

Prezydent Miasta Poznania

Poznań, 12 maja 2014 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.71.2014

120514-667

Pan
Maciej Przybylak
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r. interpelację Pana Radnego w sprawie zakwestionowania wysokości operatów szacunkowych dokonanych przez rzeczoznawcę majątkowego w lokalach przeznaczonych do sprzedaży przy ul. Żelaznej 9-17 i Żelaznej 18-19, uprzejmie wyjaśniam:

W budynku przy ul. Żelaznej 18 – 19 zostało wycenionych 5 lokali mieszkalnych. Najemcy wycenionych lokali zostali poinformowani w ofercie o cenie lokalu oraz o warunkach jego nabycia. Rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość lokali zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, uwzględniając wszystkie informacje, które uzyskał podczas oględzin mieszkania dotyczących stanu technicznego, funkcjonalno-użytkowego oraz wyposażenia w instalacje wycenianego lokalu.

Ponadto wartość lokali została oszacowana na podstawie porównania z transakcjami nieruchomości podobnych z wycenianymi mieszkaniami, tj. lokalami znajdującymi się w budynkach o podobnym wieku, rozwiązaniach konstrukcyjnych i technicznych oraz o podobnym stopniu zużycia technicznego. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Istotne znaczenie dla określenia wartości nieruchomości mają takie cechy jak: lokalizacja, parametry techniczne i funkcjonalność budynku, usytuowanie lokalu w budynku, powierzchnia użytkowa oraz standard wykończenia lokalu i funkcjonalność. Dla wyżej wymienionych cech rynkowych rzeczoznawca w zależności

od wycenianego lokalu przypisał różne współczynniki korygujące. Średnia wartość współczynników korygujących mieści się w granicach średnich od 0,880 do 0,958.

Dla nieruchomości zlokalizowanych w obrębie Nowego Miasta, przedział cenowy 1m² w obrocie wtórnym kształtuje się od 3.223,77 zł do 5.949,66 zł.

W budynkach położonych przy ul. Żelaznej 18 – 19 średnia cena 1m² lokali mieszkalnych wraz z ceną udziału w gruncie kształtuje się w granicach 4.076,00 zł - w zależności od przyjętych przez rzeczoznawcę majątkowego kryteriów, natomiast średnia cena 1m² lokali mieszkalnych bez ceny udziału w gruncie w granicach 2.125,00 zł – do 2.279,00 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę nie ma podstaw uzasadniających zmianę wartości rynkowej lokali w budynku przy ul. Żelaznej 18-19, gdyż wartość lokali podana w operatach szacunkowych z października i listopada 2013 r. jest miarodajna na dzień dokonania wyceny.

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami nie wpłynęły wnioski o wykup lokali w budynku przy ul. Żelaznej 9 -17, zatem nie dokonano ich wyceny.

Z poważaniem



Ryszard Grabelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania