

MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości składającej się z trzech działek ewidencyjnych oznaczonych nr 46/2, 48, 300 o łącznej powierzchni 21,9686 ha zlokalizowanej w obrębie Kuligi, gmina Rajgród (obszar wiejski), powiat grajewski.

Styczeń 2026

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897
ul. Reja 84/9 16-400 Suwałki
mateusz.zarzecki@outlook.com
tel. 799-797-177



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zlokalizowana w obrębie Kuligi, gminie wiejskiej Rajgród w powiecie grajewskim, składająca się z trzech działek ewidencyjnych:</p> <p>Działka ewidencyjna nr 46/2 o powierzchni 10,7723 ha w części południowej zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z kompleksem budynków gospodarczych. Pozostała część działki stanowi grunty rolne oraz leśne. Stan techniczny zabudowy zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 45/2 oceniono jako niski..</p> <p>Działka ewidencyjna nr 48 o powierzchni 9,5469 ha stanowiąca teren gruntów rolnych oraz leśnych.</p> <p>Działka ewidencyjna nr 300 o powierzchni 1,6494 ha stanowiąca teren łąk graniczących z linią brzegową rzeki Jegrznia.</p> <p>Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 21,9686 ha.</p> <p>Działki ewidencyjne nr 46/2 oraz 48 tworzą zwarty kompleks gruntów, graniczący ze sobą bezpośrednio natomiast działka nr 300 oddzielona jest pasem nieutwardzonej, wewnętrznej drogi gminnej, pełniącej funkcję drogi dojazdowej do terenów łąk zlokalizowanych w sąsiedztwie rzeki Jegrznia. Taki układ przestrzenny powoduje, że działka nr 300 nie stanowi fizycznie jednego kompleksu z działkami nr 46/2 i 48, mimo ich wzajemnego powiązania funkcjonalnego.</p> <p>Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00018132/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>															
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej składającej się z trzech działek ewidencyjnych.															
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.															
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.01.2026 r.															
5.	Zestawienie wyników	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="603 1626 722 1671">Działka</th> <th data-bbox="730 1626 906 1671">Wartość</th> <th data-bbox="914 1626 1425 1671">Słownie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 1682 722 1738">46/2</td> <td data-bbox="730 1682 906 1738">675 426 zł</td> <td data-bbox="914 1682 1425 1738">sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1749 722 1816">48</td> <td data-bbox="730 1749 906 1816">640 327 zł</td> <td data-bbox="914 1749 1425 1816">sześćset czterdzieści tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1827 722 1872">300</td> <td data-bbox="730 1827 906 1872">82 800 zł</td> <td data-bbox="914 1827 1425 1872">osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1883 722 1951">Suma</td> <td data-bbox="730 1883 906 1951">1 398 553 zł</td> <td data-bbox="914 1883 1425 1951">jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy złote</td> </tr> </tbody> </table>	Działka	Wartość	Słownie	46/2	675 426 zł	sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych	48	640 327 zł	sześćset czterdzieści tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych	300	82 800 zł	osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych	Suma	1 398 553 zł	jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy złote
Działka	Wartość	Słownie															
46/2	675 426 zł	sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych															
48	640 327 zł	sześćset czterdzieści tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych															
300	82 800 zł	osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych															
Suma	1 398 553 zł	jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy złote															
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzecznik Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897															

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1	Przedmiot wyceny	4
1.2	Zakres wyceny	6
2	Określenie celu wyceny	6
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego	6
3.1	Podstawa formalna	6
3.2	Podstawy prawne	6
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego	6
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	6
5	Opis stanu nieruchomości	7
5.1	Stan prawny nieruchomości	7
5.2	Uwarunkowania planistyczne	7
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	8
5.4	Opis nieruchomości	13
5.4.1	<i>Opis działki nr 46/2</i>	13
5.4.2	<i>Opis działki nr 48</i>	18
5.4.3	<i>Opis działki nr 300</i>	22
6	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny	23
7	Określenie wartości działki 46/2	25
7.1	Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, z zabudową siedliskową	25
7.2	Analiza trendu cenowego	27
7.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	28
7.4	Określenie wartości	31
8	Określenie wartości działki 48	33
8.1	Określenie wartości strefy gruntu leśnego	33
8.1.1	<i>Analiza trendu cenowego</i>	34
8.1.2	<i>Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości</i>	36
8.1.3	<i>Określenie wartości</i>	38
8.2	Określenie wartości strefy gruntu rolnego	41
8.2.1	<i>Analiza trendu cenowego</i>	42
8.2.2	<i>Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości</i>	44
8.2.3	<i>Określenie wartości</i>	46
8.3	Określenie wartości działki nr 48	48
9	Określenie wartości działki 300	48
9.1	Analiza rynku nieruchomości stanowiących teren łąk i pastwisk	48
9.2	Analiza trendu cenowego	50
9.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	51
9.4	Określenie wartości	54
10	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	55
10.1	Uzasadnienie	55

11 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami..... 55



1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

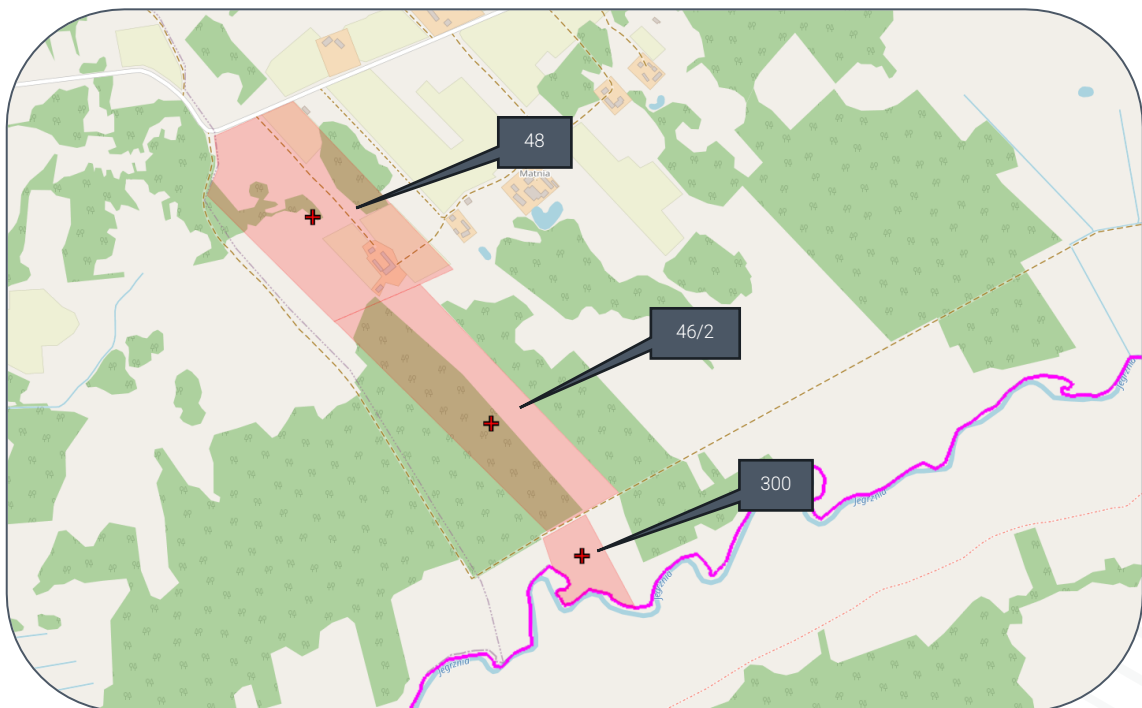
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zlokalizowana w obrębie Kuligi, gminie wiejskiej Rajgród w powiecie grajewskim, składająca się z trzech działek ewidencyjnych:

- Działka ewidencyjna nr 46/2 o powierzchni 10,7723 ha w części południowej zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z kompleksem budynków gospodarczych. Pozostała część działki stanowi grunty rolne oraz leśne. Stan techniczny zabudowy zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 45/2 oceniono jako niski.
- Działka ewidencyjna nr 48 o powierzchni 9,5469 ha stanowiąca teren gruntów rolnych oraz leśnych.
- Działka ewidencyjna nr 300 o powierzchni 1,6494 ha stanowiąca teren łąk graniczących z linią brzegową rzeki Jegrznia.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 21,9686 ha.

Działki ewidencyjne nr 46/2 oraz 48 tworzą zwarty kompleks gruntów, graniczący ze sobą bezpośrednio natomiast działka nr 300 oddzielona jest pasem nieutwardzonej, wewnętrznej drogi gminnej, pełniącej funkcję drogi dojazdowej do terenów łąk zlokalizowanych w sąsiedztwie rzeki Jegrznia. Taki układ przestrzenny powoduje, że działka nr 300 nie stanowi fizycznie jednego kompleksu z działkami nr 46/2 i 48, mimo ich wzajemnego powiązania funkcjonalnego.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00018132/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Widok na teren nieruchomości

Dane geodezyjne działek wchodzących w skład nieruchomości:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
46/2	KULIGI 29	Oznaczenie	Pow.	10,7723 ha
Id działki : 200404_5.0013.46/2	19-206 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI	Br-RVI	0,2588	
		LsV	0,7935	
		LsVI	0,0177	
		PsVI	2,1007	
		RVI	7,5581	
		Wsr-PsVI	0,0435	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
100	KULIGI 29 19-206 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI	Budynki mieszkalne	1 / 0	103
Id. budynku: 200404_5.0013.100_BUD (jednostka rej.: G.27)				
101	KULIGI 19-206 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	14
Id. budynku: 200404_5.0013.101_BUD (jednostka rej.: G.27)				
102	KULIGI 19-206 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	15
Id. budynku: 200404_5.0013.102_BUD (jednostka rej.: G.27)				
103	KULIGI 19-206 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	241
Id. budynku: 200404_5.0013.103_BUD (jednostka rej.: G.27)				
104	KULIGI 19-206 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	176
Id. budynku: 200404_5.0013.104_BUD (jednostka rej.: G.27)				

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
48	Brak informacji	Oznaczenie	Pow.	9,5469 ha
Id działki : 200404_5.0013.48		LsVI	5,2779	
		PsVI	2,5820	

Nieruchomość gruntowa składająca się z trzech działek ewidencyjnych oznaczonych nr 46/2, 48, 300 o łącznej powierzchni 21,9686 ha zlokalizowana w obrębie Kuligi, gmina Rajgród (obszar wiejski), powiat grajewski.	6
---	---

		RVI	1,6870	
--	--	-----	--------	--

Nr działki	Położenie działki	Klasouzytki		Pow. działki [ha]
		Oznaczenie	Pow.	
300	Brak informacji			1,6494 ha
Id działki : 200404_5.0013.300		ŁVI	1,6494 ha	

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00018132/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej składającej się z trzech działek ewidencyjnych.

2 Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn. B11B/GU/350/2025/72).

3.2 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.3 Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Badanie księgi wieczystej;
- Dokumentacja geodezyjna;
- Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wydane przez Urząd Gminy Rajgród;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje o transakcjach nieruchomości porównawczych uzyskane na podstawie analizy treści aktów notarialnych;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;

4 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data na którą została określona wartość nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 11.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 11.01.2026 r.

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 24.01.2026 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr LM1G/00018132/8 (za pośrednictwem systemu informatycznego Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>)
- Uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kopii mapy ewidencyjnej (stanowiących załącznik do niniejszego operatu szacunkowego)

Na podstawie zapisów w księdze wieczystej ustalono:

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00018132/8	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr: 48, 300, 46/2. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Kuligi. Powierzchnia 21,9686 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów.
Dział II	Własność: Marcin Mikulski – udział ½ Łukasz Mikulski – udział ½
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Numer hipoteczny 4. Hipoteka umowna łączna – kwota 4 000 000 zł. Wierzyciel hipoteczny: Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości w Suwałkach.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:
(...)
5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;”;

*UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Urząd Miejski w Rajgrodzie (PP.II.6724.7.2026) stwierdzono, że:

- Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Dla nieruchomości nie zostały określone warunki zabudowy terenu oraz nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród zatwierdzonym Uchwałą nr XXV/1840/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rajgród, teren przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest jako:

- Działka 48 - strefa funkcjonalna przestrzenna VI w oparciu o – lasy, REK.
- Działka 46/2 - strefa funkcjonalna przestrzenna VI w oparciu o – lasy, REK.
- Działka nr 300 - strefa funkcjonalna przestrzenna VIII w oparciu REK.

Nieruchomość nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród

Zaświadczenie stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Gmina Rajgród jest gminą miejsko-wiejską położoną w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, przy granicy z województwem warmińsko-mazurskim. Gmina graniczy z gminami województwa podlaskiego (Grajewo, Goniądz, Bargłów-Kościelny) oraz z gminami województwa warmińsko-mazurskiego (Kalinowo i Prostki). Powierzchnia gminy wynosi 20 716 hektarów, co stanowi 207,16 km². Droga wojewódzka nr 665 (wcześniej krajowa nr 61) ma duże znaczenie dla regionu.

