

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania



Znak sprawy: Or-II.0003.2.106.2015
Lotus: 290415-2806

Pani
Ewa Jemielity
Radna Miasta Poznania

Poznań, 29 kwietnia 2015 r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na zapytanie Pani Radnej zadane na X sesji Rady Miasta Poznania w dniu 21 kwietnia br. w sprawie wyceny działki przy ul. Gen. Maczka 5, uprzejmie informuję:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Jeżyce” oraz osoby fizyczne – właściciele lokali mieszkalnych wystąpili z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Gen. Maczka 5, działki nr 198, ark. mapy 31, obręb Gołęcin. W celu ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności sporządzony został przez biegłego p. Arkadiusz Andrzejewskiego w dniu 23 marca 2015r. operat szacunkowy. Wartość prawa własności określona w operacie szacunkowym wynosi 5 954 000, 00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 4 632 212, 00 zł. Opłata za przekształcenie stanowi różnicę powyższych wartości i wynosi 1 321 788, 00 zł.

Operat został sporządzony na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i stanowi podstawę dla organu w celu ustalenia opłaty za przekształcenie.

Stosownie do przepisu art. 67 ust. 3a oraz art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami opłatę za przekształcenie ustala się według ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zaliczając kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego na poczet ceny nieruchomości gruntowej.

Tak więc, oceniając na podstawie art. 80 kpa jego wartość dowodową, organ prowadzący postępowanie uznał, że operat jest dowodem wiarygodnym, sporządzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z przedmiotowym operatem „nieruchomość nie jest objęta aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z informacją z Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego obecnie nie opracowuje się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 154 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania zatwierdzonego uchwałą Nr LXXII/137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014r. obszar wyceny znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MW/MN tj. terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka zabudowana została na podstawie stosownych pozwoleń budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Uwzględniając powyższe oraz faktyczny sposób zagospodarowania nieruchomości, wartość rynkową nieruchomości gruntowej oszacowano przy uwzględnieniu wiodącego mieszkalnego przeznaczenia”.

W operacie szacunkowym za jedną z cech rynkowych wycenianej nieruchomości przyjęto potencjał inwestycyjny działki i określono go jako niekorzystny – „ograniczenia w zabudowie, zachodzi konieczność dostosowania zabudowy do otoczenia (np. historycznej zabudowy) lub przebiegających mediów, specjalne wymagania architektoniczne, niewielki procent zabudowy”.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNAŃ

Mariusz Wiśniewski