

Poznań, dnia 09 października 2024 r.

PTBS/NE/NRP/EF/5722/10/2024

**Wydział Organizacyjny
Urząd Miasta Poznania
plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań**

W związku ze skierowanymi do Pana Prezydenta Miasta Poznania Jacka Jaśkowiaka pytaniami Pani Radnej Rady Miasta Poznania Ewy Jemielity, spółka Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. [dalej: „PTBS”, „Spółka”] przedstawia poniżej wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie.

1. Wyjaśnienie tak gwałtownego skoku ceny gruntu:

Zasady sprzedaży nieruchomości określone zostały w Regulaminie Programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” [dalej: „NzDdW”], realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu pole 5MW.

Stosownie do treści § 9 ust. 3 cena sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie ustalona zgodnie z formułą gdzie jednym ze składników ceny sprzedaży jest wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany lokal na dzień podpisania umowy przenoszącej wartość lokalu. Wartość ta ustalona zostanie stosownie do treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie aktualnego operatu szacunkowego.

Analogiczne zapisy dotyczące warunków ustalania ceny sprzedaży lokali mieszkalnych znajdują odzwierciedlenie w umowach najmu zawieranych z każdym z najemców w Programie NzDdW. W treści § 10 ust. 3 ponownie zawarto formułę określającą warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego w tym wyceny nieruchomości gruntowej. Tak więc najemcy na dzień podpisywania umów najmu, po zapoznaniu się z obowiązującym Regulaminem Programu, znali wyżej opisane zasady wyceny gruntu po wartości rynkowej.

Pierwotna t.z. księgową wartość gruntu ustalona została w 2016r. na podstawie aktualnego wówczas operatu szacunkowego sporządzonego w związku z wniesieniem przedmiotowej nieruchomości do Spółki. Kolejny operat szacunkowy sporządzony został obecnie tj. we wrześniu 2024r. w celu umożliwienia sprzedaży lokali mieszkalnych w związku z upływem 5 letniego okresu najmu po którym najemcy nabyli prawo nabywania przedmiotowych lokali mieszkalnych. Operat sporządzony został na potrzeby kalkulacji ceny sprzedaży lokali. Operat szacunkowy ważny jest w okresie roku od dnia jego wystawienia z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jeżeli rzeczoznawca majątkowy uzna, że w tym okresie nie nastąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości.

Wartość gruntu z operatu szacunkowego z 2024r. wynosi 32 076 600 zł, co przekłada się na kwotę 2085,23zł na metr powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Przy przyjęciu koncepcji zamrożenia kosztów budowy lokalu na 2019r. kwota wykupu lokalu o średniej powierzchni 50m² wynosi 335 000zł tj. 6 700 zł za metr powierzchni użytkowej lokalu. Porównywalna cena rynkowa analogicznego 50 metrowego mieszkania w tej lokalizacji wynosi ok. 565 000tj. ok 11 300zł za metr powierzchni użytkowej lokalu.

Dla porównania wartość gruntu z wniesienia do Spółki wynikająca z operatu szacunkowego z 2016r. wynosiła 8 417 000zł, co przekłada się na wartość księgową gruntu 547,17zł na metr kw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wybudowanego 2019r. zasobu.

Odnosząc się do stwierdzenia skokowego wzrostu ceny gruntu pragniemy wskazać, że wartość rynkowa gruntu z 2016r. nie może być tożsama z jego wartością z roku 2024r. co wynika z normalnych zasad wzrostu cen charakterystycznych dla gospodarki wolnorynkowej.

Jednocześnie informujemy, iż Spółka przesyłała najemcom raz w roku informację zawierającą kalkulację ceny wykupu lokalu mieszkalnego ze wskazaniem, iż wartość udziału w gruncie zostanie ustalona wg wartości rynkowej, na podstawie aktualnego na dzień sprzedaży operatu szacunkowego. W kalkulacji sprzedaży lokali mieszkalnych w pozycji wartość udziału w gruncie podawana była wartość księgową. W załączeniu wysyłamy przykładową informację przesyłaną do najemców (załącznik nr 1).

