

KLAUZULA

POTWIERDZENIA AKTUALNOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM PRZY ULICY WYPOCZYNKOWEJ 26, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 193 W OBRĘBIE 0036 O POWIERZCHNI 0,0268 HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1P/00025532/5

1. Przedmiotem niniejszej klauzuli jest „*operat szacunkowy z oszacowania wartości rynkowej rynkowa prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Piotrkowie Trybunalskim (miasto na prawach powiatu) przy ul. Wypoczynkowej 26 na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 193 w obrębie 0036 o powierzchni 0,0268 ha, sporządzonego dnia 19 stycznia 2024 r. według stanu z dnia 27 czerwca 2023 roku i cen na dzień 10 sierpnia 2023 roku.*”
2. Podstawą formalną sporządzenia niniejszej klauzuli jest zlecenie z dnia 20.12.2024 r. ze strony syndyka masy upadłości, pana Huberta Sidowskiego.
3. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości zbadano aktualną treść ksiąg wieczystych KW Nr PT1P/00025532/5, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści książki wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych www.ekw.ms.gov.pl.

Analiza stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości wykazała, że w treści książki wieczystej KW Nr PT1P/00025532/5, w okresie od dnia 27.06.2023 do dnia 31.12.2024 r. nie zaszły żadne zmiany.
4. Dokumentem planistycznym obowiązującym na datę wyceny oraz na datę niniejszej klauzul aktualizacyjnej na terenie przedmiotowej nieruchomości jest Uchwała nr XXXI/521/2000 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 grudnia 2000 r. zmieniona uchwałą nr XIV/286/11 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2011 r., zmieniona uchwałą nr XXIII/417/12 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego przy Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z zapisami wspomnianego dokumentu planistycznego wyceniana nieruchomość leży na terenie oznaczonym jako: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto zostało naniesione dodatkowe oznaczenie symbolizujące budynki mieszkalne do adaptacji. Zatem stan uwarunkowań planistycznych bez zmian.

5. Analiza stanu zagospodarowania nieruchomości wykazała, że w okresie od dnia 27.06.2023 r. do dnia 31.12.2024 r. nie zaszły zmiany w stanie zagospodarowania nieruchomości.
6. Na potrzeby niniejszej aktualizacji dokonano analizy rynku w zakresie zmiany cen na przestrzeni okresu 06.2023 – 12.2024 roku dla segmentu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej. Poniższa tabela przedstawia zestawienie cen transakcyjnych zaobserwowanych w analizowanym okresie czasu.

Tabela nr 1 Zestawienie cen transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]
26.10.2023	24	Czysta	190	59,00		495 000,00
08.12.2023	13	Jasna	210	73,00	216,30	715 000,00
14.12.2023	28	Belzacka	439	75,00	109,00	600 000,00
12.04.2024	24	Dębowa	235	131,00		800 000,00
30.04.2024	28	Baczyńskiego	235		109,00	405 000,00
28.05.2024	13	Jasna	211	73,00	216,30	500 000,00
17.06.2024	24	Liściasta	202	83,00	220,00	730 000,00
08.07.2024	18	Bursztynowa	400	97,00	135,00	795 000,00
29.07.2024	28	Belzacka	254	75,00	109,00	500 000,00
03.12.2024	15	Ludowa	216		151,40	543 000,00

Jak wynika z powyższej tabeli cen kształtowały się na poziomie 405 000 zł – 800 000 złotych natomiast cena średnia wyniosła 608 000 zł.

Poziom zanotowanych cen transakcyjnych odpowiada zatem poziomowi cen na analizowanym rynku zaobserwowanemu w czerwcu 2023 r.

7. W związku z powyższym określona podejściem porównawczym *wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Piotrkowie Trybunalskim (miasto na prawach powiatu) przy ul. Wypoczynkowej 26 na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 193 w obrębie 0036 o powierzchni 0,0268 ha, ujawnionej w księdze wieczystej PT1P/00025532/5 oszacowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, **w operacie szacunkowym z dnia 19 stycznia 2024 r. na poziomie 604 000 zł nie uległa zmianie, co pozwala na potwierdzenie aktualności ww. operatu szacunkowego na dzień 31.12.2024 r.***

Zgodnie z art. 156 ust. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.

- W dniu 31.12.2024 r. potwierdzam aktualność ww. operatu szacunkowego i oświadczam, że ww. operat zawiera wartość, której poziom jest aktualny na datę 31.12.2024 r.

Autorka: **Milena Wieczorek**

rzecznawca majątkowy uprawnienia
MliR w zakresie szacowania nieruchomości nr 5726

.....

Łódź, dnia 31.12.2024 r.

Załączniki

Załącznik nr 1: Polisa ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego PZU S.A. SRM 0016736.

Załącznik nr 1: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 23/06/2024 - 22/06/2025

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN

Lidia Machalska
Stawimy Opcjonalnie dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.