Gmina wykazuje wyraźny charakter rolniczo-turystyczny. Użytki rolne zajmują niemal 59% powierzchni, lasy stanowią 28% powierzchni gminy (5879 hektarów), a wody (Jezioro Rajgrodzkie i rzeka Jegrznia) zajmują nieco ponad 6%. Gęstość zaludnienia

wynosi około 24 osoby na km², co wskazuje na rozproszoną zabudowę typową dla północno-wschodniej Polski. Znaczną część terenu obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie, zaś tereny Biebrzańskiego Parku Narodowego zajmują 903 hektary. Bogata przyroda i unikalne jezioro przyciągają coraz więcej turystów.

Gmina wykazuje trendy depopulacyjne. Na koniec 2024 roku populacja wyniosła 4915 osób, w porównaniu z 5125 osobami na koniec 2020 roku – ubytek 210 osób (spadek o 4,1%). Depopulacja jest szczególnie widoczna na terenach wiejskich.

Data	Ogółem	Miasto Rajgród	Tereny wiejskie
31.12.2020	5125	1550	3575
31.12.2021	5055	1533	3522
31.12.2022	5052	1525	3527
31.12.2023	4964	1489	3475
31.12.2024	4915	1484	3431

Gmina dzieli się na 31 sołectw. W 2024 roku utworzono nowe Sołectwo Tama, w które wchodzi osady Tama (76 mieszkańców) i Piłki. Liczba mieszkańców sołectw waha się od najmniejszych (Danowo - 43, Koałki - 69 mieszkańców) do największych (Wonawie I - 442, Koswka - 214 mieszkańców).

Gospodarka gminy opiera się na rolnictwie i turystyce. Rejestr REGON wykazywał 340 podmiotów gospodarczych, w tym 26 rolniczych, 30 przemysłowych, 53 budowlanych, 657 usługowych i 497 pozostałych. Dominują mikro- i małe przedsiębiorstwa skoncentrowane na handlu, gastronomii i turystyce. Stopa bezrobocia (dane 2019) wyniosła 7,2% w gminie w stosunku do 7,0% w powiecie. Sektor usług dominuje w strukturze zatrudnienia, podczas gdy przemysł jest słabo rozwinięty.

Obręb Kuligi stanowi jednostkę administracyjno-ewidencyjną gminy Rajgród w powiecie grajewskim województwa podlaskiego. Identyfikator terytorialny (TERYT) obrębu wynosi 200404_5.0013, obejmuje łączną powierzchnię 9 km². Obręb położony jest w obszarze wiejskim gminy, w dorzeczu rzeki Jegrzni (Legi), stanowiące będące lewobrzeżnym dopływem Biebrzy.

Obręb Kuligi rozpościera się na terenie nizinnym, typowym dla Pojezierza Rajgrodzkiego, z charakterystycznym krajobrazem dolinym rzeki Jegrzni. Dominującą cechą geomorfologiczną jest obecność rozległych łąk bagiennych i podmokłych gruntów rolnych, które warunkują zarówno dominujące formy użytkowania ziemi, jak i możliwości zabudowy. Na wschód od miejscowości Kuligi przepływa rzeka Jegrznia będąca rzeką przepływową o znaczeniu turystycznym, szczególnie dla spławów kajakowych. Tereny obrębu sąsiadują z Biebrzańskim Parkiem Narodowym (59 223 ha) i znajdują się w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu europejskim.

Obręb Kuligi wykazuje wyraźną tendencję depopulacyjną. Miejscowość Kuligi zamieszkiwana jest przez 118 osób (2021 r.), przy czym liczba ta spadła z 129 mieszkańców notowanych w 2019 roku, co stanowi ubytek 11 osób (-8,5% w ciągu dwóch lat). Struktura wiekowa społeczności wykazuje cechy typowe dla wsi peryferyjnych – dominują osoby starsze, ze znacznym odpływem młodych ludzi do miast.

Trend depopulacyjny Kuligi jest konsekwencją ogólnego procesu zachodzącego w całej gminie Rajgród, która w latach 2004–2019 utraciła 439 mieszkańców (spadek z 5615 do 5176 osób, czyli -7,8%). Gęstość zaludnienia gminy wynosi 25 osób/km², znacznie poniżej średniej wojewódzkiej (56 osób/km²).

Obręb Kuligi posiada infrastrukturę typową dla wsi peryferyjnej o słabym wyposażeniu w usługi. Głównym połączeniem komunikacyjnym jest sieć dróg gminnych; droga krajowa nr 61 (Augustów – Warszawa) przebiega przez powiat grajewski, ale nie stanowi bezpośredniego połączenia dla Kuligi. Dojazd do miasta Rajgród wynosi ok. 4 km, do powiatu grajewskiego w Grajewie ok. 8 km. Charakterystycznym obiektem infrastruktury jest drewniany most przęsłowy przebiegający nad rzeką Jegrznia (km 19,1 szlaku kajakowego), którego remont stanowił przedmiot inwestycji gminnej. Most ten stanowi punkt orientacyjny na szlaku kajakowym i ma znaczenie zarówno dla komunikacji lokalnej, jak i turystyki wodnej.

Struktura zabudowy w obrębie Kuligi jest rozproszona i charakteryzuje się dominacją zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej.

Zabudowa w obrębie jest niska i rozproszona – szacunkowo 40-50 gospodarstw mieszkalno-gospodarczych obsługuje populację 118 osób. Zdominowana jest przez budynki o charakterze mieszkalno-gospodarczym, typowych dla małych gospodarstw rolnych i pracowniczych.

Rynek nieruchomości w obrębie Kuligi charakteryzuje się bardzo niskim popytem i nieznaczną liczbą transakcji. Dostępne dane wskazują na brak aktualnych ogłoszeń sprzedaży działek w obrębie Kuligi (powiat grajewski) na głównych portalach nieruchomościowych.

Potencjał inwestycyjny obrębu jest ograniczony, a popyt na nieruchomości zdecydowanie przeważa popyt wywołany głównie emigracją z obszaru i spadkiem liczby potencjalnych nabywców.

Gospodarka obrębu Kuligi opiera się przede wszystkim na rolnictwie, szczególnie hodowli bydła mlecznego. Większość działek ewidencyjnych stanowią grunty rolne i leśne. W skali gminy Rajgród użytki rolne zajmują 58% powierzchni, a lasy 29%. Gospodarka rolna jest tradycyjna i o małej rentowności, typowa dla regionu o niskich cenach produktów rolnych i rosnących kosztach produkcji. Spółdzielnia Mleczarska MLEKPOL, funkcjonująca w regionie, stanowi główny kanał zbytu dla producentów mleka.

Nieruchomość położona jest w obszarze peryferyjnym, otoczonym terenami rolnymi, lasami oraz pojedynczymi zabudowaniami tworzącymi gospodarstwa rolne. Teren cechuje się niskim stopniem rozwoju infrastruktury, przy braku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów handlowych i usługowych. Większość usług oraz środki transportu publicznego dostępne są w większej odległości, co wpływa na ograniczoną dostępność komunikacyjną i funkcjonalność lokalizacji.

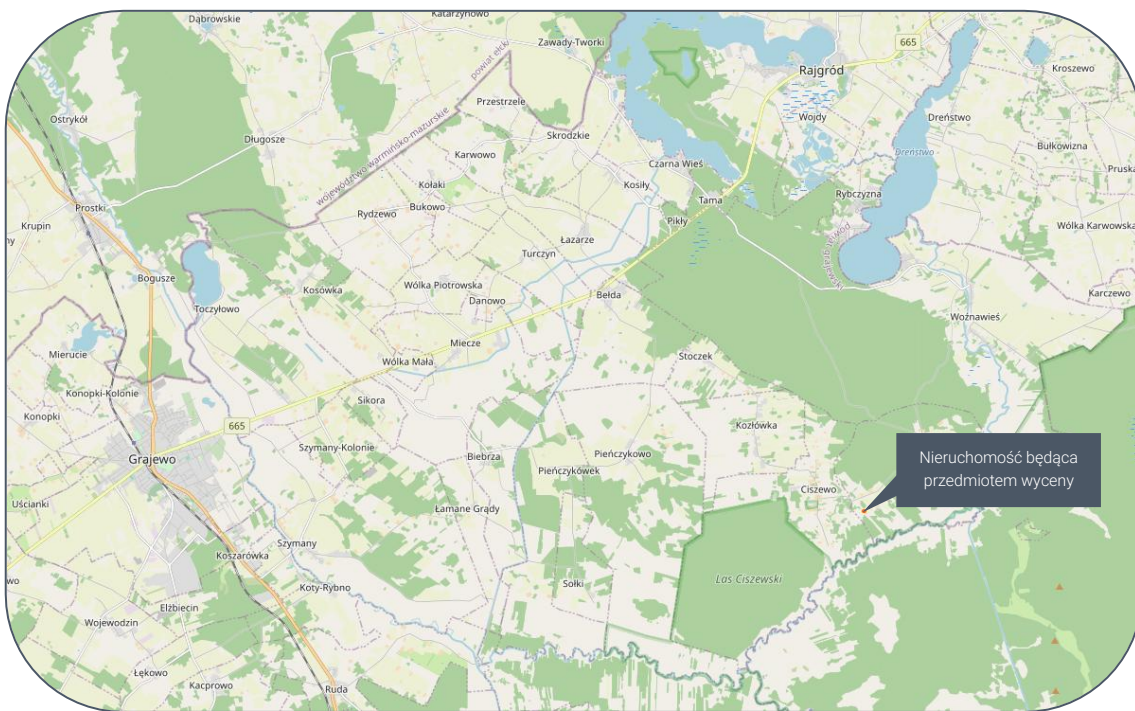
Ośrodek	Odległość drogowa (km)
Grajewo	21 km
Rajgród (siedziba gminy)	18 km
Elk	40 km



