

MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 3 zlokalizowanej w budynku mieszkalno - usługowym usytuowanym przy ulicy Warszawskiej 9 w Rajgrodzie, gmina Rajgród, powiat grajewski.

Luty 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 nr 3 zlokalizowana w budynku mieszkalno-usługowym przy ulicy Warszawskiej 9 w Rajgrodzie, gmina Rajgród, powiat grajewski.</p> <p>Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00032203/1.</p> <p>Lokal o powierzchni 16,30 m² zlokalizowany na poddaszu budynku mieszkalno – usługowego. Lokal składa się z jednego pomieszczenia z wydzieloną strefą kuchenną.</p> <p>Uwaga: Lokal charakteryzuje się brakiem kluczowych elementów infrastruktury techniczno-sanitarnej: W obrębie wydzielonych ścian lokalu nie występuje pomieszczenie łazienki ani ustępu. W lokalu nie zidentyfikowano pionów kanalizacyjnych ani podejść technicznych umożliwiających montaż urządzeń sanitarnych i wydzielenie części WC. Brak dostępu do części wspólnych o charakterze sanitarnym: Budynek nie posiada ogólnodostępnego węzła sanitarnego, z którego właściciel lokalu mógłby korzystać na zasadzie udziału w nieruchomości wspólnej.</p> <p><u>W świetle przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przedmiotowa nieruchomość nie spełnia definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego.</u></p> <p>Zgodnie z § 92 ust. 1 przywołanego rozporządzenia, mieszkanie powinno posiadać pomieszczenia o charakterze sanitarnym, wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną. Ponadto, lokal nie spełnia wymogów dotyczących minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania, która zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów (§ 94) nie może być mniejsza niż 25 m².</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 | 02.02.2026 r. |
| 5. | Zestawienie wyników | <p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 3 zlokalizowanej w budynku mieszkalno-usługowym przy ulicy Warszawskiej 9 w Rajgrodzie wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>13 714 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><u>słownie: trzynaście tysięcy siedemset czternaście złotych</u></p> |

SPIS TREŚCI

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Przedmiot i zakres wyceny | 3 |
| 1.1 | Przedmiot wyceny | 3 |
| 1.2 | Zakres wyceny | 3 |
| 2 | Określenie celu wyceny | 3 |
| 3 | Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego | 3 |
| 3.1 | Podstawa formalna | 3 |
| 3.2 | Podstawy prawne | 3 |
| 3.3 | Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego | 4 |
| 4 | Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości | 4 |
| 5 | Opis stanu nieruchomości | 4 |
| 5.1 | Stan prawny nieruchomości | 4 |
| 5.2 | Uwarunkowania planistyczne | 5 |
| 5.3 | Lokalizacja, elementy sąsiedztwa | 6 |
| 5.4 | Opis nieruchomości | 10 |
| 6 | Uzasadnienie metodologii przyjętej w wycenie | 12 |
| 6.1 | Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny | 13 |
| 7 | Określenie wartości nieruchomości | 14 |
| 7.1 | Analiza rynku nieruchomości lokalowych | 14 |
| 7.2 | Analiza trendu cenowego | 15 |
| 7.3 | Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości | 17 |
| 8 | Określenie wartości | 19 |
| 9 | Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem | 20 |
| 9.1 | Uzasadnienie | 20 |
| 10 | Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami | 20 |

1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 3 zlokalizowana w budynku mieszkalno-usługowym przy ulicy Warszawskiej 9 w Rajgrodzie, gmina Rajgród, powiat grajewski. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00032203/1.

Lokal o powierzchni 16,30 m² zlokalizowany na poddaszu budynku mieszkalno – usługowego. Lokal składa się z jednego pomieszczenia z wydzieloną strefą kuchenną.

Uwaga: Lokal charakteryzuje się brakiem kluczowych elementów infrastruktury techniczno-sanitarnej: W obrębie wydzielonych ścian lokalu nie występuje pomieszczenie łazienki ani ustępu. W lokalu nie zidentyfikowano pionów kanalizacyjnych ani podejść technicznych umożliwiających montaż urządzeń sanitarnych i wydzielenie części WC. Brak dostępu do części wspólnych o charakterze sanitarnym: Budynek nie posiada ogólnodostępnego węzła sanitarnego, z którego właściciel lokalu mógłby korzystać na zasadzie udziału w nieruchomości wspólnej.

W świetle przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przedmiotowa nieruchomość nie spełnia definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z § 92 ust. 1 przywołanego rozporządzenia, mieszkanie powinno posiadać pomieszczenia o charakterze sanitarnym, wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną. Ponadto, lokal nie spełnia wymogów dotyczących minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania, która zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów (§ 94) nie może być mniejsza niż 25 m².

Informacje o lokalu (na podstawie dokumentacji geodezyjnej).

| Nr ewid. lokalu | Adres | Powierzchnia | Powierzchnia | Księga Wieczysta |
|-----------------|----------------|--------------|--------------|------------------|
| 3 | Warszawska 9/3 | Mieszkalny | 16,30 | LM1G/00032203/1 |

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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 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: 02.02.2026 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr LM1G/00032203/1 (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/00032203/1 | |
|--|--|
| Dział I-O | Lokal mieszkalny nr 3 zlokalizowany przy ulicy Warszawskiej 9. Opis lokalu: pomieszczenie na poddaszu. Odrębność: tak Powierzchnia: 16,30 m2. |
| Dział I-SP | Udział związany z własnością lokalu - 163 / 6824. |
| Dział II | Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1. |
| Dział III | Brak wpisów |
| Dział IV | Brak wpisów |

Uwaga: W toku analizy stanu prawnego nieruchomości stwierdzono rozbieżność pomiędzy zapisami w dziale II księgi wieczystej a danymi widniejącymi w rejestrze lokali. Podczas gdy w księdze wieczystej jako właściciel figuruje Andrzej Mikulski, ewidencja gruntów i budynków wskazuje na Marcina oraz Łukasza Mikulskich w udziałach 2 x 1/2.

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;”;

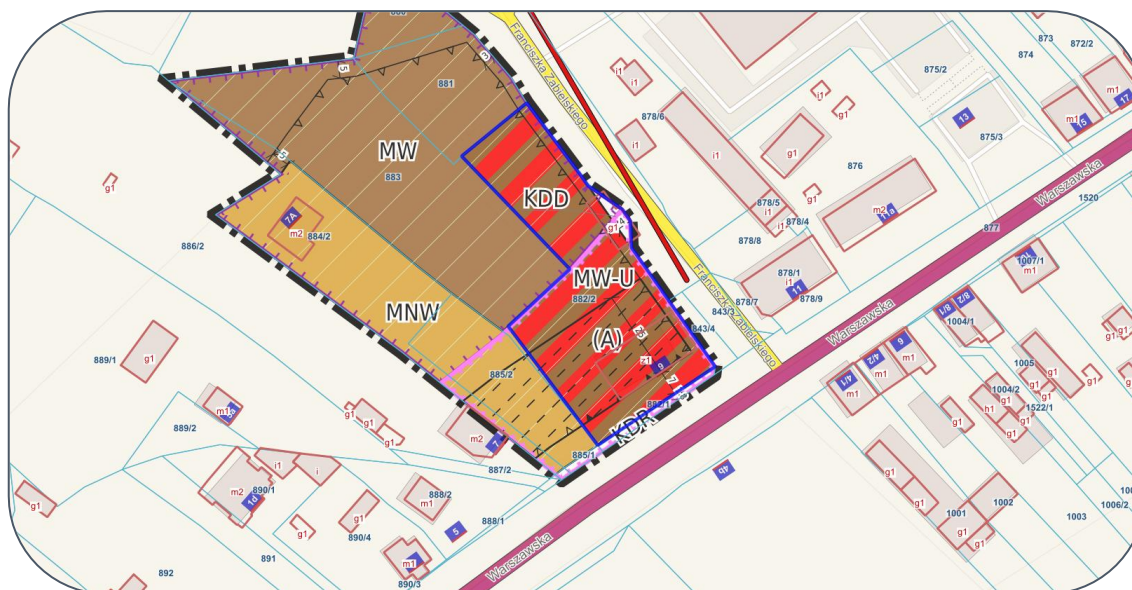
**UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej 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 objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XX/140/25 z dnia 2025-10-30 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego w Rajgrodzie (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2025-11-05, poz. 4498 Data wejścia w życie: 2025-11-20) teren na którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny oznaczony jest jako:

MW / U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG





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 Jęgrznia) 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.

