

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ

nieruchomości: gruntowej zabudowanej pawilonem handlowym oraz budynkiem garażowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą

położonej: Ostrołęka, ul. Czeczotka 9, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie



Działka nr ew.	20276 – obręb 0002 Ostrołęka, będąca przedmiotem użytkowania wieczystego
Powierzchnia działki	0,0579 ha
Powierzchnia użytkowa/zabudowy	pawilon handlowy: 87,00 m ² /92,00 m ² budynek garażowy: 58,42 m ² /65,00 m ²
Księga wieczysta	OS10/00043807/1

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska
Rzeczoznawca Majątkowy
Nr uprawnień: 5133

Ostrołęka, 6 sierpnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Ostrołęce przy ul. Czeczotka 9, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie. W skład nieruchomości wchodzi działka nr ew. 20276 z obrębu 0002 Ostrołęka o powierzchni 0,0579 ha będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz pawilon handlowy i budynek garażowy stanowiące odrębną od gruntu własność. Działka nr ew. 20276 zabudowana jest pawilonem handlowym, o konstrukcji mieszanej, krytym blachą, 1 – kondygnacyjnym. Budynek z lat 70-tych XX wieku, po remoncie w 2017 roku, posiada powierzchnię zabudowy 92,00 m² i powierzchnię użytkową 87,00 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji nieruchomości. Budynek w średnim stanie technicznym i zadowalającym standardzie wykończenia. Na działce znajduje się również budynek garażowy o konstrukcji mieszanej, kryty blachą, 1 – kondygnacyjny. Budynek z 2017 roku, posiada powierzchnię zabudowy 65,00 m² i powierzchnię użytkową 58,42 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji nieruchomości. Stan techniczny budynku średni, standard zadowalający typowy dla tego typu nieruchomości. Brak dokumentów potwierdzających prawidłowy proces budowy i odbioru, budynek nie jest naniesiony na mapę ewidencyjną. Teren nieruchomości całkowicie ogrodzony i utwardzony nawierzchnią kostką brukową. Dobre uzbrojenie w urządzenie infrastruktury technicznej – woda, kanalizacja, energia, możliwość podłączenia do sieci miejskiej ciepłowniczej. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną utwardzoną ul. Czeczotka. Dla działki nr ew. 20276 urządzona jest księga wieczysta OS1O/00043807/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrołęce.	
Cel wyceny	
Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wg stanu z dnia wizji	185 250 zł <i>(słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)</i>
Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 wg stanu z dnia wizji	92 600 zł <i>(słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych)</i>
Opracowanie	mgr Iwona Renata Załęska Rzecznawca majątkowy nr uprawnień 5133
Data sporządzenia operatu	6 sierpnia 2025 roku

Spis treści

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
3.4. Źródła danych metodologicznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. Stan prawny.....	6
5.2. Określenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości	7
5.3. Lokalizacja i elementy sąsiedztwa	10
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. SPOSÓB WYCENY	11
7.1. Uwarunkowania prawne.....	11
7.2. Wskazanie rodzaju określonej wartości	12
7.3. Wybór podejścia i metody wyceny	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
8.1. Ogólna charakterystyka powiatu ostrołęckiego	13
8.2. Ogólna charakterystyka miasta Ostrołęka.....	15
8.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	20
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji	20
10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI	21
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21
12. ZAŁĄCZNIKI	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Ostrołęce przy ul. Czeczotka 9, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie. W skład nieruchomości wchodzi działka nr ew. 20276 z obrębu 0002 Ostrołęka o powierzchni 0,0579 ha będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz pawilon handlowy i budynek garażowy stanowiące odrębną od gruntu własność.

Działka nr ew. 20276 zabudowana jest pawilonem handlowym, o konstrukcji mieszanej, krytym blachą, 1 – kondygnacyjnym. Budynek z lat 70-tych XX wieku, po remoncie w 2017 roku, posiada powierzchnię zabudowy 92,00 m² i powierzchnię użytkową 87,00 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji nieruchomości. Budynek w średnim stanie technicznym i zadowalającym standardzie wykończenia. Na działce znajduje się również budynek garażowy o konstrukcji mieszanej, kryty blachą, 1 – kondygnacyjny. Budynek z 2017 roku, posiada powierzchnię zabudowy 65,00 m² i powierzchnię użytkową 58,42 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji nieruchomości. Stan techniczny budynku średni, standard zadowalający typowy dla tego typu nieruchomości. Brak dokumentów potwierdzających prawidłowy proces budowy i odbioru, budynek nie jest naniesiony na mapę ewidencyjną.

Teren nieruchomości całkowicie ogrodzony i utwardzony nawierzchnią kostką brukową. Dobre uzbrojenie w urządzenie infrastruktury technicznej – woda, kanalizacja, energia, możliwość podłączenia do sieci miejskiej ciepłowniczej.

Dojazd do nieruchomości drogą publiczną utwardzoną ul. Czeczotka.

Dla działki nr ew. 20276 urządzona jest księga wieczysta OS1O/00043807/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrołęce.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie udziału 1/2 w wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki nr ew. 20276 zabudowanej pawilonem handlowym i budynkiem garażowym stanowiącymi odrębną własność od gruntu (bez uwzględniania wartości wyposażenia budynków np. mebli) wg stanu z dnia wizji.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688).

- 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 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. nr 124/2001 poz. 1361 z późn. zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta OS1O/00043807/1.
- Dane z ewidencji gruntów i budynków działki nr ew. 20276, źródło: <https://ostroleka.geoportal2.pl>.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, sygn. Postępowania BI1B/GU/287/2025 z dnia 28.05.2025 roku, w/s upadłości Bogusława Olszewskiego.
- Oględziny nieruchomości w dniu 8 lipca 2025 roku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Śródmieście Płn. – 11 Listopada" w Ostrołęce, Uchwała Rady Miejskiej w Ostrołęce Nr 471/LII/2006 z dnia 30.03.2006 roku.
- Informacje z bazy danych w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo – usługowymi i przemysłowymi (garażowymi) na terenie powiatu ostrołęckiego oraz powiatów sąsiednich uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.4. Źródła danych metodologicznych

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” – wydawnictwo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
- Nota Interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” – pod red. S. Żróbek, Educaterra Olsztyn 2007.

