

MGR IWONA RENATA ZAŁĘSKA

UPRAWNIENIA NR 5133

CZŁONEK PÓŁNOCNO – WSCHODNIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

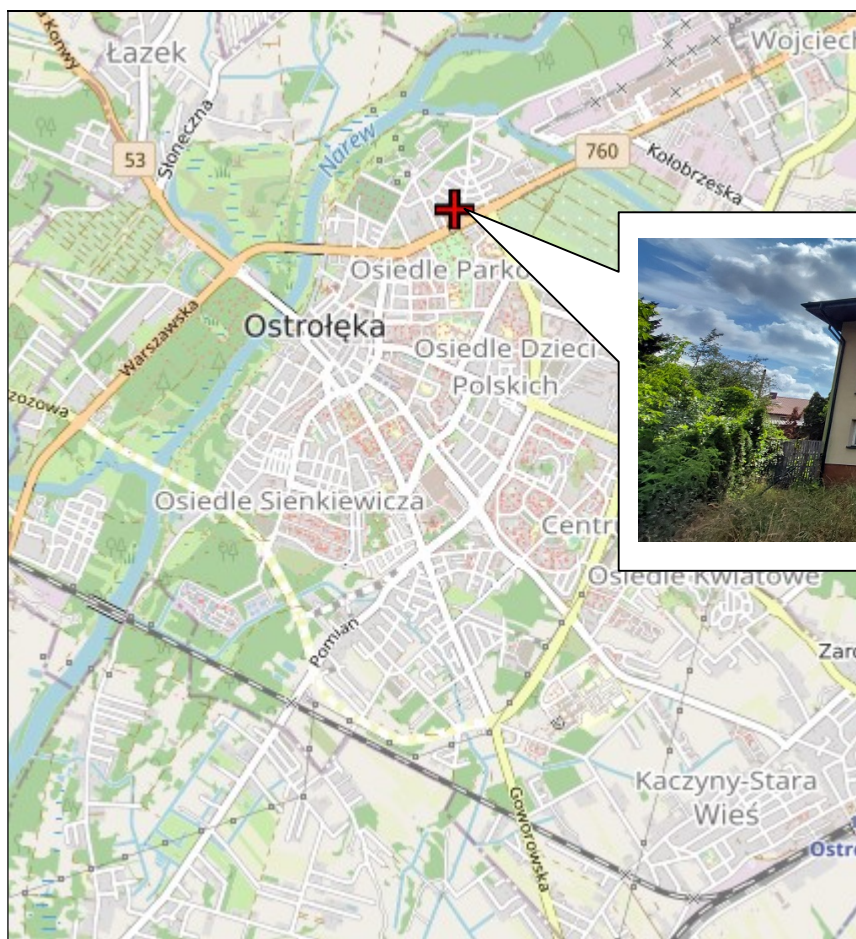
NALEŻĄCEGO DO POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

TEL. 601-554-608, e-mail: 1974iwonaz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem mieszkalnym – działka ew. nr 20292, obręb 0002,
położonej w miejscowości Ostrołęka ul. Pionierów 3A, pow. ostrołęcki, woj.
mazowieckie

Księga wieczysta OS10/00004325/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrołęce,
VI Wydział Ksiąg Wieczystych



AUTOR OPERATU:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca Majątkowy

Nr uprawnień: 5133

Ostrołęka, 7 sierpnia 2025 r.
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: ostrołęcki	Gmina: -	Dzielnica: -
	Miejscowość: Ostrołęka	Ulica: Pionierów	Nr domu: 3A
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość położona w miejscowości Ostrołęka przy ul. Pionierów 3A. Zlokalizowana w odległości 1,3km od centrum miasta Ostrołęki. W odległości ok. 400m znajduje się szkoła podstawowa i pojedyncze punktu handlowo - usługowe, ok. 600m liceum, 200m muzeum i park miejski, ok. 800m basen miejski i stadion miejski. Najbliższe sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W pobliżu płynie rzeka Narew, w odległości ok. 1km plaża miejska.		
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej miejskiej – ul. Pionierów, działka 20297.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem gospodarczo – garażowym	
	Stan nieruchomości	Nieruchomość gotowa	
	Powierzchnia użytkowa [m²]: 152,27 (bez pomieszczeń w piwnicy)	Powierzchnia gruntu [m²]: 668	
	Rok budowy: 1971, modernizowany ok. 2010 roku	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): nie dotyczy	
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	OS1O/00004325/3	
	Obręb/nr arkusz map/y	Obręb 0002 Ostrołęka	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	20292	
	Przeznaczenie w MPZP/studium	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	593 400 zł słownie: pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych	
	Udział ½ w prawie własności	296 700 zł słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset złotych	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	przeciętna – czas ekspozycji na rynku ok. 8-18 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb postępowania upadłościowego Metoda wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (w stanie na dzień wizji). Specjalne założenia do wyceny: brak uwag		
Data sporządzenia operatu:	7 sierpnia 2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczętka	mgr Iwona Renata Załęska Rzeczoznawca Majątkowy Nr uprawnień: 5133		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno – prawne	4
3.3. Podstawy merytoryczne wyceny	5
3.4. Źródła danych metodologicznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	11
7.1. Położenie – opis ogólny miasta Ostrolęki	11
7.2. Opis powiatu ostrolęckiego	13
7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych	15
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	20
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wizji	20
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	21
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	22
13. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczo – garażowym, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 20292 o pow. 668 m² położona w miejscowości Ostrołęka przy ul. Pionierów 3A, powiecie ostrołęckim, województwie mazowieckim. Na terenie przedmiotowej działki zrealizowana została budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego piętrowego, podpiwniczonego, o powierzchni użytkowej 152,27 m². Budynek z 1971 roku, po modernizacji i remoncie w ok. 2010 roku, w dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia. na działce znajduje się również budynek gospodarczo – garażowy z 1997 roku, murowany, 1 – kondygnacyjny, kryty eternitem, o powierzchni użytkowej 43,89 m² – stan techniczny średni, standard zadowalający, typowy dla tego typu nieruchomości.

