

Sprawa nr 1

**W SPRAWIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI DZ. NR 110/1 OBR. EWID. KUKINIA  
ORAZ SPRZEDAŻY W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM DZ. NR 239/1 OBR.  
EWID. KUKINIA**

Ponownie chcemy przedstawić Państwu sprawę zamiany nieruchomości działki nr 239/1 o pow. 0,0218 ha będącej własnością Gminy Ustronie Morskie na nieruchomość gruntową położoną w obrębie ewidencyjnym Kukinia oznaczoną jako działka nr 110/1 o pow. 0,0158 ha będącą własnością prywatną w celu utworzenia dojazdu do działki 112/1.

Kiedy zawierane było porozumienie w sprawie utworzenia dojazdu do działki 112/1 nie było jeszcze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Wówczas stan wskazywał, że wartość zamienianych nieruchomości będzie podobna.

Następnie przystąpiono do wydzielenia działek na co Rada Gminy wyraziła zgodę. Postępowanie to musiało zostać zawieszono z uwagi na to, że trwała procedura planistyczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinia. Miejscowy plan został uchwalony uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie nr XLVIII/376/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r., w którym to działka 110 (przed podziałem) została przeznaczona w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz w części pod tereny rolnicze natomiast działka 239 (przed podziałem) została przeznaczona w całości na cele rolnicze.

Rzeczoznawca majątkowy wyceniając nieruchomości bierze pod uwagę przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wartość nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jest prawie trzykrotnie wyższy niż przeznaczonej na cele rolne, dlatego wartość działki 110/1 znacząco przewyższyła wartość działki 239/1.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił:

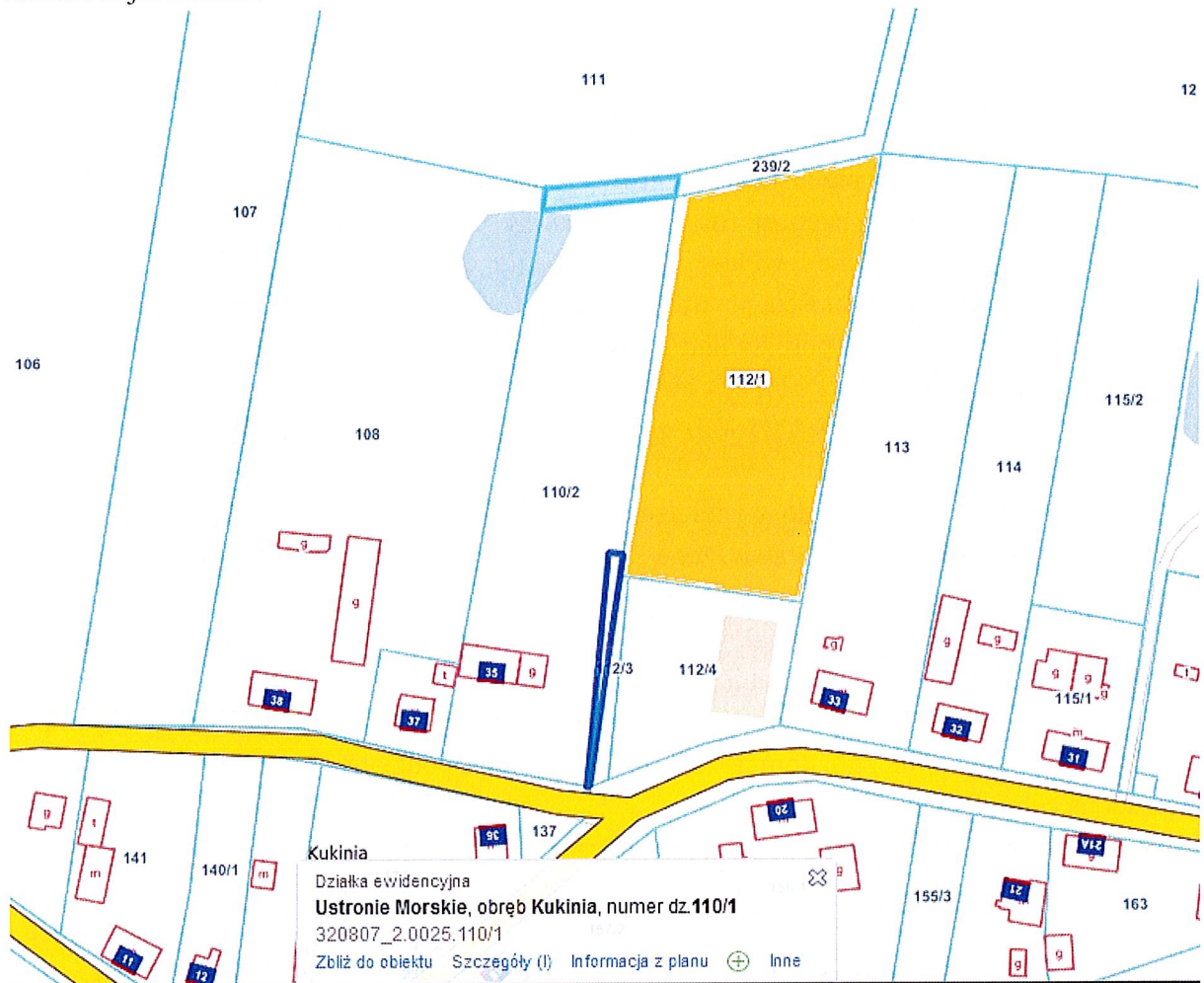
1. wartość dz. 110/1 na kwotę 5 150 zł, na którą składają się:
  - wartość części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 4700 zł (35 zł/m<sup>2</sup>)
  - wartość części przeznaczonej na cele rolne 450 zł (19,57 zł/m<sup>2</sup>)
2. wartość dz. 239/1 na kwotę 2 700 zł, która w całości przeznaczona jest na cele rolne (12,39 zł m<sup>2</sup>)

Różnica wartości nieruchomości wynosi 2 450 zł.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Dokonując zamiany nieruchomości Gmina musiałaby dopłacić kwotę 2 450 zł właścicielowi działki 110/1, dlatego proponuje się aby obustronne przekazanie nieruchomości nastąpiło w drodze nabycia i sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

Lokalizacja: Kukinia



Kolorem pomarańczowym oznaczono działkę numer 112/1 – dla której tworzony jest dostęp do drogi publicznej.

Kolorem jasno niebieskim oznaczono działkę numer 239/1 – przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym

Kolorem ciemnoniebieskim oznaczono działkę numer 110/1 – przedmiot nabycia