Rajgród to miasto o statusie gminy miejsko-wiejskiej w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim. Przebiega przez niego Droga Krajowa nr 61, stanowiąca ważny szlak komunikacyjny powiatu.

| Wyszczególnienie | Wartość |
|---|-----------------------------------|
| Populacja miasta | 1 388 mieszkańców (GUS 1.01.2024) |
| Populacja gminy (miasto + obszar wiejski) | ~5 176 mieszkańców |
| Gęstość zaludnienia gminy | 25 osób/km ² |
| Powierzchnia gminy | 207 km ² |

Gmina Rajgród charakteryzuje się starzejącą populacją – 59,1% ludności w wieku produkcyjnym, 11,6% w wieku poprodukcyjnym. Zarówno przyrost naturalny (-25 osób w 2019 r.) jak i saldo migracji (-58 osób) są ujemne, co wskazuje na odpływ ludności, szczególnie osób młodych do większych ośrodków.

Gospodarka Rajgrodu jest oparta na sektorze usług – w rejestrze REGON (2019) zanotowano 340 podmiotów, z czego:

| Sektor | Liczba podmiotów | Udział |
|---------------------------|------------------|--------|
| Usługi ogółem | 657 | ~65% |
| Transport i magazynowanie | 497 | 29,1% |
| Budownictwo | 53 | 15,6% |
| Rolnictwo | 26 | 7,6% |
| Produkcja | 30 | 8,8% |

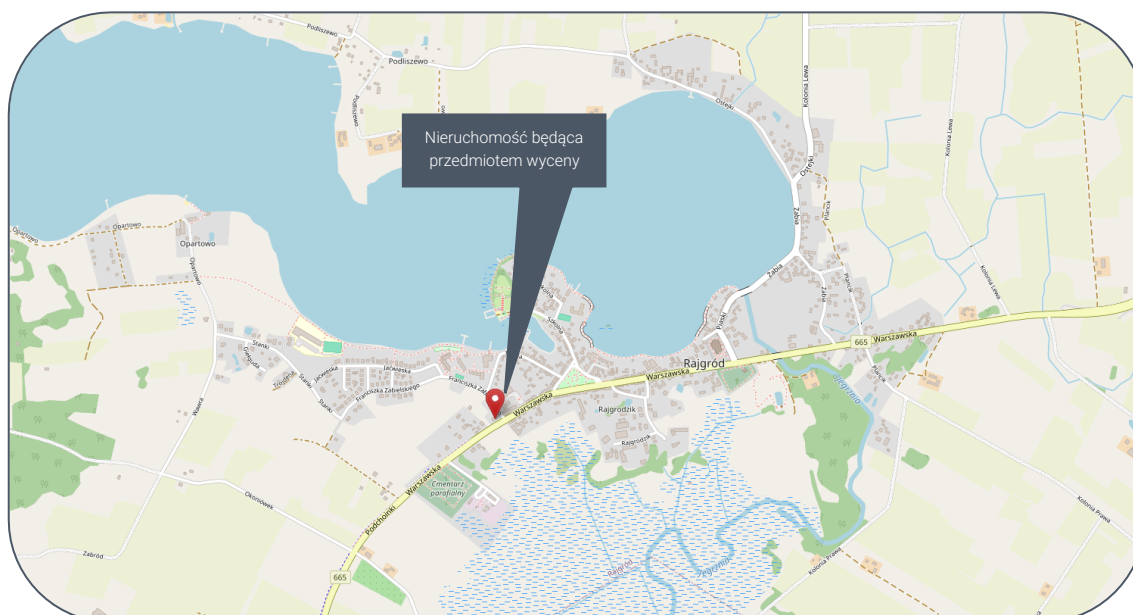
Gęstość przedsiębiorczości wynosi ~657 podmiotów na 10 tys. mieszkańców, co jest porównywalne ze średnią powiatową. Turystyka w Rajgródzie to sektor niszowy, skoncentrowany wokół Jeziora Rajgrodzkiego (1514 ha, 18. co do wielkości w Polsce). Infrastruktura noclegowa jest jednak ograniczona. Liczba ośrodków wykazuje tendencję spadkową, co sugeruje trudności rentowności sektora turystyki. Sezonowość (szczyt w lecie) ogranicza przychody.

Stopa bezrobocia w gminie wyniosła 7,2% w 2019 r., nieznacznie wyższa niż powiatowa (7,0%). Bezrobocie kobiet było wyższe (8,1% wobec 7,6% w powiecie), co wskazuje na asymetrię w dostępie do zatrudnienia.

Lokal będący przedmiotem wyceny zlokalizowany przy ulicy Warszawskiej w bezpośrednim sąsiedztwie trasy DW 655. Położenie w niewielkiej odległości od centralnej części miasta z korzystnym dostępem do infrastruktury handlowej oraz usługowej. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa.

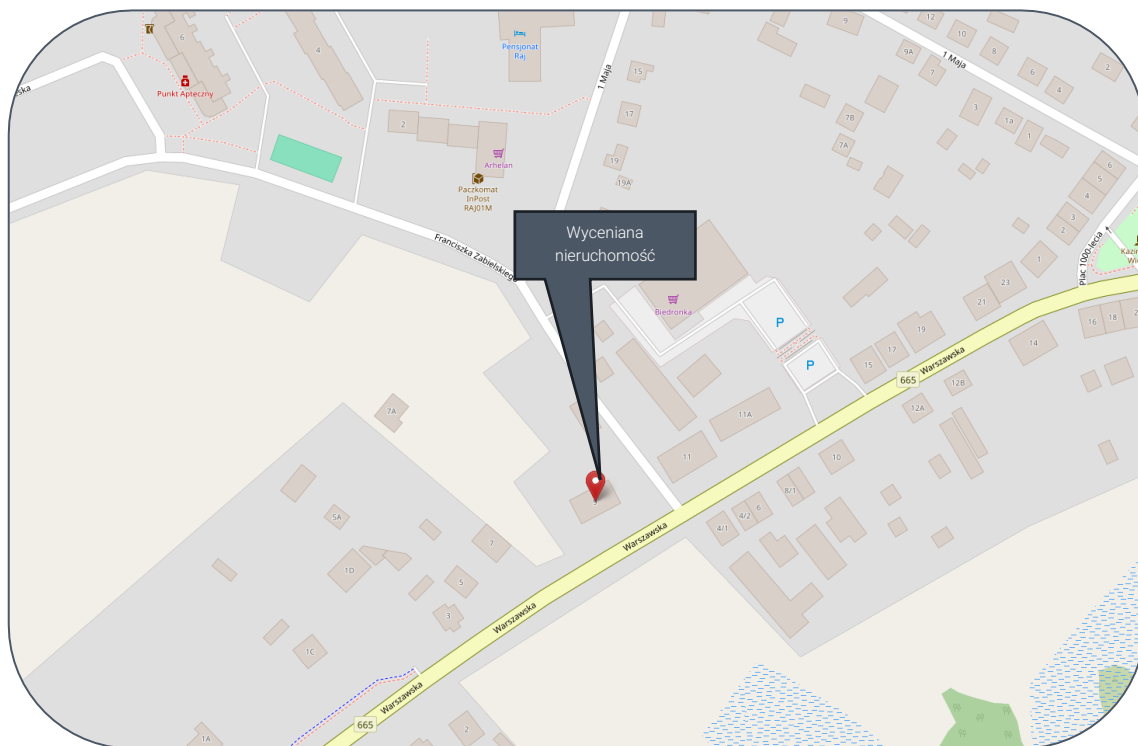


Otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna





Lokalizacja szczegółowa



5.4 Opis nieruchomości



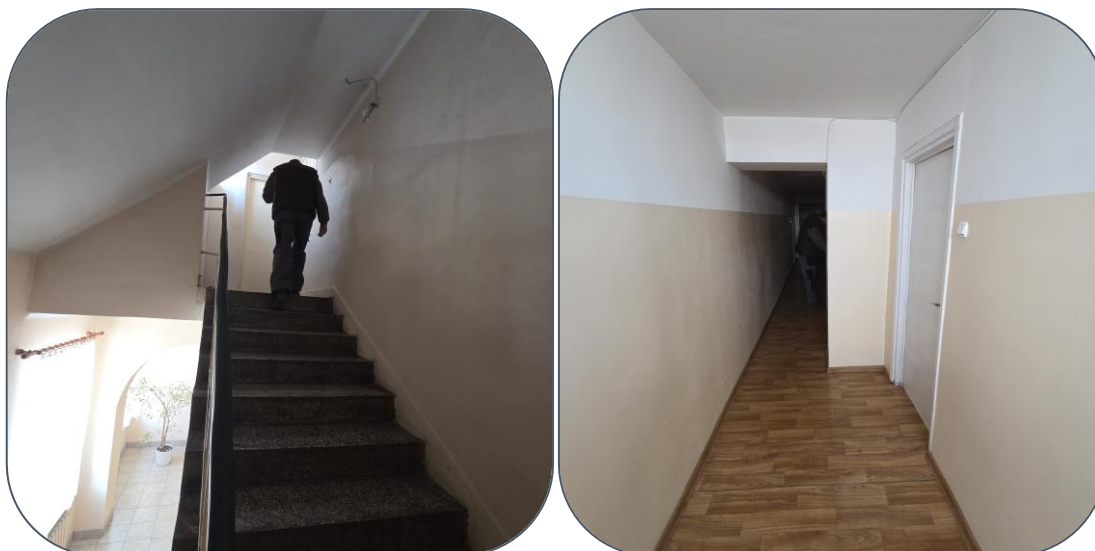
Widok na budynek w którym usytuowany jest lokal

Opis budynku

Budynek o funkcji usługowo - mieszkalnej. Budynek w przeważającej części użytkowany jako siedziba Ośrodka Pomocy Społecznej w Rajgrodzie. Na poddaszu budynku wydzielonych jest kilka lokali o funkcji mieszkalnej.

Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Dwie kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym.

Stan techniczny budynku: brak oznak ponadnormatywnego zużycia.



Klatka schodowa / części wspólne budynku

Opis lokalu

Przedmiotowy lokal usytuowany jest na kondygnacji poddasza w budynku o funkcji mieszkalno-usługowej. Program użytkowy lokalu obejmuje jedno pomieszczenie, w ramach którego wydzielono funkcjonalnie część kuchenną.

Wykończenie wewnątrz:

- Posadzki: W strefie głównej pomieszczenia zastosowano panele podłogowe. W części kuchennej podłogę wykończono okładziną z płytek ceramicznych (terakotą).
- Powierzchnie ścian: Ściany wykończone gładzią gipsową, pokryte powłokami malarskimi. W toku oględzin stwierdzono widoczne ślady zużycia eksploatacyjnego powłok malarskich.

Instalacje: Lokal wyposażony jest w instalację grzewczą z odbiornikami ciepła w formie grzejników oraz przyłączy instalacji wodociągowej.

Uwaga: Lokal charakteryzuje się brakiem kluczowych elementów infrastruktury techniczno-sanitarnej: W obrębie wydzielonych ścian lokalu nie występuje pomieszczenie łazienki ani ustępu. W lokalu nie zidentyfikowano pionów kanalizacyjnych ani podejść technicznych umożliwiających montaż urządzeń sanitarnych i wydzielenie części WC. Brak dostępu do części wspólnych o charakterze sanitarnym: Budynek nie posiada ogólnodostępnego węzła sanitarnego, z którego właściciel lokalu mógłby korzystać na zasadzie udziału w nieruchomości wspólnej.

W świetle przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przedmiotowa nieruchomość nie spełnia definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z § 92 ust. 1 przywołanego rozporządzenia, mieszkanie powinno posiadać pomieszczenia o charakterze sanitarnym, wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną. Ponadto, lokal nie spełnia wymogów dotyczących minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania, która zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów (§ 94) nie może być mniejsza niż 25 m².



Wnętrze lokalu

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

6 Uzasadnienie metodologii przyjętej w wycenie.

W procesie szacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy kierował się zasadą najwyższego i najlepszego wykorzystania, przy jednoczesnym uwzględnieniu faktycznych cech techniczno-użytkowych lokalu stwierdzonych podczas wizji lokalnej.

W analizowanym przypadku występuje istotna rozbieżność pomiędzy formalnym statusem lokalu (wynikającym z dokumentacji) a jego rzeczywistą funkcjonalnością. Zidentyfikowane wady o charakterze trwałym tj.:

- brak wydzielonych pomieszczeń sanitarnych oraz infrastruktury instalacyjnej (pionów kanalizacyjnych),
- niespełnienie normatywu powierzchniowego określonego w § 94 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- brak dostępu do wspólnych węzłów sanitarnych,

determinują stwierdzenie, iż przedmiotowy lokal nie spełnia wymogów pozwalających na uznanie go za pełnowartościową jednostkę mieszkalną w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

Przyjęcie do porównań cen transakcyjnych lokali mieszkalnych o standardowych parametrach użytkowych prowadziłoby do uzyskania wyników obciążonych błędem merytorycznym, ze względu na drastyczne różnice w użyteczności krańcowej porównywanych obiektów. Zgodnie z zasadą substytucji, potencjalny nabywca lokalu o tak ograniczonych funkcjach bytowych nie traktuje go jako alternatywy dla mieszkania, lecz jako przestrzeń o charakterze pomocniczym.

W związku z powyższym, rzeczoznawca podjął decyzję o rozszerzeniu analizy na rynek pomieszczeń gospodarczych oraz pomieszczeń przynależnych zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych. Rynek ten charakteryzuje się najbardziej zbliżoną charakterystyką pod względem:

- Sposobu użytkowania: Pełnienie funkcji składowych, magazynowych lub pomocniczych.
- Wyposażenia technicznego: Brak konieczności posiadania pełnego węzła sanitarnego.
- Popytu rynkowego: Segment nabywców poszukujących dodatkowej powierzchni użytkowej niepełniącej funkcji mieszkalnych.

Rzeczoznawca uznaje, że mimo formalnego wyodrębnienia lokalu, jego użyteczność ekonomiczna jest tożsama z pomieszczeniem gospodarczym, co stanowi podstawę do przyjętej procedury szacowania w podejściu porównawczym.

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

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii nieruchomości lokalowych o funkcji niemieszkalnej. W trakcie analizy odrzucono transakcje lokalami o funkcji biurowej, handlowo-usługowej oraz garażowej. Ze względu na powierzchnię przedmiotowego lokalu zdecydowano się na przyjęcie kryterium powierzchni – do 30 m².

Na terenie powiatu grajewskiego nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. Na kolejnym etapie analiz stopniowo rozszerzano obszar analiz o powiaty sąsiednie, jednak ze względu na nietypową specyfikę i brak nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu zdecydowano się na przyjęcie rynku regionalnego – przyjęto teren województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego – lokalizacje najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny.

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 nieruchomości lokalowych najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej;

- obszar badania: teren województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego;
- 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: jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę lokalu niemieszkalnego jako całości;

| Lp | Powiat | Miasto | Numer rep. A | Data zawarcia transakcji | Cena transakcyjna | Powierzchnia lokalu |
|----|-----------|-----------|--------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Ełcki | Ełk | 3021/2025 | 26.09.2025 | 7 500 zł | 2,80 |
| 2 | Ełcki | Ełk | 2408/2025 | 30.09.2025 | 5 002 zł | 12,85 |
| 3 | Ełcki | Ełk | 78/2025 | 15.01.2025 | 9 000 zł | 14,40 |
| 4 | Suwalski | Suwałki | 6294/2024 | 14.05.2024 | 25 000 zł | 9,01 |
| 5 | Gołdapski | Dubeninki | 673/2024 | 29.02.2024 | 7 070 zł | 16,86 |

| W zbiorze tym określono: | |
|--------------------------|--------------|
| C min | 5 002,00 zł |
| C max | 25 000,00 zł |
| Delta | 19 998,00 zł |
| Średnia | 10 714,40 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.

