

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej



Oznaczenie nieruchomości	Amelin 56, gmina Krasnosielc, powiat makowski, woj. mazowieckie
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami handlowo – usługowo – warsztatowymi z częścią socjalną
Numer księgi wieczystej	OS1P/00001218/0
Numer działek	239/4, 239/6, 239/8
Powierzchnia działek	0,5317 ha
Autor operatu szacunkowego	Iwona Renata Załęska
Nr uprawnień	5133
Data sporządzenia	23 września 2025 r.
	Pieczęć i podpis

WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami handlowo – usługowo – warsztatowymi z częścią socjalną, położona w miejscowości Amelin 56, gmina Krasnosielc, powiat makowski, województwo mazowieckie.

Na działkach o nr ew. 239/4, 239/6 i 239/8 z obrębu 0001 Amelin o łącznej powierzchni 0,5317 ha znajdują się:

1. budynek handlowo – usługowy 1970 roku, remontowany w 2018 roku, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy o powierzchni zabudowy 40,00 m². Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający;
2. budynek biurowo – przemysłowy z częścią socjalną z 1970 roku, remontowany z 2018 roku, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy o powierzchni zabudowy 200,00 m², powierzchni użytkowej 173,53 m². Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający;
3. budynek magazynowo – warsztatowy z 2018 roku, o konstrukcji stalowej, parterowy o powierzchni zabudowy 410,00 m², powierzchni użytkowej 396,82 m². Stan techniczny bardzo dobry, standard zadowalający.

Teren działki ogrodzony i częściowo zagospodarowany – utwardzenia z betonu i dystraktu asfaltowego, na dzień wizji działka zaniedbana, wymaga uporządkowania.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OS1P/00001218/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Przasnyszu.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wg stanu z dnia wizji:

1 498 200 zł

słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych

Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/4 wg stanu z dnia wizji:

374 550 zł

słownie: trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 5133

Ostrołęka, 23 września 2025 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE WYCENY	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 STAN PRAWNY	5
5.2 OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO.....	8
5.3 LOKALIZACJA I ELEMENTY SĄSIEDZTWA	10
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. SPOSÓB WYCENY.....	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
8.1 OPIS OGÓLNY POWIATU MAKOWSKIEGO I GMINY KRASNOSIELC	13
8.2 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI HANDLOWO – USŁUGOWO – WARSZTATOWYMI Z CZĘŚCIĄ SOCJALNĄ	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU Z DNIA WIZJI	16
10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI	18
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	18
12. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami handlowo – usługowo – warsztatowymi z częścią socjalną, położona w miejscowości Amelin 56, gmina Krasnosielc, powiat makowski, województwo mazowieckie.

Na działkach o nr ew. 239/4, 239/6 i 239/8 z obrębu 0001 Amelin o łącznej powierzchni 0,5317 ha znajdują się:

1. budynek handlowo – usługowy 1970 roku, remontowany w 2018 roku, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy o powierzchni zabudowy 40,00 m². Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający;
2. budynek biurowo – przemysłowy z częścią socjalną z 1970 roku, remontowany z 2018 roku, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy o powierzchni zabudowy 200,00 m², powierzchni użytkowej 173,53 m². Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający;
3. budynek magazynowo – warsztatowy z 2018 roku, o konstrukcji stalowej, parterowy o powierzchni zabudowy 410,00 m², powierzchni użytkowej 396,82 m². Stan techniczny bardzo dobry, standard zadowalający.

Teren działki ogrodzony i częściowo zagospodarowany – utwardzenia z betonu i dystraktu asfaltowego, na dzień wizji działka zaniedbana, wymaga uporządkowania.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OS1P/00001218/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Przasnyszu.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji. Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości wyposażenia budynków np. mebli i sprzętu rtv oraz samochodów znajdujących się na nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **p. Tomasza Szadkowskiego – syndyka**, z dnia 11 czerwca 2025 roku, sygn. postępowania BI1B/GU/287/2025.

3.2 Podstawy materialno - prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688),
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1188),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., „Kodeks cywilny” (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z

późniejszymi zmianami),

- Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688).

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta OS1P/00001218/0.
- Dane ewidencyjne działek, źródło: <https://makow.geoportal2.pl>.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, sygn. Postępowania B11B/GU/287/2025 z dnia 28.05.2025 roku, w/s upadłości Bogusława Olszewskiego.
- Oględziny nieruchomości w dniu 16 lipca 2025 roku oraz w dniu 23 września 2025 roku oraz informacje uzyskane od właściciela.
- Informacje z bazy danych w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami handlowo – usługowo – warsztatowymi na terenie powiatu makowskiego, ostrołęckiego i powiatów sąsiednich uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- I. Foryś, A. Gadkiewicz – „Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok” – IAIpG, PFRN, Szczecin 2004.
- Z.J. Boczek – „Wycena nieruchomości” – Currenda Sp. z o.o., Sopot 2001.
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – PFSRM, Warszawa 2001.
- S. Żróbek, M. Bałej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” – Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2000.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	23 września 2025 r.
Data, na którą określono wartość prawa do nieruchomości	23 września 2025 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	23 września 2025 r.
Data oględzin nieruchomości	16 lipca i 23 września 2025 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr OS10/00001218/0 zapisano:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Numer działki:	239/4, 239/6, 239/8
Obręb ewidencyjny:	0001 Amelin
Położenie:	mazowieckie, makowski, Krasnosielc, Amelin
sposób korzystania:	grunty rolne, grunty rolne zabudowane, inne tereny zabudowane
Numer działki:	239/5, 239/7, 239/9
Obręb ewidencyjny:	0001 Amelin
Położenie:	mazowieckie, makowski, Krasnosielc, Amelin
sposób korzystania:	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych i linii kolejowych
obszar całej nieruchomości:	0,5343 ha

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (właściciel)