4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	6 sierpnia 2025 r.
Data, na którą określono wartość prawa do nieruchomości	6 sierpnia 2025 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	8 lipca 2025 r.
Data wizji lokalnej nieruchomości	8 lipca 2025 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr **OS1O/00043807/1** zapisano:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Numer działki: 20276
 Położenie: Ostrołęka
 Ulica: Czeczotka
 sposób korzystania: działka gruntu
 obszar całej nieruchomości: 0,0578 ha
 Budynki:
 Położenie: Ostrołęka
 Ulica: Czeczotka
 Przeznaczenie budynku: pawilon handlowy
 Odrębność: tak

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2097-06-30
 Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 30 czerwca 2097 roku oraz budynek pawilonu handlowego stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciele: Miasto Ostrołęka
 Użytkownicy wieczysti: Karol Olszewski (Bogusław, Beata) – udział ½
 Bogusław Olszewski (Jan, Alfreda) – udział ½

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OS1O / 4813 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:16:33 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	2
Numer wpisu	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Napis	INNY WPIS
Rodzaj wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 18/22 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYTELA SEBASTIAN ZASZTOFT, 06-212 KRASNOŚCIELC, UL. BIERNACKA 91
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE KM 2478/23 Z WNIOSKU WIERZYTELA : ALEXANDER PALIESKI
Rodzaj zmiany	Lp. 1. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE GKM 42/23 Z WNIOSKU WIERZYTELA AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	Lp. 2. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE GKM 2955/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO
	Lp. 3. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW W SPRAWIE KM 2955/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO
inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OSTROŁĘKA, 369255955, 0000713529
inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2. "TOMEGRIS" UAB, BIRULSKIU K.
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. SEBASTIAN ZASZTOFT
	Lp. 2. ALEXANDER PALIESKI, 58110102318
Lp. 2.	3
Numer wpisu	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Napis	INNY WPIS
Rodzaj wpisu	NA PODST. ART. 110C USTAWY Z 17 CZERWCA 1966 ROKU O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI (T.J. DZ. U. Z 2023 R. POZ. 2505 Z POŹN. ZM) ZAJMUJĄCE NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEJ W OSTROŁĘCE, PRZY ULICY CZECZOTKA 1, 07-410 OSTROŁĘKA SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z 1/2 UDZIAŁU DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM WRAZ Z PAWILONEM HANDLOWYM STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE PROWADZI KW. NR OS1O/00043807/1.
Treść wpisu	

DZIAŁ IV (hipoteki)

Hipoteka przymusowa: 69.952,92 zł – na rzecz ZUS Oddział w Płocku
 Hipoteka przymusowa: 114.822,00 zł – na rzecz Alexandra Palieski

Hipoteka przymusowa: 15.760,77 zł – na rzecz ZUS Oddział w Płocku
 Hipoteka przymusowa: 54.297,45 zł – na rzecz ZUS Oddział w Płocku
 Hipoteka przymusowa: 6.546,30 zł – na rzecz ZUS Oddział w Płocku.

Ewidencja gruntów i kartoteka budynków – działka nr ew. 20276:

Województwo : mazowieckie
 Powiat : Miasto Ostrołęka
 Jednostka ewidencyjna : Ostrołęka
 Nazwa obrębu : 0002
 Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 06-08-2025

Jednostka rejestrowa : G.1212
 Grupa rejestrowa : 5

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
20276		Oznaczenie	Pow.	0,0579
Id działki :		Bi	0,0579	
146101_1.0002.20276				

Arkusz: 244.311.2111

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
2295	CZECZOTKA OSTROŁĘKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	92
Id. budynku: 146101_1.0002.2295_BUD (jednostka rej.: B.195)				

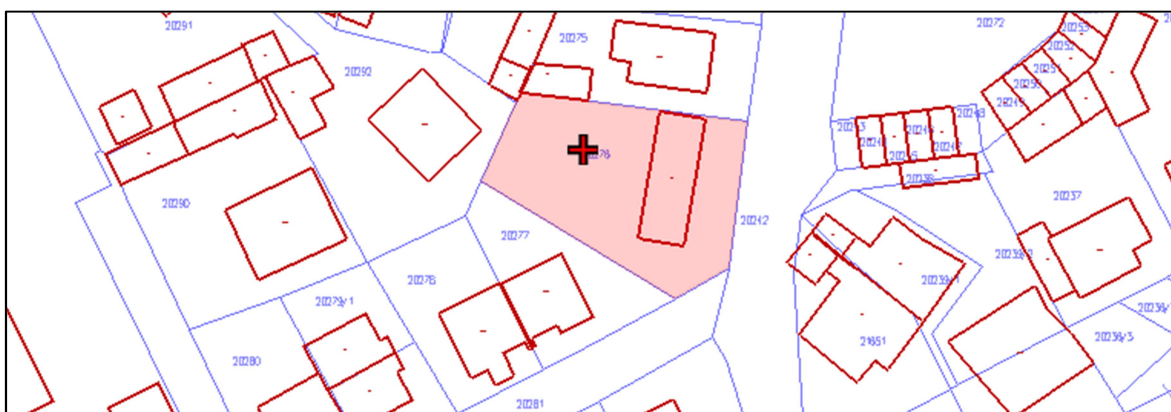
Źródło: <https://ostroleka.geoportal2.pl>

Stwierdza się niezgodność zapisów księgi wieczystej OS1O/00043807/1 z zapisami zawartymi w ewidencji – niezgodność dotyczy powierzchni działki, w procesie wyceny przyjęto dane zgodne z ewidencją gruntów – powierzchnia działki 0,0579 ha. Księga wieczysta stanowi załącznik do opracowania.

Budynek garażowy nie jest ujawniony w kartotece budynków, brak dokumentów potwierdzających prawidłowy proces budowy i odbioru, budynek nie jest naniesiony również na mapę ewidencyjną.

5.2. Określenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Ostrołęce przy ul. Czeczotka 9, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie. W skład nieruchomości wchodzi działka nr ew. 20276 z obrębu 0002 Ostrołęka o powierzchni 0,0579 ha będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz pawilon handlowy i budynek garażowy stanowiące odrębną od gruntu własność.



