

Warszawa, 10 grudnia 2017

Jan Kowalski
ul. Sowińskiego 53 m 00
01 - 105 Warszawa

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

za pośrednictwem

Skarb Państwa – Prezydent m.st.
Warszawy,
Zarząd Mienia Skarbu Państwa
Ul. Prosta 69,
00-838 Warszawa

Wniosek

**o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste
jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości**

Niniejszym wnosimy o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (ułamkowej) 1/1 z 5574/2158418 części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ulicy Sowińskiego 53 lokal mieszkalny nr 000 oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 17/8, 18/4, 45/2 z obrębu 1465188.6-07-07 o łącznej powierzchni 8387 m² dokonana przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa, z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, **pismem z dnia 03.11.2017 r. o numerze ZM-ZNO.4043.000.000.WSZ**, jest nieuzasadniona lub uzasadniona, ale w mniejszej wysokości.

Wnosimy również o połączenie niniejszej sprawy z innymi sprawami o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, dotyczącymi nieruchomości gruntowej Sowińskiego 53 w Warszawie a założonymi na wniosek innych właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się na terenie owej nieruchomości.

UZASADNIENIE

Zarząd Mienia Skarbu Państwa, z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, **pismem z dnia 03.11.2017 r. o numerze ZM-ZNO.4043.000.000WSZ**, doręczonym w dniu 17.11.2017 r. roku, wypowiedziało, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017 roku, dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej, ustalając, od dnia 1 stycznia 2018 roku, nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie 000,00 zł. Przy czym zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna w wysokości 000,00 zł obowiązuje dopiero w trzecim roku od aktualizacji. Zatem w 2018 opłata roczna wynosi 000,00 zł, zaś w 2019 r. 000,00 zł. Aktualizacji opłaty rocznej dokonano na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej w 2017 r. przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym na kwotę **13 562 618 PLN**.

Według operatu szacunkowego, wartość jednego metra kwadratowego wyżej wymienionej nieruchomości wynosi **1617,10 PLN**. Wartość ta, ustalona na podstawie wyceny gruntu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego Walentyna Korniluk 20 października 2017 r. roku, jest rażąco zawyżona, co czyni aktualizację opłaty rocznej w proponowanej wysokości w pełni nieuzasadnioną. Wartość rynkową prawa własności gruntu określono w podejściu porównawczym.

Wartość metra kwadratowego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, dotychczas przyjęta do określenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, tj. obowiązująca w 2017 roku, wynosi 00000 PLN. W wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste podano jej nową wartość, większą od poprzedniej aż o 0000 %. Mając na uwadze kształtowanie się cen nieruchomości w Warszawie, w szczególności w

dzielnicy Wola w ostatnich latach, oczywistym jest, że tak określona nowa wartość nie może odzwierciedlać rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy Sowińskiego 53.

Potwierdzenie tego można znaleźć przede wszystkim w ogólnie dostępnych opracowaniach przygotowanych przez Główny Urząd Statystyczny. Zgodnie z publikacją GUS „Obrót nieruchomościami w 2015 roku” średnia cena transakcyjna kupna/sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w województwie mazowieckim w granicach miast w 2015 roku wyniosła **112,20 PLN za m²**, przy średniej powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem transakcji wynoszącej **1246,5 m²** (tabl. 5.36).

W operacie szacunkowym wartość nieruchomości gruntowej Sowińskiego 53 określono przez porównanie jej do cen transakcyjnych innych nieruchomości gruntowych sprzedanych/kupionych od września 2015 r. do października 2017 r. i obejmujące teren m.st. Warszawy, dzielnice Mokotów, Ochota, Śródmieście, Wola. Z zestawienia dwunastu transakcji nieruchomości stanowiących podstawę wyceny tylko dwie transakcje odpowiadają wielkością nieruchomości Sowińskiego. Rzeczoznawca wskazał do operatu nieruchomości o maksymalnej cenie w Warszawa, przy ul. Włodarzewska, **dzielnica Ochota**, obręb - 2-03-16; pow. **9795 m²** (cena maksymalna **1 796,84 zł/m²** – poz. 7 zestawienia operatu) oraz nieruchomość w Warszawie, ul. Al. Sikorskiego, **dzielnica Mokotów**, obręb - 1-02-34; pow. **9475 m²** (cena minimalna **897,10 zł/m²** – poz. 4 zestawienia operatu).

Do zestawienia transakcji nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, rzeczoznawca – uwzględniając fakt, iż dzielnica Wola jest obecnie bodajże najszybciej rozwijającą się dzielnicą Woli w zakresie budownictwa mieszkaniowego i wydają się tym samym sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową - **nie wskazał żadnej nieruchomości z dzielnic Wola.** Niezrozumiałe jest wybranie dwóch nieruchomości położonych w obrębie całkowicie odmiennych dzielnic, tj. Mokotowa i Ochoty. W naszej ocenie operat szacunkowy powinien obejmować wyłącznie nieruchomości z dzielnicy Wola, takich ulic jak chociażby ul. Jana Kazimierza, czy też dzielnicy Bemowa, której charakterystyka, jej położenie najlepiej odpowiada nieruchomości Sowińskiego.