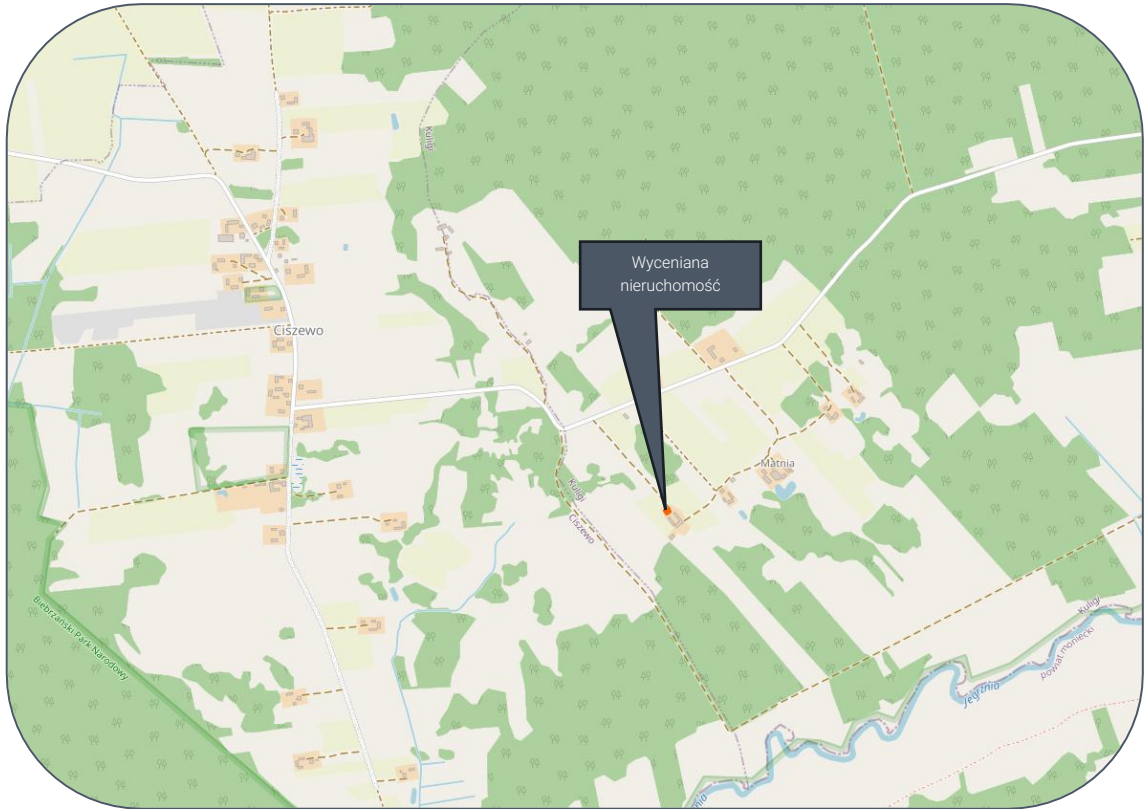
Otoczenie nieruchomości



Otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa



5.4 Opis nieruchomości

5.4.1 Opis działki nr 46/2



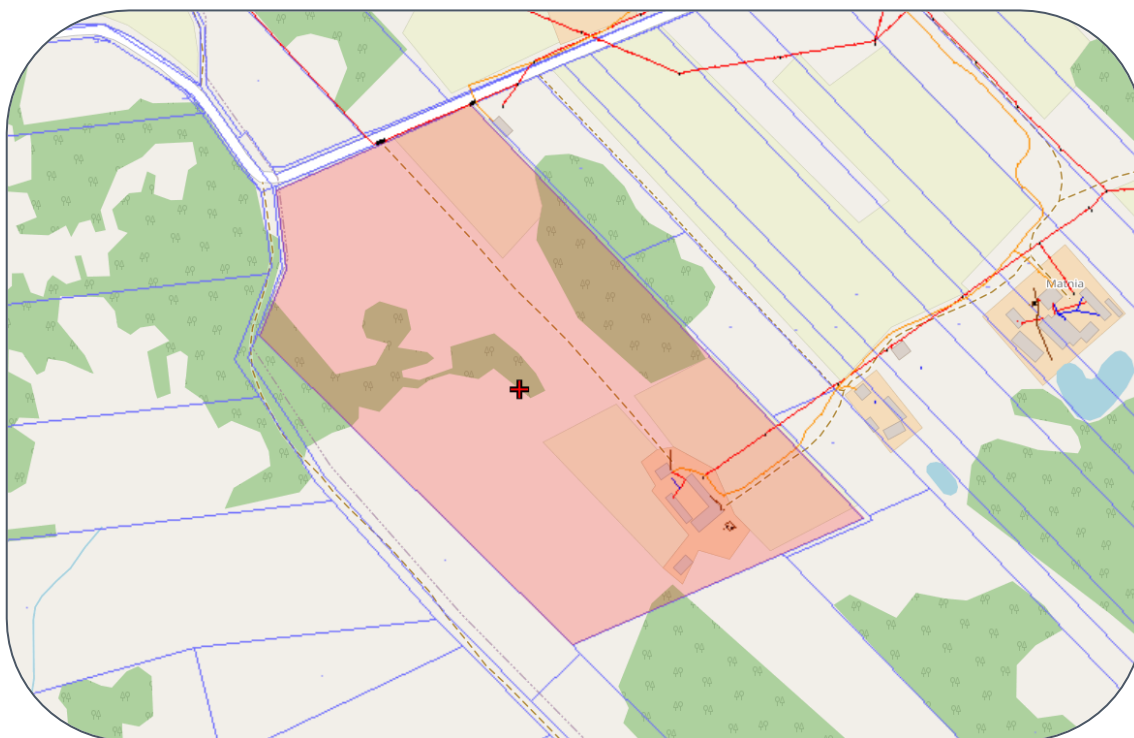
Widok na teren nieruchomości

Opis działki ewidencyjnej nr 46/2

Działka ewidencyjna nr 46/2 w części zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą. Pozostała część działki stanowi grunt użytkowany rolniczo oraz częściowo teren zwartego obszaru lasu.

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej.
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna, telekomunikacyjna.

Sposób użytkowania	W strefie wolnej od zabudowy grunt w przeważającej części użytkowany rolniczo. Na terenie działki (w centralnej części) znajdują się zwarte kompleksy lasu o powierzchni ok. 0,8 ha. Gatunek dominujący drzewostanu olcha, w wieku ok 50 – 65 lat.
--------------------	--



Widok na działkę wraz z siecią uzbrojenia terenu

Zestawienie budynków zlokalizowanych na działce

Rodzaj budynku	Powierzchnia zabudowy
Budynek mieszkalny	103 m ²
Budynek gospodarczy – stodoła	241 m ²
Budynek inwentarski – obora	176 m ²
Budynek gospodarczy	29 m ²

Opis budynku mieszkalnego

Przedmiotowy budynek mieszkalny to obiekt jednokondygnacyjny (parterowy) z poddaszem nieużytkowym, wzniesiony około 1950 roku w technologii tradycyjnej murowanej z cegły pełnej. Konstrukcja obiektu oparta jest na fundamentach kamienno-betonowych, natomiast strop nad parterem wykonano jako konstrukcję drewnianą. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty został blachą. W strefie wejścia frontowego znajduje się dobudówka, pełniąca funkcję zadaszonej sieni oraz kotłowni.

Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje techniczne: zaopatrzenie w wodę realizowane jest z ujęcia własnego (studnia), odprowadzenie ścieków następuje do zbiornika bezodpływowego (szambo), natomiast system grzewczy oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej oparte są na dwufunkcyjnym piecu na paliwo stałe.

Układ funkcjonalny pomieszczeń obejmuje wiatrołap, kuchnię, trzy pokoje dzieńne oraz łazienkę wspólną z WC. Standard wykończenia wewnątrz określono jako niski. W pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym ściany oraz podłogi wyłożone są płytkami ceramicznymi wykazującymi znaczne zużycie techniczne i funkcjonalne. Wyposażenie łazienki stanowi wanna, umywalka wisząca oraz ustęp stojący.

Stolarka drzwiowa w budynku jest drewniana, starego typu, niewymieniona. Stolarka okienna charakteryzuje się niejednorodnością – w części pomieszczeń zastosowano okna PCV, w pozostałej zaś zachowano pierwotną stolarkę drewnianą o niskich parametrach termoizolacyjnych. Wykończenie podłóg zróżnicowane: częściowo terakota, częściowo

wykładziny PCV. Ściany pokryte są tynkami gładkimi malowanymi, przy czym w wybranych pomieszczeniach występuje boazeria ścienna.

Ogólny standard obiektu definiuje się jako niski, co jest bezpośrednim następstwem zastosowania materiałów wykończeniowych niskiej jakości oraz wieloletnich zaniedbań w zakresie gospodarki remontowej. Budynek nie posiada termoizolacji i nie był poddawany bieżącym pracom konserwacyjnym ani modernizacyjnym, co skutkuje wysokim stopniem zużycia technicznych elementów wykończeniowych oraz brakiem istotnych walorów użytkowych odpowiadających współczesnym standardom mieszkalnictwa.



Widok na budynek mieszkalny

Budynek gospodarczy - stodoła

Budynek gospodarczy pełniący funkcję garażowo-składową, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z bloczków z betonu komórkowego. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty jest płytami azbestowo-cementowymi. Wewnątrz budynku wykonano posadzkę cementową. Wjazd do budynku odbywa się przez wrota drewniane, przy czym obiekt pozbawiony jest otworów okiennych.

Dodatkowo, na terenie nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni 29 m² o zbliżonej konstrukcji i stanie technicznym – budynek pełniący funkcję gospodarczą.



Widok na budynek gospodarczy – stodoła (wraz z dodatkowym budynkiem gospodarczym zlokalizowanym na działce)

Budynek inwentarski - obora

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek inwentarski, pełniący funkcję obory dla bydła mlecznego, wykonany jako obiekt jednokondygnacyjny w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcja nośna ścian wzniesiona została z materiałów drobnowymiarowych, a elewacja pokryta jest tynkiem cementowo-wapiennym wykazującym miejscowe ubytki oraz spękania, co świadczy o postępującym zużyciu technicznym przegród zewnętrznych. więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-płatwiowej, posiada pokrycie wykonane z blachy profilowanej.

Układ funkcjonalny obiektu charakteryzuje się podziałem na kilka stref użytkowych o zróżnicowanym przeznaczeniu. Główną część budynku stanowi hala uwięziowa dla bydła, wyposażona w betonowe kanały gnojowe oraz żłoby paszowe, gdzie ściany w dolnej części wykończone zostały lamperią olejną w celu ułatwienia utrzymania higieny. W strukturze budynku wydzielono ponadto dwa niezależne pomieszczenia inwentarskie o funkcji chlewni, a w części szczytowej wyodrębniono pomieszczenie wykorzystywane jako kuchnia letnia, cechujące się podstawowym standardem wykończenia i wyposażenia.

Stolarka otworowa w obiekcie jest niejednolita; wrota wejściowe oraz drzwi do pomieszczeń inwentarskich wykonano jako konstrukcje drewniane o wysokim stopniu zużycia, natomiast w części kuchennej zastosowano drzwi wzmocnione blachą. Stolarka okienna w przeważającej części składa się z okien inwentarskich starego typu, przy czym dokonano częściowej wymiany na okna z PCV. Posadzki w całym obiekcie wykonano jako betonowe i cementowe, dostosowane do specyfiki chowu zwierząt. Ogólny stan techniczno-użytkowy budynku, ze względu na widoczne ślady wieloletniej eksploatacji, brak nowoczesnych systemów automatyzacji produkcji oraz widoczne zużycie elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, określa się jako przeciętny z tendencją do niskiego w odniesieniu do współczesnych standardów budownictwa inwentarskiego.



Budynek obory

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

5.4.2 Opis działki nr 48



Widok na teren nieruchomości

Opis działki ewidencyjnej nr 48

Działka ewidencyjna nr 48 stanowiąca grunt niezabudowany o dwóch stanach zagospodarowana.

W dacie przeprowadzenia oględzin na terenie nieruchomości zalegała pokrywa śnieżna, co uniemożliwiło precyzyjne określenie szczegółowego sposobu jej użytkowania. W związku z powyższym, przy opisie stanu nieruchomości posłużyliśmy się analizą danych pochodzących z ogólnodostępnych portali mapowych.

Droga dojazdowa	Droga gruntowa nieutwardzona stanowiąca gminną drogę wewnętrzną. Dojazd niskiej jakości - utrudniony
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Brak.
Sposób użytkowania	Działka składa się z dwóch stref funkcjonalnych: ok. 45% powierzchni działki użytkowane jest jako teren gruntów ornych. Pozostała część stanowi obszar zwartego kompleksu leśnego na którym znajduje się 5 wydzieleń leśnych o zróżnicowanej charakterystyce. Gatunek dominujący drzewostanu stanowi olcha w wieku ok 30 – 50 lat (szczegóły parametry drzewostanu zamieszczono poniżej)



Widok na działkę wraz z siecią uzbrojenia terenu

Adres BDL: **B040450013-1016 -px -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Obszar wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **Kuligi** Oddział i wydzielanie: **16px**
 Stan na rok: **2021**

Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
0,60			D-STAN	DRZEW	LMW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	GRP	PRZ		0,6
PODSZ				0,7


Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	OL	5	20	9	11	III	61
DRZEW	OL	3	30				
DRZEW	BRZ	2	20				
DRZEW	OS	MJS	20				
PODSZ	BRZ						
PODSZ	KRU						
PODSZ	LSZ						

Wskazówki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0	TWP	N		0,60
0	POPR	N		0,24
0	AGROT	N		0,24
0	PIEL	N		0,24

Adres BDL: **B040450013-1016 -wx -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Obszar wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **Kuligi** Oddział i wydzielenie: **16wx**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek rębn.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
1,04			D-STAN	DRZEW	LMW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	GRP	PRZ		0,5
PODSZ				0,8


Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	OL	5	55	26	21	III	154
DRZEW	BRZ	4	30				
DRZEW	OL	1	30				
DRZEW	BRZ	MJS	55				
DRZEW	SO	MJS	55				
PODSZ	BEZ.C						
PODSZ	KRU						
PODSZ	LSZ						

Wskaźniki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0 IVDU		N		1,04
0 ODN-ZŁOŻ		N		1,04
0 PIEL		N		1,04
0 AGROT		N		1,04

Adres BDL: **B040450013-1016 -ay -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Obszar wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **Kuligi** Oddział i wydzielenie: **16ay**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek rębn.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
1,75			D-STAN	DRZEW	LMW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	GRP	UM		0,8
PODSZ				0,6


Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	OL	5	35	18	17	III	259
DRZEW	OL	3	55				
DRZEW	BRZ	2	35				
DRZEW	BRZ	MJS	55				
PODSZ	BRZ						
PODSZ	KRU						
PODSZ	OL						

Wskaźniki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0 TWP		N		1,75

Adres BDL: **B040450013-1016 -cy -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Obszar wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **Kuligi** Oddział i wydzielenie: **16cy**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek rębn.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
1,57			D-STAN	DRZEW	LMW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	JDN	UM		0,8
PODSZ				0,7


Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	OL	6	50	25	20	III	200
DRZEW	BRZ	2	50				
DRZEW	OL	2	35				
DRZEW	BRZ	MJS	35				
DRZEW	ŚW	MJS	35				
PODSZ	BRZ						
PODSZ	KRU						
PODSZ	OL						

Wskaźniki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0	TPP	N		1,57

Adres BDL: **B040450013-1016 -dy -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Obszar wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **Kuligi** Oddział i wydzielenie: **16dy**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek rębn.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
0,52			D-STAN	DRZEW	LMW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	GRP	UM		0,8
PODSZ				0,6

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	OL	8	30	17	15	III	126
DRZEW	OL	2	20				
DRZEW	BRZ	MJS	20				
DRZEW	OS	MJS	20				
PODSZ	BEZ.C						
PODSZ	BRZ						
PODSZ	KRU						
PODSZ	OL						

Wskaźniki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0	TWP	N		0,52

5.4.3 Opis działki nr 300



Widok na teren nieruchomości

Opis działki ewidencyjnej nr 300

Działka ewidencyjna nr 300 stanowiąca teren łąk kośnych.