Działka nr ew. 20276 zabudowana jest pawilonem handlowym, o konstrukcji mieszanej, krytym blachą, stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna stalowa, 1 – kondygnacyjnym. Ściany zewnętrzne wykończone blachą stalową, wewnętrzne panelami pcv, posadzki i podłogi z kostki betonowej z lastryko. Budynek z lat 70-tych XX wieku, po remoncie w 2017 roku, posiada powierzchnię zabudowy 92,00 m² i powierzchnię użytkową 87,00 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji nieruchomości. Budynek wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania i kamery zewnętrzne. Budynek w średnim stanie technicznym i zadowalającym standardzie wykończenia.



Stan techniczny:

Budynek wybudowany w latach 70-tych XX wieku (wg danych otrzymanych od Właściciela) przy wykorzystaniu tradycyjnych technologii oraz materiałów budowlanych średniej jakości.

Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń przeciętna. Budynek w średnim stanie technicznym i zadowalającym standardzie wykończenia.

Na działce znajduje się również budynek garażowy o konstrukcji mieszanej, kryty blachą, 1 – kondygnacyjny. Budynek z 2017 roku (wg danych otrzymanych od Właściciela), posiada powierzchnię zabudowy 65,00 m² i powierzchnię użytkową 58,42 m² – ustalono na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji nieruchomości. Ściany wewnętrzne bez wykończenia tynkiem, brak ocieplenia, posadzki betonowe bez wykończenia, wrota stalowe. Stan techniczny budynku średni, standard zadowalający typowy dla tego typu nieruchomości. Brak dokumentów potwierdzających prawidłowy proces budowy i odbioru, budynek nie jest naniesiony na mapę ewidencyjną.



Stan techniczny:

Budynek wybudowany w 2017 roku (wg danych otrzymanych od Właściciela) przy wykorzystaniu tradycyjnych technologii oraz materiałów budowlanych średniej jakości. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń przeciętna. Budynek w średnim stanie technicznym i zadowalającym standardzie wykończenia.

Teren nieruchomości całkowicie ogrodzony i utwardzony nawierzchnią kostką brukową. Dobre uzbrojenie w urządzenie infrastruktury technicznej – woda, kanalizacja, energia, możliwość podłączenia do sieci miejskiej ciepłowniczej.



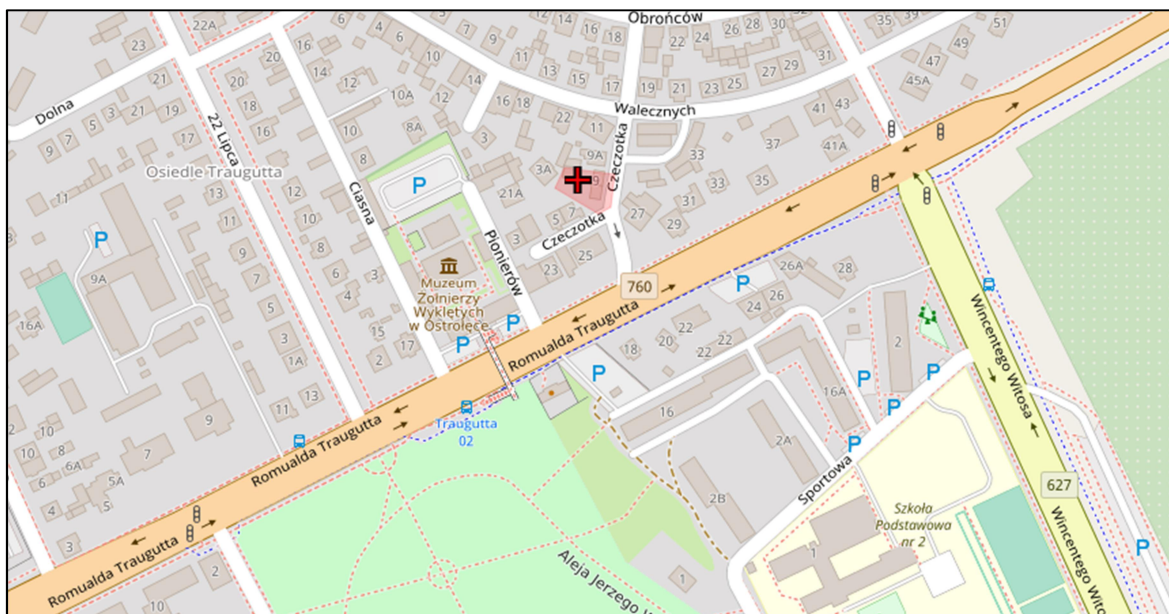
Dojazd do nieruchomości drogą publiczną utwardzoną ul. Czeczotka.



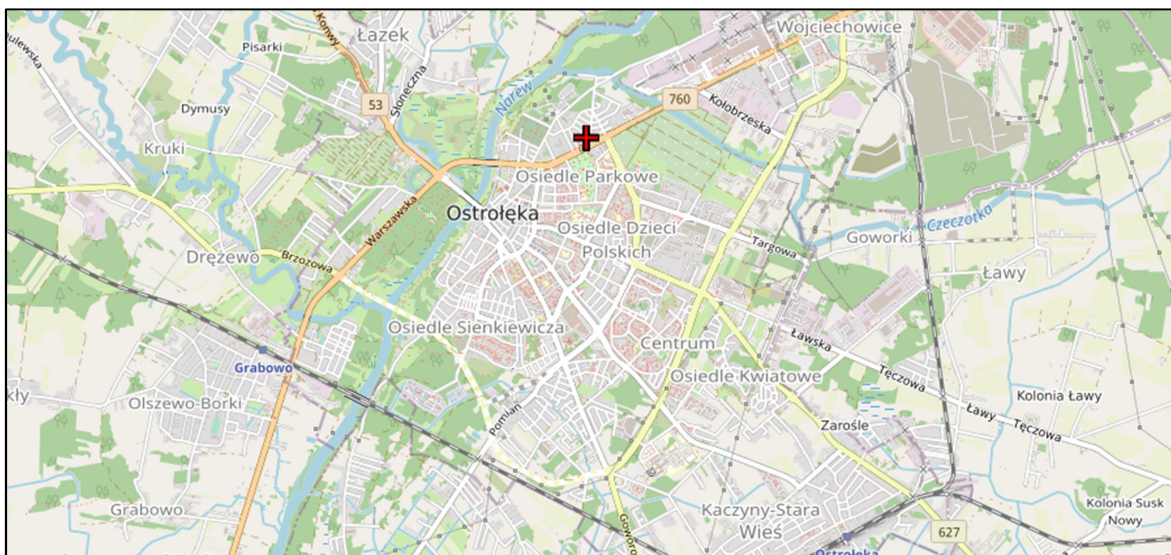
5.3. Lokalizacja i elementy sąsiedztwa

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Ostrołęka przy ul. Czeczotka 9, ulica jednokierunkowa. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz garażowa. W odległości ok. 50m przebiega droga wojewódzka nr 760 łącząca Ostrołękę z Łomżą. Nieruchomość dobrze skomunikowana z centrum miasta, przystanek komunikacji miejskiej w odległości ok. 250m. W odległości do 500m znajduje się szkoła podstawowa, liceum, muzeum, punkty handlowo – usługowe, park miejski, w odległości ok. 1300m centrum miasta.

