



SYLWIA GALIKOWSKA

kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Sylwia Galikowska**

Ul. Legionów Polskich 28d/7
84-300 Lębork

Opinia nr 1/2019

Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość

Adres: Ustka, gmina miejska Ustka, powiat słupski

Nr ewid. działek: 1560/12, 1560/46, 1560/47, 1560/45, 1560/70, 1560/71, 1560/42, 1560/48, 1560/49, 1560/50, 1560/51, 1560/52, 1560/53, 1560/54, 1560/55, 1560/56, 1560/57, 1560/58, 1560/60, 1560/38, 1560/39, 1560/40, 1560/41 obręb 1 Ustka

Nr KW księgi wieczystej: SL1S/00044430/2, SL1S/00044423/0, SL1S/00081509/8, SL1S/00044428/5, SL1S/00044431/9

Autor:

mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć:



23 stycznia 2019 r



Przedmiotem wyceny były nieruchomości gruntowe, stanowiące działki ewidencyjne nr 1560/12, 1560/46, 1560/47, 1560/45, 1560/70, 1560/71, 1560/42, 1560/48, 1560/49, 1560/50, 1560/51, 1560/52, 1560/53, 1560/54, 1560/55, 1560/56, 1560/57, 1560/58, 1560/60, 1560/38, 1560/39, 1560/40, 1560/41 oddane w wieczyste użytkowanie, zabudowane budynkami i budowlami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomości położone w Ustce przy ul. Boh. Westerplatte, gmina miejska Ustka, powiat słupski, województwo pomorskie. Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr SL1S/00044430/2, SL1S/00044423/0, SL1S/00081509/8, SL1S/00044428/5, SL1S/00044431/9 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Na podstawie informacji uzyskanych z Urzędzie Miasta Ustka, stwierdzono, że dla terenu objętego zakresem wyceny, Rady Miasta Ustka podjęła w dniu 20 grudnia 2018 roku uchwałę NR III/23/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Westerplatte – kanał portowy”.

Wnioski końcowe

Podjęcie przez Radę Miasta Ustka uchwały intencyjnej w sprawie zmiany obowiązującego planu miejscowego nie powoduje zmiany stanu nieruchomości zgodnie z art. 4 pkt 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nie powoduje zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami i tym samym nie wpływa na zmianę wartości nieruchomości określonej w operatach szacunkowych wyceny przedmiotowej nieruchomości. Podjęcie niniejszej uchwały rozpoczyna jedynie długotrwałą procedurę tworzenia nowego planu miejscowego. Na tym etapie nie są jeszcze znane zapisy przyszłego planu miejscowego, ani przyszłe możliwości zagospodarowania terenu. Ponadto przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabezpieczają interesy właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, gdyż zgodnie z art. 36 niniejszej ustawy w przypadku obniżenia wartości nieruchomości wskutek wejścia w życie nowego planu miejscowego, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo do odszkodowania. Prawo to przysługuje także w momencie ograniczenia lub braku możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (np. przy zapisach limitujących maksymalną powierzchnię zabudowy).

Synteza opinii

W wyniku analizy stwierdzono, że nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości określonej w operatach szacunkowych wyceny przedmiotowej nieruchomości, wskutek podjęcia przez Radę Miasta Ustka w dniu 20 grudnia 2018 roku uchwały NR III/23/2018.

Data sporządzenia opinii:

Opinię sporządzono na dzień 23 stycznia 2019 r.

Autor opinii: Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:

