



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1776.2016

Kraków,

07 LIP. 2016

**Pan
Bogusław Kośmider
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wyceny nieruchomości zlokalizowanych obok Centrum Jana Pawła II „Nie lękajcie się!”, zgłoszoną na sesji Rady miasta Krakowa w dniu 29 czerwca 2016 r., uprzejmie informuję:

Operatem szacunkowym z dnia 5 listopada 2015 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość działek nr: 86/78, 86/80 i 86/82 obr. 45 jednostka ewidencyjna Podgórze na kwotę 1 857 403 zł, tj. 406,78 zł za 1 m² gruntu. Natomiast w operacie sporządzonym dnia 18 stycznia 2016 r. wartość działek nr: 86/56, 86/37, 57/6 i 57/7 określona została na kwotę 476 152 zł, tj. 424 zł za 1 m² gruntu.

Zasadą przyjętą w Gminie Miejskiej Kraków w przypadku zbywania nieruchomości komunalnych w trybie bezprzetargowym, jest ustalenie ceny zbycia na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym podwyższonej o 20 %. Sytuacja taka miała miejsce również w niniejszym postępowaniu.

W oparciu o ww. operaty została ustalona cena gruntu przedmiotowych działek o łącznej pow. 0,5689 ha na kwotę netto 2 800 266,00 zł, tj. cena 1 m² gruntu została podwyższona do kwoty 492,22 zł. W myśl ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.) do ww. kwoty netto doliczono 23 % podatku VAT w wysokości 644 061,18 zł, zatem ostateczna cena zbycia przedmiotowych działek bez bonifikaty wyniosła brutto 3 444 327,18 zł, tj. 605,43 zł za 1 m² gruntu.

Ustalona cena nie obejmowała wartości obiektów budowlanych znajdujących się na przedmiotowych nieruchomościach, tj. dróg o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem z kostki brukowej oraz fragmentu parkingu z nawierzchnią z kostki brukowej, z uwagi na fakt, iż zrealizowane one zostały ze środków własnych nabywającego.

Wyżej wymienione operaty szacunkowe sporządzone zostały m.in. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 17875, z 2016 r. poz. 65) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2 z późn. zm.). W operacie z listopada 2015 r. rzeczoznawca majątkowy przyjął do określenia wartości wycenianych nieruchomości metodę korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Również w operacie ze stycznia 2016 r. rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, jednakże przyjął metodę porównywania parami.

Prawidłowość wykonania tych operatów nie budziła zastrzeżeń zarówno przedstawicieli Urzędu Miasta Krakowa, jak i strony nabywającej. Ponadto wobec faktu, iż określona przez rzeczoznawców majątkowych wartość odpowiadała wartościom nieruchomości w tym rejonie, ww. operaty stanowiły podstawę do ustalenia ceny sprzedaży powołanych na wstępie działek.

Jednocześnie uprzejmie wyjaśniam, iż wskazany przez Pana Przewodniczącego fakt, że „nowy właściciel nie będzie pobierał żadnych pożytków a będzie musiał utrzymywać nieruchomość, sprzątać, odśnieżać i jeszcze płacić podatki”, zgodnie z zasadami dotyczącymi wyceny nieruchomości nie ma wpływu na ustalenie wartości wycenianej nieruchomości.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa