

MATEUSZ  
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

# OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej o funkcji niemieszkalnej nr N1 o powierzchni użytkowej 254,13 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Grajewie przy ulicy Osiedle Broniewskiego 3.

Styczeń 2026

Kancelaria Rzeczoznawcy 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 lokalowa o funkcji niemieszkalnej stanowiąca lokal nr N1 usytuowany na parterze ( I kondygnacji) budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Osiedle Broniewskiego 3.</p> <p>Pomimo formalnego ujęcia w rejestrach jako jeden lokal niemieszkalny, nieruchomość została fizycznie podzielona na cztery funkcjonalnie niezależne lokale usługowe. Łączna powierzchnia lokali wynosi 254,13 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nieruchomość usytuowana w kwartale zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w południowej części miasta Grajewo, w pobliżu skrzyżowania ulic Wojska Polskiego oraz Łaziennej.</p> <p>Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00036124/ 1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej.
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	31.01.2026 r.
5.	Zestawienie wyników	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej oznaczonej numerem N1, zlokalizowana w Grajewie przy ul. Osiedle Broniewskiego 3, powiat grajewski wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>551 236 zł</u></b></p> <p><b><u>słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście trzydzieści sześć złotych</u></b></p>
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzecznik Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897

# SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny .....	3
1.1	Przedmiot wyceny .....	3
1.2	Zakres wyceny .....	4
2	Określenie celu wyceny .....	4
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego .....	4
3.1	Podstawa formalna .....	4
3.2	Podstawy prawne .....	4
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego .....	5
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości .....	5
5	Opis stanu nieruchomości .....	5
5.1	Stan prawny nieruchomości .....	5
5.2	Uwarunkowania planistyczne .....	6
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa .....	7
5.4	Opis nieruchomości .....	11
6	Charakterystyka rynku lokali usługowych na terenach województwa podlaskiego .....	19
6.1	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny .....	20
7	Określenie wartości nieruchomości .....	21
7.1	Analiza rynku nieruchomości lokalowych stanowiących lokale usługowe .....	21
7.2	Analiza trendu cenowego .....	23
7.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości .....	25
8	Określenie wartości .....	27
9	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem .....	28
9.1	Uzasadnienie .....	28
10	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami .....	28



## 1 Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji niemieszkalnej stanowiąca lokal nr N1 usytuowany na parterze ( I kondygnacji) budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Osiedle Broniewskiego 3.

Pomimo formalnego ujęcia w rejestrach jako jeden lokal niemieszkalny, nieruchomość została fizycznie podzielona na cztery funkcjonalnie niezależne lokale usługowe. Łączna powierzchnia lokali wynosi 254,13 m<sup>2</sup>.

Zestawienie powierzchni poszczególnych lokali użytkowych:

<b>LOKAL : I</b>		
NR. POM.	NAZWA POM.	POW. UŻYTKOWA [ m <sup>2</sup> ]
1/1	POMIESZCZENIE USŁUGOWE	8,92
1/2	KOMUNIKACJA	8,84
1/3	POMIESZCZENIE SOCJALNE + WC	6,80
<b>SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH</b>		<b>24,56</b>

<b>LOKAL : II</b>		
NR. POM.	NAZWA POM.	POW. UŻYTKOWA [ m <sup>2</sup> ]
1/1	WIATROŁAP	2,22
1/2	POMIESZCZENIE USŁUGOWE	46,90
1/3	POMIESZCZENIE USŁUGOWE	15,70
1/4	POMIESZCZENIE SOCJALNE + WC	8,30
<b>SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH</b>		<b>73,12</b>

<b>LOKAL : III</b>		
NR. POM.	NAZWA POM.	POW. UŻYTKOWA [ m <sup>2</sup> ]
1/1	WIATROŁAP	3,56
1/2	POMIESZCZENIE USŁUGOWE	48,02
1/3	POMIESZCZENIE USŁUGOWE	3,76
1/4	KORYTARZ	4,05
1/5	POMIESZCZENIE SOCJALNE + WC	21,53
1/6	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	6,02
<b>SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH</b>		<b>86,94</b>

<b>LOKAL : IV</b>		
<b>NR. POM.</b>	<b>NAZWA POM.</b>	<b>POW. UŻYTKOWA [ m<sup>2</sup> ]</b>
<b>1/1</b>	<b>WIATROLAP</b>	<b>3,14</b>
<b>1/2</b>	<b>POMIESZCZENIE USŁUGOWE</b>	<b>31,64</b>
<b>1/3</b>	<b>POMIESZCZENIE USŁUGOWE</b>	<b>28,95</b>
<b>1/4</b>	<b>POMIESZCZENIE SOCJALNE + WC</b>	<b>5,78</b>
	<b>SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH</b>	<b>69,51</b>

Nieruchomość usytuowana w kwartale zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w południowej części miasta Grajewo, w pobliżu skrzyżowania ulic Wojska Polskiego oraz Łaziennej.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00036124/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane geodezyjne działki na której zlokalizowany jest budynek w który usytuowany jest lokal będący przedmiotem wyceny:

Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia	Księga Wieczysta
1818/2	B	0,0707 ha	LM1G/00009230/9
Powierzchnia łączna nieruchomości		0,0707 ha	

Dane ewidencyjne lokalu:

Nr ewidencyjny lokalu	Adres	Rodzaj wg KŚT	Pole pow. użyt./pom przyn.		Nr KW
N1	Os. Broniewskiego 3/1	Niemieszkalny	254,13	27,35	LM1G/00036124/1

## 1.2 Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej.

## 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. BI1B/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;
- Informacja na temat przeznaczenia nieruchomości w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Grajewo;
- 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: 31.01.2026 r.