Na dzień oględzin teren działki ogrodzony, utwardzenia z kostki, działka zaniedbana. Część działki, poprzez którą powinien odbywać się dojazd do ul. Pionierów zarośnięty wysoką trawą i krzewami, obecnie Właścicielka korzysta z dostępu do ul. Czeczotka poprzez działkę nr ew. 20276.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej miejskiej – ul. Pionierów, działka 20297.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta Nr OS1O/00004325/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrołęce, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie udziału ½ w wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wizji. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenia pomieszczeń tj. np. mebli, sprzętu RTV, żyrandole i tp.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

- 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.).

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Księga wieczysta OS10/00004325/3.
- Dane ewidencyjne działki, kartoteka budynków, 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 r.
- 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 mieszkalnymi na terenie miasta Ostrołęki uzyskane z odpisów aktów notarialnych.

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 OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny	7 sierpnia 2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	7 sierpnia 2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	8 lipca 2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	8 lipca 2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr **OS10/00004325/3** zapisano:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Numer działki:	20292
Położenie:	Ostrołęka
Ulica:	Pionierów
sposób korzystania:	działka gruntu z zabudowaniami

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana - działka ew. nr 20292, obręb 0002, miejscowość Ostrołęka, ul. Pionierów 3A, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie

obszar całej nieruchomości: 0,0668 ha

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (właściciel)

Beata Olszewska (Stefan, Krystyna) – udział ½

Bogusław Olszewski (Jan, Alfreda) – udział ½

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WPIS W DZIALE III: - WNOŚI NA PODSTAWIE ART.924 KPC § 1 O WPISANIE W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KW OS10/00004325/3 PROWADZONEJ PRZEZ: SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE DLA TEJ NIERUCHOMOŚCI WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 18/22. NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAW OLSZEWSKI NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA SEBASTIANA ZASZTOFT, 06-212 KRASNOSIELC, UL. BIERNACKA 91 KTÓREGO REPREZENTUJE: MALWIŃA GODLEWSKA, 06-300 PRZASNYSZ, UL. SOSNOWA 8/32 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 31-08-2021. SYGNATURA AKT VII GC 218/20 WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 31-08-2021. SYGNATURA AKT VII GC 218/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 27-04-2022
Rodzaj zmiany	Lp. 1. PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA ALEKSANDRY PAPKE, DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAW OLSZEWSKI, W SPRAWIE GKM 41/22 Lp. 2. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA TOMEGRIS UAB DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI 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)	Lp. 1. TOMEGRIS UAB
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. SEBASTIAN ZASZTOF Lp. 2. ALEKSANDRA PAPKE
Lp. 2.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	UJAWNIENIE OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO PESEL 65111906414 NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI Z DNIA 28 MAJA 2025 ROKU, BL18/GU/287/2025

DZIAŁ IV (hipoteki)

Hipoteka umowna – 811.409,53 zł – na rzecz Alior Bank SA, Warszawa

Hipoteka przymusowa – 533.498,82 – na rzecz Sebastiana Zasztoft

Hipoteka umowna – 87.790,47 zł – na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.

Ewidencja gruntów, kartoteka budynków:

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

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 07-08-2025

Jednostka rejestrowa : G.45

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
20292		Oznaczenie	Pow.	0,0668
Id działki :		B	0,0668	
146101_1.0002.20292				

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana - działka ew. nr 20292, obręb 0002, miejscowość Ostrołęka, ul. Pionierów 3A, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
368	PIONIERÓW 3A OSTROŁĘKA	Budynki mieszkalne	2 / 0	101
Id. budynku: 146101_1.0002.368_BUD (jednostka rej.: G.45) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1971				
369	PIONIERÓW 3A OSTROŁĘKA	Budynki mieszkalne	1 / 0	47
Id. budynku: 146101_1.0002.369_BUD (jednostka rej.: G.45) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1997				
377	WALECZNYCH 18 OSTROŁĘKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	32
Id. budynku: 146101_1.0002.377_BUD (jednostka rej.: G.499) Działki: 146101_1.0002.20292, 146101_1.0002.20295 Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1980				

UWAGA!!! W trakcie wizji ustalono iż budynek nr ew. 369 nie jest budynkiem mieszkalnym tylko budynkiem gospodarczo – garażowym natomiast budynek nr ew. 377 nie istnieje.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej miejskiej, gruntowej – ul. Pionierów, działka nr ew. 20297.