W dacie przeprowadzenia oględzin na terenie nieruchomości zalegała pokrywa śnieżna, co uniemożliwiło precyzyjne określenie szczegółowego sposobu jej użytkowania. W związku z powyższym, przy opisie stanu nieruchomości posłużyliśmy się analizą danych pochodzących z ogólnodostępnych portali mapowych.

Droga dojazdowa	Droga gruntowa nieutwardzona stanowiąca gminną drogę wewnętrzną. Dojazd niskiej jakości – utrudniony.
Kształt nieruchomości	W przeważającej części regularny – wzdłuż południowej granicy działki kształt działki nieregularny przebiegający wzdłuż linii brzegowej rzeki Jęgrznia.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Brak.
Sposób użytkowania	Działka stanowi teren łąki kośnej.





Widok na działkę nr 300

6 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

Rozdział 2

Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik.

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

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

(...)

§ 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 oraz 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.

§ 16. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 17. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

§ 18. 1. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
 - 2) znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa w § 17 ust. 1;
 - 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.
2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowy

Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami:

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 oraz cechy tych nieruchomości.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Ze względu na fakt, że nieruchomości o zbliżonej specyfice (składające się z kilku działek ewidencyjnych o różnej specyfice) rzadko są przedmiotem transakcji rynkowych, wartość nieruchomości będącej przedmiotem opracowania określono jako sumę wartości działek wchodzących w jej skład.

Ze względu na charakterystykę działki 48 i brak porównywalnych nieruchomości o zbliżonej specyfice, uzasadnione jest wydzielenie dwóch części funkcjonalnych: części stanowiącej użytki rolne oraz części stanowiącej grunt leśny.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości:

2. W przypadku braku możliwości wyceny nieruchomości jako całości określenia wartości nieruchomości rolnych i leśnych o wielu sposobach użytkowania i dużej różnorodności części składowych dokonuje się przez wydzielenie funkcjonalnych części nieruchomości celem ich odrębnej wyceny, z uwzględnieniem cech charakteryzujących te części. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Wyżej wskazany podział funkcjonalny przedstawia poniższa tabela:

Podział funkcjonalny działki 48	
Strefa	Powierzchnia
Strefa gruntu leśnego	5,2779 ha
Strefa gruntu rolnego	4,2690 ha

7 Określenie wartości działki 46/2

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku zgodnie z zapisami rozporządzenia:

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

2. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

4. W przypadkach uzasadnionych rodzajem nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

6. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

7.1 Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, z zabudową siedliskową

Od stycznia 2024 roku na terenie powiatu Grajewskiego zanotowano 184 transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi. Poniższa tabela przedstawia parametry transakcji.

Liczba transakcji	184
Data min	2024.01.03
Data max	2025.12.23
Minimalna cena transakcyjna	6000,00
Maksymalna cena transakcyjna	2546100,00
Średnia cena transakcyjna	365717,56
Mediana cen	251500,00
Minimalna powierzchnia gruntu	76
Maksymalna powierzchnia gruntu	141437

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii nieruchomości gruntowych zabudowanych zabudową siedliskową. W związku ze znaczną powierzchnią nieruchomości gruntowej przyjęto nieruchomości o powierzchni powyżej 3 ha.

Jednocześnie biorąc pod uwagę stan zabudowy znajdującej się na działce 46/2 z analizy odrzucono transakcje nieruchomościami gruntowymi z zabudową w bardzo dobrym stanie wizualnym, z nowoczesną zabudową gospodarczą związaną z hodowlą bydła mlecznego, ze względu na fakt, że ich wartość wynika w dużej mierze z zastosowanej technologii.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

- przedmiot badania: określono jako rynek lokalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych zabudową siedliskową;
- obszar badania: powiat grajewski
- okres badania: obejmuje okres od stycznia 2024 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: dla potrzeb niniejszej wyceny jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość

W trakcie analizy odrzucono nieruchomości, na terenie których znajdowała się jedynie zabudowa gospodarcza, a budynek mieszkaniowy poddany został rozbiórce (Rep. A. 3970/2024 z dnia 25.10.2024), nieruchomości o cenach skrajnie niskich (Rep. A. 413/2024 z dnia 05.02.2024)

Ze zbioru danych wybrane zostały transakcje nieruchomościami zabudowanymi najbardziej zbliżonymi do przedmiotu wyceny.

Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

Lp	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego
1	Wąsosz	Jaki	4233/2024	13.11.2024	650 000	98261	208,5
2	Rajgród - Obszar Wiejski	Wojdy	761/2024	26.02.2024	600 000	95255	154,5
3	Radziłów	Borawskie-Awissa	89/2024	09.01.2024	520 000	87052	97
4	Grajewo	Białaszewo	4413/2025	24.07.2025	350 000	55954	120
5	Wąsosz	Wąsosz	4242/2024	14.11.2024	830 000	50178	85,5

W zbiorze tym określono:	
C min	350 000,00 zł
C max	830 000,00 zł
Delta	480 000,00 zł
Średnia	590 000,00 zł

7.2 Analiza trendu cenowego

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 3):

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła nieruchomości podobnych.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

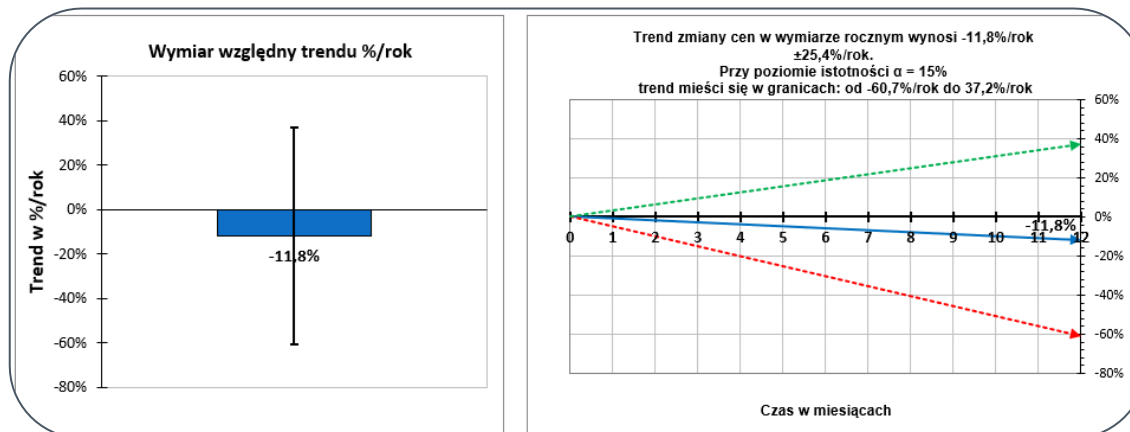
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	09.01.2024
2	Najnowsza transakcja	24.07.2025
3	Okres badania rynku (dni)	562
4	Okres badania rynku (lata)	1,54
5	Liczba analizowanych danych	5

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-199,672
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	639 079
8	Współczynnik korelacji (R)	25,9%
9	Współczynnik determinacji (R2)	6,7%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	639 079,31 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	526 863,80 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-112 215,52 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-17,6%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,034%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-1,04%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-11,8%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	25,4%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	48,9%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-60,7%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	37,2%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-199,672
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	430,640
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,924

24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,464
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	67,45%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	32,6%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -11,8%/rok \pm 25,4%/rok i można określić go jako bardzo wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. \pm 48,9%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -60,7%/rok do 37,2%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,464 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,924.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 67,4%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 32,6%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu.

W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu do dalszej wyceny przyjęto ceny bez ich aktualizacji z tytułu upływu czasu.

7.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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.*

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

§ 5. 2 *Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych*

nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Na podstawie analizy rynku określono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Stan zagospodarowania otoczenia	1	Lokalizacje w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy, w sąsiedztwie liczne zabudowania.
	0	W sąsiedztwie pojedyncza zabudowa lub brak zabudowy.
Stan zabudowy	1	Zabudowa w dobrym stanie wizualnym, prawidłowa gospodarka remontowa, obiekt zadbane, brak oznak ponadnormatywnego zużycia.
	0,5	Zabudowa w średnim stanie wizualnym, widoczne znaczne zużycie techniczne, wymagany remont bieżący.
	0	Zabudowa w niskim stanie wizualnym. Znaczne zużycie, brak prawidłowej gospodarki remontowej
Powierzchnia zabudowy	1	Powyżej 200 m ²
	0,5	100-200 m ²
	0	Do 100 m ²
Powierzchnia nieruchomości gruntowej		Cecha ciągła
Struktura bonitacyjna	1	Grunty klas II/ IV
	0	Grunty klas IV/ V
Struktura użytkowa	1	Przewaga gruntów ornych
	0,5	Mieszany udział gruntów ornych i pastwisk/ łąk
	0	Przewaga łąk lub pastwisk
Droga dojazdowa	1	Droga o nawierzchni asfaltowej
	0	Droga o nawierzchni gruntowej

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzeczoznawca Majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku nieruchomości (pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz uczestnikom rynku nieruchomości). Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła wagę cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów (gdzie 10 oznacza cechę w największy sposób wpływającą na wartość nieruchomości, zaś wartość 1 oznacza cechę która w minimalnym stopniu determinuje cenę uzyskaną na rynku nieruchomości. Poniżej zaprezentowano formularz ankiety, wraz z zestawieniem zagregowanych wyników uzyskanych podczas badania.

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe zabudowane
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Stan zagospodarowania otoczenia	51
Stan zabudowy	129
Powierzchnia zabudowy	25
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	127
Struktura bonitacyjna	77
Struktura użytkowa	51
Droga dojazdowa	50
SUMA	510



Nazwa cechy	Stan zagospodarowania otoczenia	Stan wizualny zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Struktura bonitacyjna	Struktura użytkowa	Droga dojazdowa	Suma wyników
Liczba punktów uzyskana w badaniu	51	129	25	127	77	51	50	510
Waga cechy [%]	10%	25%	5%	25%	15%	10%	10%	100%
Wartość kwotowa poprawki	48000	120000	24000	120000 2,50*	72000	48000	48000	480 000

* wartość przypadająca na m2 powierzchni gruntu (Pow min: 50 178 Pow max 98 261 ΔPow 48083)

7.4 Określenie wartości

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych w parach porównawczych:

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Stan wizualny zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Struktura bonitacyjna	Struktura użytkowa	Droga dojazdowa
1	13.11.2024	650000,00	1,00	0,50	1,00	98261,00	0,00	1,00	1,00
2	26.02.2024	600000,00	0,00	1,00	0,50	95255,00	1,00	1,00	1,00
3	09.01.2024	520000,00	0,00	0,00	0,00	87052,00	0,00	0,50	0,00
4	24.07.2025	350000,00	1,00	0,50	0,50	55954,00	0,00	1,00	0,00
5	14.11.2024	830000,00	0,00	0,00	0,00	50178,00	0,00	0,50	1,00
Nieruchomość wyceniana			1,00	0,00	0,50	107723,00	0,50	0,50	1,00
Poprawki kwotowe			48 000,00	120 000,00	24 000,00	2,50	72 000,00	48 000,00	48 000,00

Nieruchomość gruntowa składająca się z trzech działek ewidencyjnych oznaczonych nr 46/2, 48, 300 o łącznej powierzchni 21,9686 ha zlokalizowana w obrębie Kuligi, gmina Rajgród (obszar wiejski), powiat grajewski.

32

L.p.	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Stan wizualny zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Struktura bonitacyjna	Struktura użytkowa	Droga dojazdowa	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	13.11.2024	650000,00	0	-60000	-12000	23614,17	36000	-24000	0	-36385,83	613614,17
2	26.02.2024	600000,00	48000	-120000	0	31116,19	-36000	-24000	0	-100883,81	499116,19
3	09.01.2024	520000,00	48000	0	12000	51588,3	36000	0	48000	195588,30	715588,30
4	24.07.2025	350000,00	0	-60000	0	129199,09	36000	-24000	48000	129199,09	479199,09
5	14.11.2024	830000,00	48000	0	12000	143614,17	36000	0	0	239614,17	1069614,17
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu			675 426 zł								



Styczeń 2026

8 Określenie wartości działki 48

8.1 Określenie wartości strefy gruntu leśnego

Rynek lasów prywatnych w Polsce jest rynkiem o niskiej płynności, ale wysokim bezpieczeństwie kapitału. Zgodnie z danymi GUS za rok 2024, lasy zajmują blisko 30% powierzchni kraju, z czego około 1/5 znajduje się w rękach prywatnych. Kluczowym czynnikiem kształtującym rynek jest art. 37a Ustawy o lasach, który daje Lasom Państwowym prawo pierwokupu niemal każdej działki leśnej sprzedawanej przez osobę prywatną.