## **5 Opis stanu nieruchomości**

### ***5.1 Stan prawny nieruchomości***

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr LM1G/00036124/1 (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/00036124/1	
Dział I-O	Lokal niemieszkalny. Adres: Grajewo, Osiedle Broniewskiego 3/1. Opis lokalu: pomieszczenie biurowe - 10, wiatrołap - 2, pomieszczenie kasowe - 1, korytarz - 7, WC- 2, pomieszczenie socjalne - 2, łazienka – 2 Opis pomieszczeń przynależnych: pomieszczenie magazynowe – 1. Kondygnacja – 1 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – 281,48 m <sup>2</sup>
Dział I-SP	Udział związany z własnością lokalu: 111 / 707 Numer księgi z której wyodrębniono lokal: LM1G / 00009230 / 9

Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Dwa wpisy hipoteczne pod nr 3 oraz 4. Wierzyciel hipoteczny: Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości w Suwałkach. Suma: 1 200 000 zł Wierzyciel hipoteczny: Agencja Rozwoju Regionalnego "ARES" Spółka Akcyjna w Suwałkach Suma: 585 000 zł

## 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.*

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest na terenie który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr 75/XV/99 z dnia 29 grudnia 1999 roku wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008 roku oraz Uchwałą Nr XXI/140/12 z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, teren przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest w obszarze oznaczanym symbolem:

### MU – TERENY MIESZKANIOWO- USŁUGOWE





### 5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Grajewo jest miastem wojewódzkiego znaczenia w zachodniej części województwa podlaskiego, na terenie powiatu grajewskiego. Miasto leży nad rzeką Elk, na Wysoczyźnie Kolneńskiej, w historycznym obszarze Mazowsza. Od 1999 roku pełni funkcję siedziby administracyjnej powiatu grajewskiego. Miasto zajmuje powierzchnię 18,93 km<sup>2</sup>, przy czym użytki rolne stanowią 61% terenu, lasy 3%, a tereny zabudowane i infrastruktura zajmują około 36%. Komunikacyjnie Grajewo jest dostępne poprzez krajową drogę nr 65 (łąączącą Białystok z Elkiem), co zapewnia połączenia z większymi ośrodkami regionalnymi.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 1 stycznia 2024 roku, Grajewo zamieszkiwało 20 899 mieszkańców. Miasto wykazuje gęstość zaludnienia na poziomie 1 156–1 164 osób/km<sup>2</sup>, co jest charakterystyczne dla małych miast wojewódzkich. Struktura płci jest zrównoważona z nieznaczną przewagą kobiet (106 na 100 mężczyzn).

Długoterminowy trend demograficzny miasta Grajewo wskazuje na systematyczną utratę populacji. W połowie lat 90. XX wieku miasto liczyło około 22 700–23 000 mieszkańców, podczas gdy w 2024 roku liczba ta spadła do 20 899, co stanowi spadek rzędu 8–10% w ciągu dwóch dekad. Trend ten jest konsekwencją dwóch czynników: ujemnego salda migracji (mieszkańcy przenoszą się do większych ośrodków) oraz zmian w strukturze wiekowej populacji.

Dane z 2019 roku pokazują, że populacja w wieku produkcyjnym stanowiła 60,5% ogółu mieszkańców, podczas gdy populacja w wieku poprodukcyjnym (powyżej 60 lat) stanowiła 20,5%. Struktura ta wskazuje na postępujące starzenie się społeczeństwa, proces który będzie się nasilać w kolejnych latach i wpływać na zmianę popytu na nieruchomości (z uwzględnieniem preferencji dla mieszkań dostosowanych do potrzeb osób starszych).

Powiat grajewski charakteryzuje się istotnie wyższą stopą bezrobocia w porównaniu do średnich krajowych i wojewódzkich. W 2024 roku stopa bezrobocia wyniosła 10,7–11,8% (średnia roczna), podczas gdy polska średnia krajowa wyniosła zaledwie 4,9–5,4%. Województwo podlaskie wykazało stopę na poziomie 6,7–7,4%, co również jest wyższe niż średnia krajowa.

Wysokie bezrobocie stanowi istotny czynnik depresyjny dla rynku nieruchomości, ograniczając zdolność nabywczą potencjalnych mieszkańców i obniżając rentowność inwestycji wynajmowych. Powiat zajmuje 325. miejsce na 380 powiatów w Polsce pod względem poziomu bezrobocia, co umiejscawia go poniżej mediany krajowej.

Zgodnie z danymi GUS z 2019 roku, w mieście Grajewo zarejestrowano 1 965 podmiotów gospodarczych, rozłożonych następująco:

- Sektor handlowo-usługowy: 897 podmiotów (45,6%) – stanowi dominujący segment
- Transport i logistyka: 695 podmiotów (35,3%) – szybko rosnący sektor
- Budownictwo: 233 podmioty (11,8%) – sektor stabilny, powiązany z zagospodarowaniem przestrzeni
- Sektor rolniczy: 18 podmiotów (0,9%) – marginalne znaczenie w mieście
- Pozostałe sektory: 122 podmioty (6,2%)

Obserwuje się zmianę struktury zatrudnienia w kierunku branż technologicznych (IT) i gospodarki magazynowej, przy czym tradycyjne sektory (handel detaliczny, usługi osobiste) pozostają stabilnym, choć stagnującym źródłem pracy.

Gmina miejska Grajewo wykazywała ujemne saldo migracji na poziomie -62 osoby w 2019 roku, co oznacza, że więcej ludzi wyjeżdża z miasta, niż się do niego przenosi. Zjawisko to jest szczególnie dotkliwe dla młodych, wykształconych osób, które wyjeżdżają w poszukiwaniu lepszych perspektyw zawodowych i wyższych wynagrodzeń w dużych ośrodkach (Warszawa, Białystok).

