

WIOLINOWY PASAŻ

Komentarz Zarządu dotyczący średniej ceny metra kwadratowego

Szanowni Państwo,

W dniu 19 grudnia Spółdzielnia otrzymała wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntu pod inwestycją „Wiolinowy Pasaż”. Z uwagi na objętość dokumentu (50 stron) na stronie internetowej zamieszczamy skan dwóch najważniejszych stron z ceną całkowitą oraz ceną 1 metra kwadratowego. Jednocześnie informujemy, że kompletny operat szacunkowy jest dostępny do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Wartość użytkowania wieczystego działki pod inwestycją została wyceniona na kwotę 20,151,645 złotych (dwadzieścia milionów sto pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset czterdzieści pięć złotych). Ponieważ jest to kwota wyższa niż wstępne przewidywania zarządu zamieszczone w biuletynie na październikowe Walne Zgromadzenie istnieje konieczność rewizji wstępnej szacunkowej ceny metra kwadratowego. Jako, że różnica wynosi nieco ponad 5,000,000 złotych proste wyliczenie przy 12,000 metrach powierzchni mieszkalnych wskazywałoby, że cena metra kwadratowego wzrastałaby o około 400 złotych netto powyżej wstępnie przewidywanej ceny 6,400 złotych. Biorąc jednak pod uwagę, że zarząd Spółdzielni jest zobowiązany uchwałą Walnego Zgromadzenia do renegocjacji zawartych umów oraz maksymalnego urealnienia planowanych kosztów budowy cena nie wzrośnie, aż tak bardzo. Na dzień dzisiejszy w opinii zarządu biorąc pod uwagę wszystkie czynniki średnia cena metra kwadratowego nie przekroczy kwoty **6,600 (sześć tysięcy sześćset) złotych netto (bez VAT)**. Jest to wartość wyższa od podanej w biuletynie o 200 zł z metra i uwzględnia wyższą wartość użytkowania wieczystego oraz oszczędności wynikające z renegocjacji zawartych umów i szacunkowego kosztu budowy. Podatek VAT na nowe inwestycje mieszkaniowe wynosi obecnie 8% co daje kwotę brutto 7,128 (siedem tysięcy sto dwadzieścia osiem) złotych za metr kwadratowy mieszkania. Jednocześnie korzystając z okazji należy przypomnieć, że podane wyżej wartości są wartościami średnimi dla całej inwestycji. Zgodnie ze statutem SMB „Jary” istnieje możliwość zróżnicowania kosztów lokali według ich atrakcyjności. Lokale mniej atrakcyjne położone np. na parterze mogą być nieco tańsze od lokali położonych na wyższych piętrach. O szczegółach ewentualnego zróżnicowania kosztów budowy ze względu na atrakcyjność lokali wszyscy potencjalni inwestorzy zostaną poinformowani przed rozpoczęciem naboru.