Biorąc pod uwagę funkcję nieruchomości /zabudowana budynkami handlowo – usługowym i garażowym/ oraz bliskie położenie w stosunku do centrum miasta Ostrołęki, lokalizację niedaleko drogi wojewódzkiej, lokalizację nieruchomości oceniono na dobrą.



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu "Śródmieście Płn. – 11 Listopada" w Ostrołęce, Uchwała Rady Miejskiej w Ostrołęce Nr 471/LII/2006 z dnia 30.03.2006 roku:

- działka nr ew. 20276 z obrębu 0002 Ostrołęka położona jest na terenie oznaczonym w planie symbolem MNU24 – teren zabudowy mieszkaniowej (...) a także towarzyszące usługi (wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę).



7. Sposób wyceny

7.1. Uwarunkowania prawne

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.

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)

7.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie oszacowano **wartość rynkową nieruchomości**.

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.*”

7.3. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę aktualne przeznaczenie i funkcję nieruchomości, wyceny dokonano **podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, zgodnie z notą interpretacyjną „zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,

Wyceny nieruchomości dokonano przy uwzględnieniu cen kształtujących się w obrocie nieruchomościami o takiej samej funkcji przeznaczenia, o podobnym stopniu atrakcyjności lokalizacji, stanie technicznym 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. Ogólna charakterystyka powiatu ostrołęckiego

Powiat ostrołęcki leży w północno-wschodniej Polsce, jest największym powiatem w województwie mazowieckim. Graniczy z województwami: warmińsko-mazurskim i podlaskim. Powierzchnia powiatu wynosi 2099 km², zamieszkuje go 84 tys. osób (z Ostrołęką - 140 tys.). W jego skład wchodzi 11 gmin: Baranowo, Czarnia, Czerwin, Goworowo, Kadzidło, Lelis, Łyse, Myszyniec (gmina miejsko-wiejska), Olszewo Borki, Rzekuń i Troszyn, na terenie których znajduje się 391 miejscowości. W centralnej części powiatu położona jest Ostrołęka - miasto na prawach powiatu i siedziba powiatu ziemskiego. Zamieszkuje ją 55 tys. ludzi. Gęstość zaludnienia powiatu ostrołęckiego wynosi 40 osób na km².

Powiat ma dość korzystny układ komunikacyjny. Tędy przebiegają główne szlaki wiodące od wschodnich i północnych granic Polski na południe i zachód kraju: trasa nr 61 z Warszawy do Suwałk i dalej do państw nadbałtyckich, trasa nr 53 z Warszawy na Warmię i Mazury (tzw. Gościniec Mazurski) i droga nr 60 będąca częścią trasy z Białegostoku do miast środkowej Polski.

Powiat położony jest na ziemiach będących częścią trzech krain geograficznych: Równiny Kurpiowskiej (północna część powiatu), Doliny Dolnej Narwi (środkowa) i Międzyrzecza Łomżyńskiego (południowa). Na Równinie Kurpiowskiej znajduje się jeden z najciekawszych regionów etnograficznych w Polsce - Kurpie.



Na terenie tym rośnie Puszcza Kurpiowska (zwana też Zieloną, Myszyniecką lub Zagajnicą). Równina Kurpiowska jest mało urodzajna, pokryta sandrem (piaskami polodowcowymi), urozmaicona wydymami, na których rosną lasy. Obniżenia zajęte są przez łąki i pastwiska. Wysokości bezwzględne na jakich położony jest powiat wynoszą od 87 m n.p.m. w Dolinie Dolnej Narwi (gm. Goworowo) do 158 m n.p.m. na Równinie Kurpiowskiej (okolice Czarni).

Pod względem klimatycznym powiat należy do tzw. dzielnicy wschodniej, chłodniejszej od dzielnicy środkowej, w której leży zachodnia część Mazowsza. Średnia temperatura roczna w Ostrołęce wynosi 6,6°C. Pierwsze jesienne przymrozki przypadają tu na początek października a ostatnie wiosenne na początek maja. Śnieg leży 80-90 dni, miesiąc dłużej niż na zachodnim Mazowszu. Liczba dni pochmurnych waha się między 150 a 170. Opady są tu dość intensywne, wynoszą 550-650 mm rocznie.

W ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych działających w powiecie przewagę stanowią małe firmy, w których znajdują zatrudnienie z reguły członkowie rodziny. Wśród około 3700 firm działających na terenie gmin powiatu większość zajmuje się handlem i usługami, w dalszej kolejności świadczone są roboty budowlane i transportowe. Istnieją też zakłady zajmujące się przetwórstwem drewna oraz mleka i mięsa.

W życiu gospodarczym regionu pierwszoplanową rolę odgrywa rolnictwo. Z nim związanych jest 71% mieszkańców. Wyłącznie z rolnictwa utrzymuje się 29,4% mieszkańców. Prawie cały areal ziemi należy do indywidualnych gospodarzy (99,3%). Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi około 10,5 ha.

W ostatnich latach obserwuje się spadek ilości gospodarstw na rzecz wzrostu ich powierzchni (obecnie około 12100 gospodarstw). Na terenie powiatu dominują grunty rolne. Większość stanowią V i VI klasę (70%). Wyznaczają one kierunek upraw - zdominowany przez uprawę zbóż (58%) i ziemniaków (15%).

Uprawy te występują w gminach położonych w południowej części powiatu: Goworowo, Czerwin, Troszyn i Rzekuń. Występują tu również uprawy warzyw, owoców i buraków cukrowych. Tu również dominuje hodowla trzody chlewnej. Surowce te są wykorzystywane przez lokalne zakłady przetwórcze. Największe, dostosowane do standardów europejskich to Zakłady Mięsne JBB w Łysych.