Dojazd do nieruchomości – ul. Pionierów

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

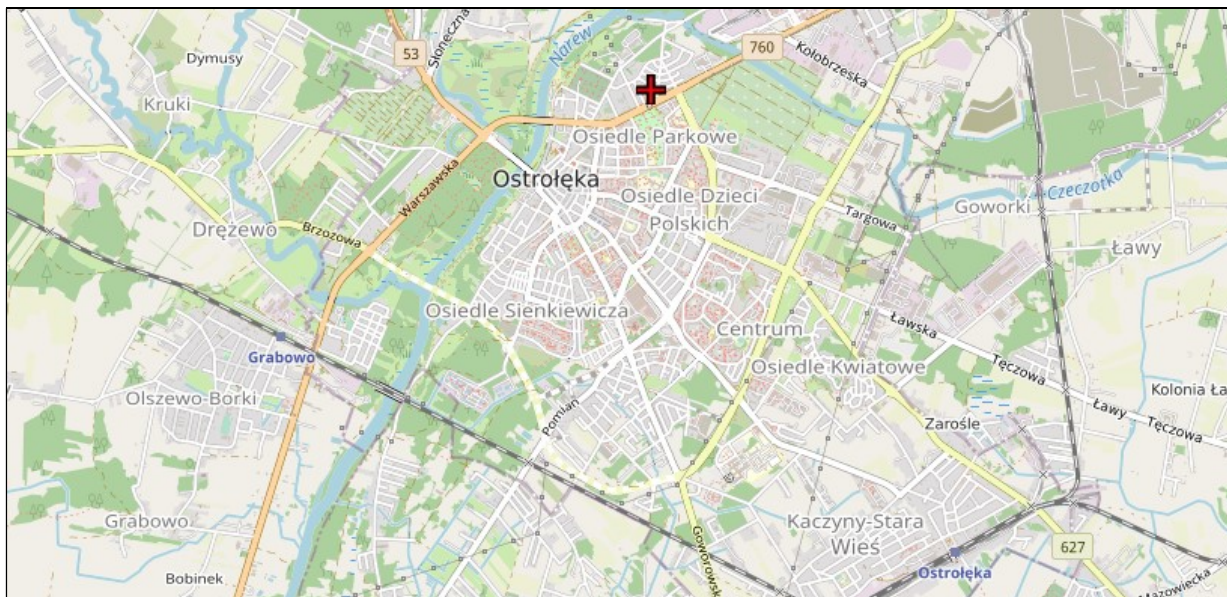
Lokalizacja i opis nieruchomości

Nieruchomość położona w miejscowości Ostrołęka przy ul. Pionierów 3A. Zlokalizowana w odległości 1,3km od centrum miasta Ostrołęki. W odległości ok. 400m znajduje się szkoła podstawowa i pojedyncze punktu handlowo - usługowe, ok. 600m liceum, 200m muzeum i park miejski, ok. 800m basen miejski i stadion miejski. Najbliższe sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi. W pobliżu płynie rzeka Narew, w odległości ok. 1km plaża miejska.

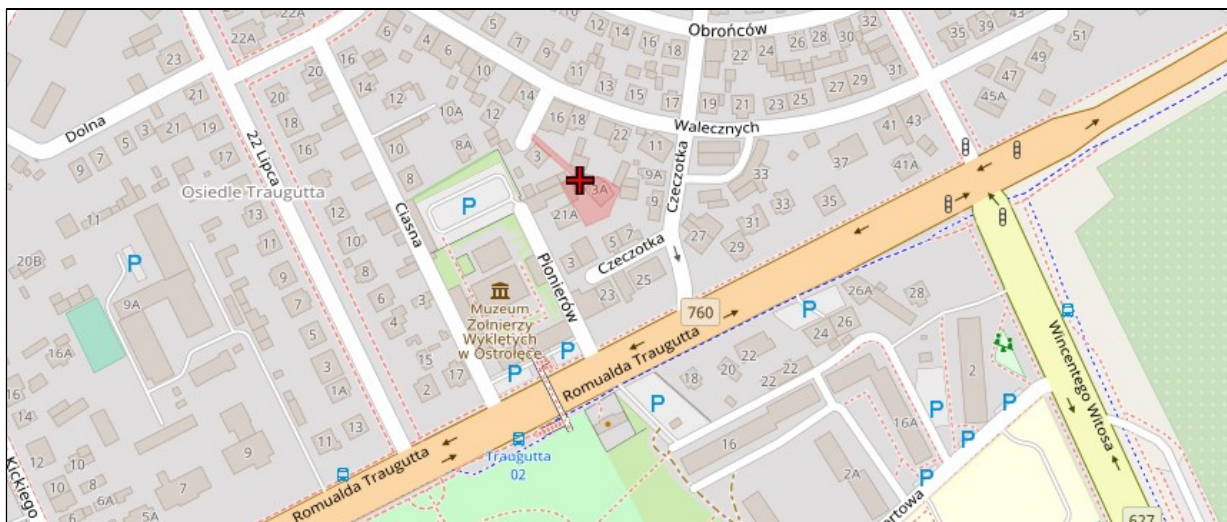
Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono żadnych uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości. Lokalizację ogólną w odniesieniu do nieruchomości porównawczych zabudowanych na badanym terenie określono jako dobrą.