W strukturze użytkowej gruntów województwa podlaskiego udział gruntów leśnych i zadrzewionych należy do najwyższych w kraju, przy jednocześnie niskim stopniu urbanizacji i silnej ekspozycji funkcji przyrodniczych.

Nadleśnictwo Rajgród, obejmujące m.in. teren powiatu grajewskiego, zarządza ponad 12 tys. ha gruntów Skarbu Państwa, przy lesistości w zasięgu nadleśnictwa rzędu ok. 25%, z czego ok. 80% to lasy ochronne. Na terenie nadleśnictwa przeważają siedliska borów mieszanych z dominacją sosny.

Wstępny etap analizy obejmował wyodrębnienie segmentu nieruchomości leśnych na terenie powiatu grajewskiego. Następnie analizie poddano procentowy udział użytku Ls w poszczególnych nieruchomościach i odrzucono nieruchomości, w których udział użytku był niższy niż 35%. Dodatkowo, odrzucono nieruchomości, w których pomimo wystąpienia a użytku Ls na terenie nieruchomości nie znajdują się obecnie zadrzewienia – prawdopodobnie teren zrębu.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

- przedmiot badania: określono jako rynek lokalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty leśne;
- obszar badania: powiat grajewski;
- okres badania: obejmuje okres od grudnia 2023 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: zł/m²

Ze zbioru danych wybrane zostały transakcje nieruchomościami niezabudowanymi najbardziej zbliżonymi do przedmiotu wyceny.

Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

Lp	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena zł/m ²
1	Rajgród - Miasto	Rajgród	4894/2025	19.08.2025	104 000	15103	6,89 zł
2	Rajgród - Obszar Wiejski	Karwowo	3842/2025	23.05.2025	3 000	426	7,04 zł

3	Rajgród - Obszar Wiejski	Kuligi	7434/2024	05.12.2024	20 000	3892	5,14 zł
4	Rajgród - Obszar Wiejski	Karwowo	8264/2025	17.12.2025	50 000	8629	5,79 zł
5	Rajgród - Obszar Wiejski	Pieńczykowo	4148/2025	07.10.2025	44 000	9500	4,63 zł
6	Radziłów	Słucz	647/2025	03.02.2025	12 000	807	14,87 zł
7	Wąsosz	Szymany	3453/2025	03.10.2025	12 000	1968	6,10 zł
8	Grajewo- Gmina	Modzele	4570/2024	25.07.2024	55 000	9015	6,10 zł
9	Wąsosz	Kędziorowo	3954/2024	25.10.2024	50 000	9915	5,04 zł
10	Szczuczyn - Miasto	Szczuczyn	3568/2025	07.10.2025	30 000	3719	8,07 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	4,63 zł
C max	14,87 zł
Średnia	6,97 zł
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	10,24 zł

8.1.1 Analiza trendu cenowego

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 3):

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła nieruchomości podobnych.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

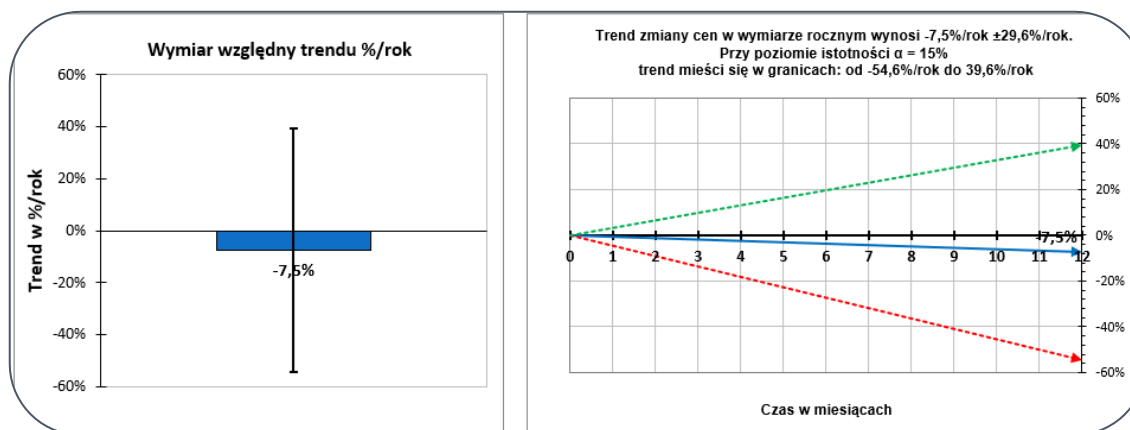
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	25.07.2024
2	Najnowsza transakcja	17.12.2025
3	Okres badania rynku (dni)	510
4	Okres badania rynku (lata)	1,40
5	Liczba analizowanych danych	10

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,002
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	7
8	Współczynnik korelacji (R)	9,0%
9	Współczynnik determinacji (R2)	0,8%

10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	7,41 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	6,64 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-0,77 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-10,3%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,021%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-0,65%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-7,5%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu \pm %/rok	29,6%
18	Przedział ufności (85%) \pm %/rok	47,1%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-54,6%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	39,6%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-0,002
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,006
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,592
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,254
25	Istotność / istotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	80,58%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	19,4%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -7,5%/rok \pm 29,6%/rok i można określić go jako wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 47,1\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -54,6%/rok do 39,6%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,254 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,592.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 80,6%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 19,4%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu. W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu do dalszej wyceny przyjęto ceny bez ich aktualizacji z tytułu upływu czasu.

8.1.2 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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.

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

§ 5. 2 Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Na podstawie analizy rynku określono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.

Cecha	Ocena cechy	Opis cechy
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	1	Położenie w sąsiedztwie zabudowy
	0,5	Położenie w niewielkiej odległości od rozproszonej zabudowy, otoczenie średnio/słabo zagospodarowane
	0	Brak zabudowy w pobliżu. Otoczenie niezagospodarowane.
Powierzchnia	1	Do 0,5 ha
	0,5	0,5-1 ha
	0	Powyżej 1 ha
Udział użytku leśnego	1	Powyżej 80%
	0,5	60-80%
	0	Do 60%
Jakość użytku leśnego	1	Drzewostan starszy o wysokim stopniu zadrzewienia, bonitacje I i II
	0,5	Drzewostan w wieku 40-60 lat o wysokim stopniu zadrzewienia lub drzewostan w wieku bliskim rębności o niskim stopniu zadrzewienia., bonitacje I i II
	0	Drzewostan w wieku do 40 lat lub drzewostan III bonitacji w wieku średnim
Kształt	1	Regularny, zbliżony do prostokąta lub kwadratu

	0,5	Warunki pośrednie
	0	Kształt nieregularny lub istotnie zwężony i wydłużony
Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą asfaltową / gruntową ulepszoną
	0,5	Dojazd drogą gruntową
	0	Dojazd nieurządzony/ brak dojazdu
Czynniki utrudniające zrywkę	1	Brak istotnych czynników utrudniających
	0	Występują umiarkowane czynniki utrudniające np. istotne różnice w wysokościach terenu, wysoki poziom wód gruntowych.

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzeczoznawca Majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku nieruchomości (pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz uczestnikom rynku nieruchomości). Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła wagę cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów (gdzie 10 oznacza cechę w największy sposób wpływającą na wartość nieruchomości, zaś wartość 1 oznacza cechę która w minimalnym stopniu determinuje cenę uzyskaną na rynku nieruchomości. Poniżej zaprezentowano formularz ankiety, wraz z zestawieniem zagregowanych wyników uzyskanych podczas badania.

Ankieta nr 2	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane stanowiące grunty leśne
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	50
Powierzchnia	76
Udział użytku leśnego	126
Jakość użytku leśnego	127
Kształt	50
Droga dojazdowa	26
Czynniki utrudniające zrywkę	51
Suma pkt.	504



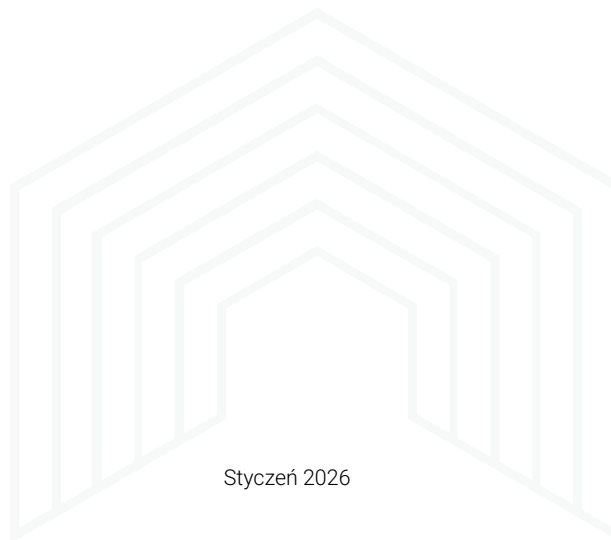
Cecha	Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia	Udział użytku leśnego	Jakość użytku leśnego	Kształt	Droga dojazdowa	Czynniki utrudniające zrywkę	Suma
Liczba punktów uzyskana w badaniu	50	76	126	127	50	26	51	504
Waga cechy [%]	10%	15%	25%	25%	10%	5%	10%	100%
Wartość kwotowa poprawki	1,02	1,54	2,56	2,56	1,02	0,52	1,02	10,24

8.1.3 Określenie wartości

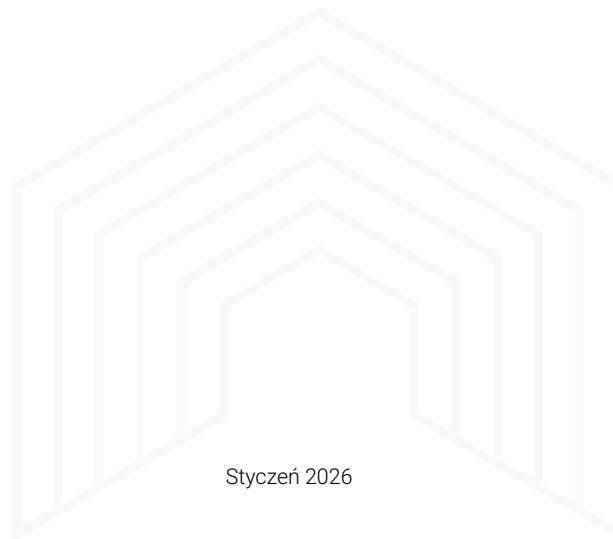
Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych w parach porównawczych:



Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Udział użytku leśnego	Jakość użytku leśnego	Kształt	Droga dojazdowa	Czynniki utrudniające zrywkę
1	19.08.2025	6,89	0,50	0,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
2	23.05.2025	7,04	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
3	05.12.2024	5,14	0,00	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
4	17.12.2025	5,79	1,00	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00
5	07.10.2025	4,63	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00
6	03.02.2025	14,87	0,50	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
7	03.10.2025	6,10	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,50	1,00
8	25.07.2024	6,10	1,00	0,50	0,50	0,00	1,00	0,50	1,00
9	25.10.2024	5,04	0,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
10	07.10.2025	8,07	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Nieruchomość wyceniana			0,50	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
Poprawki kwotowe			1,02	1,54	2,56	2,56	1,02	0,52	1,02



L.p.	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Udział użytku leśnego	Jakość użytku leśnego	Kształt	Droga dojazdowa	Czynniki utrudniające zrywkę	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	19.08.2025	6,89	0	0	0	-1,28	0	0	0	-1,28	5,61
2	23.05.2025	7,04	0,51	-1,54	0	0	1,02	0	0	-0,01	7,03
3	05.12.2024	5,14	0,51	-1,54	0	-1,28	0	0	0	-2,31	2,83
4	17.12.2025	5,79	-0,51	-0,77	1,28	-1,28	0	-0,52	0	-1,80	3,99
5	07.10.2025	4,63	0	-0,77	0	-2,56	0	-0,26	0	-3,59	1,04
6	03.02.2025	14,87	0	-1,54	0	0	0	-0,52	0	-2,06	12,81
7	03.10.2025	6,10	0,51	-1,54	0	0	0	-0,26	0	-1,29	4,81
8	25.07.2024	6,10	-0,51	-0,77	1,28	0	0	-0,26	0	-0,26	5,84
9	25.10.2024	5,04	0,51	-0,77	0	-1,28	0	0	0	-1,54	3,50
10	07.10.2025	8,07	-0,51	-1,54	2,56	0	0	0	1,02	1,53	9,60
Cena m2			5,71								
Powierzchnia [m2]			52 779								
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			301 368,00								



