

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 6/21 oraz 6/22 z obrębu 6-06-05, położonej 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.4 Transakcja z dnia 07.09.2016 r. dotycząca nieruchomości, która była przedmiotem obrotu w tym samym dniu i uzyskała cenę niższą transakcyjną – 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. 7 Transakcja z dnia 03.03.2018 r. nieruchomością tym samym aktem notarialnym objęte są dwie działki ewidencyjne – dlaczego przyjęta jest tylko jedna ?

Poz. 9 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. 10 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. 11 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.

Na str. znajduje się zapis, że: „(...) wpisy w księdze wieczystej w dziale III nie mają wpływu na wartość nieruchomości (...)”

Trudno się zgodzić z tym stwierdzeniem, że zapis:

*„Nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo użytkowania na całym należącym do spółdzielni mieszkaniowej Koło z siedzibą w Warszawie udziale w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, polegające na prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych i złącz kablowych, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN OPERATOR SP. Z o.o. w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją modernizacją i rozbudową urządzeń oraz dołożeniem dodatkowych kabli i rozbudowy złącz kablowych, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywaniu nasadzeń na tym pasie gruntu, jednocześnie ograniczając wykonanie tego prawa do pasa gruntu o szerokości 1,5 metra oraz długości 32 metrów, wzdłuż przebiegu urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej oraz powierzchni pod złącza kablowe, których położenie oznaczono na mapie. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania użytkowania w należyłym stanie technicznym obciąża RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O. współużytkownik wieczysty nie ponosi kosztów związanych z należyłym utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania ustanowionego prawa”. - na rzecz RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. Warszawa”* nie ma wpływu na wartość nieruchomości.

Powyższe ograniczone prawo rzeczowe wprowadza istotne ograniczenia w możliwościach zagospodarowania nieruchomości gruntowej – powinno być uwzględnione w wycenie wartości.

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 oraz bardzo duża powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Załączniki:  
- odpis pisma.

.....