Podstawowy kierunek produkcji zwierzęcej - hodowlę bydła mlecznego - wyznacza duży, aż 50% udział użytków zielonych w strukturze użytków rolnych. Najwięcej łąk i pastwisk położonych jest w północnej części powiatu. W gminie Baranowo stanowią one 69,6% użytków rolnych, w gminie Myszyniec - 62,3%, w gminie Lelis - 58,7%, w gminie Kadzidło - 55,8%, w gminie Łyse - 55,7%. Należy zaznaczyć, że powiat ostrołęcki jest regionem o najwyższej obsadzie bydła na 100 ha użytków rolnych i najwyższej produkcji mleka w województwie mazowieckim.

Charakter i specyfika powiatu wyznacza kierunki współpracy w zakresie rolnictwa ekologicznego, przetwórstwa rolno-spożywczego, ochrony środowiska oraz kultury i agroturystyki.

Rozwój powiatu jest ściśle związany z produkcją mleka. Istnieje duże zapotrzebowanie na mleko dobrej jakości, które od dawna jest wykorzystywane przez wiodące na polskim rynku zakłady przetwórstwa mleczarskiego. Mleczarstwo nadal jest magnesem przyciągającym inwestorów. Przykładem jest firma Hochland z kapitałem niemieckim, która w Baranowie wybudowała

nowoczesny zakład mleczarski. Współpracuje on z istniejącą na terenie powiatu Spółdzielnią Mleczarską "Kurpie".

Świadczy to o wysokiej jakości produkowanych tu surowców, wynikającej przede wszystkim z niewielkiego zużycia nawozów sztucznych, środków ochrony roślin i produkcji w czystym środowisku naturalnym.

Wysoka koncentracja produkcji zwierzęcej może jednak prowadzić do zagrożeń dla środowiska naturalnego. Zapobiegając tym zagrożeniom, rejon o najwyższej koncentracji bydła objęto programem "Ochrona środowiska na terenach wiejskich" realizowanym ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przy wsparciu Banku Światowego. W ramach programu obok działalności edukacyjnej prowadzona była działalność inwestycyjna.

Przed rolnikami powiatu stoją zadania dostosowania produkcji do wymogów Unii Europejskiej. Aby przyspieszyć ten proces realizowany był program "Przygotowanie producentów mleka do standardów Unii Europejskiej" finansowany w ramach Projektu Inicjatywy Proeuropejskie PHARE'97 Integracja Europejska.

Priorytetem na wsi staje się rozwój infrastruktury. Notuje się szybką, coroczną poprawę zaopatrzenia wsi w wodę. Intensywnie postępuje kanalizacja wsi. Systematycznej poprawie ulega stan dróg. Postępuje telefonizacja i gazyfikacja.

Nadal rolnictwo powiatu ostrołęckiego poszukuje alternatywnych źródeł dochodów. Rolnicy przedstawiają dotychczasową produkcję na uprawę grzybów - pieczarek i boczników, ziół i kwiatów, drobne rzemiosło - rozwija się produkcja wyrobów sztuki ludowej oraz agroturystyka. Sprzyjają temu walory przyrodnicze, dobry stan środowiska i bliskie sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej.

8.2. Ogólna charakterystyka miasta Ostrołęka

Ostrołęka (ok. 48 000 mieszkańców) jest położona w północno-wschodniej Polsce w Nizinie Północno-Mazowieckiej, na skraju Puszczy Zielonej, w środkowej części powiatu ostrołęckiego, w województwie mazowieckim. Przez miasto przepływają trzy rzeki: Narew, Omulew i Czeczotka. Nazwa miasta ściśle związana jest z topograficznymi właściwościami terenu ("ostre" łąki nad rzeką, które wiosną zalewa woda).

Historia miasta sięga aż Średniowiecza, natomiast "złoty wiek" dla Ostrołęki nastąpił po roku 1526 za panowania królowej Bony; niestety, późniejsze epidemie i częste bitwy ze Szwedami w roku 1656 przyniosły miastu niemal całkowitą destrukcję. Ze względu na swoje strategiczne położenie miasto ucierpiało także podczas kolejnych wojen, zwłaszcza podczas I i II wojny św. (pod rządami III Rzeszy nazwę miasta przemianowano na Scharfenwiese, a śmierć poniosło ponad 1000 ostrołęczan).

Prawa miejskie Ostrołęka otrzymała już przed rokiem 1373, do roku 1975 była miastem powiatowym, w latach 1975-1998 - miastem wojewódzkim, po reformie administracyjnej jest Miastem Grodzkim a także siedzibą Powiatu Ziemskiego w województwie mazowieckim.

Bogactwo Ostrołęki to przede wszystkim jej naturalne walory turystyczne - rzeźba terenu, klimat, rzeki (Narew, Omulew, Rozoga) i lasy (Puszcza Zielona), a także walory środowiska antropologicznego (budownictwo kurpiowskie, muzea). Narew jako szlak wodny z Mazur do Warszawy to doskonałe miejsce dla uprawiania sportów wodnych, zwłaszcza kajakarstwa. Miasto może się również poszczycić dobrą infrastrukturą turystyczną dzięki ośrodkom wczasowym i

kempingom, a także coraz bardziej rozwijającą się formą spędzania wolnego czasu jaką jest agroturystyka.

Najcenniejszym zabytkiem jest dawny klasztor Bernardynów (wzniesiony w XVII w.) wraz z Kościołem św. Antoniego z barokowym wyposażeniem i polichromią; budynek dawnej poczty z ok. 1828 r. mieści obecnie Muzeum Kultury Kurpiowskiej z ciekawymi wystawami stałymi (min. zabytki grodziska) i czasowymi. Z ważniejszych imprez odbywających się w mieście wymienić należy "Dni Ostrołęki" (maj), a także Ostrołęckie Spotkania z Piosenką Kabaretową "OSPA" (listopad).

W Ostrołęce funkcjonuje 5100 przedsiębiorstw zatrudniających 20 tys. osób. Dominują małe i średnie firmy prywatne. Ostrołęka pełni rolę ważnego dla północno-wschodniego Mazowsza ośrodka administracyjnego i gospodarczego. Struktura gospodarcza miasta zdominowana jest przez przemysł drzewno-papierniczy, energetyczny, materiałów budowlanych oraz przetwórstwa rolnospożywczego.