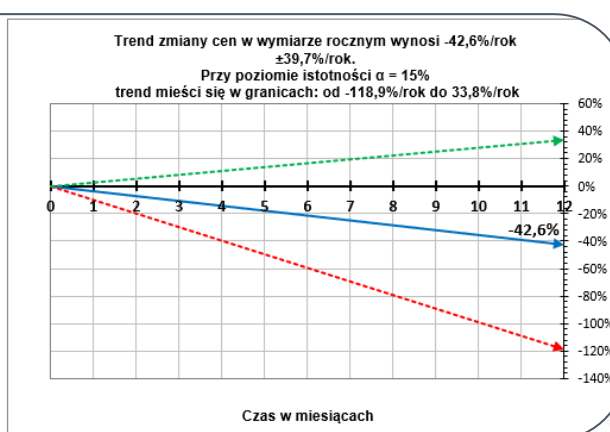
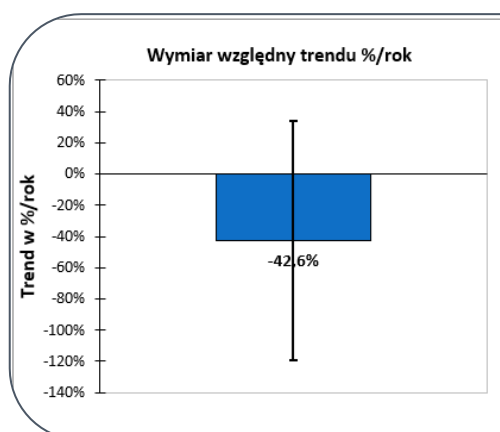
Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które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

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

| Informacje podstawowe | | |
|-----------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | Najstarsza transakcja | 29.02.2024 |
| 2 | Najnowsza transakcja | 30.09.2025 |
| 3 | Okres badania rynku (dni) | 579 |
| 4 | Okres badania rynku (lata) | 1,59 |
| 5 | Liczba analizowanych danych | 5 |

| Wartość parametrów trendu liniowego | | |
|-------------------------------------|--|--------------|
| 6 | Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1) | -15,762 |
| 7 | Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0) | 15 601 |
| 8 | Współczynnik korelacji (R) | 52,7% |
| 9 | Współczynnik determinacji (R2) | 27,7% |
| 10 | Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego | 15 600,76 zł |
| 11 | Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego | 6 474,30 zł |
| 12 | Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania | -9 126,45 zł |
| 13 | Wymiar względny trendu %/okres badania | -58,5% |
| 14 | Wymiar względny trendu %/dzień | -0,152% |
| 15 | Wymiar względny trendu %/miesiąc | -4,52% |
| 16 | Wymiar względny trendu %/rok | -42,6% |
| 17 | Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok | 39,7% |
| 18 | Przedział ufności (85%) ± %/rok | 76,3% |
| 19 | Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok | -118,9% |
| 20 | Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok | 33,8% |

| Istotność parametrów trendu liniowego | | |
|---------------------------------------|--|---------------|
| 21 | Wartość współczynnika regresji trendu b1 | -15,762 |
| 22 | Błąd standardowy współczynnika regresji | 14,684 |
| 23 | Wartość teoretyczna testu t-Studenta | 1,924 |
| 24 | Wartość empiryczna testu t-Studenta | 1,073 |
| 25 | Istotność / istotność trendu liniowego | nieistotność |
| 26 | P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju) | 36,17% |
| 27 | Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value) | 63,8% |



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -42,6%/rok \pm 39,7%/rok i można określić go jako skrajnie silny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 76,3\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -118,9%/rok do 33,8%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1,073 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,924.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 36,2%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 63,8%.

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. *Podjęcie 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. Podjęcie 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 | Miasta powiatowe – Suwałki, Elk |
| | 0,5 | Miejscowości gminne o średnim stopniu zurbanizowania - Rajgród |
| | 0 | Miejscowości gminne o niskim stopniu urbanizacji i rolnym charakterze - Dubeninki |
| Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości | 1 | Lokalizacje w centralnej części miejscowości, w sąsiedztwie liczna zabudowa mieszkaniowa i handlowo-usługowa |
| | 0,5 | Lokalizacje w niewielkiej odległości od centrum, w sąsiedztwie zwarta zabudowa. |
| | 0 | Lokalizacje peryferyjne, w sąsiedztwie częściowo zabudowa mieszkaniowa, częściowo tereny niezagospodarowane. |
| Powierzchnia | 1 | Powyżej 15 m ² |
| | 0,5 | 10-15 m ² |

| | | |
|-----------------------|-----|--|
| | 0 | Do 10 m2 |
| Stan wizualny budynku | 1 | Budynki nowe, o niewielkim stopniu zużycia technicznego |
| | 0,5 | Budynki starsze, o umiarkowanym stopniu zużycia technicznego i prawidłowej gospodarce remontowej |
| | 0 | Budynki starsze o znacznym stopniu zużycia technicznego. |

