsaných skutečností plyne toto:

a) Rada města schválila směnnou smlouvu nikoliv za cenu obvyklou, ale za tržní hodnotu 9,5 mil.Kč. Zákon o obcích ukládá obcím převody nemovitých majetků za ceny obvyklé, což je

zde pravděpodobně v rozporu

b) Soudní znalec tvrdí, že obvyklá cena neexistuje, to by ovšem znamenalo, že majetek je z vlastnictví obce nepřevoditelný, je to samozřejmě nesmysl, obvyklá cena samozřejmě existuje, ale z definice v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. nesmí být sjednána v tísní (náš případ) a nesmí zde být osobní poměry, zejména majetkové (z pohledu Muzea Olomouc, který je budoucím kupujícím jde právě o tento vztah, kdy vlastník vedlejší nemovitosti k obvyklé ceně je ochoten připlatit přírážku za budoucí synergii – výhodu)

c) V období od 0308 do 0609 odsouhlasila Rada a Zastupitelstvo tři různé obvyklé ceny za stejný majetek – pozemky pro SEFO:

0308 – 5.020,- Kč/m² (č.V – 3479/2008)

0309 – 24.050,- Kč/m² (Rada odsouhlasila směnu)

0609 – 9.770,- Kč/m² (cenová mapy)

d) Obvyklou cenu předmětných pozemků stanovují (v souladu s názorem zpracovatele cenové mapy) částkou dle cenové mapy ve výši 9.770,-Kč/m², tj.3,859 mil.Kč,

ztráta SmOL z nabytí pozemku SEFO je tedy 9,5 – 3,859 = cca 5,6 mil.Kč

A2) Edelmanův palác

1) Dle důvodové zprávy pro 15. zasedání Zastupitelstva plyne:

cena Edelmanova paláce administrativní: 36,577 mil. Kč

cena Edelmanova paláce obvyklá: 36,0 mil. Kč (tj. 24.640,- Kč/m² podl. plochy)

Specifikace Edelmanova paláce: nebytové jednotky 12 x – 1.318 m² podl. plochy
bytové jednotky 2x - 143 m² podl. plochy
celkem - 1.461 m² podl. plochy

Cena obvyklá dle posudku byla dohodou obou smluvních stran zvýšena z 36 mil. Kč na 38 mil.Kč. Tato dohoda o zvýšení obvyklé ceny je přímým důkazem toho, že obvyklá cena dle znal. posudku je určena chybně a posudek je nevěrohodný

2) Dle usnesení zastupitelstva z 1009 plyne:

prodej domu Riegrova 17 po jednotkách za smluvní cenu celkem:

16,16 mil. Kč / tj. 34.021,- Kč/m² /

nebytové jednotky 2x – 159 m² podl. plochy

bytové jednotky 3 x - 367 m² podl. plochy

celkem 475 m² podl. Plochy

3) Podle vlastních znaleckých posudků budov s nebytovými a bytovými jednotkami v Olomouci, kdy se administrativní cena určuje kombinací metod nákladové a výnosové, ve všech případech byla cena administrativní vždy nižší než cena obvyklá, výsledek znalce u ocenění Edelmanova paláce je pro mě nevěrohodný a v rozporu s obvyklými poměry cen.

4) S ohledem na srovnatelnost časovou (0309 – 1009) i polohopisnou u objektu Edelmanova paláce a objektu Riegrova 17 lze při použití jednotk. ceny podl. plochy z objektu Riegrova 17 dospět k orientační obvyklé ceně Edelmanova paláce takto:

CO = 1.461 x 34.021 = 49,7 mil. Kč

ztráta SmOL z převodu Edelmanova paláce je tedy 49,7 – 36,0 = 13,7 mil. Kč

Ztráta SmOL ze směny – POZEMEK SEFO x EDELMANUV PALÁC celkem 19,3 mil. Kč

B) pozemek Aquapark x pozemky Okružní

B1) pozemek Aquapark

1) Dle důvodové zprávy z Usnesení Rady z 85. schůze 1109:

Rada města schvaluje záměr směniti pozemek parc.č.1081/37 o výměře 11.486 m² v k.ú.Slavonín z vlastnictví spol.č.GEMO Olomouc, s.r.o. za pozemky ve vlastnictví SmOL v k.ú.Neředín – celkem 33.770 m²

2) Článek v MF Dnes o záměru města směniti pozemky s uvedenými obvyklými cenami dle znaleckých posudků takto:

pozemek Gema – 11.486 m² x 1.715,- Kč/m² = 19,698 mil. Kč
pozemky SmOI - 33.770 m² x 583,- Kč/m² = 19,687 mil. Kč

3) Dle situace předmětného pozemku u Aquaparku z katastrální mapy plyne:

plocha pozemku vlastního Aquaparku je cca 9.000 m²
plocha pozemku parkoviště pod Aquaparkem je cca 9.207 m²
pozemek parc.č.1081/37 o výměře 11.486 m² je nazýván rezervou pro rozšíření Aquaparku, když výměra rezervy činí 11.486/9.000 x 100% = 127,6 % z výměry Aquaparku – takovou výměru jistě nelze nazvat rezervou

z polohopisného umístění parc.č.1081/37 oproti ploše Aquaparku nelze jistě střední a jižní část využít jako rezervu, neboť pozemky v těsném sousedství Obchodních domů KIKA a Retail park Haná toto prakticky vylučují

ze situace účinného územního plánu plyne, že předmětný pozemek parc.č.1081/37 je (s výjimkou úzkého pruhu šířky cca 9 m na východní straně u domů KIKA a Retail) určen pro biokoridor

4) Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek parc.č.1081/37 je z převážné části určen pro koridor, je stanovení obvyklé ceny případem posuzování ceny zemědělské půdy v rozsahu cca 9.486 m² a zbývající část šířky 9 m tj.cca 2.000 m² je oceněním zbytkových ploch s využitím jako pomocné pozemky u Aquaparku, u parkoviště, u obchod. domů KIKA a Retail např.takto:

9.486 m² x 300,- Kč/m² = 2,845 mil. Kč
2.000 m² x 1.000,- Kč/m² = 2,000 mil.Kč

11.486 m² celkem cca 5,0 mil. Kč
(původní jednotk. cena byla údajně 2.800,- Kč/m², tj.32,1 mil. Kč !!!)

ztráta pro SmOL z převodu parc.č.1081/37 je 19,7 – 5,0 = 14,7 mil. Kč

B2) pozemky Okružní ul.

1) Cena obvyklá pro 33.770 m² byla stanovena ve výši 583,- Kč/m² – celkem tedy 19,687 mil.Kč

2) Dle účinného územního plánu je předmětná lokalita západně od ul.Okružní určena k zastavění

obytnými budovami individuálními BIN

- 3) Dle Usnesení Zastupitelstva ze dne 21.9.2009 – byl schválen pronájem s následným prodejem pozemků v k.ú. Řepčín Za hřbitovem parc.č.849/3 – 18.937 m², parc.č.849/29 – 4.919 m², celkem orná půda 23.856 m² spol.Moravia star invest s.r.o. (změna lhůty úhrady kupní ceny na 2 roky po ÚR) za částku á.1.000,- Kč/m² pro bytové domy atd.
- 4) Dle kupní smlouvy č.V – 14416/2007, právní účinky vkladu 5.12.2007 byl prodán pozemek parc.č.172/3 o výměře 2.056 m² za jednotkovou kupní cenu 1.200,- Kč/m². Předmětný pozemek je uprostřed námi posuzovaných pozemků, kupující byla spol. GEMO Olomouc, s.r.o.
- 5) Dle účinné cenové mapy se ceny pozemků kolem ul. Okružní od vodojemu na I.P.Pavlova po Tř. Míru pohybují v rozpětí od 1.130,- Kč/m² do 2.200,- Kč/m², když cena 1.130,- Kč/m² je u nezasiřované lokality zahrad o výměře cca 35.000 m² mezi ul.Kšírova, Okružní, I.P.Pavlova.
- 6) Při určení obvyklé ceny předmětných pozemků mohl znalec vycházet z výše uvedené kupní ceny 1.200,- Kč/m² s redukcí na částečnou izolovanost pozemků v celkové výměře cca 150.000 m², další redukce by zohledňovala tzv.množstevní slevu s ohledem na velkou výměru převáděných nemovitostí. Celkový korekční koeficient by se mohl pohybovat v hodnotě cca 0,65 a tedy výsledná obvyklá cena jednotková by byla stanovena ve výši 1.200 x 0,65 = 780,- Kč/m²

$$CO = 33.770 \times 780 = 26,340 \text{ mil.Kč}$$

ztráta SmOI z převodu pozemků Okružní celkem 26,3 – 19,7 = 6,6 mil. Kč

Ztráta SmOL ze směny – pozemek Aquapark x pozemky Okružní celkem 21,3 mil. Kč

Závěr:

- 1) Výše popsané parametry a propočty vychází pouze z veřejně dostupných informací, znalec neměl k dispozici znalecké posudky rozhodné pro připravované směny, velikost vyčíslených ztrát SmOI znalec považuje za reálné a řádově správné – celková ztráta za obě kauzy 40,6 mil.Kč
- 2) Dílčí hodnoty a výsledné sumáře, použité v těchto propočtech, byly stanoveny bez detailního rozboru, dílčí hodnoty byly určeny hrubým odhadem známých podkladů, dle archivu znalce, dle standardních postupů a zvyklostí při důsledném dodržování principů oceňování nemovitostí obvyklými cenami, kdy zásadním principem je **definice obvyklé ceny dle § 2 z.č.151/1997 Sb.**
- 3) Nedodržení principů **obvyklé ceny** jsou dle mého názoru zásadním problémem znaleckých posudků, dle kterých vydávala Rada a Zastupitelstvo svá usnesení
- 4) Není pravděpodobně náhodné, že SmOL nabývá nemovitosti vždy za nápadně vysoké ceny a převádí nemovitosti ze svého vlastnictví vždy za nápadně nízké ceny
- 5) Zástupci SmOI ve statutárních orgánech spol.Aquapark místo prosazování absurdní směny pozemku spol. Gemo parc.č.1081/37 za Okružní mohli prosazovat směnu za pozemky SmOI parc.č.1081/110 a parc.č.1081/106, které jsou izolované mezi pozemky spol. Gemo a Retail v jižním cípu Pod Vlachovým bez zajištěného přístupu

přílohy: - Cenová mapa - 3xA4
- Územní plán – situace - 1xA4

V Olomouci dne 15.12.2009

ing. Ladislav Čech
soudní znalec
Pod Letištěm 29
779 00 Olomouc
tel. 728 512 084
lad.cech@volny.cz

