

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.44.2017
Lotus: 210317 - 3015

Pan
Janusz Kapuściński
Radny Miasta Poznania

Poznań, 21.03. 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na XLII sesji Rady Miasta Poznania w dniu 14 marca br. w sprawie wyceny nieruchomości położonej przy ul. Grunwaldzkiej 152, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję:

Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 152, przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste z równoczesną sprzedażą budynków i urządzeń położonych na tej nieruchomości na rzecz Wielkopolskiej Izby Budownictwa, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, tj. 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 z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Z uwagi na zgłaszane przez radnych w dniu 21 stycznia 2017 r. na sesji Rady Miasta Poznania zastrzeżenia dotyczące wyceny przedmiotowej nieruchomości Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił do rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operat szacunkowy o przedstawienie argumentów, które uzasadniały zastosowanie podejścia dochodowego w celu określenia wartości ww. nieruchomości zabudowanej. W załączeniu kopia pisma zawierającego wyjaśnienia, co do przyjętej metody wyceny.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA
MIŁOŚĆ WISNIEWSKI
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNAŃ



Numer dokumentu: 04/03/2017/MM

Barczygłów, dn. 8 marca 2017 r.

Dotyczy pisma nr: GN-V710.48.2017 L.dz. 28021701144

Urząd Miasta Poznania
Wydział Gospodarki
Nieruchomościami
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań

Dotyczy sprawy: wykonanie wyceny nieruchomości położonej w Poznaniu, obręb Junikowo, arkusz mapy 33, działki 11/24, 21/1, 11/30, 10/1

W związku z otrzymanym pismem zawierającym zastrzeżenia do przyjętej metody wyceny udzielam wyjaśnień.

Zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Ponieważ stan badanego lokalnego rynku nieruchomości w okresie ostatnich lat uniemożliwia ustalenie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz ze względu na charakter części przedmiotowej nieruchomości stwarzający możliwość osiągnięcia dochodu (wynajem powierzchni dydaktycznych – szkoły, garażowych, mieszkalnych), wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej określono w podejściu dochodowym. Wartość rynkową nieruchomości gruntowej (działki gruntu bez części składowych) określono w podejściu porównawczym.

Inna metoda wyceny np. metoda kosztowa nie stanowiłaby określenia wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Z poważaniem

Małgorzata Mijańska