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana - działka ew. nr 20292, obręb 0002, miejscowość Ostrołęka, ul. Pionierów 3A, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie



Lokalizacja ogólna nieruchomości w stosunku do centrum miasta Ostrołęka



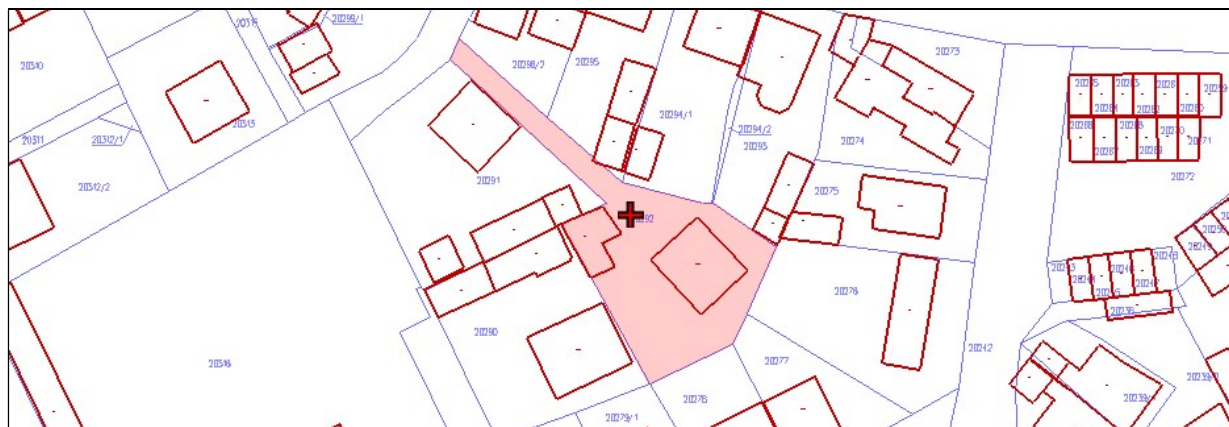
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

źródło: ostroleka.geoportal2.pl

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działki nr 20292 zajmuje obszar 668 m² i stanowi kształt nieregularny, ze względu na kształt i powierzchnię ograniczający możliwości swobodnego zagospodarowania. Na dzień oględzin teren działki ogrodzony i utwardzony kostką brukową, część zielona działki zaniedbana porośnięta wysoką trawą i chwastami, zabudowany budynkiem mieszkalnym piętrowym oraz budynkiem gospodarczo – garażowym. Nieruchomość jest uzbrojona w sieć elektryczną, wodę i kanalizację miejską, ogrzewanie nieruchomości z własnej kotłowni z pieca na pellet. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się drogą miejską gruntową – ul. Pionierów.

Fragment mapy z wycenianą nieruchomością



Opis zabudowań

Budynek mieszkalny piętrowy, podpiwniczony w zabudowie wolnostojącej z 1971 roku (wg zapisów w kartotece budynków). Ok. 2010 roku budynek przeszedł remont polegający m.in. na wymianie dachu, ociepleniu i wykonaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.



Opis konstrukcji (na dzień wizji):

- Ławy fundamentowe: betonowe zbrojone;
- Ściany fundamentowe: betonowe zbrojone;
- Ściany zewnętrzne: z betonu komórkowego; ocieplone z elewacją w kolorze;
- Stropy: żelbetowy;
- Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne i gipsowe; w pomieszczeniach mokrych glazura w dobrym standardzie;
- Posadzki betonowe, podłogi wykończone gresem i drewnem, panelami, wykładziną dywanową;
- Nadproża: żelbetowe;
- Dach: więźba dachowa drewniana z drewna konstrukcyjnego, pokrycie blacha;
- Schody zewnętrzne: monolityczne żelbetowe w okładzinie z płytek mrozoodpornych;
- Stolarka okienna: PCV;
- Stolarka drzwiowa zewnętrzna antywłamaniowa, wewnętrzna płycinowa;
- Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, co – piec na paliwo stałe.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wody – sieć miejska;
- kanalizacji – sieć miejska;
- energii elektrycznej – sieć;
- centralnego ogrzewania – piec na paliwo stałe;
- wentylacji grawitacyjnej.

Dane techniczno – użytkowe (na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie wizji):

- powierzchnia użytkowa – 152,27 m², bez pomieszczeń znajdujących się w piwnicy;
- powierzchnia zabudowy – 101,000 m².

Stan techniczny i standard wykończenia:

Budynek wzniesiony przy wykorzystaniu technologii oraz materiałów budowlanych jakości odpowiadającym latom 70-tych XX wieku. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń średnio korzystny. Stan techniczny budynku dobry – budynek po remoncie w 2010 roku, gospodarka remontowa prawidłowa. Walory architektoniczne budynku oceniono na dobre, standard wykończenia dobry.

Określenie zużycia funkcjonalnego. Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe odbiegają od stosowanych w tego typu nowych obiektach, obecnie budowane są budynki zazwyczaj parterowe lub z poddaszem użytkowym. Budynków mieszkalnych jednorodzinnych 3 kondygnacyjnych (1+2) nie buduje się. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 30%.

Określenie zużycia środowiskowego. W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, w odległości ok. 100m w linii prostej znajduje się droga wojewódzka o podwyższonym natężeniu ruchu, co może generować hałas. Bliskość rzeki Narew może wiązać się z ryzykiem powodzi. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0%.

Określenie zużycia technicznego. Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 30%.



Na działce zlokalizowany jest również budynek gospodarczo – garażowy, murowany, 1 – kondygnacyjny, kryty eternitem. Budynek z 1997 roku (wg zapisów w KB). Stolarka okienna i brama garażowa stalowa, drzwi zewnętrzne drewniane. Tynki cementowo – wapienne, posadzki betonowe bez wykończenia. budynek wyposażony jest w instalację energii elektrycznej. Stan techniczny budynku średni, standard zadowalający, typowy dla tego typu budynków.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie		
Obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego	TAK/ NIE	mpzp dla rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” Uchwała 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 roku – działka położona na terenie oznaczonym symbolem MNU24 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Decyzji o warunkach zabudowy:	TAK / NIE	-
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	TAK / NIE	-
Faktyczny sposób użytkowania	TAK/ NIE	Ustalono na podstawie wizji lokalnej - nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem gospodarczo - garażowym
Uwagi dodatkowe:	Brak uwag	



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku – ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi;
- obszar rynku – miasto Ostrołęka dla nieruchomości gruntowych zabudowanych;
- okres badania cen – od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

7.1. Położenie – opis ogólny miasta Ostrołęki

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 przynoszą 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 rolno-spożywczego.

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 gospodarstwu 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;

- trzynaście budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ciepłińskiego - osiedle „Kwiatowe Łąki”; obecnie w budowie są jeszcze dwa budynki;
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Stańskiego - oddany do użytkowania pod koniec 2015 roku;
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Gołasia;
- trwa budowa nowych bloków przy ul. Ostrołęckich Harcerzy - inwestor Novdom; na dzień dzisiejszy 8 budynków zostało już oddanych do użytkowania; jeden budynek jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie i jeden budynek w trakcie realizacji;
- 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 „Bursztynowa” przy ul. Gorbatowa;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Prądyńskiego - Hala Targowa Feniks;
- dziewięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Rogalewicz, dwa budynki w trakcie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie - inwestor ISBUS z Pułtusa;
- dwa budynki wielorodzinne przy ul. Natury i Podróżników, obecnie w trakcie budowy znajduje się jeden budynek mieszkalny wielorodzinny - 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 oddano do użytkowania następne budynki wielorodzinne z apartamentami;
- Przy ul. Żniwnej powstał 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. Słonecznikowej trwa druga inwestycja tego dewelopera - „Osiedle Bliski Pomian 2”;
- Przy ul. Magnoliowej powstał kompleks budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych - inwestor Domus Wiśniewscy Sp. J.;

7.2. Opis 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 wydrami, 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. Su-



1. Ostrołęka
2. Rzekuń

rowce 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.

7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie miasta Ostrołęki w okresie od stycznia 2024 r. do dnia wyceny. W tym celu badano akty notarialne kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie miasta jest średnio rozwinięty. Dominują tu transakcje budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku oraz kilka transakcji budynkami wybudowanymi po roku 2020.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi stwierdzono, iż zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości miały lokalizacja, wielkość działki, wielkość powierzchni użytkowej budynku, stan techniczny budynku i standard jego wykończenia oraz typ zabudowy i występowanie dodatkowych powierzchni.

Wyższe ceny osiągały nieruchomości zlokalizowane usytuowane w pobliżu centrum miasta, z bardzo dobrą dostępnością do punktów handlowych, usługowych i obiektów użyteczności publicznej. Z kolei najniższe ceny osiągały nieruchomości zlokalizowane w oddaleniu od centrum miasta. Analiza wykazała, iż wyższe ceny osiągały nieruchomości zabudowane budynkami nowymi, w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wykazujące zużycia, wykończone w korzystnym standardzie. Niższe ceny dotyczyły natomiast nieruchomości zabudowanych budynkami kilku lub kilkunastoletnimi, wymagającymi przeprowadzania prac remontowych, lub też wykończeniowych.

Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne to wysokie koszty utrzymania powodują, że zainteresowanie takimi budynkami jest mniejsze, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi atrybut domu (większe możliwości zagospodarowania).

Jako dodatkowy atut postrzegane jest występowanie powierzchni dodatkowych, w bryle budynku lub na terenie działki, jak m.in. garaż czy budynki gospodarcze.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano 22 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych. Ich ceny wahały się od 2 778 zł/m² do 5 167 zł/m². Do powierzchni użytkowej budynków nie wliczono powierzchni garażu i kotłowni i innych pom. gospodarczych. Transakcje nieruchomościami podobnymi przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp	Data trans.	Miejscowość Ostrołęka, ulica	Pow. działki	p.u. bud. m.	Rodzaj zabudowy	Rok bu- dowy	Cena trans.	Cena 1 m ² pu
1	26.05.2025	Polna	523	107,20	wolnost.	1980/2015	530000	4944
2	30.04.2025	Majowa	270	120,00	bliźniak	1978/2015	620000	5167
3	04.04.2025	Leszczyńskiego	792	134,40	bliźniak	1967/2000	580000	4315
4	17.04.2025	Lenartowicza	548	162,00	wolnost.	1986	450000	2778
5	07.02.2025	Danisiewicza	157	127,50	szereg.	1999	530000	4157
6	26.02.2025	Gocłowskiego	473	160,50	wolnost.	1969/2000	555000	3458
7	24.02.2025	Joselewicza	638	92,25	bliźniak	1958	395000	4282
8	17.12.2024	Sobieskiego	358	114,00	szereg.	1966/2000	440000	3860
9	04.12.2024	Baśniowa	324	123,20	szereg.	1982/2010	625000	5073

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana - działka ew. nr 20292, obręb 0002, miejscowość Ostrołęka, ul. Pionierów 3A, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie

Lp	Data trans.	Miejscowość Ostrołęka, ulica	Pow. działki	p.u. bud. m.	Rodzaj zabudowy	Rok bu- dowy	Cena trans.	Cena 1 m2 pu
10	25.11.2024	Majowa	270	114,00	bliźniak	1977/1998	513000	4500
11	16.10.2024	11 Listopada	781	280,00	bliźniak	1975	850000	3036
12	03.10.2024	Pola	1166	207,50	szereg	1998	800000	3855
13	17.07.2024	Starowiejska	495	182,33	bliźniak	1987	725000	3976
14	23.05.2024	Banacha	373	163,80	wolnost.	2008	726000	4432
15	28.05.2024	Tuwima	412	120,50	bliźniak	1998	350000	2905
16	16.04.2024	Różana	348	136,08	szereg.	1997	640000	4703
17	28.03.2024	Baśniowa	830	123,20	szereg.	1982/2005	598000	4854
18	26.04.2024	Kmicica	463	120,60	wolnost.	1976	460000	3814
19	20.03.2024	Polna	733	130,50	bliźniak	1984	385000	2950
20	01.02.2024	Koralowa	202	145,27	szereg.	1998	415000	2857
21	29.01.2024	Cicha	355	156,46	wolnost.	1994	615000	3931
22	15.01.2024	Ostrowska	2238	226,08	wolnost.	1994	840000	3715
		Cena minimalna						2778
		Cena maksymalna						5167
		Cena średnia						3980
		Granice współczynników korygujących				Cmin/Cśr	0,6980	
						Cmax/Cśr	1,2982	

Wagi cech rynkowych

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 (Cmin), a ceną maksymalną (Cmax), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale [Cmax, Cmin].

Wagi cech rynkowych określić można w sposób analityczny ze wzoru :

$$\text{WCi} = \frac{\text{CW} - \text{CM}}{\Delta \text{C}} \times 100\%$$

WCi – waga i-tej cechy,

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

CM – 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.

Ze zbioru transakcji, jakie zaobserwowano na analizowanym rynku wyselekcjonowano najbardziej podobne do przedmiotowej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych. Przy doborze nieruchomości porównywalnych brano pod uwagę te cechy (atrybuty), które mają w długim okresie trwały charakter rynkowy oraz adekwatny do specyfiki lokalnego rynku nieruchomości tj. lokalizacja, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa domu, sąsiedztwo, rodzaj zabu-

dowy. Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które jak wynika z zachowań nabywców, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Cechy te oraz przypisane im wagi można uporządkować następująco:

Cechy rynkowe	Waga
Lokalizacja	20%
Stan techniczny budynku	20%
Standard i funkcjonalność	20%
Powierzchnia działki, stan zagospodarowania	10%
Rodzaj zabudowy	10%
Wielkość p.u. budynku	10%
Stan techniczny zab. towarzyszącej	10%

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

Gradacja cech rynkowych

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe oraz ich gradacja, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja	bardzo dobra	Nieruchomość położona w pobliżu centrum miasta. Punkty handlowo-usługowe w pobliżu. Najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zabudowa jednorodzinna, zadbane, zieleń, cisza.
	dobra	Nieruchomość położona w większej odległości od centrum miasta. Punkty handlowo-usługowe w dobrej odległości. Otoczenie zagospodarowane, budynki jednorodzinne o dobrym lub przeciętnym standardzie.
	zadowalająca	Nieruchomość położona na obrzeżach miasta. Peryferyjne położenie nieruchomości, utrudniona dostępność komunikacyjna. Obiekty handlowo-usługowe w dużej odległości.
Stan techniczny budynku	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Budynek wybudowany w latach 80-tych lub 90-tych dobrze utrzymany, gospodarka remontowa prawidłowa
	średni	Element budynku wykazuje zużycie, wymaga remontu, dom kryty eternitem, dom wybudowany przed rokiem 1980
	zadowalający	Element budynku wykazuje zużycie, wymaga remontu, dom kryty eternitem, dom wybudowany przed rokiem 1970
Standard i funkcjonalność	dobry	Dom w dobrym standardzie. Nie wymagający bieżącego remontu. Standardowe wyposażenie, korzystny rozkład pomieszczeń
	średni	Dom w średnim standardzie. Nie wymagający bieżącego remontu. Standardowe wyposażenie, korzystny rozkład pomieszczeń
	zadowalający	Dom wymaga remontu
Powierzchnia działki, stan zagospodarowania	bardzo dobra	Od 800m ² , działka ogrodzona i utwardzona, urządzona zieleń
	dobra	Do 800m ² , działka ogrodzona i częściowo zagospodarowana
Rodzaj zabudowy	korzystny	Zabudowa wolnostojąca
	średnio korzystny	Zabudowa bliźniacza
	zadawalający	Zabudowa szeregowa

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Wielkość powierzchni użytkowej budynku	korzystna	Od 100 m ² do 140 m ²
	średnio korzystna	Od 141 m ² do 190 m ²
	zadowalająca	Powyżej 191 m ²
Stan techniczny zabudowy towarzyszącej	dobry	Budynek nie wymaga remontu
	średni	Budynek wymaga remontu

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

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.”

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wg stanu z dnia wizji określono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze

Uwzględniając stan szacowanej nieruchomości oraz lokalny rynek nieruchomości - wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym według stanu na dzień wizji oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej,

- 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 art. 153 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.”

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wizji

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu na dzień wizji dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania WRU. Jako kryterium porównawcze przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 152,27 m², powierzchnia działki 668 m².