Wśród największych ostrołęckich przedsiębiorstw należy wymienić: Zespół Elektrowni Ostrołęka, firmę Stora Enso - wiodącego obecnie w Polsce producenta celulozy oraz opakowań z papieru i tektury. Rozwojowi gospodarczemu miasta sprzyja fakt, że od 2007 r. obszar o powierzchni 86,1 ha w Ostrołęce-Wojciechowicach należy do Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną, stworzono dogodne warunki do prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej. W ramach strefy funkcjonuje już kilka firm, w tym Lacroix-Opakowania Sp. z o.o. z kapitałem francuskim. W wyniku otwarcia obwodnicy miasta dostępne stały się kolejne tereny inwestycyjne. Nowi inwestorzy mogą liczyć na ulgi w podatku od nieruchomości.

Ostrołęka jest ważnym ośrodkiem drogowym i kolejowym w tej części województwa. Leży na skrzyżowaniu dróg z centrum i południa kraju na północny wschód. Od południa graniczy z obszarem aglomeracji warszawskiej, dla której jest naturalnym zapleczem. Wiedzie przez nią tzw. "gościniec mazurski", czyli droga krajowa nr 61 z Warszawy nad jeziora. Ma bezpośrednie połączenie drogowe z Warszawą, Olsztynem i Białymstokiem, od których oddalona jest o ok. 120 km.

W ostatnich latach w Ostrołęce powstało kilka nowych obiektów min.:

- budynek wielorodzinny przy ul. Steyera, w którym znajduje się 110 lokali mieszkalnych i 37 lokali niemieszkalnych garaży;
- budynek wielorodzinny TBS przy Alei Jana Pawła II, w budynku znajduje się 110 mieszkań w wielkości od 33 m² do 77 m², w piwnicach wydzielono miejsce na 37 garaży;
- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze w rejonie ulic Cieplińskiego (za istniejącymi blokami Agromaszu). W skład budynku wchodzi mieszkania o powierzchni 38 m² - 75 m² oraz lokale handlowe o powierzchni 24 m² - 150 m²; obecnie trwają prace przy budowie następnego budynku wielorodzinnego; w sumie powstało już 11 budynków wielorodzinnych – osiedle „Kwiatowe Łąki”;
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Stańskiego - oddany do użytkowania pod koniec 2015 roku;
- trwa budowa nowych bloków przy ul. Boh. Warszawy - inwestor Novdom; na dzień dzisiejszy 6 budynków zostało już oddanych do użytkowania;

- na skrzyżowaniu ulic Goworowskiej i Sienkiewicza oraz Gorbatowa i Kopernika powstały dwa nowe budynki handlowo-usługowe;
- budynek handlowo-usługowy przy zbiegu ulic Kościuszki i Świętokrzyskiej o powierzchni użytkowej ok. 1.000 m² i z garażami podziemnymi;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Gorbatowa - Galeria Alius;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Insurekcyjnej o powierzchni użytkowej ok. 1.500 m²;
- budynek handlowo - usługowy zlokalizowany przy ul. Pileckiego; budynek oddany do użytku – znajduje się tam przychodnia oraz apteka;
- największa w Ostrołęce galeria handlowo - usługowa przy ul. Gorbatowa;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Prądyńskiego - Hala Targowa Feniks;
- sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Rogalewicz, trzy budynki w trakcie realizacji - inwestor ISBUS z Pułtusa;
- jeden budynek wielorodzinny przy ul. Natury, obecnie w trakcie budowy znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne – osiedle „Zielona Dolina”;
- Został oddany do użytkowania budynek handlowo - usługowo - biurowy zlokalizowany przy ul. Hallera;
- Przy ul. Podróżników powstało osiedle domków jednorodzinnych „Osada Invest” wybudowanych przez miejscowego dewelopera, obecnie rozpoczęto budowę następnych budynków jednorodzinnych z apartamentami;
- Przy ul. Żniwnej powstaje budynek wielorodzinny oraz kilka mniejszych budynków wielolokalowych – inwestor Eldor – Bud z Łomży – osiedle „Dębowa Oaza”;
- Przy ul. Pomian zostało oddane do użytkowania 6 budynków jednorodzinnych dwulokalowych każdy – inwestor Optima Home Sp. z o.o., obecnie przy ul. Zbożowej trwa druga inwestycja tego dewelopera – „Osiedle Bliski Pomian 2”;
- Przy ul. Magnoliowej powstał kompleks budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych – inwestor Domus Wiśniewscy Sp. J.;

8.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

Szczegółową analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo – usługowymi z częścią biurowo – socjalną oraz przemysłowymi, położonych w powiecie ostrołęckim 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 1080 zł/m² do 2234 zł/m².

Analiza potencjalnych nabywców i inwestorów na rynku budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną wykazuje, że pośród 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.

Cechy rynkowe mają różną wagę. Wagą cechy jest jej procentowy udział w ΔC , a $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$. Bezwzględna wartość ΔC stanowi zakres kwotowy wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie.

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	2023-09-08	Śniadowo	1188	383,00	700 000	1828
2	2023-11-27	Kisielnica	27967	549,00	815 000	1485
3	2023-11-23	Długosiodło	3487	548,00	1 073 170	1958
4	2023-11-09	Stare Kupiski	6863	614,00	787 500	1283
5	2023-11-09	Stare Kupiski	9904	854,00	1 462 500	1713
6	2024-02-29	Pułtusk	2004	926,00	1 000 000	1080
7	2024-05-21	Zambrów	1219	411,00	720 000	1752
8	2024-04-25	Dyszobaba	9342	721,00	980 000	1359
9	2024-06-06	Olszewo - Borki	2814	228,00	460 000	2018
10	2024-07-19	Ostrów Mazowiecka	527	468,00	740 000	1581
11	2024-11-27	Ostrów Mazowiecka	857	499,00	930 000	1864
12	2024-12-23	Ostrołęka	3663	710,84	1 000 000	1407
13	2025-02-05	Łomża	1608	842,00	1 880 000	2234
				Cena minimalna		1080
				Cena maksymalna		2234
				Cena średnia		1659
	Granice współczynników korygujących			C_{min}/C_{śr}		0,6510
				C_{max}/C_{śr}		1,3466

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowo – magazynowymi, 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, położona przy drodze krajowej lub wojewódzkiej
	dobra	Nieruchomość zlokalizowana na terenie miasta lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie z dobrym dostępem do drogi krajowej lub wojewódzkiej
	słaba	Strefa peryferyjna, duże odległości od dróg krajowych, wojewódzkich
Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Element budynku nie wykazuje zużycia. Nie występują uszkodzenia wynikające. Element nie wymaga konserwacji. Stopień zużycia do 10%
	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia od 10 do 20%