8.2 Określenie wartości strefy gruntu rolnego

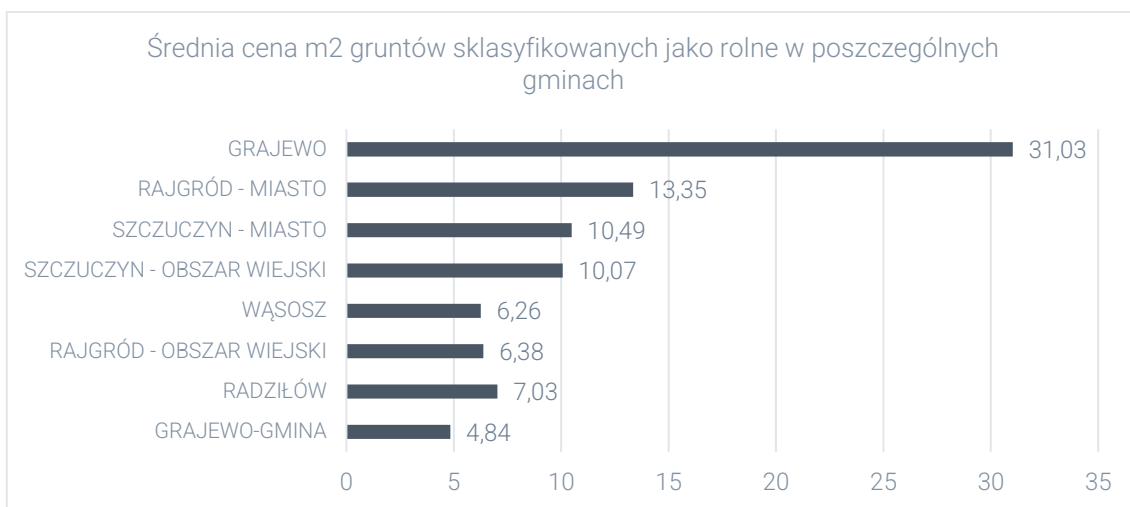
Rynek gruntów rolnych w Polsce w 2024 roku odnotował rekordową aktywność. Według raportów GUS, segment niezabudowanych nieruchomości rolnych stanowił blisko 62% liczby transakcji, 79% sprzedanej powierzchni i ponad 40% wartości obrotu w segmencie gruntów niezabudowanych.

Województwo podlaskie w przeważającej części utrzymuje status jednego z najdroższych i najprężniej rozwijających się rynków ziemi rolnej w Polsce, co jest bezpośrednio skorelowane z dominacją hodowli bydła mlecznego.

Powiat grajewski jest kluczowym punktem na mapie podlaskiego rolnictwa. Rynek nieruchomości charakteryzuje się tutaj stosunkowo niską podażą i wysoką presją popytową ze strony rolników indywidualnych. Lokalne dane wskazują również, na występującą istotną rozpiętość cenową w zależności od klas bonitacyjnych, lokalizacji, powierzchni oraz innych czynników cenotwórczych. Na rynku zauważalna jest również konsolidacja – gospodarstwa wykazują tendencję do powiększania areałów, co skutkuje wykluczeniem z rynku inwestorów pozarolniczych.

W okresie listopad 2023 – grudzień 2025 na terenie powiatu grajewskiego odnotowano łącznie 610 transakcji, z czego 428 stanowiły grunty sklasyfikowane jako rolne.

Liczba transakcji	428
Data min	06.11.2023
Data max	16.12.2025
Minimalna cena/m ²	1,01
Maksymalna cena/m ²	176,92
Średnia cena m ²	13,65
Mediana cen	6,31
Powierzchnia min	22
Powierzchnia max	234 729



Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

- przedmiot badania: określono jako rynek lokalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty rolne;
- obszar badania: powiat grajewski, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny;
- okres badania: obejmuje okres od listopada 2023 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: zł/m²

Ze zbioru danych wybrane zostały transakcje nieruchomościami niezabudowanymi najbardziej zbliżonymi do przedmiotu wyceny.

Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

Lp	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena za m ²
1	Rajgród - Obszar Wiejski	Czarna Wieś	729/2025	05.02.2025	250 000	30000	8,33 zł
2	Rajgród - Obszar Wiejski	Kosiły	785/2024	15.02.2024	570 000	57044	9,99 zł
3	Rajgród - Obszar Wiejski	Kosiły	7733/2025	28.11.2025	150 000	20545	7,30 zł
4	Rajgród - Obszar Wiejski	Rydzewo	7195/2025	12.11.2025	472 500	45033	10,49 zł
5	Rajgród - Obszar Wiejski	Rydzewo	3736/2025	13.11.2025	268 000	30900	8,67 zł
6	Rajgród - Obszar Wiejski	Karwowo	3961/2024	28.06.2024	90 000	10766	8,36 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	7,30 zł
C max	10,49 zł
Delta	3,19 zł
Średnia	8,86 zł

8.2.1 Analiza trendu cenowego

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 3):

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła nieruchomości podobnych.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich

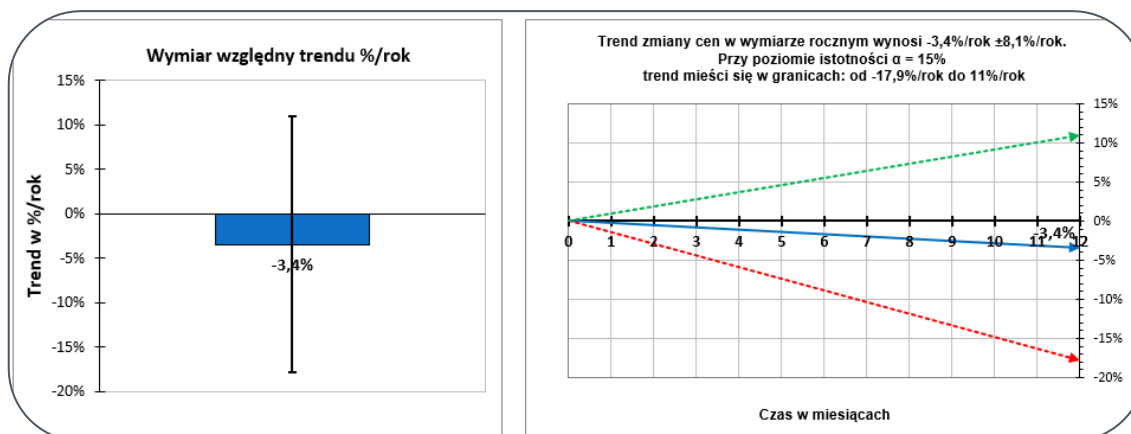
wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	15.02.2024
2	Najnowsza transakcja	28.11.2025
3	Okres badania rynku (dni)	652
4	Okres badania rynku (lata)	1,79
5	Liczba analizowanych danych	6

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,001
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	9
8	Współczynnik korelacji (R)	20,8%
9	Współczynnik determinacji (R2)	4,3%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	9,20 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	8,64 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-0,56 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-6,1%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,010%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-0,29%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-3,4%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu \pm %/rok	8,1%
18	Przedział ufności (85%) \pm %/rok	14,4%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-17,9%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	11,0%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-0,001
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,002
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,778
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,424
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	69,32%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	38,5%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -3,4%/rok \pm 8,1%/rok i można określić go jako słaby trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 14,4\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -17,9%/rok do 11%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,424 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,778.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 69,3%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 30,7%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu. W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu do dalszej wyceny przyjęto ceny bez ich aktualizacji z tytułu upływu czasu.

8.2.2 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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.*

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

§ 5. 2 *Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.*

§ 6. 1. *Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.*

2. *Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.*

3. *Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.*

Na podstawie analizy rynku określono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Stan zagospodarowania otoczenia	1	W sąsiedztwie zwarta zabudowa, otoczenie korzystnie zagospodarowane
	0,5	W sąsiedztwie rozproszona zabudowa.
	0	Brak zabudowań w sąsiedztwie lub w sąsiedztwie pojedyncza zabudowa.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Do 3 ha
	0,5	3-5 ha
	0	Powyżej 5 ha
Struktura bonitacyjna	1	Grunty klas III i IV
	0	Grunty z udziałem klas V i VI.
Struktura użytkowa	1	Grunty orne
	0,5	Mieszana struktura gruntów orných z pastwiskami
	0	Przewaga pastwisk lub łąk z udziałem gruntów orných
Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej
	0,5	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej ulepszonej
	0	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej nieulepszonej
Ograniczenia w agrotechnice	1	Kształt regularny, brak czynników wpływających negatywnie na agrotechnikę
	0,5	Kształt częściowo nieregularny lub występują inne czynniki umiarkowanie wpływające na agrotechnikę, np. słupy elektroenergetyczne, pojedyncze zadrzewienia.
	0	Kształt nieregularny/zwężony lub występują istotne czynniki utrudniające agrotechnikę: częściowo teren zadrzewiony lub częściowo wysoki poziom wód gruntowych

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzeczoznawca Majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku nieruchomości (pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz uczestnikom rynku nieruchomości). Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła wagę cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów (gdzie 10 oznacza cechę w największy sposób wpływającą na wartość nieruchomości, zaś wartość 1 oznacza cechę która w minimalnym stopniu determinuje cenę uzyskaną na rynku nieruchomości. Poniżej zaprezentowano formularz ankiety, wraz z zestawieniem zagregowanych wyników uzyskanych podczas badania.



Ankieta nr 3	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane stanowiące grunty rolne
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Stan zagospodarowania otoczenia	38
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	92
Struktura bonitacyjna	111
Struktura użytkowa	75
Droga dojazdowa	37
Walory, ograniczenia w agrotechnice	18
SUMA	371

Nazwa cechy	Liczba punktów uzyskana w badaniu	Waga cechy [%]	Wartość kwotowa poprawki
Stan zagospodarowania otoczenia	38	10%	0,32
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	92	25%	0,80
Struktura bonitacyjna	111	30%	0,95
Struktura użytkowa	75	20%	0,64
Droga dojazdowa	37	10%	0,32
Walory, ograniczenia w agrotechnice	18	5%	0,16
SUMA	371	100%	3,19

8.2.3 Określenie wartości

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych w parach porównawczych:



Nieruchomość gruntowa składająca się z trzech działek ewidencyjnych oznaczonych nr 46/2, 48, 300 o łącznej powierzchni 21,9686 ha zlokalizowana w obrębie Kuligi, gmina Rajgród (obszar wiejski), powiat grajewski.

47

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Struktura bonitacyjna	Struktura użytkowa	Droga dojazdowa	Walory, ograniczenia w agrotechnice
1	05.02.2025	8,33	1,00	0,50	1,00	0,50	0,50	1,00
2	15.02.2024	9,99	1,00	0,00	1,00	0,50	0,50	0,50
3	28.11.2025	7,30	1,00	1,00	1,00	0,50	0,50	0,50
4	12.11.2025	10,49	0,50	0,50	0,00	0,00	0,50	1,00
5	13.11.2025	8,67	0,00	0,50	0,00	1,00	0,00	1,00
6	28.06.2024	8,36	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Nieruchomość wyceniana			0,50	0,50	0,00	0,50	0,00	1,00
Poprawki kwotowe			0,32	0,80	0,95	0,64	0,32	0,16

L.p.	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Struktura bonitacyjna	Struktura użytkowa	Droga dojazdowa	Walory, ograniczenia w agrotechnice	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	05.02.2025	8,33	-0,16	0	-0,95	0	-0,16	0	-1,27	7,06
2	15.02.2024	9,99	-0,16	0,4	-0,95	0	-0,16	0,08	-0,79	9,20
3	28.11.2025	7,30	-0,16	-0,4	-0,95	0	-0,16	0,08	-1,59	5,71
4	12.11.2025	10,49	0	0	0	0,32	-0,16	0	0,16	10,65
5	13.11.2025	8,67	0,16	0	0	-0,32	0	0	-0,16	8,51
6	28.06.2024	8,36	0	-0,4	-0,95	-0,32	-0,32	0,16	-1,83	6,53
Cena m2			7,94							
Powierzchnia [m2]			42 690							
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			338 959,00							

8.3 Określenie wartości działki nr 48

Podział funkcjonalny działki 48		
Strefa	Powierzchnia	Wartość
Strefa gruntu leśnego	5,2779 ha	301 368 zł
Strefa gruntu rolnego	4,2690 ha	338 959 zł
SUMA	9,5469 ha	640 327 zł

9 Określenie wartości działki 300

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku zgodnie z zapisami rozporządzenia:

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

2. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstąpienie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstąpienie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

4. W przypadkach uzasadnionych rodzajem nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

6. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

9.1 Analiza rynku nieruchomości stanowiących teren łąk i pastwisk

Rynek gruntów rolnych w Polsce w 2024 roku odnotował rekordową aktywność. Według danych GUS, liczba transakcji niezabudowanymi gruntami wzrosła o 10,1%, a ich wartość skoczyła o blisko 24% rok do roku. W przeciwieństwie do gruntów ornych, łąki i pastwiska charakteryzują się specyficzną dynamiką cenową, silnie uzależnioną od regionalnego profilu produkcji zwierzęcej (głównie hodowli bydła). Zauważalna jest mniejsza dysproporcja cenowa między klasami bonitacyjnymi w przypadku łąk niż w przypadku gruntów ornych, co wynika z ich funkcjonalnego przeznaczenia pod wypas lub pozyskiwanie paszy.