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany
1	Lokalizacja	dobra
2	Stan techniczny budynku	dobry
3	Standard i funkcjonalność	dobry
4	Powierzchnia działki, stan zagospodarowania	dobra
5	Rodzaj zabudowy	korzystny
6	Wielkość p.u. budynku	śr. korzystna
7	Stan techniczny zab. towarzyszącej	średni

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}}$$

$$G_{\text{dolny}} = 0,6980$$

$$G_{\text{górny}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}}$$

$$G_{\text{górny}} = 1,2982$$

Obliczenie współczynników korygujących dokonano w poniższej tabeli:

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w Δc [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy	Wartość U_i
			min	max		
1	Lokalizacja	20%	0,1396	0,2596	dobra	0,1996
2	Stan techniczny budynku	20%	0,1396	0,2596	dobry	0,2596
3	Standard i funkcjonalność	20%	0,1396	0,2596	dobry	0,2596
4	Stan zagospodarowania, pow. działki	10%	0,0698	0,1298	dobra	0,0698
5	Rodzaj zabudowy	10%	0,0698	0,1298	korzystny	0,1298
6	Powierzchnia użytkowa	10%	0,0698	0,1298	śr. korzystna	0,0998
7	Stan tech. zab. towarzyszącej	10%	0,0698	0,1298	średni	0,0698
Razem						1,0880

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości wynosi:

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

gdzie:

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

C_{sr} - cena średnia,

$\sum U_i$ - suma współczynników korygujących U_i ,

$$W_{r1} = 3\,980 \text{ zł/m}^2 \times 1,0880 = 4\,330 \text{ zł/m}^2$$

Wartość części nieruchomości zabudowanej – położonej w Ostrołęce wynosi:

$$W_r = W_{1m^2} \times p.u. \times K$$

gdzie:

$p.u.$ - powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – 152,27 m²,

W_{1m^2} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej – 4 330 zł,

K – współczynnik korekcyjny – 0,90 – zmniejszenie wartości z uwagi na utrudnienia w zarządzaniu nieruchomością w przypadku współwłasności,

$$W_r = 4\,330 \text{ zł/m}^2 \times 152,27 \text{ m}^2 \times 0,90 = 593\,396 \text{ zł}$$

Przyjęto: 593 400 zł

Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wizji (**593 400 zł**) jest wartością rynkową i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość działki, stan techniczny budynku i standard jego wykończenia. Obliczona w procesie wyceny cena jednostkowa w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej kształtuje się na poziomie nieco wyższym niż cena średnia na lokalnym rynku, na co wpływ ma między innymi dobry standard wykończenia i dobry stan techniczny budynku, korzystny rodzaj zabudowy.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przeanalizowano rynek lokalny miasta Ostrołęki w okresie do dwóch lat wstecz od dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 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,
- Ocena stanu technicznego i użytkowego nieruchomości została wykonana przez rzeczoznawcę na podstawie oględzin budynku, nie przeprowadzono badań stanu konstrukcji budynku i instalacji, badań gruntu. Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą stanu technicznego budynku,
- *Zakres wyceny nie uwzględnia określenia wartości rynkowej wyposażenia budynku mieszkalnego np. mebli, sprzętu rtv, agd itp.*
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- *Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,*
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca Majątkowy

Nr uprawnień: 5133

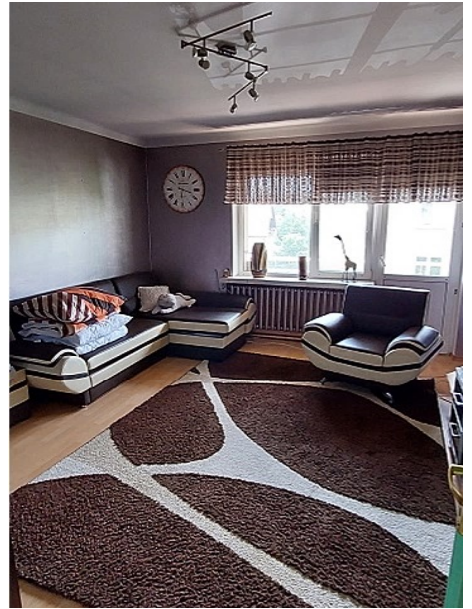
Ostrołęka, 7 sierpnia 2025 r.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna.
- Księga wieczysta OS1O/00004325/3.
- 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	3	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		20292		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA	
Ulica		PIONIERÓW		
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU Z ZABUDOWANIAM		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0668 HA	1

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; 23 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005075/00/, 2000-11-27 00:00:00, 2000-11-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

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.	2	1 /2	---	2, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BEATA OLSZEWSKA, STEFAN, KRYSZYNA, 71021000742				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /2	---	2, 20
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	
2	DECYZJA , GN.7224-24-114/00, 2000-04-17, PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./00005075/00/, 2000-11-27 00:00:00, 2000-11-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
20	POSTANOWIENIE O ROZWÓD , I C 1172/19, 2020-01-16, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE WYDZIAŁ I CYWILNY, OSTROŁĘKA; 249 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00009136/20/001, 2020-12-15 10:23:00, 2020-12-18-15.50.34.321588, NIE, 240-244 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		22, 25, 26
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WPIS W DZIALE III: - WNOSI NA PODSTAWIE ART.924 KPC § 1 O WPISANIE W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTej NR KW OS1O/00004325/3 PROWADZONEJ PRZEZ: SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE DLA TEJ NIERUCHOMOŚCI, WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 18/22, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAW OLSZEWSKI NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA SEBASTIAN ZASZTOFT, 06-212 KRASNOSIELC, UL. BIERNACKA 91 KTÓREGO REPREZENTUJE: MALWINA GODLEWSKA, 06-300 PRZASNYSZ, UL. SOSNOWA 8/32 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 31-08-2021, SYGNATURA AKT VII GC 218/20 WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 31-08-2021, SYGNATURA AKT VII GC 218/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 27-04-2022		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA ALEKSANDRY PAPKE, DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA BOGUSŁAW OLSZEWSKI, W SPRAWIE GKM 41/22	
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA TOMEGRIS UAB DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI 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)	Lp. 1.	TOMEGRIS UAB	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	SEBASTIAN ZASZTOF	
	Lp. 2.	ALEKSANDRA PAPKE	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		27
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	UJAWNienie OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO PESEL 65111906414 NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI Z DNIA 28 MAJA 2025 ROKU, BL1B/GU/287/2025		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
22	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 18/22, 2022-05-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROŁĘCE ADAM OTŁOWSKI; 271 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00004390/22/001, 2022-05-16 19:58:00, 2022-05-23-13.08.41.752234, NIE, 266 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
25	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 41/22, 2023-05-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROŁĘCE ADAM OTŁOWSKI; 333 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00003751/23/001, 2023-05-12 13:33:00, 2023-11-02-15.11.54.000512, NIE, 330-331 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