2. Ile operatów szacunkowych zwiększających wartość nieruchomości wykonano dla wszystkich nieruchomości znajdujących się w posiadaniu PTBS w latach 2022-2024

Co do zasady w latach 2022-2024 Spółka dokonywała wyceny nieruchomości na potrzeby sprzedaży nieruchomości oraz w związku z wymogami Banku Gospodarstwa Krajowego wynikającymi z zawartych umów kredytowych na potrzeby ustanowionych zabezpieczeń hipotecznych.

BGK wymagał, aby co najmniej raz na 5 lat aktualizować operaty szacunkowe nieruchomości w celu określenia ich aktualnej wartości i ustalenia czy wysokość zabezpieczeń hipotecznych pokrywa koszty zobowiązań z tytułu zawartych umów kredytowych.

Operaty szacunkowe sporządzone w latach 2022-2024 na potrzeby BGK.

Rok 2022:

1. Zabudowana nieruchomość Poznań ul. Kosynierska 12-26, działka nr 252/1, ark. 05, obręb 035 Górczyn,

Rok 2023:

2. Niezabudowana nieruchomość, na której prowadzone były prace budowlane, działka nr 1/330, obręb 020 Golęcín, ark. 14 o powierzchni 1,5208 ha – pole inwestycyjne 6 MW, Poznań,
3. Niezabudowana nieruchomość, na której prowadzone były prace budowlane, 8 działka nr 1/82, obręb 020 Golęcín, ark. 14 o powierzchni 2,5585 ha – pole inwestycyjne 7 MW, Poznań,
4. Zabudowana nieruchomość Poznań ul. Palacza 3, 3a, 5, 5a,
5. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Kosynierska 7, ul. Górczyńska 8-12,
6. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Kosynierska 10, 10a, 10b,
7. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Milczańska 54, 56A-D, Bobrzańska 2A-C,
8. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. DREWLAŃSKA 10,
9. Niezabudowana nieruchomość Poznań, ul. Folwarczna,
10. Niezabudowana nieruchomość Poznań, ul. Folwarczna,
11. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Katowicka 9 A,B,C oraz Katowicka 11 A,B,C,D,E,
12. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Szyperska 10, 10 A,B,C oraz Szyperska 11, 11A ,
13. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Robocza 17 A, B, C, .
14. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Sikorskiego 12 A, B. .
15. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Robocza 21 A, B,
16. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Robocza 19,
17. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Sikorskiego 13, .
18. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Murawa 33 A, ul. Murawa 33 A, B, ul. Murawa 35, Murawa 37 A,B,C, ul. Słowiańska 53 ABC, ul. Słowiańska 55 A,B,C, ul. Hercena 1 A,B,C,
19. Zabudowana nieruchomość Poznań, ul. Folwarczna 31 A,B,C, ul. Folwarczna 32 A,B,C,D,
20. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Folwarczna 35, ul. Folwarczna 36, ul. Folwarczna 37 A,B,C,
21. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Folwarczna 33 A,B,C,D, ul. Folwarczna 34, ul. Folwarczna 38 A,B,C,D,
22. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Folwarczna 22 A,B,C,D, ul. Folwarczna 25 A,B,C,D, ul. Folwarczna 26
23. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Folwarczna 29 A,B,C,D,
24. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Folwarczna 30 A,B,C,D,E,

25. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Folwarczna 23 A,B,C,D oraz ul. Folwarczna 24,
26. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Naramowicka 211AB,
27. Zabudowana nieruchomość, Poznań, ul. Piaskowa 6, 7, 8,
28. Niezabudowane nieruchomości obręb 050 Naramowice, ark. 11:
 - pole inwestycyjne 4 MW: dz. nr 29/35, dz. nr 29/37, oraz dz. nr 29/36,
 - pole inwestycyjne 5 MW: dz. nr 29/39, nr 29/41 oraz dz. nr 29/40, 29/120, 29/126, 29/128
 - pole inwestycyjne 6 MW: dz. nr 29/44 29/44
 - pole inwestycyjne 8 MW: dz. nr 29/53, oraz dz. nr 29/114,
 - pole inwestycyjne 9 MW: dz. nr 29/51,
 - pole inwestycyjne 10 MW: dz. nr 29/49 oraz dz. nr 29/123

Operaty szacunkowe sporządzone w latach 2022-2024 na potrzeby sprzedaży nieruchomości.