Karol Olszewski (Bogusław, Beata) – udział ¼

Sebastian Olszewski (Bogusław, Beata) – udział 2/4

Bogusław Olszewski (Jan, Alfreda) – udział ½

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W POSTACI UDZIAŁU 1/4 PRAWA WŁASNOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE O SYGN. G04/37/20 Z WNIOSKU WIERZYCIELA ZASZTOFT AGNIESZKA, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI.	
Rodzaj zmiany	l.p. 1.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZYCIELA SEBASTIANA ZASZTOFT W SPRAWIE GKM 34/22 DO EGZEKUCJI Z 1/4 UDZIAŁU STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 37/20.
Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko)	l.p. 1.	AGNIESZKA ZASZTOFT
	l.p. 2.	SEBASTIAN ZASZTOFT
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W POSTACI UDZIAŁU 1/4 PRAWA WŁASNOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE O SYGN. GKM 83/23 Z WNIOSKU WIERZYCIELA AR-OIL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OSTROŁĘCE, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	l.p. 1.	AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OSTROŁĘKA, 369255955
Lp. 3.	---	
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W POSTACI UDZIAŁU 2/4 PRAWA WŁASNOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA SEBASTIANA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE O SYGN. GKM 83/23 Z WNIOSKU WIERZYCIELA AR-OIL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OSTROŁĘCE, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	l.p. 1.	AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OSTROŁĘKA, 369255955
Lp. 4.	---	
Numer wpisu	4	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM UJAWNIONYM W KW PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI KAROLA OLSZEWSKIEGO, BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO I SEBASTIANA OLSZEWSKIEGO DO DZIAŁEK NR 239/5, 239/7, 239/9 NA RZECZ WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	
Lp. 5.	---	
Numer wpisu	5	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM Z DNIA 28 MAJA 2025 ROKU, WYDANYM W SPRAWIE SYGN. B118/GU/287/2025 SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU VII WYDZIAŁ GOSPODARCY OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ (NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ).	

DZIAŁ IV (hipoteki)

Hipoteka przymusowa – 533.498,82 – na rzecz Sebastiana Zasztoft

Hipoteka przymusowa – 22.215,81 zł – na rzecz ZUS, Warszawa

Hipoteka przymusowa – 15.087,40 zł – na rzecz ZUS Oddział w Płocku

Hipoteka przymusowa – 16.664,02 zł – na rzecz ZUS Oddział w Płocku.

Ewidencja gruntów:

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : KRASNOSIELC
Nazwa obrębu : AMELIN
Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 11-08-2025

Jednostka rejestrowa : G.5

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
239/4		Oznaczenie	Pow.	0,1761
Id działki :		LSVI	0,0414	
141104_2.0001.239/4		RVI	0,1347	

Województwo : mazowieckie
 Powiat : makowski
 Jednostka ewidencyjna : KRASNOSIELC
 Nazwa obrębu : AMELIN
 Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 11-08-2025

Jednostka rejestrowa : G.5
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
239/6		Oznaczenie	Pow.	0,1768
Id działki :		Br-RVI	0,1426	
141104_2.0001.239/6		LsVI	0,0342	

Arkusz: 1

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
37	AMELIN 56	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	40
Id. budynku: 141104_2.0001.37_BUD (jednostka rej.: G.5) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1970				

Województwo : mazowieckie
 Powiat : makowski
 Jednostka ewidencyjna : KRASNOSIELC
 Nazwa obrębu : AMELIN
 Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 11-08-2025

Jednostka rejestrowa : G.5
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
239/8		Oznaczenie	Pow.	0,1788
Id działki : 141104_2.0001.239/8		Bi	0,1788	

Arkusz: 1

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
38	AMELIN 56	Budynki biurowe	1 / 0	87
Id. budynku: 141104_2.0001.38_BUD (jednostka rej.: G.5) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1970				
39	AMELIN 56	Budynki przemysłowe	1 / 0	418
Id. budynku: 141104_2.0001.39_BUD (jednostka rej.: G.5) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1970				

UWAGA!!! Budynek nr ew. 39 został częściowo rozebrany a dobudowano halę warsztatową, która nie została ujawniona w dokumentacji.

UWAGA!!! Wyceną objęto wyłącznie działki nr ew. 239/4, 239/6 i 239/8 o łącznej powierzchni 0,5317 ha. Działki nr ew. 239/5, 239/7 i 239/9 stanowią własność Województwa Mazowieckiego – odpowiednie wpisy znajdują się w dziale III księgi wieczystej poz. 4.

Rzeczoznawca stwierdza, że zapisy odnoszące się do szacowanej nieruchomości (dotyczy działek objętych wyceną), zawarte w księdze wieczystej i rejestrze gruntów są zgodne. Księga wieczysta stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.2 Określenie stanu techniczno-użytkowego

Na działkach o nr ew. 239/4, 239/6 i 239/8 z obrębem 0001 Amelin o łącznej powierzchni 0,5317 ha znajdują się:

1. budynek handlowo – usługowy 1970 roku, remontowany w 2018 roku, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy o powierzchni zabudowy 40,00 m². Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający – ustalono na podstawie wizji z zewnątrz, brak możliwości wizji wewnątrz budynku; budynek wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną i elektryczną;



2. budynek biurowo – przemysłowy z częścią socjalną z 1970 roku, remontowany z 2018 roku, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy o powierzchni zabudowy 200,00 m², powierzchni użytkowej 173,53 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji w dniu 23 września 2025 roku. Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający: podłogi wykończone panelami i terakotą, łazienki wykończone glazurą, biały montaż w zadowalającym standardzie – wszystkie pomieszczenia zaniedbane i zabałaganione, w części pomieszczeń widoczna wilgoć na ścianach; budynek wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania (piec na opał stały);



3. budynek magazynowo – warsztatowy z 2018 roku, o konstrukcji stalowej, parterowy o powierzchni zabudowy 410,00 m², powierzchni użytkowej 396,82 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji w dniu 23 września 2025 roku. Stan techniczny bardzo dobry, standard zadowalający: posadzki betonowe bez wykończenia; budynek wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną. Właściciel nie posiada żadnej dokumentacji dotyczącej budynku, brak możliwości ustalenia czy w/w budynek został wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (brak projektu, pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie).



Teren działki ogrodzony i częściowo zagospodarowany – utwardzenia z betonu i dystryktu asfaltowego, na dzień wizji działka zaniedbana, wymaga uporządkowania.



Stopień zużycia:

Stopień zużycia (SZ) obiektu budowlanego jest wyrazem utraty wartości wynikającej ze stanu fizycznego i pogarszającej się „sprawności” funkcjonalnej oraz czynników środowiskowych.

Zużycie funkcjonalne.

Po porównaniu zastosowanych rozwiązań projektowych do aktualnie preferowanych, a także po dokonaniu porównań w zakresie planowanego standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne budynku. Zużycie funkcjonalne dla budynku handlowo – usługowego i biurowo – przemysłowego przyjęto 25%, dla budynku hali warsztatowej przyjęto 5%.