Zasób mieszkaniowy miasta Grajewo obejmuje 7 957 mieszkań o średniej powierzchni 67 m<sup>2</sup> na jednostkę. Struktura zasobu jest zróżnicowana:

- Bloki wielorodzinne z okresu 1960–1990 stanowiące większość zasobu publicznego
- Domy jednorodzinne na terenach peryferyjnych i na wsi
- Nowe osiedla (Osiedle Parkowa, Osiedle Pogodne) wybudowane w ostatnich 10 latach

Główne bariery rozwojowe miasta to:

1. Exodus młodej populacji – ujemne saldo migracji ogranicza bazę potencjalnych nabywców i pracowników
2. Wysokie bezrobocie – zmniejsza zdolność nabywczą i rentowność lokalnych biznesów
3. Stary zasób komunalny – wymaga znacznych nakładów na modernizację
4. Brak dostępu do gazu – zmusza do alternatywnych rozwiązań energetycznych
5. Słaba infrastruktura ciepłownicza – dotyczy ponad połowy zabudowy
6. Niska rentowność wynajmu – wskaźnik cena/czynsz sugeruje długi okres zwrotu

Osiedle znajduje się przy ul. Władysława Broniewskiego 3 (kod pocztowy 19-200), w południowej części Grajewo, graniczącej z osiedlami Tysiąclecia i Centrum. Sąsiaduje z główną arterią komunikacyjną – ul. Wojska Polskiego, co zapewnia łatwy dojazd do centrum miasta (ok. 1,5 km) i drogi krajowej nr 65 (ok. 2 km).

Bliskość przystanków autobusowych umożliwia komunikację publiczną z innymi dzielnicami Grajewo oraz pobliskimi miejscowościami. Miejsca postojowe są dostępne bezpośrednio przy budynkach wielorodzinnych.

Nieruchomość zlokalizowana w kwartale budynków wielorodzinnych 4-piętrowych, otoczonych niską, jednorodzinną zabudową oraz terenami zielonymi. W pobliżu przebiegają ulice Łazienna i Tysiąclecia, tworząc zwartą, mieszkalną enklawę z placami zabaw i ogródkami. Brak uciążliwego przemysłu – dominuje charakter mieszkalny z elementami usługowymi.

Osiedle wyróżnia się dobrą dostępnością sklepów i usług codziennego użytku:

- Żabka (os. Broniewskiego 13) - 100–200 m
- Biedronka i apteki: w zasięgu 300–500 m, wzdłuż ul. Wojska Polskiego
- Przedszkola i szkoły: pobliskie placówki edukacyjne, w tym Szkoła Podstawowa (ok. 800 m). W promieniu 500 m dostępne są także parkingi i plac zabaw. Park Solidarności (400 m) oferuje tereny rekreacyjne do spacerów i aktywności na świeżym powietrzu.



*Otoczenie nieruchomości*



## 5.4 Opis nieruchomości



Widok na teren nieruchomości

### Opis budynku wielorodzinnego:

Lokal mieszkalny usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, układ konstrukcyjny mieszany, stropy gęstożebrowe DZ3.

Stan techniczny budynku: zadowalający (uwzględniając wiek budynku – brak oznak ponadnormatywnego zużycia, prawidłowa gospodarka remontowa obiektu).



Działka 1818/2

Opis lokalu będącego przedmiotem wyceny:

W toku przeprowadzonych oględzin oraz analizy udostępnionej dokumentacji stwierdzono istotną rozbieżność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) oraz księdze wieczystej, a jej stanem faktycznym.

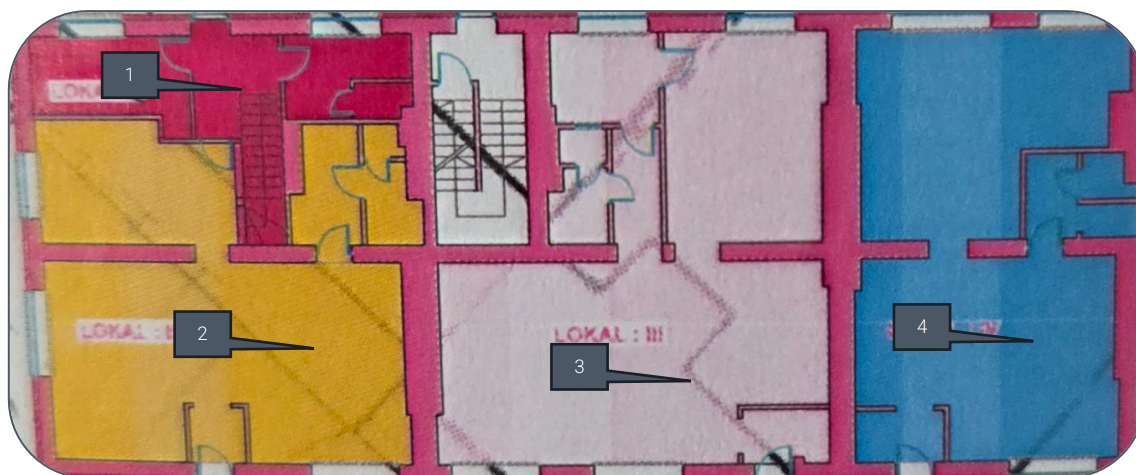
Zgodnie z zapisami w rejestrach urzędowych, przedmiot wyceny stanowi jeden samodzielny lokal niemieszkalny. Niemniej jednak, w wyniku dokonanych prac adaptacyjnych, przestrzeń ta została poddana fizycznej segmentacji, w wyniku której wyodrębniono cztery funkcjonalnie niezależne jednostki usługowe

Należy podkreślić, że na dzień sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego, powyższy podział ma charakter wyłącznie techniczno-użytkowy (fizyczny). Przedmiotowe jednostki nie zostały wyodrębnione w sensie prawnym w rozumieniu przepisów *Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)*. Oznacza to brak samodzielnych ksiąg wieczystych dla poszczególnych lokali oraz brak formalnego zaświadczenia o samodzielności lokali dla wydzielonych części.

W celu zapewnienia należytej przejrzystości, czytelności oraz precyzji opisu techniczno-użytkowego w dalszej części niniejszego opracowania, rzeczoznawca posługiwać się będzie terminologią „lokal nr 1”, „lokal nr 2”, „lokal nr 3” oraz „lokal nr 4” w odniesieniu do wydzielonych fizycznie części nieruchomości.

Należy jednak jednoznacznie zastrzec, iż powyższe nazewnictwo ma charakter wyłącznie porządkowy i służy ułatwieniu identyfikacji poszczególnych modułów funkcjonalnych.

Poniżej zaprezentowano rzut poszczególnych jednostek funkcjonalnych ( lokale 1-4)



Niniejszym zastrzega się, że załączony do opracowania rzut pogładowy nieruchomości ma charakter wyłącznie pomocniczy i ilustracyjny. W toku wizji lokalnej stwierdzono, iż rzeczywisty układ funkcjonalno-przestrzenny oraz konfiguracja poszczególnych pomieszczeń wykazują rozbieżności względem przedłożonej dokumentacji graficznej.

Poniżej dokonano opisu dla każdej z wydzielonej części lokalu z osobna:

#### Część I – lokal bez ekspozycji frontowej ( wejście od podwórka ulicy Osiedle Broniewskiego)

Lokalizacja i dostępność: Przedmiotowa jednostka funkcjonalna usytuowana jest w części budynku o ekspozycji wewnętrznej. Dostęp do lokalu zapewniony jest od strony zaplecza (dziejnińca wewnętrznego), co skutkuje brakiem bezpośredniej ekspozycji frontowej na główny ciąg komunikacyjny (ul. Wojska Polskiego).

Struktura pomieszczeń obejmuje: pomieszczenie biurowe, pomieszczenie socjalne, wydzielony węzeł sanitarny (WC).

Do lokalu przynależy przestrzeń w kondygnacji podziemnej (piwnica) o powierzchni 27,35 m<sup>2</sup> oraz wysokości składowania wynoszącej 2,32 m. W dacie przeprowadzenia oględzin stwierdzono, iż pomieszczenie to zostało zaadaptowane na potrzeby archiwum.

Standard wykończenia wewnątrz określa się jako typowy dla powierzchni biurowo-usługowych o podstawowym standardzie:

Okładziny podłogowe: W części biurowej oraz socjalnej zastosowano panele o odpowiedniej klasie ścieralności; w węźle sanitarnym – płytki ceramiczne.

Wykończenie ścian: Tynki gładkie, malowane farbami emulsyjnymi. W pomieszczeniach sanitarnych ściany wyłożone płytkami ceramicznymi.

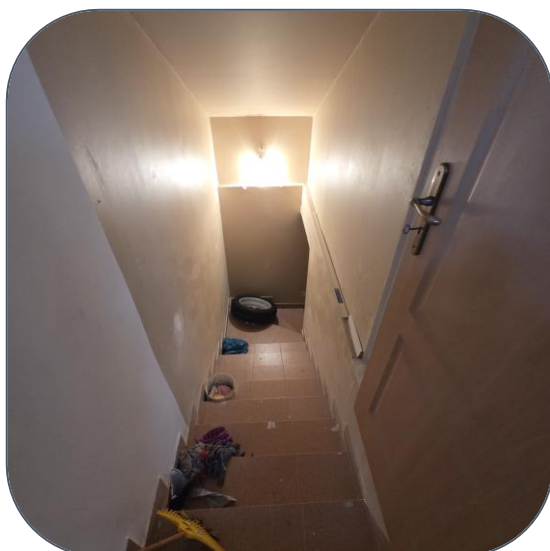
Sufity i oświetlenie: Zastosowano system sufitów podwieszanych wraz z zintegrowanym oświetleniem kasetonowym.

Elementy wyposażenia i armatury: Węzeł sanitarny wyposażony w niezbędną ceramikę sanitarną, obejmującą umywalkę oraz miskę ustępową typu stojącego.

#### Zestawienie powierzchni

Pomieszczenie biurowe	29,7
Pomieszczenie socjalne	5,3
WC	1,1
Suma	36,1

\*Na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin



Widok na cz. I lokalu

## Cześć 2 – lokal od strony ulicy Wojska Polskiego

Przedmiotowa jednostka funkcjonalna charakteryzuje się korzystną ekspozycją frontową. Bezpośredni dostęp do lokalu zapewniony jest z poziomu parteru od strony ulicy Wojska Polskiego. Usytuowanie to, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ciągu komunikacyjnego o dużym natężeniu ruchu pieszego, determinuje wysoki potencjał komercyjny modułu.

W dacie sporządzenia opinii lokal wykorzystywany jest na cele usługowe (gabinet kosmetyczny oraz gabinet masażu). Struktura pomieszczeń została zaprojektowana w sposób zapewniający pełną funkcjonalność dla prowadzonej działalności i obejmuje:

- dwa pomieszczenia użytkowe (gabinetowe),
- wewnętrzny ciąg komunikacyjny (korytarz),
- pomieszczenie sanitarne (WC).

Standard wykończenia wewnątrz określa się jako dobry. Charakterystyka materiałowa przedstawia się następująco:

- Pomieszczenia użytkowe i korytarz: Posadzki wyłożone panelami o wysokiej klasie użyteczności; ściany wykończone tynkami gładkimi, malowanymi powłokami emulsyjnymi. W lokalu zastosowano system oświetlenia kasetonowego.
- Pomieszczenie sanitarne: Wykończone w standardzie pełnym – na podłodze terakota, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi (glazura). Jednostka wyposażona w podstawową armaturę, w tym miskę ustępową oraz umywalkę nabladową.

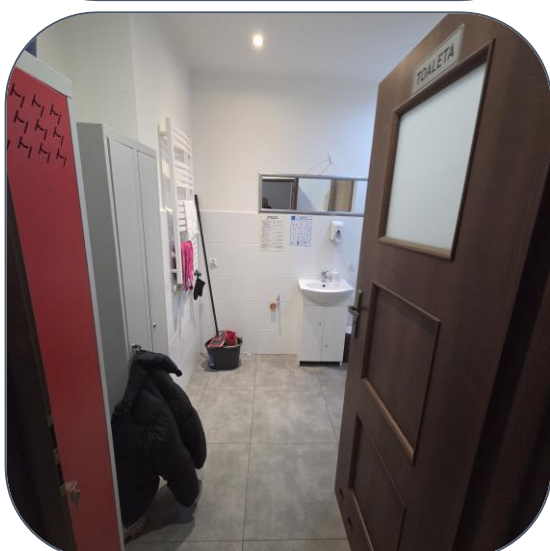
Ogólny stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu nie wykazują nadmiernego stopnia zużycia technicznego i odpowiadają współczesnym wymogom rynkowym dla powierzchni o przeznaczeniu usługowo-biurowym.

### Zestawienie powierzchni

Pomieszczenie usługowe nr 1	20,6
Pomieszczenie usługowe nr 2	20,8
Korytarz wewnętrzny	6,4
Sanitariat	6,4
Suma	54,2

\*Na podstawie obmiaru dokonanej podczas oględzin





Widok na cz. II lokalu

### Cześć 3 – lokal od strony ulicy Wojska Polskiego (nieużytkowany)

Jednostka zlokalizowana jest w pasie frontowym budynku, z bezpośrednim dostępem z poziomu terenu od strony ulicy Wojska Polskiego. Lokal posiada korzystną ekspozycję witryn na ciąg komunikacyjny o dużym natężeniu ruchu, co jest czynnikiem stymulującym jego wartość rynkową w kontekście funkcji komercyjnej.

Struktura pomieszczeń lokalu obejmuje:

- przedsionek wejściowy (wiatrołap),
- dwa przestronne pomieszczenia o charakterze usługowym,
- korytarz komunikacyjny,
- pomieszczenie gospodarcze,
- węzeł sanitarny.

Standard wykończenia i stan techniczny: Ogólny standard wykończenia powierzchni podstawowych określono jako przeciętny. Charakterystyka materiałowa przedstawia się następująco:

- Powierzchnie użytkowe i komunikacja: Posadzki wyłożone terakotą; ściany wykończone tynkami gładkimi, malowanymi. W lokalu zastosowano oświetlenie rastrowe, typowe dla powierzchni biurowo-usługowych.
- Węzeł sanitarny: Standard pomieszczenia sanitarnego określono jako niski. W toku oględzin stwierdzono znaczny stopień zużycia technicznego i estetycznego okładzin ściennych oraz podłogowych. Elementy armatury sanitarnej cechują się niską jakością oraz wyeksploatowaniem, co w ujęciu rynkowym kwalifikuje to pomieszczenie do przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.

#### Zestawienie powierzchni

Wiatrołap	3,1
Pomieszczenie usługowe 1	50,6
Pomieszczenie usługowe 2	20,7
Korytarz	4,3
Sanitariat	3,8
Pomieszczenie dodatkowe	6,1
Suma	88,5

\*Na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin





Widok na cz. III lokalu

#### Cześć 4 – lokal od strony ulicy Wojska Polskiego (nieużytkowany)

Opis techniczno-użytkowy – Lokal nr 4

W odniesieniu do pierwotnych założeń projektowych oraz danych ewidencyjnych stwierdzono istotną modyfikację w zakresie dostępności oraz układu funkcjonalnego przedmiotowej jednostki.

Lokal, pierwotnie posiadający wejście od strony frontowej (ulica Wojska Polskiego), został poddany adaptacji zmieniającej jego charakter. Obecnie dostęp do lokalu zapewniony jest wyłącznie poprzez wspólną klatkę schodową, obsługującą lokale mieszkalne usytuowane na wyższych kondygnacjach budynku. ( a wejście odbywa się od strony wewnętrznej)

W strukturze pomieszczeń wydzielono:

- Pomieszczenie nr 1 zintegrowane z aneksem kuchennym,
- dwa dwa pomieszczenia usługowe
- korytarz (ciąg komunikacyjny),
- łazienkę wraz z WC.

Standard wykończenia lokalu:

- **Okładziny poziome i pionowe:** We wszystkich pomieszczeniach na podłogach zastosowano terakotę; ściany wykończono tynkami gładkimi, malowanymi powłokami emulsyjnymi. W łazience ściany i podłogi pokryto płytkami ceramicznymi.
- **Oświetlenie:** Zastosowano oświetlenie o charakterze dekoracyjnym.
- **Wyposażenie sanitarne i kuchenne:** Łazienka wyposażona została w podstawową armaturę i ceramikę (umywalka oraz miska ustępowa typu stojącego). Aneks kuchenny posiada standardową zabudowę meblową wraz z niezbędnymi urządzeniami (zlewozmywak, kuchenka).
- **Infrastruktura techniczna:** Lokal wyposażony jest w instalację grzewczą grzejnikową.

**Standard** wykończenia wewnątrz oceniono jako zadowalający – brak oznak zużycia materiałów wykończeniowych.

Zestawienie powierzchni	
Pomieszczenie nr 1 z aneksem kuchennym oraz przedpokojem	27,7
Łazienka z WC	5,1
Łącznik (przedpokój nr 2)	2,0
Pomieszczenie nr 2	14,9
Pomieszczenie nr 3	16,7
Suma	66,5
*Na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin	

#### Podsumowanie:

W wyniku obmiaru ustalono, iż łączna powierzchnia użytkowa mierzona po obrysie wewnętrznym ścian wynosi w przybliżeniu 245,00 m<sup>2</sup>, podczas gdy w dokumentacji ewidencyjnej widnieje wartość 254,13 m<sup>2</sup>. Odnotowana różnica rzędu ok. 9 m<sup>2</sup> (co stanowi ok. 3,6% powierzchni całkowitej) wykracza poza standardowy błąd pomiarowy. Analiza przyczyn przedmiotowej dysproporcji pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- Zmiany w układzie konstrukcyjnym i działowym: Właściciele dokonali istotnych modyfikacji w układzie wewnętrznym obiektu, obejmujących wyburzenia oraz wzniesienie nowych ścian działowych w celu wyodrębnienia czterech jednostek funkcjonalnych.
- Adaptacje indywidualne: Zastosowanie wtórnych okładzin ściennych, dociepleń wewnętrznych oraz zabudów kartonowo-gipsowych (tzw. przedścianek) w toku adaptacji poszczególnych lokali wpłynęło na fizyczne zmniejszenie powierzchni pomieszczeń, a tym samym na redukcję powierzchni mierzonej z natury.

