

Warszawa, dnia

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Warszawie**
ul. Kielecka 44
02 - 530 Warszawa

Wnioskodawca (Powód):

.....
.....
.....

Organ (Pozwany):

Miasto st. Warszawa reprezentowane przez
Prezydenta m.st. Warszawy

adres dla doręczeń:

Urząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy
Al. Solidarności 90; 01 – 003 Warszawa

dot. (ul., nr lokalu)

KOX/.....

PISMO WNIOSKODAWCY

W ślad za wnioskiem z dnia r. o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład której wchodzi działka ewidencyjna 6/8 z obrębu 6-06-05, położona przy ul. w Warszawie, w zakresie lokalu nr, jest nieważne lub bezskuteczne, względnie jest nieuzasadnione, podtrzymując złożony wniosek i wszelkie podniesione w nim zastrzeżenia w całości, poniżej przedstawiam dalsze uwagi do dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości:

Str. 14 – tabela z transakcjami

Poz. 1 Transakcja z 17.03.2016 r. cena transakcyjna płatna w ratach, lokalizacja nieruchomości objętej transakcją w kwartale ul.: Długa, Miodowa, L. Schillera, al. Solidarności dzielnica Śródmieście – lokalizacja nie podobna do wycenianej gr. położony w bardzo atrakcyjnej inwestycyjnie lokalizacji w porównaniu do lokalizacji nieruchomości wycenianej.

Poza tym transakcje nieruchomościami położonymi w dzielnicy Śródmieście nie są podobne do transakcji nieruchomościami położonymi w innych dzielnicach.

Poz. 2 Transakcja z 23.03.2018 dotycząca nieruchomości która była przedmiotem obrotu w dniu 07.09.2016 r.– dwie transakcje -uzyskały ceny niższe transakcyjne – dlaczego ta transakcja została przyjęta do próbki a nie ma transakcji z niższą ceną? Cena transakcyjna 770000 zł i z drugiego aktu 1200000 zł

Poz. 5, 6 Transakcja nieruchomością tym samym aktem notarialnym – dlaczego jest w dwóch pozycjach w tabeli wpisana?

Poz. 7 Transakcja z 25.05.2016 r. nieruchomością o powierzchni bardzo dużej – istotnie odbiegająca od powierzchni nieruchomości wycenianej.

Poz. 8 Transakcja z dnia 23.08.2017 r. dotycząca nieruchomości, dla której wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę – w akcie jest informacja, że została zawarta umowa przeniesienia praw i obowiązków z Umowy z Projektantem o wykonanie prac projektowych za wynagrodzeniem - w cenie transakcyjnej znajduje się cena projektu dla planowanej inwestycji – wraz z pozwoleniem na budowę zatwierdzany jest projekt na planowana inwestycję.

Poz. 9 Transakcja z dnia 20.09.2017 r. dotycząca nieruchomości dla której wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę wraz sprzedażą praw autorskich do wszystkich materiałów, utworów i opracowań sporządzonych w ramach opracowania projektu budowlanego - w cenie transakcyjnej znajduje się cena projektu dla planowanej inwestycji – wraz z pozwoleniem na budowę zatwierdzany jest projekt na planowana inwestycję.

Poz. 10 Transakcja z 31.10.2017 r. dotycząca nieruchomości położonej w lokalizacji istotnie odbiegającej swoim podobieństwem od nieruchomości wycenianej – Bemowo, rej ul Szeligowskiej – peryferyjna część Warszawy (obrzeża miasta).

Wobec powyższego wyceny dokonano na wadliwie dobranych transakcjach.

Str. 16. Zgodnie z opisem cech rynkowych tabela na str. 15 wyceniana nieruchomość powinna otrzymać w zakresie cechy „4” ocenę średnia i w ślad za tym odpowiedni niższy współczynnik korygujący – nieruchomość ma kształt nieregularny utrudniający racjonalne zagospodarowanie całej powierzchni.

W zbiorze transakcji, na podstawie, których dokonano wyceny znalazły się 3 transakcje z 2018 r. – poziom cen przyjęty w przedmiotowej wycenie rzeczoznawcy z listopada 2018 r. – brak aktualnych transakcji zawartych w czasie mniej odległym od daty wyceny.

*Załączniki:
- odpis pisma.*

.....