Warszawa, dnia …………2018 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze**

**w Warszawie**

**ul. Kielecka 44**

**02-530 Warszawa**

*za pośrednictwem*

***Urzędu Dzielnicy Mokotów***

***m.st. Warszawy***

***ul. Rakowiecka 25/27***

***02-517 Warszawa***

**Wnioskodawca: ……………………………………….**

**Ul. Elsnera 34 m. ………………….**

**02-680 Warszawa**

**Uczestnik: Miasto Stołeczne Warszawa**

**Pl. Bankowy 3/5**

**02-950 Warszawa**

**WNIOSEK O USTALENIE**

Działając w imieniu własnym na podstawie art. 78 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wnoszę o ustalenie, że dokonana dnia ……………… zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, uregulowanej w księdze wieczystej **WA2M/00448653/5, stanowiącej działkę nr 1/3, położoną w Warszawie -** związanego z lokalem mieszkalnym nr ………. w budynku przy **ul. Elsnera 34** w Warszawie - jest nieuzasadniona lub że jest uzasadniona w innej wysokości.

**UZASADNIENIE**

W dniu …………………2018 r. Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, działając w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, dokonał wypowiedzenia stawki opłaty rocznej z tytułu udziału   
w użytkowaniu wieczystym gruntu, położonego w Warszawie przy ul. Elsnera 34, związanego z lokalem mieszkalnym nr ……………… znajdującym się w budynku przy ul. Elsnera 34.

Wypowiedzenie nie jest zasadne, gdyż operat szacujący wartość nieruchomości położonej przy ul. Elsnera 34 wykonany w roku 2018 na zlecenie Zarządu Dzielnicy Mokotów, został sporządzony bez należytej staranności i nie spełnia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym samym nie może stanowić podstawy aktualizacji wysokości opłat za wieczyste użytkowanie.

Wycenę wykonano metodą korygowania ceny średniej, jednak zbiór transakcji porównawczych został niepoprawnie dobrany. I tak:

Pkt. 9.1 operatu:

1. poz. 5 Abramowskiego – działka nie spełnia warunków podobieństwa do nieruchomości wycenianej z uwagi na swoją bardzo małą powierzchnię 524 m2, ponadto działka nie może być samodzielna z uwagi na swój kształt – prostokąt o wymiarach 10 m x 52 m; strony transakcji są kapitałowo powiązane i transakcja nie jest rynkowa. Udziałowcem kupującego jest ANCOR RESORTS SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA – którego udziałowcem była spółka sprzedająca Kronos Kondratowicza Sp. z o.o.;
2. poz. 6 Przemyska – działka nie spełnia warunków podobieństwa do wycenianej nieruchomości, ponieważ posiada powierzchnię 595 m2 – zupełnie inne warunki inwestycyjne niż cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
3. poz. 7 Altowa - działka nie spełnia warunków podobieństwa do wycenianej nieruchomości, ponieważ posiada powierzchnię 1177 m2 – zupełnie inne warunki inwestycyjne niż cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne oraz teren linii kolejowej. Według opisu w tabeli „Charakterystyka szacowanej nieruchomości w skali ocen” odnośnie cechy: Sąsiedztwo, otoczenie przyjęto dla niej ocenę **Przeciętne,** która została wcześniej zdefiniowana m.in. z dala od terenów zielonych a w odległości 350 m od działki znajduje się Park Szczęśliwicki więc powinna dostać ocenę **Dobre,** która została zdefiniowana m.in. jako dość blisko do terenów zielonych lub rekreacyjnych. Dla lokalizacji nieruchomości też bardziej adekwatna jest ocena **Dobra,** ponieważ działka położona jest w odległości około 150 m od ulicy Grójeckiej, która jest jednym z głównych ciągów komunikacyjnych Warszawy, w związku z tym wartość współczynnika korygującego dla nieruchomości wycenianej powinna być przyjęta w wysokości 0,14964 a nie jak 0,29824. Na skutek błędnej oceny ww. cechy, dokonane obliczenia są błędne, poprawna suma współczynników korygujących to 1,11916, poprawna wartość 1 m2 to 3046 czyli od 12% mniej niż oszacował rzeczoznawca;
4. poz. 8 Potrzebna - działka nie spełnia warunków podobieństwa do wycenianej nieruchomości ponieważ posiada powierzchnię 1276 m2 – zupełnie inne warunki inwestycyjne niż cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne oraz niska zabudowa wielorodzinna oraz teren głównej linii kolejowej;
5. poz. 10 Bielska - działka nie spełnia warunków podobieństwa do wycenianej nieruchomości ponieważ posiada powierzchnię 476 m2 – zupełnie inne warunki inwestycyjne niż cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne. W transakcji wystąpiły szczególne warunki jej zawarcia szczegółowo opisane w treści aktu notarialnego;
6. poz. 11 ul. Narożna – transakcja zawarta pomiędzy kapitałowo powiązanymi podmiotami. Ta sama osoba jest Prezesem jednej spółki oraz członkiem Zarządu drugiej. Ta okoliczność mogła wpływać na cenę transakcji, pozostawiając wątpliwości co do jej obiektywizmu i co do tego czy rzeczywiście była to cena rynkowa;
7. poz. 12 ul. Lirowa - działka nie spełnia warunków podobieństwa do wycenianej nieruchomości ponieważ posiada powierzchnię 1026 m2 – zupełnie inne warunki inwestycyjne niż cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne oraz niska zabudowa wielorodzinna - wg. MPZP D7.2 MN/MW zabudowa jedno i wielorodzinna.