## 6 Charakterystyka rynku lokali usługowych na terenach województwa podlaskiego

Rynek lokali usługowych na terenie województwa podlaskiego cechuje się niską do umiarkowanej aktywnością, wyraźną przewagą rynku wtórnego i relatywnie stabilnymi stawkami czynszów, przy rosnącym znaczeniu dobrze położonych lokali w centrach miast i przy głównych ciągach komunikacyjnych. Rynki najbardziej aktywne to Białystok oraz Suwałki. W mniejszych ośrodkach regionu podaż lokali usługowych kształtują głównie budynki wielorodzinne (partery bloków mieszkalnych) i niewielkie pawilony handlowo-usługowe. Nowe obiekty pojawiają się głównie jako pojedyncze budynki lub małe parki handlowe

W Grajewie liczba aktualnych ofert lokali usługowych jest niewielka, co świadczy o mało płynnym, lokalnym rynku z dominacją pojedynczych transakcji. Dostępne są głównie lokale z rynku wtórnego w zabudowie śródmiejskiej i osiedlowej, o powierzchniach od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów kwadratowych, przeznaczone pod podstawowe usługi: handel, biura, małe gabinety. owa podaż deweloperska w segmencie lokali usługowych jest marginalna; pojawiają się głównie lokale w parterach budynków mieszkalnych z rynku pierwotnego, natomiast brak jest dużych nowych obiektów typowo handlowo-usługowych.

## 6.1 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.

## 7 Określenie wartości nieruchomości

### 7.1 Analiza rynku nieruchomości lokalowych stanowiących lokale usługowe

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.

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii lokali usługowych położonych na terenie powiatu Grajewskiego. Ze względu na powierzchnię przedmiotu wyceny zdecydowano się na przyjęcie kryterium powierzchni – powyżej 100 m<sup>2</sup>. Ze względu na niewielką ilość danych porównawczych (2 transakcje spełniające kryterium powierzchni) zdecydowano się na rozszerzenie rynku o rynki równoległe o zbliżonych cechach. Przyjęto miasta Elk, Suwałki oraz Augustów. Na terenie Suwałk oraz Augustowa nie zanotowano

transakcji lokalami usługowymi o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> będącymi przedmiotem obrotu na rynku wtórnym.

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

- przedmiot badania: określono jako rynek regionalny – ceny transakcyjne prawa własności do lokali usługowych o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- obszar badania: początkowej analizie poddano powiat Grajewski, jednak ze względu na niewielką liczbę transakcji zdecydowano się na rozszerzenie analizowanego obszaru o teren miast Ełk, Augustów;
- 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: zł/ m<sup>2</sup> PU lokalu

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	Powiat	Miasto	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia użytkowa	Cena za m <sup>2</sup> PU
1	Grajewski	Grajewo	6332/2025	01.10.2025	410000,00	356,10	1151,36
2	Grajewski	Grajewo	5594/2025	08.09.2025	200000,00	202,90	985,71
3	Ełcki	Ełk	3087/2025	25.07.2025	500000,00	493,55	1013,07
4	Ełcki	Ełk	12096/2024	30.12.2024	954757,10	222,66	4287,96

W zbiorze tym określono	
C min	985,71 zł
C max	4 287,96 zł
Delta	3 302,25 zł
Średnia	1 859,53 zł

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Nota Interpretacyjna nr 1:

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli

W procesie wyceny szczególną uwagę poświęcono analizie uwarunkowań fizyczno-funkcjonalnych przedmiotu wyceny. Pomimo faktu, iż w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej nieruchomość figuruje jako pojedynczy lokal niemieszkalny (stan prawny), jej stan faktyczny wykazuje trwały podział fizyczny na cztery niezależne jednostki funkcjonalne.

Z uwagi na brak na rynku lokalnym transakcji nieruchomościami o tożsamym stopniu zintensyfikowania podziału powierzchni, w procedurze szacowania zdecydowano się na zastosowanie współczynnika korygującego „k”. Przyjęcie dodatkowej korekty wynika z istotnego wzrostu atrakcyjności rynkowej obiektu, determinowanego przez następujące czynniki:

- Degresywność stawek jednostkowych: Zgodnie z analizą trendów rynkowych, lokale o mniejszej powierzchni użytkowej osiągają statystycznie wyższe ceny jednostkowe (zł/m<sup>2</sup>) w porównaniu do dużych powierzchni typu open-space. Podział fizyczny pozwala na realizację „premii za mały metraż” w skali całego obiektu.
- Minimalizacja ryzyka operacyjnego (dywersyfikacja): Struktura czterech niezależnych modułów usługowych znacząco ogranicza ryzyko całkowitego pustostanu. Dywersyfikacja portfela najemców pozwala na zachowanie ciągłości przychodów operacyjnych nawet w przypadku rotacji jednego z użytkowników, co wprost przekłada się na wyższą wycenę bezpieczeństwa inwestycji.
- Optymalizacja płynności rynkowej: Mniejsze moduły usługowe (biurowe/gabinetowe) odpowiadają na zapotrzebowanie najliczniejszej grupy nabywców i najemców z sektora MŚP. Zwiększenie bazy potencjalnych odbiorców skraca prognozowany okres ekspozycji nieruchomości na rynku, co stanowi istotną przesłankę do podwyższenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Biorąc powyższe pod uwagę, uznano, że obecny sposób zagospodarowania nieruchomości wyczerpuje znamiona zasady najwyższego i najlepszego wykorzystania (Highest and Best Use), co w pełni uzasadnia wprowadzenie współczynnika korygującego „k”, podnoszącego ostateczny wynik wyceny względem nieruchomości o standardowej funkcjonalności.

Na dalszym etapie obliczeń przyjęto współczynnik „k” w wysokości 1,10.