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
	średni	Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia powyżej 21%
Standard wykończenia	dobry	Część socjalno – biurowa wykończona w dobrym standardzie, część przemysłowa typowa dla budynków przemysłowych
	zadowalający	Część socjalno – biurowa wykończona w zadowalającym standardzie, część przemysłowa typowa dla budynków przemysłowych
Powierzchnia działki	bardzo dobry	Od 5.000 m ²
	dobry	od 2.000 m ² do 5.000 m ²
	słaby	Do 2.000 m ²
Stan zagospodarowania	bardzo dobry	Teren nieruchomości ogrodzony, utwardzony, oświetlony i w pełni zagospodarowany, urządzona zieleni
	dobry	Teren nieruchomości ogrodzony i utwardzony
	zadowalający	Działka ogrodzona

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 (m²) 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	25%
2	Stan techniczny budynku	25%

3	Standard wykończenia	20%
4	Powierzchnia działki	15%
5	Stan zagospodarowania	15%

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

9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 m² powierzchni zabudowy budynków. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Działka nr ew. 20276
1	Lokalizacja ogólna	dobra
2	Stan techniczny budynku	średni
3	Standard wykończenia	zadowalający
4	Powierzchnia działki	słaba
5	Stan zagospodarowania	dobry

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{dolny}} = 0,6510$$

$$G_{\text{górny}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{górny}} = 1,3466$$

Obliczenia współczynników korygujących dokonano w poniższej tabeli: **działka nr ew. 20276**

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w Δc [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy	Wartość U_i
1	Lokalizacja ogólna	25%	0,1628	0,3367	dobra	0,2498
2	Stan techniczny budynku	25%	0,1628	0,3367	średni	0,1628
3	Standard wykończenia	20%	0,1302	0,2693	zadowalający	0,1302
4	Powierzchnia działki	15%	0,0977	0,2020	słaba	0,0977
5	Stan zagospodarowania	15%	0,0977	0,2020	dobry	0,1499
Razem		100 %				0,7904

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni zabudowy wycenianych budynków wynosi:

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

gdzie:

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

C_{sr} - cena średnia,

ΣU_i - suma współczynników korygujących U_i ,

$$W_{r1} = 1\,659 \text{ zł/m}^2 \times 0,7904 = 1\,311 \text{ zł/m}^2$$

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

gdzie:

p.u. - powierzchnia budynków – 157,00 m², (95,00 m² + 65,00 m²),

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

K – współczynnik korekcyjny – 0,9 – zmniejszenie wartości z tytułu trudności rozporządzania nieruchomością w przypadku współwłasności oraz braku dokumentacji potwierdzającej legalność budowy budynku garażu,

$$W_r = 1\,311 \text{ zł/m}^2 \times 157,00 \text{ m}^2 \times 0,9 = 185\,244 \text{ zł}$$

Przyjęto 185 250 zł

słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

10. Wynik wraz z wnioskami

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Ostrołęce przy ul. Czeczotka 9, działka nr ew. 20276, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie wynosi,

- wg stanu z dnia wizji: **185 250 zł**
- udział ½ wynosi: **92 600 zł**

Oszacowana wartość jest aktualna na dzień sporządzenia operatu.

Wyceniona wartość znajduje się w przedziale cen nieruchomości podobnych. Ze względu na cechy indywidualne budynków – średni stan techniczny oraz dobrą lokalizację, dobre uzbrojenie – jest ona nieco niższa od nieruchomości o średniej cenie transakcyjnej ze zbioru branego do analizy.

W wyniku analizy powyższych transakcji, uwzględniając stan techniczny, otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości można uznać za realny.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny rzeczoznawców majątkowych.
- Rzeczoznawca przyjmuje z dobrej wierz, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są zgodne ze stanem rzeczywistym i prawnym.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę i dla celu określonego w niniejszym operacie.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników.
- Opis techniczny wycenianego budynku i jego wyposażenia technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości wyposażenia budynków, np. mebli.

- 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.
- Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Wartość rynkowa 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.

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzecznik majątkowy

Nr uprawnień 5133

Ostrołęka, 6 sierpnia 2025 r.

12. Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna.
- Księga wieczysta OS1O/00043807/1.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, sygn. Postępowania BI1B/GU/287/2025 z dnia 28.05.2025 roku, w/s upadłości Bogusława Olszewskiego.
- Kopia ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego.





GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	20276	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 OSTROŁĘKA	
Ulica	CZECZOTKA	
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00003742 / , 00,0578 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	00,0578 HA	1

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 OSTROŁĘKA	1
Nazwa ulicy	CZECZOTKA	
Przeznaczenie budynku	PAWILON HANDLOWY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. / 00003742 /	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 24 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002968/98/, 1998-06-30 00:00:00, 1999-01-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2097-06-30	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 30 CZERWCA 2097 ROKU ORAZ BUDYNEK PAWILONU HANDLOWEGO STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	---	2
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>Nazwa</i>)	MIASTO OSTROŁĘKA				

Użytkownicy wieczystości

				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			3

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 /2	---	7
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	KAROL OLSZEWSKI, BOGUSŁAW, BEATA, 94120501116				

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	4	1 /2	---	8
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	BOGUSŁAW OLSZEWSKI, JAN, ALFREDA, 65111906414				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	DECYZJA , G.IV-7224/MK/A/101/28/96, 1996-03-03, WOJEWODA OSTROŁĘCKI; 9 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00004303/96/, 1998-02-02 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 8878/04, 2004-12-30, BARBARA SZYMAŃSKA PAŁKA, OSTROŁĘKA UL. MAZOWIECKIEJ NR 1B; 27-28 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00000027/05/, 2005-01-11 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)
7	UMOWA DAROWIZNY , 559/2020, 2020-02-18, AGNIESZKA PAJKA DĄBROWSKA, OSTROŁĘKA (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba</i>) DZ. KW./OS1O/00001260/20/001, 2020-02-18 13:03:00, 2020-02-20-13.18.28.822507, NIE, 61 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
8	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZ.KW.NR 4753/20, 2020-07-09, SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE; 70 (<i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./OS1O/00004753/20/001, 2020-07-09 13:12:00, 2020-07-09-16.01.09.298624, TAK, 69 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OS1O / 4813 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:16:33 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		12, 14, 17, 21
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 18/22 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA SEBASTIAN ZASZTOFT, 06-212 KRASNOSIELC, UL. BIERNACKA 91		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE KM 2478/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA : ALEXANDER PALIESKI		
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAROLA OLSZEWSKIEGO W SPRAWIE GKM 42/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		
	Lp. 3.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW W SPRAWIE KM 2955/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA "TOMEGRIS" UAB		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	AR-OIL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OSTROŁĘKA, 369255955, 0000713529	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 2.	"TOMEGRIS" UAB, BIRULŠKIU K.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	SEBASTIAN ZASZTOFT		
	Lp. 2.	ALEXANDER PALIESKI , 58110102318		