Rok 2022:

1. Niezabudowana nieruchomość gruntowa Poznań ul. Suwalska nr 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, działki nr 4/564, 4/565, 4/566, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573, obręb 025 Strzeszyn, arkusz 006 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę działka nr 4/614 obręb 025 Strzeszyn, ark. 006.
2. Zabudowana nieruchomość gruntowa, Poznań ul. Suwalska 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, działki nr 4/564, 4/565, 4/566, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573, obręb 0025 Strzeszyn, arkusz 6 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę działka nr 4/614 obręb 025 Strzeszyn, ark. 006.
3. Operat szacunkowy dotyczącego oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w m. Poznań, ul. Suwalska województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M. jednostka ewidencyjna: 306401_1 M.Poznań, obręb: 0025 Strzeszyn, arkusz mapy nr 06 działki nr 14, 15 o łącznej powierzchni 7.780m² oraz działki 4/580 o powierzchni 7 723m²

Rok 2023

1. Aneks do operatu szacunkowego z 2022r. dotyczącego zabudowanej nieruchomości gruntowej, Poznań ul. Suwalska 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191 działki nr 4/564, 4/565, 4/566, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573 obręb 0025 Strzeszyn, arkusz 6 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę działka nr 4/614 obręb 025 Strzeszyn, ark. 006 w związku z wydzieleniem poszczególnych ksiąg wieczystych do wymienionych wyżej zabudowanych działek.
2. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego z 2022r. dotyczącego zabudowanej nieruchomości gruntowej Poznań ul. Suwalska nr 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, działki nr 4/564, 4/565, 4/566, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573 obręb 025 Strzeszyn, arkusz 006 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę, działka nr 4/614 obręb 025 Strzeszyn, ark. 006.
3. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego z 2022r. dotyczącego niezabudowanej nieruchomości gruntowej Poznań ul. Suwalska nr 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, działki nr 4/564, 4/565, 4/566, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573 obręb 025 Strzeszyn, arkusz 006 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę, działka nr 4/614 obręb 025 Strzeszyn, ark. 006.
4. Aneks do operatu szacunkowego dotyczącego oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w m. Poznań, ul. Suwalska województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M. jednostka ewidencyjna: 306401_1 M.Poznań, obręb: 0025 Strzeszyn, arkusz mapy nr 06 działki nr 14, 15 o łącznej powierzchni 7.780m² oraz działki 4/580 o powierzchni 7 723m²

Rok 2024:

1. Zabudowane nieruchomości gruntowe, Poznań ul. Suwalska 173, 175, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, działki nr 4/564, 4/565, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę działka nr 4/614, obręb 025 Strzeszyn, ark. 06.
2. Niezabudowane nieruchomości gruntowe Poznań ul. Suwalska 173, 175, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, działki nr 4/564, 4/565, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę nr 4/614, obręb 025 Strzeszyn, ark. 06.
3. Operat określający wartość nieruchomości położonych przy ul. Żołnierzy Wyklętych i E. Zawackiej pole 5MW w następujący sposób:
 - zabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca działkę nr 1/413, obręb 0020, arkusz 14,
 - niezabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca działkę nr 1/413, obręb 0020, arkusz 14.

3. Czy dokonano aktualizacji operatów szacunkowych dla budynków mieszkalnych oraz hal garażowych nie tylko w systemie NzDdW, ale także w pozostałym zasobie, proszę o szczegółowe informacje:

Tak, dokonano aktualizacji dotyczących:

1. Operatów szacunkowych wykonywanych na potrzeby BGK. Sporządzane były aktualizację co najmniej raz na 5 lat. Operaty te zostały wyszczególnione w odpowiedzi na pytanie nr 2 niniejszego pisma.
2. Operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby sprzedaży nieruchomości niezabudowanej przy ul. Suwalskiej województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M. jednostka ewidencyjna: 306401_1 M. Poznań, obręb: 0025 Strzeszyn, arkusz mapy nr 06 działki nr 14, 15 o łącznej powierzchni 7.780m² oraz działki 4/580 o powierzchni 7 723m².

4. Wykaz nieruchomości zbytych przez PTBS w latach 2020-2024 z podaniem ceny sprzedaży stanowi załącznik nr 2.

Wiceprezes Zarządu
Agnieszka Szymankiewicz

Prezes Zarządu
Andrzej Konieczny

Do wiadomości: Biuro Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Poznania