## 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.

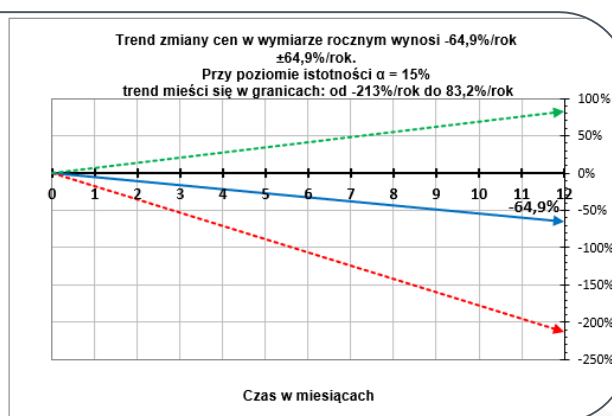
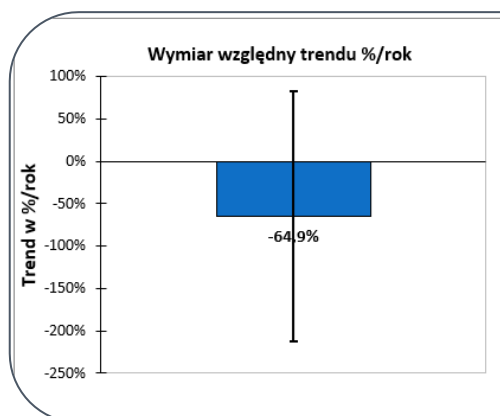
Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które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

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	30.12.2024
2	Najnowsza transakcja	01.10.2025
3	Okres badania rynku (dni)	275
4	Okres badania rynku (lata)	0,75
5	Liczba analizowanych danych	4

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-8,134
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	4 102
8	Współczynnik korelacji (R)	57,7%
9	Współczynnik determinacji (R2)	33,3%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	4 102,17 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	1 865,24 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-2 236,93 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-54,5%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,286%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-8,35%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-64,9%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	64,9%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	148,1%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-213,0%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	83,2%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-8,134
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	8,134
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	2,282
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	1,000
25	Istotność / istotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	<b>42,26%</b>
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	57,7%



#### Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -213%/rok  $\pm$ 83,2%/rok i można określić go jako wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności  $\alpha = 15\%$ , wynosi ok.  $\pm$ 148,1%.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -213%/rok do 83,2%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 2,282.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 42,3%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 57,7%.

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.

### 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
Lokalizacja makro	1	Ełk
	0	Grajewo
Standard wykończenia lokalu	1	Bardzo dobry – lokal wykończony przy użyciu nowoczesnych materiałów, dobrej jakości. Niskie zużycie techniczne
	0,5	Warunki pośrednie – lokal częściowo wykończony w bardzo dobrym standardzie, w niektórych pomieszczeniach zastosowano przestarzałe rozwiązania lub materiały uległy umiarkowanemu zużyciu technicznemu.
	0	Przeciętny – materiały noszą ślady zużycia technicznego, wymagany remont bieżący.

Stan budynku	1	Obiekt zadbane, wzniesiony w aktualnej technologii, brak widocznych uszkodzeń. Elewacja w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Teren działki korzystnie utrzymany oraz zagospodarowany (nawierzchnie, zielen, oznakowanie).
	0	Dostrzegalne umiarkowane oznaki zużycia i starzenia (spękania tynków, korozja elementów stalowych, częściowe odbarwienia lub zniszczenia powłok). Otoczenie miejscowo zaniedbane (np. ubytki w nawierzchniach).
Powierzchnia lokalu	1	Do 300 m <sup>2</sup>
	0,5	300-400 m <sup>2</sup>
	0	Powyżej 400 m <sup>2</sup>
Kondygnacja	1	Parter – bardzo dobra ekspozycja
	0	Wyższe piętra – przeciętna ekspozycja

W trakcie analiz zbadano również cechę „stan zagospodarowania otoczenia” jednak nie wykazała ona wpływu na zmienność cen jednostkowych w analizowanym zbiorze. Wszystkie nieruchomości położone były licznej zabudowy usługowej, z korzystnym dojazdem do centralnych części miasta, w otoczeniu rozwinięta infrastruktura (przystanki komunikacji miejskiej, ciągi piesze, oświetlenie itp.)

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	Lokale usługowe
Liczba respondentów	16
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja makro	77
Standard wykończenia lokalu	154
Stan wizualny zabudowy	76
Powierzchnia lokalu	128
Kondygnacja	76
SUMA	511

Nazwa cechy	Lokalizacja makro	Standard wykończenia lokalu	Stan wizualny zabudowy	Powierzchnia lokalu	Kondygnacja	Suma wyników
Liczba punktów uzyskana w badaniu	77	154	76	128	76	511
Waga cechy [%]	15%	30%	15%	25%	15%	100%
Wartość kwotowa poprawki	495,34	990,68	495,34	825,55	495,34	3302,25

## 8 Określenie wartości

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

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Lokalizacja makro	Standard wykończenia lokalu	Stan wizualny zabudowy	Powierzchnia lokalu	Kondygnacja
1	01.10.2025	1151,36	0,00	0,50	1,00	0,50	1,00
2	08.09.2025	985,71	0,00	0,50	1,00	1,00	1,00
3	25.07.2025	1013,07	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
4	30.12.2024	4287,96	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Nieruchomość wyceniana			0,00	0,50	1,00	1,00	1,00
Poprawki kwotowe			495,34	990,68	495,34	825,55	495,34

L.p.	Data transakcji	Cena	Lokalizacja makro	Standard wykończenia lokalu	Stan wizualny zabudowy	Powierzchnia lokalu	Kondygnacja	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	01.10.2025	1151,36	0	0	0	412,78	0	412,78	1564,14
2	08.09.2025	985,71	0	0	0	0	0	0,00	985,71
3	25.07.2025	1013,07	-495,34	495,34	0	825,55	0	825,55	1838,62
4	30.12.2024	4287,96	-495,34	-495,34	495,34	0	495,34	0,00	4287,96
Cena m2			2 169,11						
Powierzchnia [m2]			254,13						
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			551 236,00						

## 9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej oznaczonej numerem N1, zlokalizowana w Grajewie przy ul. Osiedle Broniewskiego 3, powiat grajewski wynosi:

**551 236 zł**

**słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście trzydzieści sześć złotych**

### 9.1 Uzasadnienie

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego nieruchomości. Oszacowana cena jednostkowa nieruchomości mieści się w przedziale zmienności cen przyjętych do porównań co potwierdza poprawność przeprowadzonej analizy.