26	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2955/23, 2024-01-26, KOMORNIK SĄDOWY ADAM OTŁOWSKI; 341 TOM II <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1O/00000757/24/001, 2024-02-01 11:51:00, 2024-06-14-08.46.32.275020, NIE, 337 TOM II <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
27	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , BL1B/GU/287/2025, 2025-05-28, SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU; 347-349 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1O/00004812/25/001, 2025-06-02 13:23:00, 2025-06-04-18.52.08.494691, NIE, 349 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Powrót

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)	9			17, 18, 19, 23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	811 409,53 (OSIEMSET JEDENAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘĆ 53/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI - JAK W OŚWIADCZENIU BANKU, UMOWA KREDYTOWA NR U0003197123997 Z DNIA 28 MARCA 2017 ROKU ORAZ UMOWA KREDYTOWA NR U0003259345457 Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 ROKU UMOWA KREDYTOWA NR U0002901937467 O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM Z DNIA 23 CZERWCA 2015 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		ZMIENIONO WYSOKOŚĆ HIPOTEKI Z KWOTY 763 500,00 ZŁOTYCH NA KWOTĘ 899 200,00 ZŁOTYCH ORAZ DOPISANO - UMOWA KREDYTOWA MR U0002901937467 O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM Z DNIA 23 CZERWCA 2015 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		ZMIENIONO WYSOKOŚĆ HIPOTEKI Z KWOTY 538.500,00 ZŁOTYCH NA KWOTĘ 763.500,00 ZŁOTYCH ORAZ DOPISANO W RUBRYCE 4.4.1.8 C - UMOWA KREDYTOWA NR U0003259345457 Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 ROKU	
	Lp. 2.		ZMNIEJSZONO KWOTĘ HIPOTEKI Z 899 200,00 ZŁOTYCH NA KWOTĘ 811 409,53 ZŁOTE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10			21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	533498,82 (PIĘCSET TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT OSIEM 82/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 31.03.2021 ROKU WYDANEGO W SPRAWIE I GC 218/20, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 31.03.2021 ROKU WYDANE W SPRAWIE I GC 218/20	
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOSZĄCY 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO BOGUSŁAWA OLSZEWSKIEGO; HIPOTEKA DOTYCZY DZIAŁKI NR 20292/2			
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	SEBASTIAN ZASZTOFT, MIROSŁAW, AGNIESZKA, 85021614458		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11			23, 24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	87790,47 (OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT 47/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	UMOWA PORTFELOWA LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 13/PLD/2013 Z DNIA 12 KWIETNIA 2013 ROKU	

Inne informacje		W NASTĘPNEJ KOLEJNOŚCI ZA HIPOTEKĄ UMOWNĄ W KWOCIE 811 409,53 ZŁOTYCH NA RZECZ ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA WPISANĄ POD NUMEREM 9, Z PIERWSZEŃSTWEM PRZED DAJSZYMI WPISAMI	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319	

Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
17	OŚWIADCZENIE BANKU , 2017-03-28, ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 139-140 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00002188/17/001, 2017-03-30 11:14:00, 2017-07-26-14.26.17.808166, NIE, 139-140 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	OŚWIADCZENIE BANKU , 2017-12-28, ALIOR BANK S.A.; 175 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00008768/17/001, 2017-12-29 09:14:00, 2018-01-04-17.20.51.799922, NIE, 173 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	OŚWIADCZENIE BANKU , 2020-01-08, ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA; 212 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00000150/20/001, 2020-01-09 12:01:00, 2020-01-14-17.17.15.552601, NIE, 210 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA , VII GC 218/20, 2021-03-31, SĄD OKRĘGOWY W BIAŁYMSTOKU, BIAŁYSTOK; 261 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00002974/21/001, 2021-04-19 12:24:00, 2021-12-14-10.44.57.484287, NIE, 254 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	WYCIĄG Z KSIĄG BANKU BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO , 2022-06-27, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO; 292 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006080/22/001, 2022-07-18 12:19:00, 2023-01-31-13.51.40.640661, NIE, 278 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
24	WYCIĄG Z KSIĄG BANKU BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO , 2022-06-27, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO; 292 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00001498/23/001, 2023-02-22 11:49:00, 2023-10-31-18.34.04.708521, NIE, 322 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - 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

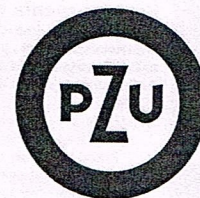
Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 28 maja 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Bogusław Olszewski, PESEL 65111906414,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

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		50 000 EUR	50 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 294,77 PLN
Składka została opłacona w całości.

Warunki ubezpieczenia

- 6**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - 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).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- 7**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - ☒ 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).
 - ☒ 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.
 - ☒ 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.
 - Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 - ☒ 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.
 - Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
- ☒ * 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 025-025-10-49, 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/skłonna 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