Zużycie środowiskowe.

Od okresu eksploatacji budynku nie dokonano i nie są planowane w najbliższym okresie czasu zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące zwiększenie uciążliwości w korzystaniu nieruchomości. Zużycie środowiskowe przyjęto na poziomie 0%.

Zużycie techniczne.

Zużycie techniczne jest podstawą do określenia stanu technicznego budynku. Wynika ono z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki

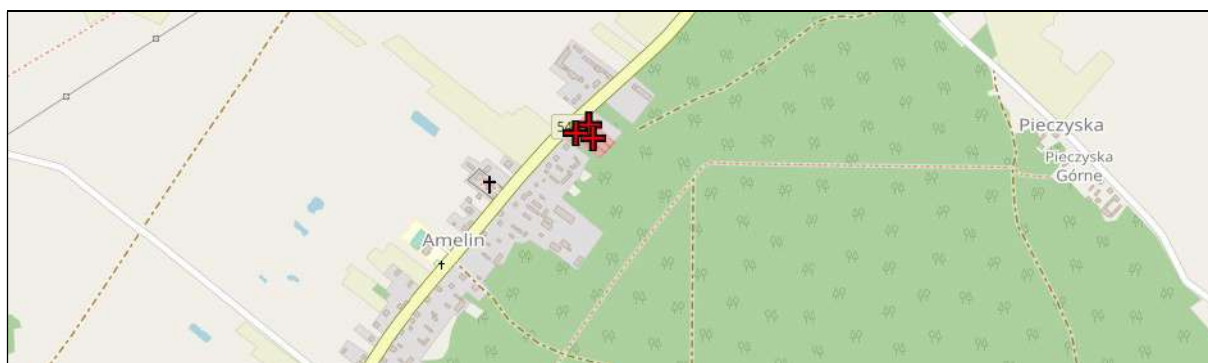
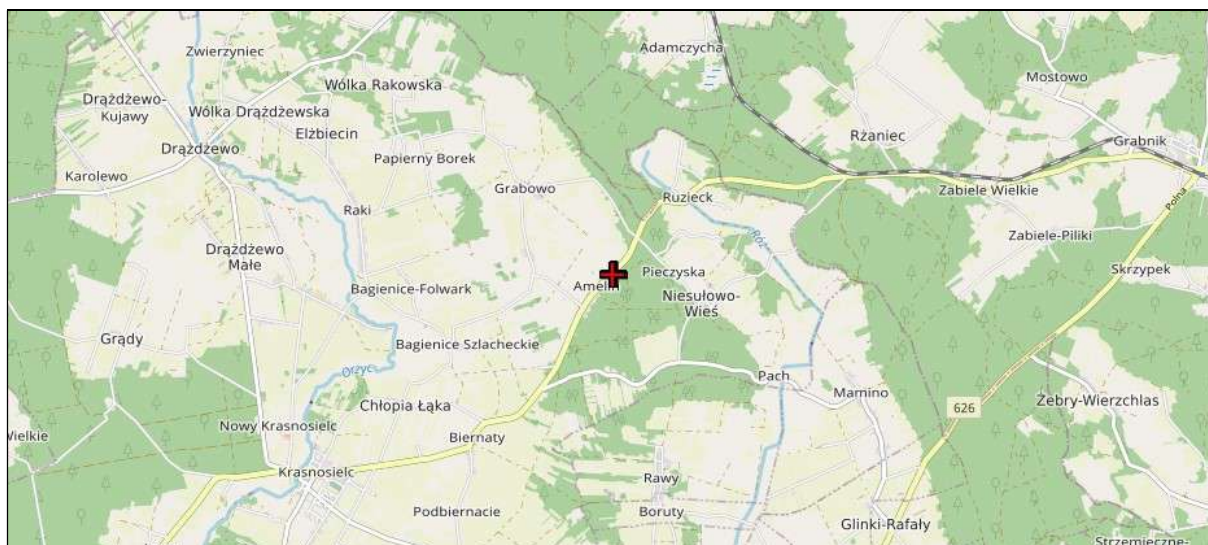
remontowej oraz rodzaju konstrukcji budynku. W trakcie wizji nieruchomości stwierdzono gospodarkę remontową prawidłową, zużycie techniczne dla budynku handlowo – usługowego i biurowo – przemysłowego przyjęto Sz – 25%, dla budynku hali warsztatowej przyjęto 5%.

5.3 Lokalizacja i elementy sąsiedztwa

Nieruchomość położona jest w miejscowości Amelin 56, gmina Krasnosielc, powiat makowski, woj. mazowieckie. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz tereny niezabudowane. Wjazd na nieruchomość odbywa się z drogi publicznej, utwardzonej asfaltowej (droga wojewódzka nr 544). Nieruchomość położona w miejscowości gdzie znajduje się szkoła i punkty handlowo – usługowe, położona ok. 7,5km od miejscowości gminnej Krasnosielc, ok. 30km od miasta Maków Mazowiecki, ok. 25 km od miasta Ostrołęki i ok. 32km od miasta Przasnysz.



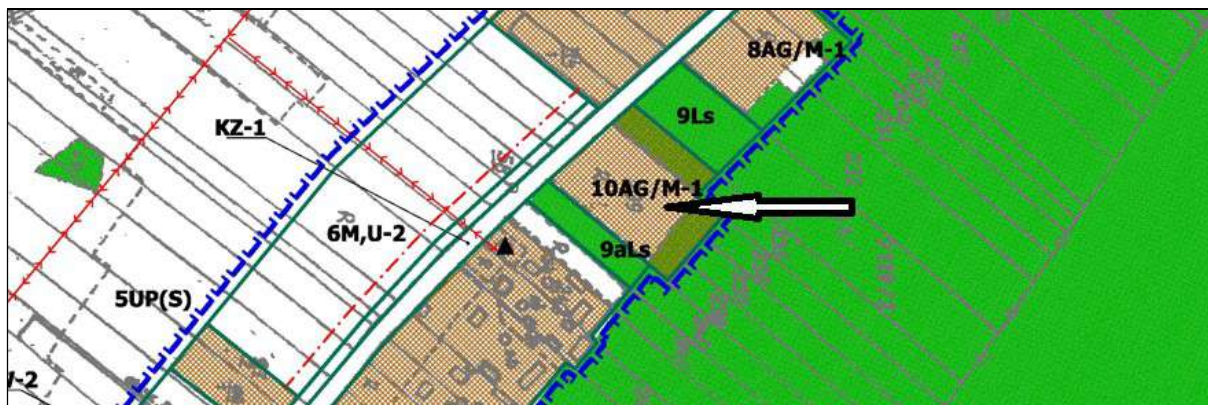
Dojazd do nieruchomości



Lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krasnosielc Uchwała Nr XXVII/118/2004 Rady Giny Krasnosielc z dnia 16 grudnia 2004 roku, nieruchomość objęta wyceną położona jest na terenie oznaczonym symbolem w planie 10AG/M-1 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, składami i możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej.