## 10 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. Rzut pomieszczeń budynku

Rzeczoznawca Majątkowy  
Mateusz Zarzecki

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**Numer polisy 1098796291**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.</b>					
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI</b> Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Neustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673				
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI</b> Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Neustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673				
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> 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.						
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 131,74 PLN</b>	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291				
<table border="1"> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>131,74 16.09.2025</td> </tr> </table>		Kwota w PLN	Jednorazowo	Termin płatności	131,74 16.09.2025	
Kwota w PLN	Jednorazowo					
Termin płatności	131,74 16.09.2025					
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.					
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 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. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. <input checked="" type="checkbox"/> * 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 6. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. <input type="checkbox"/> * 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/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,					
zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgoda może 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.  * <input checked="" type="checkbox"/> 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, 01-056 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						

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)  
 DSPOZCA/24f11\_01/20250902.0956/procdppu07-329775223.3/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 rzeczownictwa 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 – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
  - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55595-PHPV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach 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 informacje, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
  8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
  9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
  10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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 Konsumentów.
  12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
  13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego 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 Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

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

### Dodatkowych informacji udzieli:

Stankiewicz Maja  
16-400 SUWAŁKI  
E-mail: [majastankiewicz@interia.pl](mailto: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 11344092/1P  
\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

## DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA









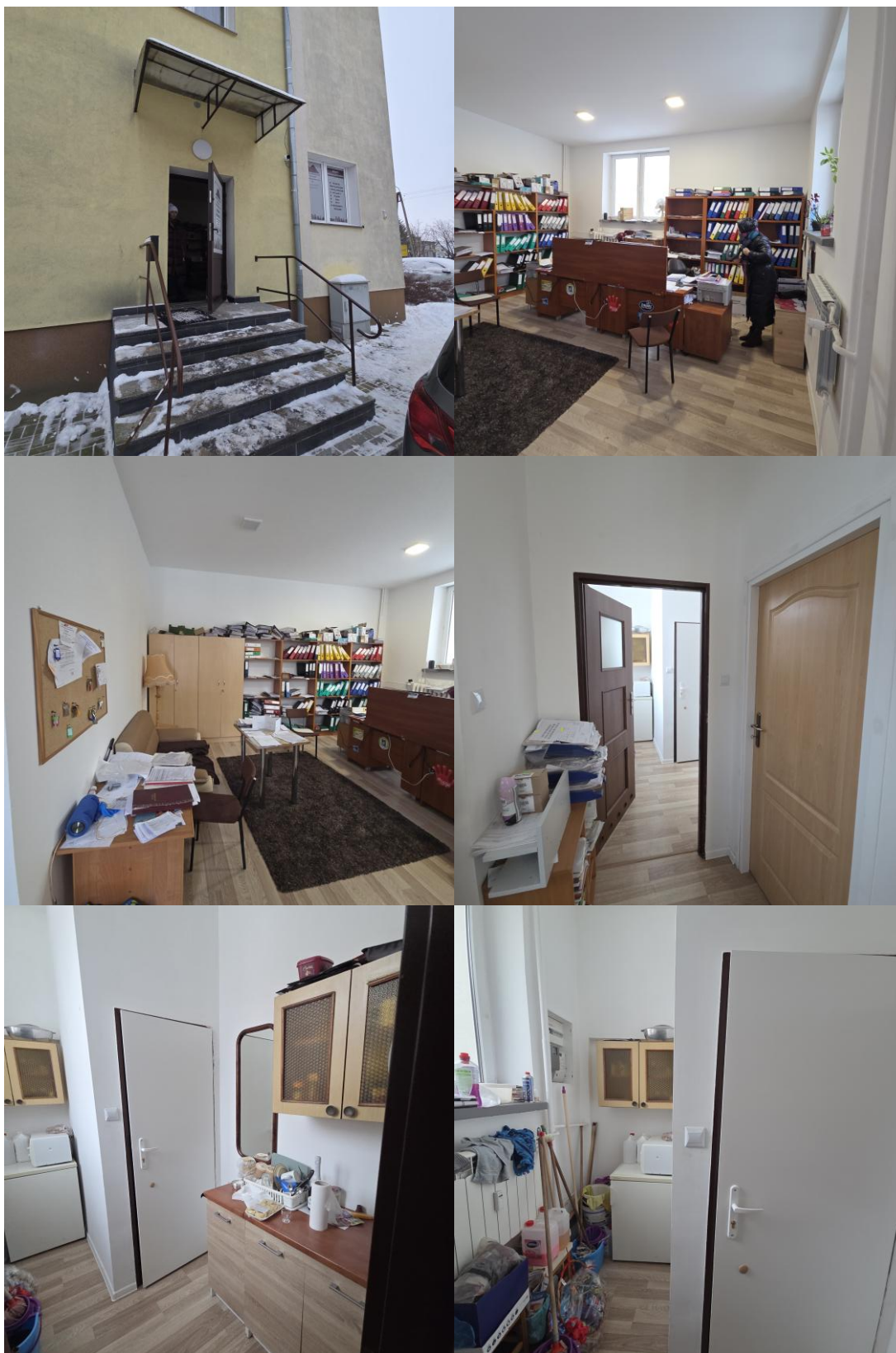
















Starosta Grajewski  
ul. Strażacka 6 b  
19-200 Grajewo

Województwo : **podlaskie**  
Powiat : **grajewski**  
Jednostka ewidencyjna : **200401\_1 GRAJEWO**  
Obręb : **0001 GRAJEWO**

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny WG.6621.29.2026

### WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa: **L.1613**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA Pesel: 88112109679	Własność	1/2
2	MARCIN MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA Pesel: 87020213034 KOSIŁY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Własność	1/2

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
N1	OS.BRONIEWSKIEGO 3/1	Niemieszkalny	254,13 27,35	LM1G/00036124/1 REP.A NR 2427/08

Id. lokalu : 200401\_1.0001.1713\_BUD.N1\_LOK  
Numer adresowy: 1  
Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:  
Opis:  
Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.01.2026

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

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 09:07