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzecznik 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 niemieszkalne |
| Liczba respondentów | 11 |
| Okres przeprowadzenia ankiety | Styczeń 2026 |
| Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości | |
| Lokalizacja makro | 54 |
| Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości | 83 |
| Powierzchnia | 97 |
| Stan wizualny budynku | 41 |
| SUMA | 275 |

| Nazwa cechy | Lokalizacja makro | Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości | Powierzchnia | Stan wizualny budynku | Suma wyników |
|-----------------------------------|-------------------|--|--------------|-----------------------|--------------|
| Liczba punktów uzyskana w badaniu | 54 | 86 | 97 | 41 | 275 |
| Waga cechy [%] | 20% | 30% | 35% | 15% | 100% |
| Wartość kwotowa poprawki | 3999,6 | 5999,4 | 6999,3 | 2999,7 | 19 998 |



8 Określenie wartości

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

| Nr transakcji | Data transakcji | Cena | Lokalizacja makro | Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości | Powierzchnia | Stan wizualny budynku |
|------------------------|-----------------|----------|-------------------|--|--------------|-----------------------|
| 1 | 26.09.2025 | 7500,00 | 1,00 | 0,50 | 0,00 | 1,00 |
| 2 | 30.09.2025 | 5002,00 | 1,00 | 0,00 | 0,50 | 1,00 |
| 3 | 15.01.2025 | 9000,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,50 |
| 4 | 14.05.2024 | 25000,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |
| 5 | 29.02.2024 | 7070,00 | 0,00 | 0,50 | 1,00 | 0,00 |
| Nieruchomość wyceniana | | | 0,50 | 0,50 | 1,00 | 0,50 |
| Poprawki kwotowe | | | 3 999,60 | 5 999,40 | 6 999,30 | 2 999,70 |

| Lp. | Data transakcji | Cena | Lokalizacja makro | Lokalizacja szczegółowa w obrębie miejscowości | Powierzchnia | Stan wizualny budynku | Suma poprawek | Cena skorygowana |
|---|-----------------|----------|-------------------|--|--------------|-----------------------|---------------|------------------|
| 1 | 26.09.2025 | 7500,00 | -1999,8 | 0 | 6999,3 | -1499,85 | 3499,65 | 10999,65 |
| 2 | 30.09.2025 | 5002,00 | -1999,8 | 2999,7 | 3499,65 | -1499,85 | 2999,70 | 8001,70 |
| 3 | 15.01.2025 | 9000,00 | -1999,8 | -2999,7 | 3499,65 | 0 | -1499,85 | 7500,15 |
| 4 | 14.05.2024 | 25000,00 | -1999,8 | 2999,7 | 6999,3 | -1499,85 | 6499,35 | 31499,35 |
| 5 | 29.02.2024 | 7070,00 | 1999,8 | 0 | 0 | 1499,85 | 3499,65 | 10569,65 |
| Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł] | | | 13 714,10 | | | | | |

9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 3 zlokalizowanej w budynku mieszkalno-usługowym przy ulicy Warszawskiej 9 w Rajgrodzie wynosi:

13 714 zł

słownie: trzynaście tysięcy siedemset czternaście złotych

9.1 Uzasadnienie

Na podstawie analizy transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości..

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. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego
2. Dokumentacja geodezyjna

Rzeczoznawca 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: Neustalony | Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673 |
| 3 | Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Neustalony | 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 | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291 |
| | Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności 131,74 16.09.2025 | |
| 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. <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 uaktualnić 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 - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-056 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

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.
 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 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, 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
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

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

Województwo : **podlaskie**
Powiat : **grajewski**
Jednostka ewidencyjna : **200404_4 RAJGRÓD - MIASTO**
Obręb : **0001 RAJGRÓD**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny **WG.6621.38.2026**

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa: **L.13**

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---|-----------------------------------|--------|
| 1 | ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice: ANDRZEJ, BARBARA Pesel: 88112109679 MJR HENRYKA SUCHARSKIEGO 12/10; 16-300 AUGUSTÓW; | 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. |
|-----------------|----------------|---------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 | WARSZAWSKA 9/3 | Mieszkalny | 16,30 | LM1G/00032203/1 REP."A" NR 3128/06 |

Id. lokalu : **200404_4.0001.1668_BUD.3_LOK**

Numer adresowy: **3**

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 09:38