**Podsumowanie:**

1. Zdefiniowana cecha rynkowa tzw. „**Możliwości inwestycyjne”** nie uwzględnia przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną a takie nieruchomości zostały użyte w procesie wyceny poz. 1 Włodarzewska, poz. 7 Altowa, poz. 8 Potrzebna, poz. 10 Bielska, poz. 12 Lirowa – występuje więc brak podobieństwa nieruchomości porównawczych do nieruchomości wycenianej,
2. Błędna ocena nieruchomości o cenie minimalnej powoduje nieprawidłowe dalsze obliczenie wartości, zawyżenie oszacowanej wartości,
3. W zbiorze transakcji porównawczych znajdują się transakcje pomiędzy kapitałowo powiązanymi stronami, co przekłada się na brak spełnienia warunków definicji wartości rynkowej art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami poz. 5 Abramowskiego, poz. 11 Narożna,
4. W zbiorze transakcji porównawczych znajdują się transakcja przy której wystąpiły jej

szczególe warunki, co przekłada się na brak spełnienia definicji wartości rynkowej art. 151 Ustawy o gospodarce poz. 10 Bielska,

5) Ocena nieruchomości wycenianej jako „**Bardzo dobre”** odnośnie cechy „**Sąsiedztwo”**, nie uwzględnia położenia nieruchomości, w odległości 180 m od ulicy Dolina Służewiecka – stanowiącej drogę krajową nr 2 o bardzo dużym całodobowym natężeniu ruchu pojazdów – uciążliwości hałasu i zanieczyszczenia powietrza,

6) W zbiorze transakcji porównawczych znajduje się transakcja poz. 5 Abramowskiego – działka, która nie może być samodzielnie zagospodarowana z uwagi na swój kształt i powierzchnię – brak podobieństwa do nieruchomości wycenianej,

7) W procesie wyceny do zbioru nieruchomości porównawczych przyjęto 6 transakcji z działkami o pow. 595 m2, 1177 m2, 1276 m2, 476 m2 i 1026 m2, które w żaden sposób odnośnie warunków zagospodarowania nie są podobne do wycenianej nieruchomości o pow. 3604 m2,

1. wycenę wykonano metodą korygowania ceny średniej, ale w zbiorze transakcji nieruchomości, uwzględniając powyższe, brak jest 11 transakcji (warunek minimalny do zastosowania tej metody).

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wykonana na zlecenie Zarządu Dzielnicy Mokotów wycena nieruchomości przy ul. Elsnera 34 nie spełnia wymogów ustawy   
o gospodarce nieruchomościami, została wykonana nierzetelnie, a tym samym nie może stanowić podstawy aktualizacji wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

**Jednocześnie informuję, że na początku przyszłego roku, w uzupełnieniu niniejszego wniosku, przedłożę operat szacunkowy, sporządzony przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości, określający rzeczywistą wartość nieruchomości gruntowej przy ul. Elsnera 34 w Warszawie.**

Załącznik:

1. Odpis niniejszego wniosku