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3		19
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		NA PODST. ART. 110C USTAWY Z 17 CZERWCA 1966 ROKU O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI (T.J. DZ. U. Z 2023 R. POZ. 2505 Z PÓŹN. ZM) ZAJMUJĘCIE NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEJ W OSTROŁĘCE, PRZY ULICY CZECZOTKA 1, 07-410 OSTROŁĘKA SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z 1/2 UDZIAŁU DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM WRAZ Z PAWILONEM HANDLOWYM STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE PROWADZI KW. NR OS1O/00043807/1.		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 18/22, 2022-06-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROŁĘCE ADAM OTŁOWSKI; 138 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1O/00003707/23/001, 2023-05-11 19:20:00, 2023-08-04-14.14.32.953060, NIE, 135-136 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2478/23, 2023-09-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROŁĘCE ADAM OTŁOWSKI; 183 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1O/00007878/23/001, 2023-09-27 13:50:00, 2023-10-16-14.51.37.960580, NIE, 177 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
17	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 42/23, 2024-01-05, KOMORNIK ADAM OTŁOWSKI; 206 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1O/00000164/24/001, 2024-01-10 13:06:00, 2024-01-11-13.44.28.798356, NIE, 203 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
19	ZAWIADOMIENIE WIERZycIELA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI , 1415-SEE.7114.125.2024.JP, 2024-03-05, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 222 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1O/00001795/24/001, 2024-03-06 13:41:00, 2024-08-26-18.08.46.953465, NIE, 220 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
21	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2955/23, 2025-01-31, KOMORNIK SĄDOWY ADAM OTŁOWSKI; 238, OS1O/00043807/1 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OS1O/00000936/25/001, 2025-02-03 15:25:00, 2025-06-09-12.17.11.202159, NIE, 234, OS1O/00043807/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		10
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		69952,92 (SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT DWA 92/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH : TW4280621004568, TW4280621004569, TW4280621004570, TW4280622000497, TW4280622000498, TW4280622000499, TW4280622000500, TW4280622000501, TW4280622000502	
Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO BOGUSŁAWA 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. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		13
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		114822,00 (STO CZTERNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO W OSTROŁĘCE Z DNIA 10.05.2022 ROKU WYDANEGO W SPRAWIE SYGN. AKT I C 69/21, WYROK SĄDU REJONOWEGO W OSTROŁĘCE Z DNIA 10.05.2022 ROKU WYDANY W SPRAWIE SYGN. AKT I C 69/21	
Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOSZĄCY 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO KAROLA OLSZEWSKIEGO		
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ALEXANDER PALIESKI, MIKOŁAJ, MARIA, 58110102318		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		15, 16
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		15760,77 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SIEDZEMSET SZEŚĆDZIESIĄT 77/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH, TYTUŁY WYKONAWCZE ZUS	
Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO KAROLA 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		Nr podstawy wpisu
Lp. 4.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)		5		18	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		54297,45 (PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM 45/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z DECYZJI, DECYZJA ZUS Z DNIA 30.01.2024 R. NR 280671DZPDZ24/000080	
Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO KAROLA 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. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		20	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		6546,30 (SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 30/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH : TW4280624001239, TW4280624001240, TW4280624001241	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, PŁOCK, 00001775600388		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	TYTUŁY WYKONAWCZE , ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH; 102-119 (wskazanie podstawy, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00005346/22/001, 2022-06-15 10:14:00, 2022-12-29-15.55.26.957282, NIE, 100 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	WYROK , I C 69/221, 2022-05-10, SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE, OSTROŁĘKA; 150-150V. (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006508/23/001, 2023-08-11 10:24:00, 2023-08-22-08.46.17.970639, NIE, 142 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	TYTUŁ WYKONAWCZY , 4280623002960 - 4280623002962, 2023-05-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU; 188-193 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00008608/23/001, 2023-10-24 11:52:00, 2023-11-16-14.20.14.084032, NIE, 186-187 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	TYTUŁ WYKONAWCZY , 4280623004471 - 4280623004473, 2023-08-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU; 194-199 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00008608/23/001, 2023-10-24 11:52:00, 2023-11-16-14.20.14.084032, NIE, 186-187 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	DECYZJA , 280671DZPDZ24/000080, 2024-01-30, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU; 212-215 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00001579/24/001, 2024-02-29 10:40:00, 2024-03-05-14.45.30.434276, NIE, 210-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	TYTUŁY WYKONAWCZE , 2024-03-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH; 225-230 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

[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

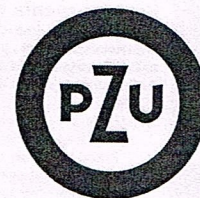
Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 28 maja 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Bogusław Olszewski, PESEL 65111906414, 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 <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th></th><th>Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td><td>50 000 EUR 50 000 EUR</td></tr></tbody></table> Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.				Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR 50 000 EUR
	Suma gwarancyjna								
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia								
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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 posiadał 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 - Powszechne 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 lub umienne
 odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w
 zakresie czynności rzecznictwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobście 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 osobście 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 reklamacje, 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 udzielenia 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 przysługujące 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. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 Polisa

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 przekazane Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Decyzowanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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

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, jaka jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Grüne Zeighe

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

IWONA ZAŁĘSKA FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA
"VALUERS"

Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Grzegorz Abramowicz
tel.: +48 604166560

Thine Love & the

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

F.H.U. "ATUT"
Grzegorz Abramowicz
07-410-08096, ul. Łęczysk 5/7 m. 4
tel./fax 29 646 11 46, 604 166 560
NIP: 758-178-52-35 REGON 141406332

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