Województwo podlaskie od lat pozostaje jednym z najdroższych regionów w Polsce w kategorii użytków zielonych. Wynika to z dominacji rolnictwa o profilu mlecznym, które generuje ogromny popyt na tereny pod bazę paszową.

Powiat grajewski jest sercem podlaskiego mleczarstwa (siedziba m.in. SM Mlekpól), co bezpośrednio determinuje strukturę rynku nieruchomości. Popyt generowany jest głównie przez gospodarstwa wielkotowarowe nastawione na produkcję mleka. Łąki i pastwiska w tym powiecie rzadko trafiają do obrotu "zewnętrznego" – większość transakcji odbywa się w ramach sąsiedzkiego obrotu prywatnego. Ceny w powiecie grajewskim często przekraczają średnie wojewódzkie. Należy również podkreślić, że wpływ na wartość gruntów stanowiących tereny łąk i pastwisk ma ich położenie – grunty położone w strefach ochronnych (np. na terenie Biebrzańskiego Parku Narodowego) wyłączone są z intensywnego użytkowania, a ich ceny są zauważalnie niższe.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

- przedmiot badania: określono jako rynek lokalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących tereny łąk i pastwisk;
- obszar badania: powiat grajewski;
- okres badania: obejmuje okres od grudnia 2023 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: zł/m²

Ze zbioru danych wybrane zostały transakcje nieruchomościami niezabudowanymi najbardziej zbliżonymi do przedmiotu wyceny.

Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

Lp	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena zł/m ²
1	Rajgród - Obszar Wiejski	Karwowo	2399/2024	03.07.2024	1 100 000	148721	7,40 zł
2	Rajgród - Obszar Wiejski	Kuligi	7235/2024	26.11.2024	40 000	12833	3,12 zł
3	Rajgród - Obszar Wiejski	Kozłówka	2721/2024	25.07.2024	249 552	85038	2,93 zł
4	Rajgród - Obszar Wiejski	Pieńczykowo	313/2024	01.02.2024	80 000	25306	3,16 zł
5	Rajgród - Obszar Wiejski	Pieńczykowo	2658/2025	09.05.2025	90 000	24295	3,70 zł
6	Rajgród - Obszar Wiejski	Miecze	4741/2023	14.12.2023	122 000	22293	5,47 zł
7	Rajgród - Obszar Wiejski	Pieńczykówek	1532/2024	20.03.2024	65 000	20927	3,11 zł
8	Rajgród - Obszar Wiejski	Bełda	946/2025	13.02.2025	100 000	20456	4,89 zł
9	Rajgród - Obszar Wiejski	Pieńczykowo	625/2025	24.02.2025	60 000	19901	3,01 zł
10	Radziłów	Łoje-Awissa	4779/2025	14.08.2025	16 600	5616	2,96 zł
11	Grajewo-Gmina	Sojczyn Borowy	2761/2025	06.08.2025	33 000	9980	3,31 zł
12	Radziłów	Łoje-Awissa	644/2025	18.09.2025	12 000	5811	2,07 zł
13	Grajewo-Gmina	Przechody	1335/2025	09.04.2025	8 000	2115	3,78 zł
14	Radziłów	Brychy	6882/2025	24.10.2025	110 000	23774	4,63 zł
15	Rajgród - Obszar Wiejski	Bełda	22/2025	08.01.2025	45 000	8805	5,11 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	2,07 zł
C max	7,40 zł
Średnia	3,91 zł
Parametry	
Cmin/Cśr	0,5294
Cmax/ Cśr	1,8926
Wsp. poł. średniej	0,3452
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	5,33 zł

9.2 Analiza trendu cenowego

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 3):

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła nieruchomości podobnych.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

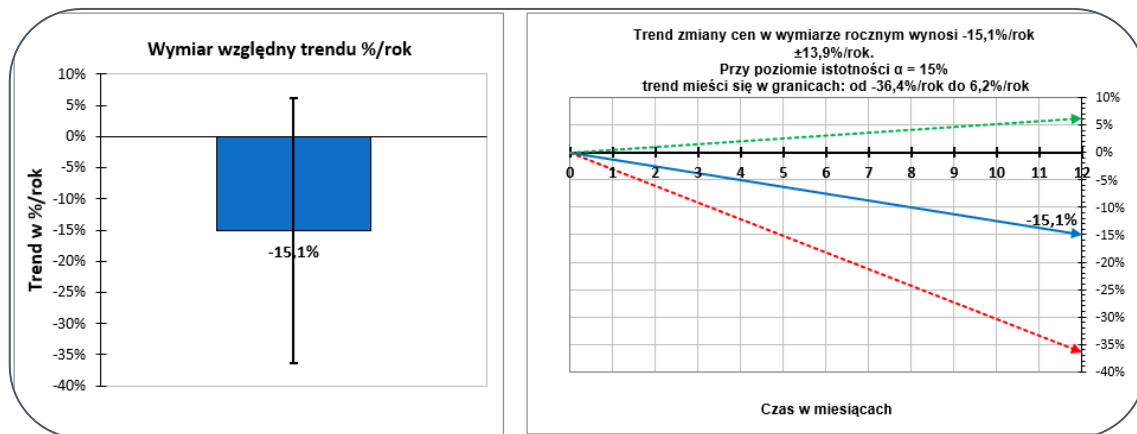
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	14.12.2023
2	Najnowsza transakcja	24.10.2025
3	Okres badania rynku (dni)	680
4	Okres badania rynku (lata)	1,86
5	Liczba analizowanych danych	15

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,002
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	5
8	Współczynnik korelacji (R)	28,9%
9	Współczynnik determinacji (R2)	8,3%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	4,58 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	3,38 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-1,21 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-26,3%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,045%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-1,36%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-15,1%

17	Błąd standardowy określenia wartości trendu \pm %/rok	13,9%
18	Przedział ufności (85%) \pm %/rok	21,3%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-36,4%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	6,2%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-0,002
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,002
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,530
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	1,087
25	Istotność / istotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	29,67%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	70,3%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -15,1%/rok \pm 13,9%/rok i można określić go jako bardzo wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 21,3\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -36,4%/rok do 6,2%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1,087 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,53.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 29,7%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 70,3%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu. W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu do dalszej wyceny przyjęto ceny bez ich aktualizacji z tytułu upływu czasu.

9.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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 uwzględnić zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

§ 5. 2 Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Na podstawie analizy rynku określono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	1	Lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy
		0,5	Lokalizacja w strefie rozproszonej zabudowy
		0	Lokalizacja poza strefą zabudowy
2	Powierzchnia	1	Do 1 ha
		0,5	1-5 ha
		0	Powyżej 5 ha
3	Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą asfaltową
		0,5	Dojazd drogą gruntową
		0	Brak dojazdu/ dojazd utrudniony
4	Czynniki negatywnie wpływające na agrotechnikę	1	Brak
		0,5	Niewielkie czynniki wpływające negatywnie na agrotechnikę, np. niewielka ilość zadrzewień lub zakrzewień
		0	Istotne czynniki utrudniające agrotechnikę (słupy elektroenergetyczne, rowy melioracyjne w centralnej części nieruchomości itp.)
5	Kultura rolna	1	Optymalna kultura rolna, teren użytkowany rolniczo
		0,5	Średnia kultura rolna/ część nieruchomości nieużytkowana rolniczo
		0	Tereny odłogowe/ nieużytkowane rolniczo
6	Kształt	1	Kształt regularny, zbliżony do prostokąta/kwadratu
		0,5	Kształt częściowo nieregularny lub wydłużony, nie wpływający w sposób znaczny na możliwość zagospodarowania nieruchomości
		0	Kształt nieregularny/znacznie zwężony i wydłużony, trudny do zagospodarowania

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzeczoznawca Majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku nieruchomości (pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz uczestnikom rynku nieruchomości). Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła wagę cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów (gdzie 10 oznacza cechę w największy sposób wpływającą na wartość nieruchomości, zaś wartość 1 oznacza cechę która w minimalnym stopniu determinuje cenę uzyskaną na rynku nieruchomości. Poniżej zaprezentowano formularz ankiety, wraz z zestawieniem zagregowanych wyników uzyskanych podczas badania.

Ankieta nr 4	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane stanowiące teren łąk i pastwisk
Liczba respondentów	16
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	79
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	107
Droga dojazdowa	54
Czynniki negatywnie wpływające na agrotechnikę	107
Kultura rolna	134
Kształt	55
SUMA	536

Nazwa cechy	Liczba punktów uzyskana w badaniu	Waga cechy [%]
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	79	15%
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	107	20%
Droga dojazdowa	54	10%
Czynniki negatywnie wpływające na agrotechnikę	107	20%
Kultura rolna	134	25%
Kształt	55	10%
SUMA	536	100%

Nieruchomość o C min	
Data transakcji	18.09.2025
Rep A.	REP. A NR 644/2025
Powierzchnia	5811
Cena transakcyjna	12000
Cena zł/m ²	2,07
Stan zagospodarowania otoczenia	Położenie w większej odległości od zabudowy, w niewielkiej odległości od rzeki
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	5 811 m ²
Droga dojazdowa	Brak
Czynniki utrudniające agrotechnikę	Teren podmokły
Kultura rolna	Warunki pośrednie
Kształt	Zbliżony do prostokąta, zwężony

Nieruchomość o C max	
Data transakcji	03.07.2024
Rep A.	REP. A NR 2399/2024
Powierzchnia	148721
Cena transakcyjna	1100000
Cena zł/m2	7,4
Stan zagospodarowania otoczenia	Trzy działki ewidencyjne położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	148 721 m2
Droga dojazdowa	Droga o nawierzchni asfaltowej
Czynniki utrudniające agrotechnikę	Brak
Kultura rolna	Optymalna
Kształt	Warunki pośrednie

9.4 Określenie wartości

Cechy	Waga cechy [%]	Wartość współczynników			Wyceniana	
		dolny	średni	górnny	ocena	Opis
Stan zagospodarowania otoczenia	15%	0,07940	0,15	0,2839	0,08	Lokalizacja poza strefą zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	20%	0,10590	0,2	0,3785	0,2000	1,6494 ha
Droga dojazdowa	10%	0,05290	0,1	0,1893	0,0529	Dojazd utrudniony
Czynniki utrudniające agrotechnikę	20%	0,10590	0,2	0,3785	0,3785	Brak
Kultura rolna	25%	0,13240	0,25	0,4731	0,4731	Optymalna
Kształt	10%	0,05290	0,1	0,1893	0,1000	Częściowo nieregularny
SUMA	1,0000	0,5294	1,0000	1,8926	1,2839	
Cena średnia					3,91	
Cena 1 m2 z uwzględnieniem współczynnika korygującego					5,02	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					16494,0000	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					82 800,00	



10 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 46/2, 48, 300 zlokalizowanej w obrębie Kuligi, gmina wiejska Rajgród, powiat grajewski o łącznej powierzchni 21,9686 ha wynosi:

Działka	Wartość	Słownie
46/2	675 426 zł	sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych
48	640 327 zł	sześćset czterdzieści tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych
300	82 800 zł	osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych
Suma	1 398 553 zł	jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy złote

10.1 Uzasadnienie

Postawą określenia wartości rynkowej była analiza rynku w kilku kategoriach: nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne, leśne, nieruchomości gruntowe z zabudową zagrodową.

Wartości poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości określono przy uwzględnieniu cech / atrybutów które wpływają na zróżnicowanie cen w analizowanych zbiorze.

Ze względu na brak nieruchomości podobnych charakteryzujących się zbliżoną konfiguracją oraz powierzchnią, wartość rynkową nieruchomości określono jako sumę działek wchodzących w jej skład.

Otrzymana wartość poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości zawiera się w przedziale zmienności, co potwierdza poprawność przeprowadzonej analizy.

11 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały pozyskane przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.

Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

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, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.

Wykaz załączników

1. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna
2. Dokumentacja geodezyjna
3. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

4. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości

Rzecznawca Majątkowy
Mateusz Zarzecki



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1098796291



1	Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.	
2	Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
3	Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 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: 131,74 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 131,74 Termin płatności 16.09.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291

7 **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.

8 **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 środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 4. * 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.
 6. * 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).
 7. * 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.
 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 9. * 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.
 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 - Powszechnie 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, 02-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopuścińska 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.