7. SPOSÓB WYCENY

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 **ustawy o gospodarce nieruchomościami** w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Wartością rynkową nieruchomości jest wartość określona na podstawie przepisów Działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688).

W niniejszym operacie oszacowano **wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu wykorzystania**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688) – „*Wartość rynkową nieruchomości stanowi*

szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Biorąc pod uwagę aktualne przeznaczenie i funkcję nieruchomości, wyceny dokonano **podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

Wyceny nieruchomości dokonano przy uwzględnieniu cen kształtujących się w obrocie nieruchomościami o takiej samej funkcji przeznaczenia, o podobnym stopniu atrakcyjności lokalizacji, stanie wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej i podobnym standardzie wykończenia budynku.

Zgodnie z ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z treścią rozdziału 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku, poz. 1832 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„§ 4. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

§ 4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 Opis ogólny powiatu makowskiego i gminy Krasnosielc

Powiat makowski jest położony na obszarze funkcjonalnym "Zielonych Płuc Polski". Stąd dbałość o ochronę środowiska w gminach i profilaktykę ekologiczną w szkołach powiatu. Jest jednym z najczystszych regionów Mazowsza, docenianym ze względu na walory turystyczne, a także nieprzeciętne wartości krajobrazowe. Uroczyska mazowieckie zakątki przyciągają ludzi kochających nienaruszoną cywilizacją przyrodę i nieskażone środowisko. Piękne lasy, które pokrywają blisko trzecią część terenu powiatu, stanowią świetne tereny łowieckie pełne zwierzyny, bogactwo zaś runa leśnego przyciąga amatorów grzybobrania i jagód. Na szczególną uwagę zasługują meandry rzek i jeziora pochodzenia rzeczno-glacjalnego. To raj dla wędkarzy, a także sposób na aktywny wypoczynek podczas spływów kajakowych i wędrówek nadnarwiańską skarpą. Wytnięcie na makowskiej ziemi mogą uatrakcyjnić Państwu zabytkowe obiekty, liczne pomniki przyrody, wiekowe kaplice i kościoły, architektura starego miasta w Makowie Maz., Różanie czy Krasnosielcu. Warto wybrać się też na Górę Krzyżewską - najwyższe wzniesienie Północnego Mazowsza, znajdujące się w Krzyżewie Borowym.

Spośród wielu atrakcji powiatu makowskiego należy wymienić: coroczny Mazowiecki Przegląd Wiejskich Zespołów Kabaretowych "STOPA", który odbywa się w Karniewie, Międzynarodowy Konkurs Poetycki "O wstęgę Orzyca" organizowany przez Miejski Dom Kultury w Makowie Mazowieckim, Wystawa Maszyn Rolniczych połączona ze "Świętem Mleka" w Płoniawach, "Święto kapusty" w Drądzewie, czy wreszcie uroczystości jubileuszowe i dni poszczególnych gmin. Wspomnieć przy tym należy, że właśnie tu rozwija się coraz popularniejszy w Polsce sport zaprzęgowy (psie zaprzęgi).

Inwestycyjne oczekiwania powiatu i gmin wchodzących w jego skład to przede wszystkim przetwórstwo rolno-spożywcze, co jest zrozumiałe - biorąc pod uwagę rolniczy charakter powiatu. Gminy oferują miejsca pod inwestycje, a usytuowanie powiatu przy ważnych szlakach komunikacyjnych i niewielka odległość od Warszawy stwarzają możliwości do łatwej dystrybucji towarów. Powiat makowski ma wielu partnerów, szczególnie bliskie stosunki utrzymuje z białoruskim powiatem swisłockim oraz rejonem podbrodzkim na Litwie. Daje to możliwość wymiany kulturalnej oraz w przyszłości, ożywionych kontaktów gospodarczych.



Gmina Krasnosielc położona jest w północnej części powiatu makowskiego w województwie mazowieckim. Największe miejscowości to: ponad 600 - letni Krasnosielc, wymieniany w źródłach jako Sielc albo Siedlec (obecną nazwę zawdzięcza rodzinie Krasińskich) i jeszcze starsze Drądzewo, przez które wiodł niegdyś trakt z Warszawy do Królewca. W latach 1824-69 Krasnosielc był miastem, w którym rozwijało się rzemiosło i przemysł sukienniczy. Mieszkańcami Krasnosielca do II wojny światowej byli Polacy, Żydzi i w niewielkiej liczbie Niemcy. Z Krasnosielca wywodzi się słynna rodzina Warnerów, obecnych właścicieli znanej w USA wytwórni filmowej Warner Bros.

Gmina ma charakter typowo rolniczy. Średnia powierzchnia gospodarstw rolnych wynosi 9,6 ha. 20% powierzchni gminy zajmują lasy z przewagą sosnowych, w dużej części należące do Nadleśnictwa Parciaki. W gminie zarejestrowanych jest ok. 270 podmiotów gospodarczych z dużą ilością w zakresie obróbki drewna.

Gmina Krasnosielc ma charakter typowo rolniczy, ale nie brak tu miejsc atrakcyjnych dla turystów. Należy do nich niewątpliwie rezerwat „Zwierzyniec” wydzielony między Łazami a Bobinem, a także

pięknie położone tereny wokół wsi Sulicha, przez które płynie nieregulowana na tym odcinku rzeka Orzyc. Tam właśnie istnieje możliwość zakupu gruntu na działki rekreacyjne. Chociaż rzeka Orzyc na odcinku Drażdżewo - Krasnosielc ma dwa urządzenia piętrzące, nadaje się do wypraw kajakowych np. szlakiem potyczek powstańczych 1863 r., poczynając od Drażdżewa poprzez Raki - Krasnosielc - Podoś Maków Maz. Dodatkową atrakcją tego spływu mogą być siedliska czajek i dzikich kaczek, a nawet w okolicach Podosia łabędzi i zimorodków.