Porównanie nieruchomości z dwóch różnych dzielnic jest nieprawidłowe, i w żaden sposób nie uwzględnia cech danej dzielnicy Warszawy. Najlepszym odzwierciedleniem istnienia

różnić pomiędzy dzielnicami są ceny nieruchomości lokalowych (mieszkalnych) oferowanych przez deweloperów. Wydaje się, iż ta sama zasada znajduje zastosowanie również w przypadku nieruchomości gruntowych niezbudowanych. Bez wątpienia istotną kwestią dla prawidłowego operatu szacunkowego jest porównanie wielkości nieruchomości. Generalnie jest tak, że im większa nieruchomość tym cena za m² jest niższa. Dla danego operatu szacunkowego wysokość ceny jednego metra kwadratowego nieruchomości gruntowej jest odwrotnie proporcjonalna do wielkości powierzchni owej nieruchomości. Zakładając jednak, iż rzeczoznawca nie mógł znaleźć dwóch, bądź nawet jednej nieruchomości z dzielnicy Wola o powierzchni 8000-10 000 m², nie można wykluczyć postępowania zgodnie z którym, nieruchomość Sowińskiego mogła być podzielona na mniejsze działki. Tego typu działek na Woli wydaje się, że jest znacznie więcej, co ułatwiło by prawidłowe określenie wartości rynkowej nieruchomości Sowińskiego.

Analizując położenie nieruchomości rzeczoznawca nie wskazał innych dolegliwości, które wpływają na jej ocenę. Chociażby na fakt, iż w graniach dzielnicy Wola, i tym samym nieruchomości Sowińskiego jest pas powietrzny lotniska Okęcia.

Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca wyodrębnił cechy porównawcze różnicujące nieruchomości, a następnie ocenił procentowy wpływ tych cech na cenę. Przy czym rzeczoznawca założył w zestawieniu cech rynkowych, że położenie (waga dla określonego rynku wynosi 40%), w przypadku sąsiedztwa, dostępu do drogi oraz cech działki (waga każdej cechy dla określonego rynku wynosi 20%). Zgodnie z operatem szacunkowym największy wpływa na cenę mają możliwości inwestycyjne i położenie na terenie miasta, dostępność komunikacyjna oraz do infrastruktury społecznej, szczególnie ceniony jest dostęp do metra (str. 25 operatu). W ocenie rzeczoznawcy charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych wskazana przez rzeczoznawcę (str. 28 operatu) stanowi, iż położenie nieruchomości Sowińskiego jest korzystne, sąsiedztwo bardzo dobre, dostęp do drogi bardzo dobre oraz cechy działki bardzo dobre.

Nie można się zgodzić z przyjętą przez rzeczoznawcę charakterystyką nieruchomości.

W naszej ocenie cechy (sąsiedztwo, cechy działki) są dobre. W przypadku bezpośredniego sąsiedztwa występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (wielopiętrowe budynki) zaś sam teren jest zagęszczony ograniczający prawidłowy ruch uliczny samochodów, wpływający bezpośrednio na dostęp do dróg głównych ul. Olbrachta, czy też ulicy Wolska.

Skoro okolica nieruchomości Sowińskiego jest bardzo zagęszczona budynkami wielorodzinnymi, naturalnie przekłada się to na możliwości inwestycyjne. Położenie nieruchomości Sowińskiego znajduje się na były gruntach przemysłowych, w bezpośredniej granicy z cmentarzami, i jednokierunkowymi drogami publicznymi. Ulica Sowińskiego pomiędzy Wolska - Szulborska jest wyłączona z ruchu dla pojazdów publicznych. Zatem nie ma „bezpośredniego” dojazdu do ulicy Wolskiej z nieruchomości Sowińskiego.

Wątpliwe jest również podwyższenie wartości nieruchomości z uwagi na metro. Odległość budynków mieszkalnych z nieruchomości Sowińskiego jest znaczna, co wymagać będzie najpierw skorzystania ze środków transportu publicznego (autobus). Przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 300 m od nieruchomości Sowińskiego.

To są wszystkie cechy szczególne nieruchomości Sowińskiego, których rzeczoznawca albo nie uwzględnił, albo uwzględnił nieprawidłowo, a które w rezultacie wpływają na cenę rynkową nieruchomości Sowińskiego.

Na poparcie powyższych faktów załączamy operat szacunkowy z dnia grudnia 2018 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego

W związku z powyższym wnosimy jak na wstępie.

.....
.....

Załącznik.

Operat szacunkowy