

Df 21 + 101
13.12.2013
Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia

20-12-2013
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„KUŹNIKI”
Wpł.
19.12.2013
Licz. 3272 Zał. Wpł.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ Kuźniki”
ul. Majakowskiego 40/1a
54 - 317 Wrocław

986

DTL + DT12

WNK-OP.6843.1212.2013.AB

Wrocław, dnia 12-12-2013

20-12-2013

WYPOWIEDZENIE
wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania
wieczystego nieruchomości gruntowej.

1. Prezydent Wrocławia na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wypowiada dotychczasową obowiązującą od 2000 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Sarbinowskiej 2-8, 1-3, 5-7, 9-13, 15-21, ul. Dźwirzyńskiej 2-4, 5-7, 6-8, 9-13, 15-19, 21, ul. Włodzimierza Majakowskiego 30-40, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia jako działki nr: 15/10, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21, 15/22, 15/23, 15/24, 15/25, 15/28, AM-2, obręb Kuźniki, o łącznej pow. 67565 m², KW nr WR1K/00287729/1, stanowiącej własność Gminy Wrocław w kwocie: **53 255, 18 zł.**

Jednocześnie oferuje opłatę w nowej wysokości wynoszącą:
241 024,00 zł
(słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy dwadzieścia cztery złote)

Nowa opłata zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2014 roku.

2. Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ustalono zachowując dotychczasową 1% stawkę na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego.
Ustalona zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości gruntowej wynosi: **24 102 400,00 zł** i wynika z aktualnej wartości 1 m² gruntu: **za część nieruchomości o pow. 64025 m² - 366, 12 zł, za część nieruchomości o pow. 840 m² - 450,53 zł, za część nieruchomości o pow. 2700 m² - 104,88 zł.**

Sprawę prowadzi:
Agnieszka Buduj, tel. 71/777 93 26
e-mail: agnieszka.buduj@um.wroc.pl
Wydział Nieruchomości Komunalnych
al. Marcina Kromera 44; 51-163 Wrocław
tel. +48 717 77 92 02
tel. +48 717 77 92 75
wnk@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

3. Zgodnie z art. 77 ust. 2a ww. ustawy „W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następujących dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji”.
W związku z tym obowiązująca opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej wynosi:

w roku	wysokość opłaty	kwota słownie
2014	106 510,36 zł	sto sześć tysięcy pięćset dziewięć złotych 36/100
2015	173 767,18 zł	sto siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt siedem złotych 18/100
Począwszy od 2016	241 024,00 zł	dwieście czterdzieści jeden tysięcy dwadzieścia cztery złote

4. Z operatem szacunkowym nieruchomości **użytkownik wieczysty** może zapoznać się w:

**WYDZIAŁE NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH
URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA
al. Marcina Kromera 44 w pok. nr 341
/w godzinach od 8:00 do 14:00/**

5. Opłatę roczną należy uiszczać w terminie do 31 marca każdego roku na konto Gminy Wrocław nr **77 1020 5226 0000 6702 0417 4199 PKO BP S.A.**
6. Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego Wypowiedzenia, użytkownik wieczysty może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu plac Powstańców Warszawy 1 – wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, albo jest uzasadnione w innej wysokości. Złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. Wniosek należy złożyć w 2 egz.

Z up. PREZYDENTA
Mirostawa Graczyk
KOORDYNATOR PROJEKTU

Załącznik:

Informacja o wysokości oszacowania nieruchomości gruntowej.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Podatków i Opłat UMW
3. WNK-OP. aa

Informacja o wysokości oszacowania nieruchomości gruntowej

położonej we Wrocławiu przy ul. Sarbinowskiej 2-8, 1-3, 5-7, 9-13, 15-21, ul. Dźwirzyńskiej 2-4, 5-7, 6-8, 9-13, 15-19, 21, ul. Włodzimierza Majakowskiego 30-40, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia jako:

- Działki nr: 15/10, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21, 15/22, 15/23, 15/24, 15/25, 15/28
- AM – 2
- obręb: Kuźniki
- łączna pow. 67 565 m²

Podstawa prawna wyceny:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Charakterystyka nieruchomości gruntowej (za część nieruchomości o pow. 64025 m² przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną):

1. Lokalizacja: średnio korzystna – około 9 km do centrum miasta;
2. Sąsiedztwo i otoczenie: średnio korzystne – w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa. Na osiedlu zlokalizowane są: żłobek, szkoła podstawowa, gimnazjum, prywatne gabinety lekarskie, Biblioteka Publiczna, place zabaw pomiędzy budynkami, parkingi w kilku budynkach mieszkalnych, sklepy w części parterowej;
3. Dojazd: korzystny - z drogi publicznej urządzonej o niewielkim natężeniu ruchu;
4. Uzbrojenie nieruchomości: korzystne – energia, woda, gaz, kanalizacja;
5. Powierzchnia nieruchomości: niekorzystna – powyżej 10 001 m²;
6. Stan prawny nieruchomości: użytkowanie wieczyste;
7. kształt nieruchomości: niekorzystny – nieregularny;
8. Ograniczenia i obciążenia: średnio korzystne - służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 15/25.

Charakterystyka nieruchomości gruntowej (za część nieruchomości o pow. 840 m² przeznaczonej pod zabudowę usługową):

1. Lokalizacja: średnio korzystna – około 9 km do centrum miasta;
2. Sąsiedztwo i otoczenie: korzystne – w otoczeniu znajduje się zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa. Na osiedlu zlokalizowane są: żłobek, szkoła podstawowa, gimnazjum, prywatne gabinety lekarskie, Biblioteka Publiczna, place zabaw pomiędzy budynkami, parkingi w kilku budynkach mieszkalnych, sklepy w części parterowej
3. Dojazd: korzystny - z drogi publicznej urządzonej o niewielkim natężeniu ruchu;
4. Uzbrojenie nieruchomości: niekorzystne – brak czterech sieci lub całkowity brak uzbrojenia ;
5. Powierzchnia nieruchomości: korzystna – pomiędzy 500 m² a 1300 m²;
6. Stan prawny nieruchomości: użytkowanie wieczyste;
7. kształt nieruchomości: niekorzystny – nieregularny;
8. Ograniczenia i obciążenia: średnio korzystne - służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 15/25.


Charakterystyka nieruchomości gruntowej (za część nieruchomości o pow. 2700 m² przeznaczonych pod drogę):

1. Lokalizacja: średnio korzystna – około 9 km do centrum miasta;
2. Konfiguracja terenu: korzystna
3. Powierzchnia nieruchomości: niekorzystna – powyżej 1000 m²;
4. Stan prawny nieruchomości: użytkowanie wieczyste;

Metoda sporządzenia wyceny: metoda porównywania parami.

Do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

SPECJALISTA


Agnieszka Buduj