Lasy, głównie sosnowe, zajmują 28 % powierzchni gminy. Nie brak w nich grzybów i dzikich zwierząt. Po drodze można też obejrzeć zabytki dawnej architektury np. w Drażdżewie: drewniany kościółek wybudowany w 1774 r. przez rodzinę Krasińskich i kapliczkę wotywną z 1831 r., a w Krasnosielcu: kościół klasycystyczny ufundowany przez rodzinę Krasińskich pod koniec XVIII w. i żydowską synagogę. Przez teren gminy przebiegają następujące szlaki komunikacyjne: droga Młynarze - Chorzele, Mława - Ostrołęka, tzw. „Tysiąclątka” łącząca Krasnosielc z Makowem Maz. oraz droga Przasnysz - Drażdżewo - Baranowo. Warto się zainteresować tą gminą jako terenem dziewiczym, nieskażonym przez przemysł.

8.2 Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo – usługowo – warsztatowymi z częścią socjalną

Szczegółową analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo – usługowo – warsztatowymi, położonych w powiecie makowskim w latach 2023 – 2025. Ze względu na brak w obrocie rynkowym nieruchomości podobnych do wycenianej, obszar badania rynku zwiększono o powiaty sąsiednie. Ceny jednostkowe 1m² powierzchni użytkowej mieszczą się w przedziale od 1864 zł/m² do 3404 zł/m².

Analiza potencjalnych nabywców i inwestorów na rynku budynków handlowo – usługowo – warsztatowych wykazuje, że spośród cech mających największy wpływ na cenę nieruchomości wymienia się przede wszystkim dogodną lokalizację, stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia, znaczenie ma bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie, wielkość i kształt działki.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie zanotowano na rynku lokalnym w okresie monitorowania cen. Na poziom cen na rynku nieruchomości mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu określają poziom cen i poziom wartości rynkowej.

Poniżej zamieszczono zaobserwowane transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na badanym rynku w latach 2023/2025.

Z posiadanego zbioru wyeliminowano ceny transakcyjne tych nieruchomości, dla których w akcie notarialnym zapisano uwagi dotyczące ok. płatności w ratach lub wymuszonej sprzedaży oraz transakcje o wysokich cenach znacznie odbiegających od średniej.

Znaleziono następujące transakcje sprzedaży:

L.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki /m ² /	Pow. budynku /m ² /	Cena transak. /zł./	Cena 1 m ² pow. bud. /zł./m ² /
1	2023-09-28	Tłuszcz	7811	780,00	2 335 837	2995
2	2023-10-10	Węgrów	11284	1972,00	3 700 000	1876
3	2023-11-15	Łomża	3021	1646,00	4 000 000	2167
4	2023-11-23	Długosiodło	3487	548,00	1 073 170	1958
5	2023-11-28	Sadowne	2063	637,20	2 169 000	3404
6	2024-02-29	Węgrów	11284	1680,00	4 920 000	2928
7	2024-06-06	Olszewo - Borki	2814	228,00	460 000	2018
8	2024-08-01	Ostrołęka	6555	2177,00	4 355 000	2000

L.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki /m ² /	Pow. budynku /m ² /	Cena transak. /zł./	Cena 1 m ² pow. bud. /zł./m ² /
9	2024-07-29	Kleszewo	2670	610,20	1 600 000	2623
10	2024-09-30	Lelis	1500	458,00	1 070 100	2336
11	2024-11-27	Ostrów Mazowiecka	857	499,00	930 000	1864
12	2024-12-19	Mragowo	1093	494,43	1 463 415	2960
13	2024-12-30	Łomża	9769	3101,00	7 380 000	2380
14	2025-02-05	Łomża	1608	842,00	1 880 000	2234
				Cena minimalna		1864
				Cena maksymalna		3404
				Cena średnia		2410
	Granice współczynników korygujących			C_{min}/C_{śr}		0,7734
				C_{max}/C_{śr}		1,4124

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowo – handlowymi, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana na terenie miasta lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie z bardzo dobrym dostępem do drogi krajowej lub wojewódzkiej
	dobra	Nieruchomość zlokalizowana na terenie miejscowości gminnej lub w jej pobliżu, z dobrym dostępem do drogi krajowej lub wojewódzkiej
	zadowalająca	Nieruchomość zlokalizowana na terenach wiejskich w dużej odległości od miejscowości gminnej i dróg krajowych
Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Element budynku nie wykazuje zużycia. Stopień zużycia 0-20%
	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 21-35%
	średni	Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia powyżej 36-50%
Standard i funkcjonalność	dobry	Budynek w dobrym standardzie wykończenia. Zastosowano materiały dobrej jakości. Funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz ich kształt
	średni	Budynek w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Standardowe wyposażenie, korzystny rozkład pomieszczeń
	zadawalający	Budynek wymagający remontu lub nie wykończony
Powierzchnia działki	bardzo dobry	Od 5.000 m ²
	dobry	od 1000 m ² do 5000 m ²
	słaby	Do 1000 m ²
Stan zagospodarowania	bardzo dobry	Teren nieruchomości ogrodzony, utwardzony kostką brukową lub betonem, oświetlony i w pełni zagospodarowany
	dobry	Teren nieruchomości ogrodzony i częściowo utwardzony innym materiałem jak kostka brukowa
	zadawalający	Działka ogrodzona
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	Podobna zabudowa
	dobre	Podobna zabudowa oraz zabudowa mieszkaniowa
	średnie	Zabudowa mieszkaniowa, działki niezabudowane

Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego, np. miasta, gminy, dzielnicy, obrębu ewidencyjnego, grupy obrębów ewidencyjnych. Odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru wagi cechy jest wykorzystywanie zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{max}, C_{min}]$.

Wagi cech rynkowych określić można w sposób analityczny ze wzoru :

$$W_{Ci} = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} \times 100\%$$

gdzie:

W_{Ci} – waga i-tej cechy,

C_w – cena większa nieruchomości różniącej się tylko jedną cechą, której wagę określamy, pozostałe równe,

C_m – cena mniejsza nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy,

ΔC – zakres cenowy tj. różnica między ceną maksymalną jednostki obszarowej (m^2) występujące na lokalnym rynku a ceną minimalną tej jednostki na analizowanym rynku lokalnym.

Aby obliczyć wagi cech rynkowych w sposób analityczny potrzeba zbioru co najmniej kilkunastu transakcji podobnych do siebie i zaistniałych na rynku, niestety posiadany zbiór transakcji jest niewystarczający. Dlatego przy określaniu wag cech rynkowych kierowano się głównie preferencjami potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz danymi uzyskanymi z badania rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych.

Cechy te oraz przypisane im wagi można uporządkować następująco:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga
1	Lokalizacja ogólna	30%
2	Stan techniczny budynku	20%
3	Standard i funkcjonalność	20%
4	Powierzchnia działki	10%
5	Stan zagospodarowania	10%
	Sąsiedztwo i otoczenie	10%

Wartości wag cech rynkowych zostały potwierdzone badaniami preferencji potencjalnych nabywców oraz na podstawie analizy rynku lokalnego i rynków równoległych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości rynkowej całej nieruchomości wg stanu z dnia wizji

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania WRU. Jako kryterium porównawcze przyjęto $1 m^2$ powierzchni zabudowy budynków. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Lokalizacja ogólna	dobra
2	Stan techniczny budynku	dobry (+)
3	Standard i funkcjonalność	zadowalający
4	Powierzchnia działki	bardzo dobra
5	Stan zagospodarowania	dobry
6	Sąsiedztwo i otoczenie	średnie

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} \quad G_{\text{dolny}} = 0,7734$$

$$G_{\text{górny}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} \quad G_{\text{górny}} = 1,4124$$

Obliczenia współczynników korygujących dokonano w poniższej tabeli:

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w Δc [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy	Wartość U_i
1	Lokalizacja ogólna	30%	0,2320	0,4237	dobra	0,3279
2	Stan techniczny budynku	20%	0,1547	0,2825	dobry (+)	0,2506
3	Standard i funkcjonalność	20%	0,1547	0,2825	zadowalający	0,1547
4	Powierzchnia działki	10%	0,0773	0,1424	bardzo dobra	0,1424
5	Stan zagospodarowania	10%	0,0773	0,1424	dobry	0,1099
6	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,0773	0,1424	średnie	0,0773
Razem		100 %				1,0628

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianego budynku wynosi:

$$W_{r1} = C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i$$

gdzie:

W_{r1} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni budynku,

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia,

ΣU_i - suma współczynników korygujących U_i ,

$$W_{r1} = 2\,410 \text{ zł/m}^2 \times 1,0628 = 2\,561 \text{ zł/m}^2$$

$$W_r = W_{r1} \times \text{p.u.} \times K$$

gdzie:

p.u. - powierzchnia w/w budynku – 650,00 m²,

W_{r1} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni budynków,

K – współczynnik korekcyjny – 0,90 – zmniejszenie wartości z uwagi na utrudnienia w zarządzaniu nieruchomością w przypadku współwłasności oraz braku dokumentacji potwierdzającej legalność budowy budynku hali,

$$W_r = 2\,561 \text{ zł/m}^2 \times 650,00 \text{ m}^2 \times 0,90 = 1\,498\,185 \text{ zł}$$

Przyjęto 1 498 200 zł

10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo – usługowo – warsztatowym, położonej w miejscowości Amelin 56, gmina Krasnosielc, powiat makowski, województwo mazowieckie wg stanu z dnia wyceny wynosi:

- wg stanu z dnia wizji:

1 498 200 zł

słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych

- udział ¼ wynosi:

374 550 zł

słownie: trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych

Oszacowana wartość jest aktualna na dzień sporządzenia operatu.

Wyceniona wartość znajduje się w przedziale cen nieruchomości podobnych. Jest zbliżona do ceny średniej nieruchomości z bazy danych. Ze względu na cechy indywidualne jest ona podobna do średnich nieruchomości ze zbioru branego do analizy i dlatego jej cena jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej z rozpatrywanego zbioru.

W wyniku analizy powyższych transakcji, uwzględniając lokalizację, stan techniczny, standard wykończenia budynku oraz wielkość działki pod budynkami otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości można uznać za realny.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej.
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę i dla celu określonego w nin. operacie.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być kopiowany i publikowany w całości ani w części w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wartość nieruchomości nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem oraz podatku VAT.

- Ocena stanu technicznego wycenianych budynków nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
- Wycena nie obejmuje wartości wyposażenia znajdującego się w budynkach.
- Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Operat wraz z załącznikami sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach.

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzecznawca majątkowy

Nr uprawnień 5133

Ostrołęka, 23 września 2025 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Księga wieczysta Nr OS1P/00001218/0
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, sygn. Postępowania B11B/GU/287/2025 z dnia 28.05.2025 roku, w/s upadłości Bogusława Olszewskiego
- Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.









NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		239/4		1, 66, 67
Identyfikator działki		141104_2.0001.239/4		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, AMELIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, AMELIN	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		239/5		1, 66, 67
Identyfikator działki		141104_2.0001.239/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, AMELIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, AMELIN	
Sposób korzystania		TP - GRUNTY PRZEZNACZONE POD BUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH LUB LINII KOLEJOWYCH		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		239/6		1, 66, 67
Identyfikator działki		141104_2.0001.239/6		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, AMELIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, AMELIN	
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		239/7		1, 66, 67
Identyfikator działki		141104_2.0001.239/7		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, AMELIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, AMELIN	
Sposób korzystania		TP - GRUNTY PRZEZNACZONE POD BUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH LUB LINII KOLEJOWYCH		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		239/8		1, 66, 67
Identyfikator działki		141104_2.0001.239/8		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, AMELIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, AMELIN	
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		239/9		1, 66, 67
Identyfikator działki		141104_2.0001.239/9		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, AMELIN		

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, AMELIN	
Sposób korzystania			TP - GRUNTY PRZEZNACZONE POD BUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH LUB LINII KOLEJOWYCH	
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			0,5343 HA	66, 67

Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		4		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW ; 50-51 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003131/03/, 2003-08-19 12:00:00, 2004-02-11 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
66	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2024-07-01, STAROSTA MAKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 343-344 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00005355/24/001, 2024-07-19 14:30:00, 2024-08-01-12.46.27.992871, TAK, 341 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
67	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2024-07-25, STAROSTA MAKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 348-349 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00005355/24/001, 2024-07-19 14:30:00, 2024-08-01-12.46.27.992871, TAK, 341 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------	--

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /4	---	28, 29
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAROL OLSZEWSKI, BOGUSŁAW, BEATA, 94120501116				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /4	---	30, 33
	Lp. 2.	7	1 /4	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SEBASTIAN OLSZEWSKI, BOGUSŁAW, BEATA, 97061600915				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /4	---	31
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BOGUSŁAW OLSZEWSKI, JAN, ALFREDA, 65111906414				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
28	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI UMOWA DAROWIZNY UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI , 3274/2018, 2018-05-23, KRISTYNA ZAŁUSKA, OSTROŁĘKA; 185-189 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003081/18/001, 2018-05-23 17:24:00, 2018-08-01-15.42.12.154730, NIE, 181-184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
29	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI , 2871/2018, 2018-05-07, KRISTYNA ZAŁUSKA, OSTROŁĘKA; 190-193 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003081/18/001, 2018-05-23 17:24:00, 2018-08-01-15.42.12.154730, NIE, 181-184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
30	UMOWA DAROWIZNY UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI , 3274/2018, 2018-05-23, KRISTYNA ZAŁUSKA, OSTROŁĘKA; 185-189 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003081/18/002, 2018-05-23 17:24:00, 2018-08-01-15.42.12.154730, NIE, 181-184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
31	UMOWA DAROWIZNY UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI , 3274/2018, 2018-05-23, KRISTYNA ZAŁUSKA, OSTROŁĘKA; 185-189 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003081/18/003, 2018-05-23 17:24:00, 2018-08-01-15.42.12.154730, NIE, 181-184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
33	UMOWA DAROWIZNY UDZIAŁU W ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI , 29/2020, 2020-01-20, AGNIESZKA RUSIŁOWICZ, OSTROŁĘKA; 216-219 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00000654/20/001, 2020-01-20 17:50:00, 2020-02-04-13.04.50.339765, NIE, 214-215 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		35, 45
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W POSTACI UDZIAŁU 1/4 PRAWA WŁASNOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSIEGO W SPRAWIE O SYGN. GKM 37/20 Z WNIOSKU WIERZycIELA ZASZTOFT AGNIESZKA, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA SEBASTIANA ZASZTOFT W SPRAWIE GKM 34/22 DO EGZEKUCJI Z 1/4 UDZIAŁU STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 37/20.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	AGNIESZKA ZASZTOFT	
	Lp. 2.	SEBASTIAN ZASZTOFT	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		64
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W POSTACI UDZIAŁU 1/4 PRAWA WŁASNOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE O SYGN. GKM 83/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA AR-OIL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OSTROŁĘCE, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OSTROŁĘKA, 369255955	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		65
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W POSTACI UDZIAŁU 2/4 PRAWA WŁASNOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA SEBASTIANA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE O SYGN. GKM 83/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA AR-OIL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OSTROŁĘCE, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OSTROŁĘKA, 369255955	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		68
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM UJAWNIONYM W KW PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI KAROLA OLSZEWSKIEGO, BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO I SEBASTIANA OLSZEWSKIEGO DO DZIAŁEK		

		NR 239/5, 239/7, 239/9 NA RZECZ WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		70
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM Z DNIA 28 MAJA 2025 ROKU, WYDANYM W SPRAWIE SYGN. BI1B/GU/287/2025 SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
35	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 37/20, 2022-04-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI; 243 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00003111/22/001, 2022-04-25 08:40:00, 2022-04-29-14.42.07.654133, NIE, 240-241 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
45	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 34/22, 2022-06-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI; 279 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004993/22/002, 2022-06-27 11:16:00, 2022-08-09-10.53.09.237132, NIE, 276-277 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
64	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 83/23, 2023-12-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR II W PRZASNYSZU; 330 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00009291/23/001, 2023-12-19 14:33:00, 2024-02-02-09.40.44.523985, NIE, 327-328 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
65	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 83/23, 2023-12-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR II W PRZASNYSZU; 336 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00009293/23/001, 2023-12-19 14:37:00, 2024-02-02-10.54.17.117250, NIE, 333-334 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
68	DECYZJA O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ , 214/SPEC/2023, 2023-12-06, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 354-368 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00006006/24/001, 2024-08-21 10:45:00, 2024-08-21-12.46.21.993074, TAK, 372 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
70	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA, KTÓRYM JEST BOGUSŁAW OLSZEWSKI , B11B/GU/287/2025, 2025-05-28, SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BIAŁYSTOK; 392-394 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004279/25/001, 2025-06-02 11:13:00, 2025-06-23-13.19.52.021284, NIE, 390-391 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7			34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	533498,82 (PIĘCSET TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT OSIEM 82/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KWOTY 533 498,82 ZŁ NA RZECZ POWODA SEBASTIANA ZASZTOFT NA UDZIALE 1/4 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJĄCYM BOGUSŁAWOWI OLSZEWSKIEMU., POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 21.05.2020 R. WYDANE W SPRAWIE SYGN. VII GNC 73/20.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	SEBASTIAN ZASZTOFT, MIROSŁAW, AGNIESZKA, 85021614458		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8			36, 37, 38,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			39, 40, 41,
Suma (słownie), waluta	22215,81 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘTNAŚCIE 81/100) ZŁ			42, 43, 44
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA PRZYMUSOWA OBEJMUJĄCA NIEOPŁACONE SKŁADKI NA: FUS , FUZ, FP, FS, FGŚP ZA OKRES 10/2020-03/2021; 08/2021; 10/2021-12/2021, KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI WYLICZONE NA DZIEŃ 06.06.2022 R. NA PODSTAWIE ART. 110 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE. DOKONANO WPISU HIPOTEKI NA UDZIALE NR 5 NALEŻĄCYM DO BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO, TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW4280622000947 Z DNIA 07.03.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW428062200094/8 Z DNIA 07.03.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW4280622000949 Z DNIA 07.03.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW42806220001917 Z DNIA 28.04.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW42806220001918 Z DNIA 28.04.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW42806220001919 Z DNIA 28.04.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW42806220001920 Z DNIA 28.04.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW42806220001921 Z DNIA 28.04.2022R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW42806220001922 Z DNIA 28.04.2022R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600388		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9			46, 47, 48,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			49, 50, 51,
Suma (słownie), waluta	15087,40 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 40/100) ZŁ			52, 53, 54,
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4		55, 56, 57,

	Lp. 2.	7		58, 59, 60, 61, 62, 63
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA PRZYMUSOWA Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: FUS ZA OKRES 01/2023-03/2023, FUZ ZA OKRES 01/2023-06/2023, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 12/2022-03/2023, KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI WYLICZONE NA DZIEŃ 17.11.2023R. NA PODSTAWIE ART. 110 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000842 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000843 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000844 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000845 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000846 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000847 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000848 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623000849 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001077 Z DNIA 19.06.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001075 Z DNIA 19.06.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001079 Z DNIA 19.06.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001395 Z DNIA 16.08.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW4280623002881 Z DNIA 16.05.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001396 Z DNIA 16.08.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001397 Z DNIA 16.08.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001652 Z DNIA 16.09.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001651 Z DNIA 16.09.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1280623001653 Z DNIA 16.09.2023R.,	
Inne informacje			HIPOTEKA PRZYMUSOWA OBCIĄŻA UDZIAŁ NR 4 W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI ORAZ UDZIAŁ NR 7 W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO SEBASTIANA OLSZEWSKIEGO.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU, PŁOCK, 00001775600388	
Lp. 4.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			10	69
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			16664,02 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET SZEŚCZDZIESIĄT CZTERY 02/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.		4	
	Lp. 2.		7	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NA UDZIALE NR 4 - 1/4 CZĘŚCI ORAZ NR 7 - 1/4 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJĄCYM DŁUŻNIKOWI SEBASTIANOWI OLSZEWSKIEMU, NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA: FUS ZA OKRES 07/2023-11/2023, FUZ ZA OKRES 07/2023-11/2023, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 07/2023-11/2023, A TAKŻE KOSZTÓW UPOMNIENI, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ORAZ ODSETEK ZA ZWŁOKĘ., DECYZJA ZUS Z DNIA 22.01.2024 R. NR 280671DZPDZ24/000053.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU, PŁOCK, 00001775600388	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

34	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA, VII GNC 73/20, 2020-05-21, SĄD OKRĘGOWY W BIAŁYMSTOKU VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BIAŁYSTOK; 233 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004171/20/001, 2020-06-01 08:07:00, 2020-06-04-14.57.20.716700, NIE, 228-232 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
36	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622000947, 2022-03-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 251-252 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
37	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622000948, 2022-03-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 253-254 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
38	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622000949, 2022-03-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 255-256 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
39	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622001917, 2022-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 257-258 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
40	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW42806220001918, 2022-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 259-260 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
41	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622001919, 2022-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 261-262 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
42	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622001920, 2022-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 263-264 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
43	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622001921, 2022-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 265-266 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
44	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4280622001922, 2022-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 267-268 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00004773/22/001, 2022-06-15 11:32:00, 2022-07-20-13.48.30.494762, NIE, 249-250 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
46	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1280623000842, 2023-05-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 288-289 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00008876/23/001, 2023-12-04 11:15:00, 2024-02-01-13.11.42.339939, NIE, 285-287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
47	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1280623000843, 2023-05-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 290-291 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00008876/23/001, 2023-12-04 11:15:00, 2024-02-01-13.11.42.339939, NIE, 285-287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
48	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1280623000844, 2023-05-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 292-293 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00008876/23/001, 2023-12-04 11:15:00, 2024-02-01-13.11.42.339939, NIE, 285-287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[illegible]

	<i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00008876/23/001, 2023-12-04 11:15:00, 2024-02-01-13.11.42.339939, NIE, 285-287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
63	TYTUŁ WYKONAWCZY , TW1280623001653, 2023-09-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE; 322-323 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00008876/23/001, 2023-12-04 11:15:00, 2024-02-01-13.11.42.339939, NIE, 285-287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
69	DECYZJA , 280671DZPDZ24/000053, 2024-01-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W OSTROŁĘCE, OSTROŁĘKA; 381 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00007903/24/001, 2024-10-30 12:37:00, 2024-11-05-15.10.57.363515, NIE, 379-380 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250528/00111
Sygnatura postępowania	BI1B/GU/287/2025
Data obwieszczenia	28.05.2025
Sąd	Sąd Rejonowy w Białymstoku
Wydział	VIII Wydział Gospodarczy

PODMIOT

Imię	Bogusław
Nazwisko	Olszewski
Miejsce zamieszkania	Amelin, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	65111906414
NIP	7580008541

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 28 maja 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Bogusław Olszewski, PESEL 65111906414, sygnatura akt BI1B/GU/287/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Bogusław Olszewski, PESEL 65111906414, NIP 7580008541, miejsce zamieszkania: Amelin, adres Amelin 56, 06-212 Amelin, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku na rachunek bankowy syndyka.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **BI1B/GUp-s/280/2025**.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Białymstoku, VII Wydział Gospodarczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1016643869



1	Okres ubezpieczenia: od 19.01.2025 r. do 18.01.2026 r.								
2	Ubezpieczający: IWONA ZAŁĘSKA FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA "VALUERS" Adres siedziby: NASYPOWA 4, 07-410 OSTROŁĘKA E-mail: 1974IWONAZ@WP.PL Telefon: +48601554608		REGON: 142769160						
3	Ubezpieczony: IWONA ZAŁĘSKA FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA "VALUERS" Adres siedziby: NASYPOWA 4, 07-410 OSTROŁĘKA E-mail: 1974IWONAZ@WP.PL Telefon: +48601554608		REGON: 142769160						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>50 000 EUR</td><td>50 000 EUR</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR	50 000 EUR
Suma gwarancyjna									
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia								
50 000 EUR	50 000 EUR								
5	Składka łączna: 294,77 PLN Składka została opłacona w całości.								
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.								
7	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 8. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.								

1016643869/7e1d05f9-e6ae-4c46-9c2f-9134208bc0d7/BE20 PIN: 7379

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F11_01/20250110.1235/proddppu02-310757937.3/FILE/7e1d05f9-e6ae-4c46-9c2f-9134208bc0d7



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

IWONA ZAŁĘSKA FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA "VALUERS"
E-mail: 1974IWONAZ@WP.PL
Telefon: +48601554608

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Grzegorz Abramowicz
tel.: +48 604166560

Data zawarcia umowy: 10.01.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Iwona Załęska

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

IWONA ZAŁĘSKA FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA
"VALUERS"

Ubezpieczający

Iwona Załęska

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

F.H.U. "ATUT"
Grzegorz Abramowicz
07-410-102-102
tel./fax 29 646 11 46, 604 166 560
NIP 758-178-52-35 REGON 141406632

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1016643869/7e1d05f9-e6ae-4c46-9c2f-9134208bc0d7/BE20 PIN: 7379

801 102 102 pzu.pl

2/2