DSP/P/1098796291/7255/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d/BE20

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)
 DSP/CZA/24F11_01/20250902.0956/proddppu07-329775223.3/FILE/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa 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 – osobiste 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) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AEPi-87870-55955-FHIFV-ZZ, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonanie 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 rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/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 doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, 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

MATEUSZ ZARZECKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48601599328

Dodatkowych informacji udzieli:

Stankiewicz Maja
16-400 SUJWALKI
E-mail: majastankiewicz@interia.pl
tel.: +48 577042910

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Maja Stankiewicz
Stankiewicz
Nr RAU 11344092/P
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1098796291/7255/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6b
19-200 Grajewo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.27.2026

Województwo : **podlaskie**
Powiat : **grajewski**
Jednostka ewidencyjna : **200404_5 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI**
Obręb : **0013 KULIGI**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.27**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA	Własność	1/2
2	MARCIN MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA KOSIŁY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
46/2	KULIGI; 29	grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,2588	10,7723	LM1G/00018132/8
		lasy	LsV	0,7935		
		lasy	LsVI	0,0177		
		pastwiska trwałe	PsVI	2,1007		
		grunty orne	RVI	7,5581		
		grunty pod stawami	Wsr-PsVI	0,0435		

Id działki: 200404_5.0013.46/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_5.0013.100_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 103

Adres budynku: KULIGI; 29

Ident. działek: 200404_5.0013.46/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_5.0013.101_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 14

Adres budynku: KULIGI

Ident. działek: 200404_5.0013.46/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_5.0013.102_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
 Pow zabud. [m2]: 15
 Adres budynku: KULIGI
 Ident. działek: 200404_5.0013.46/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_5.0013.103_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
 Pow zabud. [m2]: 241
 Adres budynku: KULIGI
 Ident. działek: 200404_5.0013.46/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_5.0013.104_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
 Pow zabud. [m2]: 176
 Adres budynku: KULIGI
 Ident. działek: 200404_5.0013.46/2

48		lasy	LsVI	5,2779	9,5469	LM1G/00018132/8
		pastwiska trwale	PsVI	2,5820		
		grunty ome	RVI	1,6870		
Id działki: 200404_5.0013.48						
300		łąki trwale	LVI	1,6494	1,6494	LM1G/00018132/8
Id działki: 200404_5.0013.300						

Razem powierzchnia działek : 21,9686 ha

Słownie : dwadzieścia jeden ha. dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć m. kwadr.

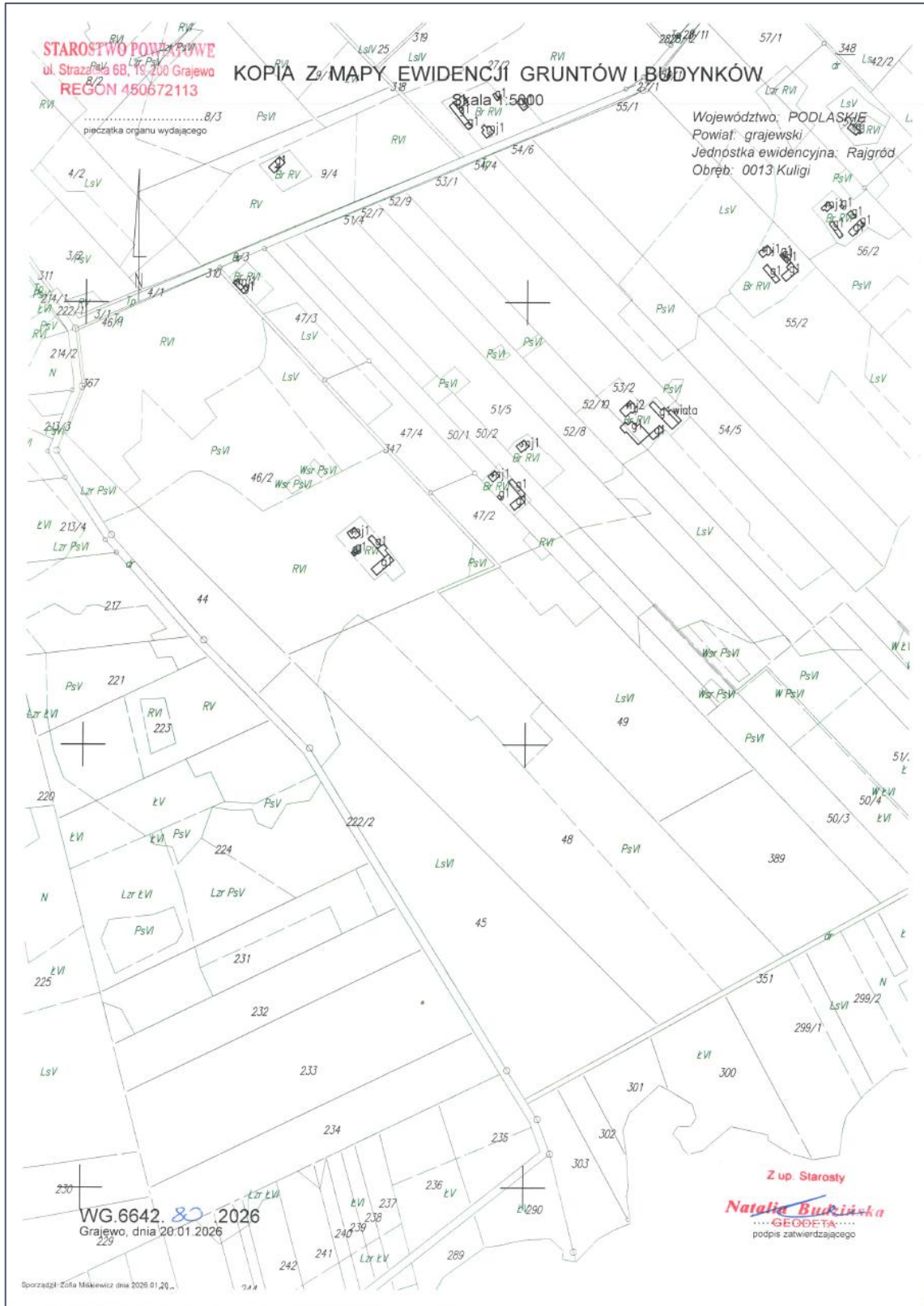
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.01.2026

Sporządził : Olga Dziergowska

12.01.2026
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by / Podpisano przez:
 Olga Dziergowska
 Starostwo Powiatowe w Grajewie
 Date / Data: 2026-01-14 09:06



DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA































BURMISTRZ RAJGRÓDU
35-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

tel.: (86) 272 19 40, fax: (86) 272 19 41, e-mail: gmina@umrajgród.pl

PP.II.6724.7.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zaświadczam, że:

- działka nr 1259 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą V/29/15 z 2015-03-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015-04-23 Nr - poz. 1375), przeznaczona jest pod Tereny leśne oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

- działka nr 1260 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą V/29/15 z 2015-03-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015-04-23 Nr - poz. 1375), przeznaczona jest pod Tereny leśne oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

- działka nr 1261 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą V/29/15 z 2015-03-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015-04-23 Nr - poz. 1375), przeznaczona jest pod Tereny leśne oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

- działka nr 139/9 położona w obrębie CZARNA WIEŚ, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą X/67/11 z 2011-10-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2011-11-18 Nr 278 poz. 3369), przeznaczona jest pod:

- Tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- UT - Tereny usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

- działka nr 139/7 położona w obrębie CZARNA WIEŚ, gmina Rajgród, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą X/67/11 z 2011-10-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2011-11-18 Nr 278 poz. 3369), przeznaczona jest pod UT - Tereny usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek, który złożył/a Rzecznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki celem przedłożenia w Kancelarii Notarialnej.

Z up. BURMISTRZA
mgr Dorota Masiewicz
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Rzecznik Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

Zgodnie z art. 1 i 4 (załącznik część II, pkt. 21 ustawy z dnia 16.11.2006, o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17.00zł

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
Dorota Masiewicz
mgr Dorota Masiewicz



Signed by /
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

Date / Data:
2026-01-13 11:37



BURMISTRZ RAJGRÓDU
19-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

tel.: (86) 272 19 40, fax: (86) 272 19 41, e-mail: gmina@umrajgród.pl

PP.II.6724.7A.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zaświadczam, że

**działka nr: 114 położona w obrębie PIĘNCZYKÓWEK, gmina Rajgród,
działka nr: 48 położona w obrębie KULIGI, gmina Rajgród,
działka nr: 46/2 położona w obrębie KULIGI, gmina Rajgród,
działka nr: 300 położona w obrębie KULIGI, gmina Rajgród,
działka nr: 116 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 204 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 227 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 280 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 283/1 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 356/1 położona w obrębie KOSIŁY, gmina Rajgród,
działka nr: 1015/16 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1018/5 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1018/8 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1018/7 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1015/10 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1021 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1025/1 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1026/1 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1019/2 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1009 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1016/10 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1016/12 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1064 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1063 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1042/1 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 912/2 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 1390 położona w obrębie RAJGRÓD, gmina Rajgród,
działka nr: 2/1 położona w obrębie RYBCZYŻNA, gmina Rajgród,**

nie są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród.

Ponadto informuję, że dla w/w nieruchomości nie zostały określone warunki zabudowy terenu oraz nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009

roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród,

- działka nr 114, obręb PIĘCZYKÓWEK położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IB w oparciu o - obszary rozproszonej zabudowy wiejskiej,
- działka nr 48, obręb KULIGI położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: VI w oparciu o - lasy, REK,
- działka nr 46/2, obręb KULIGI położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: VI w oparciu o - lasy, REK,
- działka nr 300, obręb KULIGI położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: VIII w oparciu o REK,
- działka nr 116, obręb KOSIŁY położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o - obszary rozproszonej zabudowy wiejskiej,
- działka nr 204, obręb KOSIŁY położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA. w oparciu o ROWG, - obszary rozproszonej zabudowy wiejskiej,
- działka nr 227, obręb KOSIŁY położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o ROWG,
- działka nr 280, obręb KOSIŁY położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: w oparciu o ROWG,
- działka nr 283/1, obręb KOSIŁY położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o ROWG,
- działka nr 356/1, obręb KOSIŁY położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IA w oparciu o ROWG,
- działka nr 1015/16, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1018/5, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej,
- działka nr 1018/8, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1018/7, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej, - obszar zabudowy usługowej, R - użytki orne,
- działka nr 1015/10, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1021, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1025/1, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1026/1, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy usługowej,
- działka nr 1019/2, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1009, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej, R - użytki orne,
- działka nr 1016/10, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1016/12, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1064, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1063, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1042/1, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o - obszar zabudowy miejskiej,
- działka nr 912/2, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: III w oparciu o R - użytki orne,
- działka nr 1390, obręb RAJGRÓD położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IV w oparciu o R,



- działka nr 2/1, obręb **RYBCZYNA** położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IV w oparciu o R, Zmiany teren nr 2 - powiększenie terenów budowlanych.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek, który złożył/a Rzecznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki celem sporządzenia operatu szacunkowego.

Z up. BURMISTRZA
mgr Dorota Masiewicz
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Rzecznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

Zgodnie z art. 1 i 4 (załącznik część II, pkt. 21 ustawy z dnia 16.11.2006. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17.00zł

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz



Signed by /
Podpisano przez:
Dorota Masiewicz
Date / Data:
2026-01-13 11:38



ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

tel.: (86) 272 19 40, fax: (86) 272 19 41, e-mail: gmina@umrajgrad.pl

PP.II.6724.7R.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r

ZAŚWIADCZENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Rajgród informuje, że zgodnie z Uchwałą nr XI/80/25 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Rajgród

- działka nr **114**, położona w obrębie **PIEŃCZYKÓWEK** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **48**, położona w obrębie **KULIGI** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **46/2**, położona w obrębie **KULIGI** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **300**, położona w obrębie **KULIGI** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **116**, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **204**, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **227**, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **280**, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **283/1**, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **356/1**, położona w obrębie **KOSIŁY** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1015/16**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1018/5**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1018/8**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1018/7**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1015/10**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1021**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1025/1**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1026/1**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1019/2**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz

znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,

- działka nr **1009**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1016/10**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1016/12**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1064**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1063**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1042/1**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **912/2**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1259**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1260**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1261**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **1390**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **2/1**, położona w obrębie **RYBCZYŻNA** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **139/9**, położona w obrębie **CZARNA WIEŚ** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
- działka nr **139/7**, położona w obrębie **CZARNA WIEŚ** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród.

Ustanowiono na rzecz gminy Rajgród prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarach rewitalizacji na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).

Zaświadczenie wydaje się celem przedłożenia inne.

Z up. **BURMISTRZA**
mgr Dorota Masiewicz
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Rzeczoznawca Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

Zgodnie z art. 1 i 4 (załącznik część II, pkt. 21) ustawy z dnia 16.11.2006. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17.00 zł.



Signed by /
Podpisano przez:
Dorota Masiewicz
Date / Data:
2026-01-13 11:39

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz