MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowym zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 17/1 pod adresem Jasienica-Parcele 24, gmina Andrzejewo, powiat ostrowski, województwo mazowieckie.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez MATEUSZ ZARZECKI
Data: 2026.02.10 20:41:52 CET

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	Nieruchomość gruntowa oznaczona nr ewidencyjnym 17/1 o powierzchni 0,2678 ha zabudowana budynkiem usługowym o funkcji handlowej. Nieruchomość zlokalizowana przy pod adresem Jasienica – Parcele 24 w kwartale zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi asfaltowej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki częściowo utwardzony – wjazd na działkę urządzony. Brak ogrodzenia terenu. Działka zabudowana pawilonem handlowym jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o powierzchni zabudowy 177 m², z wydzieloną strefą sprzedaży i zaplecza. Stan techniczny obiektu oceniono jako przeciętny, odpowiadający wiekowi i sposobowi użytkowania, bez widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych, z typowymi śladami eksploatacji – na dzień sporządzenia oględzin budynek nieużytkowany. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr OS1M/00042061/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 17/1.
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	10.02.2026 r.
5.	Zestawienie wyników	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowym oznaczonej nr ewidencyjnym 17/1 zlokalizowanej pod adresem Jasienica-Parcele 24, gmina Andrzejewo, powiat ostrowski wynosi: **225 098 zł** **słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćdziesiąt osiem złotych**
6.	Uwagi	Standard wykończenia lokalu określono na podstawie dokumentacji fotograficznej udostępnionej przez Właściciela nieruchomości. Rzeczoznawcy Majątkowemu nie udostępniono wglądu do wnętrza budynku. Przyjmuje się założenie, że stan wizualny oraz techniczny wnętrza obiektu nie uległ zmianie w stosunku do stanu utrwalonego w dokumentacji fotograficznej. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek różnic, ingerencji w strukturę wykończenia lub pogorszenia stanu

		estetycznego nieruchomości po tej dacie, określona w niniejszym opracowaniu wartość może ulec zmianie. Autor opracowania wyłącza swoją odpowiedzialność za skutki wynikające z nieujawnionych zmian stanu faktycznego, które nastąpiły po terminie wykonania dokumentacji fotograficznej.
7.	Uprawnienia autora operatu	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897

SPIS TREŚCI

1 Przedmiot i zakres wyceny 4
1.1 Przedmiot wyceny 4
1.2 Zakres wyceny 4
2 Określenie celu wyceny 4
3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego 5
3.1 Podstawa formalna 5
3.2 Podstawy prawne 5
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 10
6 Charakterystyka rynku nieruchomości o funkcji handlowej (sklepy małopowierzchniowe na terenach wiejskich województwa podlaskiego) 12
6.1 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny 13
7 Określenie wartości nieruchomości 14
7.1 Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanym budynkami o funkcji handlowo - usługowej 14
7.2 Analiza trendu cenowego 17
7.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości 18
8 Określenie wartości 21
9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem 23
9.1 Uzasadnienie 23
10 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami 23

1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr ewidencyjnym 17/1 o powierzchni 0,2678 ha zabudowana budynkiem usługowym o funkcji handlowej.

Nieruchomość zlokalizowana przy pod adresem Jasienica – Parcele 24 w kwartale zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi asfaltowej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki częściowo utwardzony – wjazd na działkę urządzony. Brak ogrodzenia terenu.

Działka zabudowana pawilonem handlowym jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o powierzchni zabudowy 177 m², z wydzieloną strefą sprzedaży i zaplecza.

Stan techniczny obiektu oceniono jako przeciętny, odpowiadający wiekowi i sposobowi użytkowania, bez widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych, z typowymi śladami eksploatacji – na dzień sporządzenia oględzin budynek nieużytkowany.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr OS1M/00042061/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane geodezyjne działki oraz zabudowy znajdującej się na działce:

Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia	Księga Wieczysta
17/1	Bi	0,1236 ha	OS1M/00042061/0
	PsIV	0,1171 ha	
	W-PsIV	0,0271 ha	
Powierzchnia łączna nieruchomości		0,2678 ha	

Nr ewidencyjny budynku	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygnacje naziemne / podziemne	Pow. zabud
65	Jasienica – Parcele 24	Budynki handlowo - usługowe	1/0	177
66		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	22

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr OS1M/00042061/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2 Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 17/1.

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;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrzejewo;
- 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: 28.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 28.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 28.01.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 10.02.2026 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr OS1M/00042061/0 (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 OS1M/00042061/0	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr 17/1

	Lokalizacja: województwo mazowieckie, powiat ostrowski, gmina Andrzejewo, obręb Jasienica- Parcele. Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane Powierzchnia 0,2678 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

(...)

5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;";

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

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/45/11 RADY GMINY ANDRZEJEWO z dnia 18 lipca 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrzejewo (zmienionego UCHWAŁA NR XXXV/238/2022 RADY GMINY ANDRZEJEWO z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrzejewo) teren przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym jako:

5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Gmina Andrzejewo, położona w południowo-wschodniej części powiatu ostrowskiego, w województwie mazowieckim, stanowi jednostkę samorządu terytorialnego o wyraźnie wykształconej funkcji rolniczej, z sukcesywnie rozwijającym się sektorem usługowym oraz handlowym. Obszar gminy, obejmujący ok. 119 km², charakteryzuje się typową dla Niziny Północnomazowieckiej strukturą przestrzenną, gdzie dominujący udział w powierzchni ogólnej stanowią użytki rolne (ok. 80-85%). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, jednostka ta cechuje się stabilną, choć podlegającą ogólnopolskim trendom demograficznym, strukturą ludnościową, oscylującą wokół 4 000 mieszkańców. Wskaźnik urbanizacji pozostaje na niskim poziomie, co determinuje charakter obrotu nieruchomościami, skupiony głównie na gruntach rolnych, siedliskowych oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

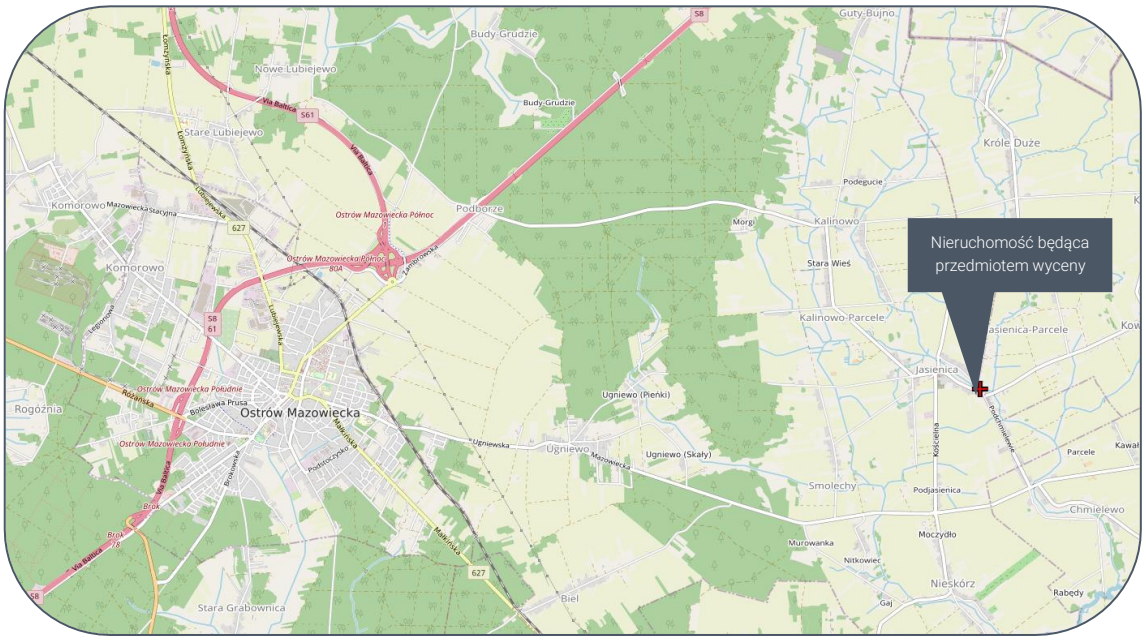
Podstawę bazy ekonomicznej gminy stanowi rolnictwo wysokotowarowe, ze szczególnym uwzględnieniem produkcji mlecznej, co jest skorelowane z przynależnością regionu do zagłębia mleczarskiego północno-wschodniej Polski. Obecność silnych ośrodków przetwórstwa rolno-spożywczego w sąsiednich jednostkach (m.in. w Wysokiem Mazowieckiem oraz Ostrowi Mazowieckiej) stymuluje koniunkturę w lokalnych gospodarstwach, wpływając bezpośrednio na popyt na grunty o wysokich klasach bonitacyjnych oraz obiekty inwentarskie. Sektor pozarolniczy reprezentowany jest głównie przez mikro i małe przedsiębiorstwa wpisane do rejestru REGON, których działalność koncentruje się na budownictwie, handlu detalicznym oraz usługach transportowych. Stopień przedsiębiorczości, mierzony liczbą podmiotów gospodarczych na 10 tys.

mieszkańców, wykazuje tendencję umiarkowanie wzrostową, co świadczy o powolnej dywersyfikacji dochodów ludności.
Miejscowość Jasienica-Parcele, będąca przedmiotem szczegółowej analizy w kontekście lokalizacji mikroregionalnej, pełni funkcję pomocniczą względem ośrodka gminnego w Andrzejewie. Jej specyfika wynika z historycznych podziałów gruntów (parcelacji), co przełożyło się na obecny układ osadniczy i strukturę własnościową. Wieś ta posiada charakter rolniczo-mieszkaniowy z przewagą zabudowy zagrodowej. Z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej i wyceny nieruchomości, kluczowym czynnikiem jest położenie w pasie komunikacyjnym dróg powiatowych (m.in. DP 2603W), zapewniających powiązania z drogą ekspresową S8 oraz drogą krajową nr 63. Takie usytuowanie determinuje relatywnie wysoką dostępność komunikacyjną, co w procesie wyceny metodą porównawczą należy uznać za cechę rynkową o charakterze dodatnim.

Podsumowując, gmina Andrzejewo wraz z miejscowością Jasienica-Parcele stanowi obszar o ugruntowanej pozycji rolniczej z potencjałem do rozwoju funkcji mieszkaniowej dla osób zatrudnionych w pobliskich ośrodkach miejskich (Ostrów Mazowiecka, Zambrów). Rynek nieruchomości charakteryzuje się tutaj niską płynnością w segmencie komercyjnym oraz umiarkowaną podażą w segmencie gruntów niezabudowanych, co jest typowe dla rynków lokalnych o ustabilizowanej strukturze gospodarczej i niskim stopniu uprzemysłowienia.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej wzdłuż asfaltowej drogi gminnej. Otoczenie charakteryzuje się niską zabudową mieszkaniową, bez widocznych obiektów komercyjnych czy użyteczności publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie. Nieruchomość, ze względu na swoją specyfikę jaką jest sklep spożywczy, charakteryzuje się ograniczonym potencjałem inwestycyjnym. Lokalizacja w niewielkiej miejscowości wiejskiej znacznie ogranicza popyt oraz liczbę potencjalnych klientów, ograniczając się głównie do mieszkańców wsi.

Otoczenie nieruchomości



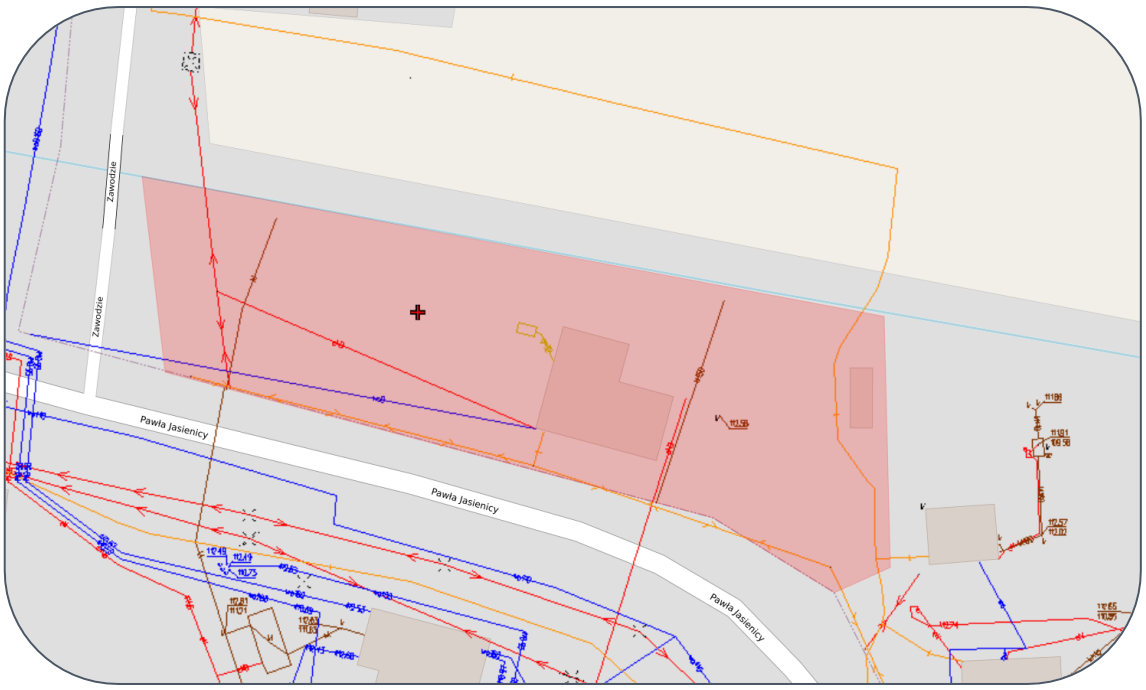
Lokalizacja ogólna

Lokalizacja szczegółowa

5.4 Opis nieruchomości

Widok na teren nieruchomości

Opis działki ewidencyjnej nr 17/1	
Działka ewidencyjna nr 17/1 zabudowana budynkiem handlowym w przeszłości użytkowanym jako sklep spożywczy – aktualnie obiekt nieużytkowany. Pozostała część terenu w przeważającej części nieużytkowana.	
Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę urządzony.
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna.



Widok na działkę wraz z siecią uzbrojenia terenu

Opis budynku zlokalizowanego na działce

Przedmiotowy obiekt to budynek jednokondygnacyjny, wzniesiony w technologii tradycyjnej. Czas powstania obiektu szacuje się na lata dziewięćdziesiąte XX wieku. Budynek zwieńczony jest dachem wielospadowym którego pokrycie wierzchnie stanowi blacha profilowana. Bryła budynku charakteryzuje się prostotą i funkcjonalnością, typową dla obiektów o przeznaczeniu handlowym z tego okresu.

Ogólny stan wizualny obiektu określono jako przeciętny – widoczne ślady naturalnego zużycia wynikające z wieku budynku oraz eksploatacji obiektu. Opis funkcjonalny budynku:

- Sala główna: Przestronna powierzchnia handlowa podzielona na doświetloną część frontową (witrynową) oraz część w głębi lokalu (z wydzieloną strefą sanitarną).
- Zaplecze biurowe: Oddzielne pomieszczenie biurowe / administracyjne.
- Pomieszczenie socjalno-sanitarne: Wydzielone WC.

Standard Wykończenia Wnętrz

- Podłogi: Terakota
- Ściany:
    - W przeważającej części okładziny z paneli ścienny PCV
    - W wybranych sekcjach zastosowano lamperie malowane
    - W pomieszczeniu sanitarnym (WC) ściany wyłożone glazurą
- Sufity i Oświetlenie: Panele świetlówkowe.

Budynek jest w pełni wyposażony w niezbędne media techniczne:

- Ogrzewanie: System centralnego ogrzewania zasilany instalacją gazową. Paliwo magazynowane jest w, zewnętrznym zbiorniku gazowym usytuowanym na terenie działki.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna: Obiekt przyłączony do sieci wodociągowej oraz systemu kanalizacji, zapewniający pełną obsługę punktów sanitarnych (umywalka w części głównej oraz WC).
- Instalacja elektryczna: Dostosowana do zasilania oświetlenia handlowego oraz urządzeń biurowych.

Dodatkowo na terenie nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy konstrukcji murowanej (powierzchnia zabudowy 22 m2) stanowiący pomieszczenie magazynowe. Budynek bez istotnych walorów użytkowych.

6 Charakterystyka rynku nieruchomości o funkcji handlowej (sklepy małopowierzchniowe na terenach wiejskich województwa podlaskiego)

Województwo mazowieckie, mimo statusu najbogatszego regionu Polski, charakteryzuje się skrajnym dualizmem. Podczas gdy aglomeracja warszawska dynamicznie rośnie, tereny wiejskie w powiatach peryferyjnych mierzą się z problemami strukturalnymi zbliżonymi do ściany wschodniej, co determinuje kondycję małego handlu.
Ogólna liczba ludności Mazowsza rośnie (ok. 5,51 mln w 2024 r.), jednak przyrost ten koncentruje się w strefie podmiejskiej Warszawy. Powiaty oddalone od stolicy o ponad 80-100 km tracą mieszkańców w tempie 0,5–1% rocznie. Mediana wieku na terenach wiejskich Mazowsza południowego i północnego przekroczyła już 42 lata.
Średnia dla województwa to 154 osoby/km², ale na terenach wiejskich (np. powiat przasnyski czy łosicki) spada ona do 40–50 osób/km², co wymusza na małych sklepach walkę o rozproszonego klienta.

Sektor handlu małopowierzchniowego (do 99 m²) przechodzi głęboką transformację. W 2024 roku liczba sklepów w Polsce spadła o 8,3 tys. (2,5%), osiągając 318 tys. punktów. Dla sklepów najmniejszych sytuacja jest szczególnie trudna – ich łączna powierzchnia sprzedażowa zmniejszyła się o prawie 3%. Na jeden sklep przypada średnio 118 mieszkańców (wzrost z 115 osób w 2023 r.).
Dynamika sprzedaży i konkurencja: W maju 2025 roku wartość sprzedaży w sklepach małoformatowych była o 2,7% niższa niż rok wcześniej, a liczba transakcji spadła aż o 12%. Jednocześnie supermarkety i hipermarkety dynamicznie się rozwijają – wzrost o 5,4% w 2024 roku. Średnia powierzchnia zagranicznego sklepu wynosi 6177 m², podczas gdy krajowego zaledwie 237 m². Sieci handlowe osiągnęły już 29,9% udziału w sprzedaży detalicznej – najwyższy poziom od wielu lat.
Sektory zyskujące na znaczeniu: Sklepy spożywcze ogólnospożywcze wykazują wzrost (+1,3 tys. punktów w 2024 r.), podobnie warzywniaki (+3,2%). Tradycyjne piekarnie również wracają do łask.

KONKRETNE WYZWANIA DLA MAŁYCH SKLEPÓW WIEJSKICH
Finansowe: Branża detaliczna zadłużona jest na 2,6 mld zł przeterminowanych zobowiązań (grudzień 2025). Małe sklepy detaliczne samodzielnie winne są 681,4 mln zł; w Krajowym Rejestrze Długów figuruje ponad 22 tys. takich podmiotów, z przeciętnym długiem ~30 tys. zł. Zobowiązania wzrosły z 1,3 mld zł rok temu.
Operacyjne: Rosnące koszty czynszu, mediów, magazynowania i wynagrodzeń pracowników. System zwrotu kaucji depozytowej (obowiązkowy od października 2025 r. dla sklepów >200 m²) może stanowić dodatkowy koszt. Polska Izba Gospodarcza prognozuje, że małe sklepy, które nie przystąpią do systemu, mogą stracić aż 30% przychodów.
Konkurencji cenowej: Marża w sklepach spożywczych waha się od 20-35%, ale presja konkurencyjna zmusza do obniżania cen. Aż 63% sprzedawców walczących głównie ceną notuje niższą rentowność. Dochodzi do błędnego koła: obniżenie cen prowadzi do reaktywnego obniżenia cen przez konkurentów, marża znika, koszty rosną szybciej niż przychody.
E-commerce: Sprzedaż online wzrosła o 8,8% (wrzesień 2025), osiągając 9% udziału w rynku. Chociaż 80% sklepów internetowych ma problemy finansowe, kanibalizacja małych sklepów

stacjonarnych jest realna, szczególnie w kategoriach takich jak odzież (-2,8 tys. punktów w 2024 r.), zabawki i kosmetyki.

CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na Mazowszu proces wypierania tradycyjnych sklepów przez sieci franczyzowe i dyskonty przebiega najszybciej w kraju. W 2024 roku Mazowsze odnotowało spadek liczby niezależnych sklepów spożywczych o ok. 2,8%. Rynek nasyca się formatami typu *proximity* (sklepy blisko domu). Mazowsze jest kluczowym polem bitwy dla sieci Dino (szczególnie zachodnia część regionu) oraz Żabki, która w 2024 r. zaczęła intensywnie wdrażać format "Żabka Drive" i placówki modułowe na terenach wiejskich i podmiejskich.

MARŻE I RENTOWNOŚĆ

Marża w sklepach spożywczych waha się od 20-35%. Problem polega na tym, że minimalna marża (sprzedaż po kosztach + niewielki zysk) nie uwzględnia pełnych kosztów operacyjnych – wynajmu, mediów, czy obsługi zwrotów.

Dla sklepów wiejskich sytuacja jest złożona – czynsz w małych wsiach jest znacznie niższy niż w miastach (brak precyzyjnych danych, ale szacunkowo 150-500 zł/m² to cena dla galerii handlowych; w małych wsiach może to być znacznie mniej), co daje przewagę. Jednak jednocześnie obroty są niższe ze względu na mniejszą populację.

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 okresu 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 gruntowych zabudowanym budynkami o funkcji handlowo - usługowej

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji handlowo-usługowej na terenie powiatu ostrowskiego, transakcje w latach 2024-2025. .
Na lokalnym rynku notuje się niewielką ilość transakcji mających znamiona podobieństwa do przedmiotu wyceny. Ze względu na ograniczoną liczbę danych podjęto decyzję o rozszerzeniu analizowanego obszaru o rynek regionalny – województwo mazowieckie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, lokalizacje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

W strukturze rynku nieruchomości o funkcji handlowo-usługowej szczególną rolę odgrywają ośrodki gminne, pełniące funkcję lokalnych centrów obsługi ludności i koncentrujące działalność handlu detalicznego oraz podstawowych usług. Są to miejscowości o wyższym stopniu urbanizacji, w których skupia się większy popyt konsumencki, co sprzyja stabilizacji obrotu

nieruchomościami komercyjnymi i ułatwia utrzymanie ich pozycji rynkowej. W mniejszych miejscowościach, o niższym stopniu zurbanizowania, o potencjale inwestycyjnym nieruchomości handlowo-usługowych w istotnym stopniu decyduje ograniczona konkurencja, zwłaszcza brak placówek sieci handlowych, co umożliwia utrzymanie określonego poziomu obrotów i marż pomimo mniejszej liczby mieszkańców. W takich lokalizacjach dominują obiekty handlu tradycyjnego oraz usługi pierwszej potrzeby, a czynnikiem różnicującym wartość rynkową nieruchomości staje się m.in. dostępność komunikacyjna, rozpoznawalność punktu usługowego i jego ugruntowana pozycja na lokalnym rynku.

W trakcie analizy odrzucono transakcje nieruchomościami, w których sprzedaży dokonano w postępowaniu upadłościowym oraz transakcje w których strony były powiązane i istniały przesłanki, że cena transakcyjna odbiega od przeciętnych stawek rynkowych (szczególne warunki zawarcia transakcji).

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 gruntowych zabudowanych budynkami handlowo-usługowymi najbardziej zbliżonymi do nieruchomości wycenianej;
- obszar badania: rynek regionalny – teren województw mazowieckiego, podlaskiego i warmińsko-mazurskiego, lokalizacje najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny
- 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: W celu zachowania spójności metodologicznej do dalszych obliczeń przyjęto jednostkę porównawczą w postaci powierzchni zabudowy budynku

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.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym oznaczona nr ewidencyjnym 17/1 zlokalizowana pod adresem Jasienica-Parcele 24, gmina Andrzejewo, powiat ostrowski, województwo mazowieckie. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr OS1M/00042061/0.	16

Lp	Powiat	Gmina	Miejscowość	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia budynku	Cena za m2
1	grajewski	Szczuczyn	Szczuszczyn	5489/2024	06.09.2024	150 000,00	210	87	1 724,14 zł
2	suwalski	Bakałarzewo	Nieszki	7043/2024	12.11.2024	120 000,00	335	131	916,03 zł
3	suwalski	Filipów	Filipów	3427/2025	24.02.2025	240 000,00	502	300	800,00 zł
4	białostocki	Wasilków (miasto)	Wasilków	2265/2025	29.05.2025	520 000,00	442	155	3 354,84 zł
5	wysokomazowiecki	Ciechanowiec (miasto)	Ciechanowiec	1582/2025	15.04.2025	146 341,46	130	161	911,78 zł
6	olsztyński	Biskupiec (obszar wiejski)	Brdyków	1495/2025	19.03.2025	290 000,00	371	180	1 611,11 zł
7	gołdapski	Gołdap (miasto)	Gołdap	1712/2025	29.01.2025	375 609,76	673	236	1 591,57 zł
8	ostrowski	Ostrów Mazowiecka (gmina wiejska)	Ugniewo	4218/2024	18.12.2024	135 000,00	1100	90	1 500,00 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	800,00 zł
C max	3 354,84 zł
Delta	2 554,84 zł
Średnia	1 551,18 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.

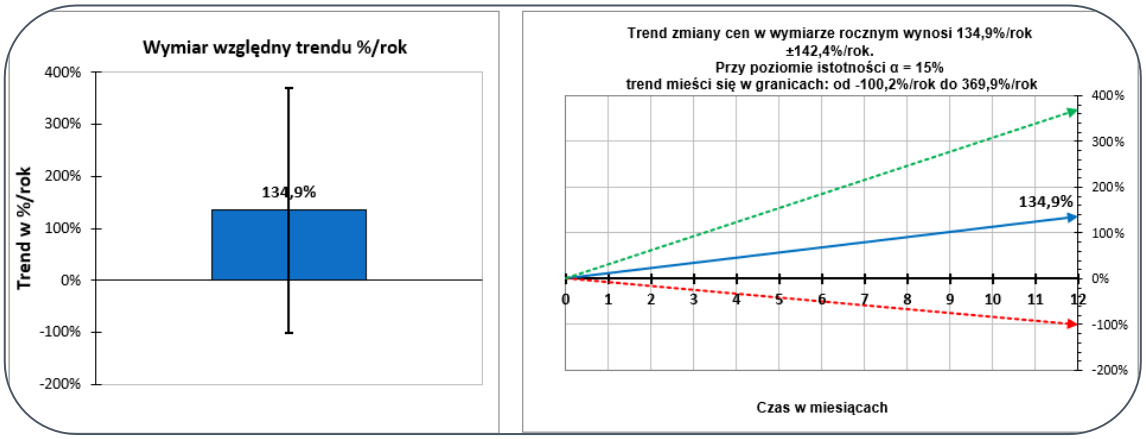
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	06.09.2024
2	Najnowsza transakcja	29.05.2025
3	Okres badania rynku (dni)	265
4	Okres badania rynku (lata)	0,73
5	Liczba analizowanych danych	8

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	3,412
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	1 054
8	Współczynnik korelacji (R)	36,1%
9	Współczynnik determinacji (R2)	13,0%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	1 053,82 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	1 958,12 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	904,30 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	85,8%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	0,234%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	7,38%
16	Wymiar względny trendu %/rok	134,9%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	142,4%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	235,0%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-100,2%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	369,9%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	3,412
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	3,603

23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,650
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,947
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	38,02%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	62,0%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 134,9%/rok ±142,4%/rok i można określić go jako skrajnie silny trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności α = 15%, wynosi ok. ±235%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -100,2%/rok do 369,9%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,947 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,65.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 38%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 62%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności α = 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	Ośrodki gminne i powiatowe lub miasta o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania, z dobrą dostępnością komunikacyjną (np. przy drogach wojewódzkich/krajowych)
	0,5	Miejscowości o ograniczonym zasięgu oddziaływania (siedziba gminy wiejskiej, lokalne centrum usług) lub położone w sąsiedztwie silniejszych ośrodków, zapewniające jedynie część funkcji obsługowych
	0	Tereny o charakterze wiejskim, pozbawione funkcji ośrodka usługowego, o niewielkim lokalnym popycie na usługi
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	1	Ścisłe centrum miejscowości
	0,5	Zabudowa zwarta, ale poza ścisłym centrum
	0	Lokalizacje peryferyjne
Powierzchnia budynku	1	Do 160 m2.
	0,5	160-250 m2
	0	Powyżej 250 m2.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Powyżej 600 m2
	0,5	300-600 m2
	0	Poniżej 300 m2
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	1	Obiekt zadbany, wzniesiony w aktualnej technologii, brak widocznych uszkodzeń. Elewacja w dobrym stanie technicznym i estetycznym.
	0,5	Stan średni, częściowe zużycie funkcjonalne lub techniczne, konieczność poniesienia umiarkowanych nakładów modernizacyjnych – budynek użytkowany.
	0	Stan przeciętny, widoczne zużycie techniczne, obiekt nieużytkowany.
Położenie względem szlaków komunikacyjnych	1	Położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych
	0,5	Warunki pośrednie, położenie przy drogach lokalnych, w niewielkiej odległości od szlaków komunikacyjnych
	0	Położenie przy drogach lokalnych
Obecność dyskontów w sąsiedztwie	1	Brak lub dyskonty w większej odległości
	0	Dyskonty w niewielkiej odległości

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag Rzeczoznawca Majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku nieruchomości (pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz uczestnikom rynku nieruchomości). Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła wagę cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów (gdzie 10 oznacza cechę w największy sposób wpływającą na wartość nieruchomości, zaś wartość 1 oznacza cechę która w

minimalnym stopniu determinuje cenę uzyskaną na rynku nieruchomości. Poniżej zaprezentowano formularz ankiety, wraz z zestawieniem zagregowanych wyników uzyskanych podczas badania.

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe zabudowane
Liczba respondentów	11
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja makro	27
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	28
Powierzchnia budynku	42
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	28
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	97
Położenie względem szlaków komunikacyjnych	28
Obecność dyskontów w sąsiedztwie	29
SUMA	279

Nazwa cechy	Liczba punktów uzyskana w badaniu	Waga cechy [%]	Wartość kwotowa poprawki
Lokalizacja makro	27	10%	255,48
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	28	10%	255,48
Powierzchnia budynku	42	15%	383,23
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	28	10%	255,48
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	97	35%	894,19
Położenie względem szlaków komunikacyjnych	28	10%	255,48
Obecność dyskontów w sąsiedztwie	29	10%	255,48
SUMA	279	100%	2 554,82

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym oznaczona nr ewidencyjnym 17/1 zlokalizowana pod adresem Jasienica-Parcele 24, gmina Andrzejewo, powiat ostrowski, województwo mazowieckie. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr OS1M/00042061/0.	21

8 Określenie wartości

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

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Położenie makro	Położenie w strukturze miejscowości	Powierzchnia budynku	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Stan techniczny i funkcjonalny	Położenie względem szlaków komunikacyjnych	Obecność dyskontów
1	06.09.2024	1724,14	1,00	1,00	1,00	0,00	0,50	1,00	0,00
2	12.11.2024	916,03	0,00	0,00	1,00	0,50	0,00	0,00	1,00
3	24.02.2025	800,00	0,50	1,00	0,00	0,50	0,00	1,00	0,00
4	29.05.2025	3354,84	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
5	15.04.2025	911,78	1,00	0,50	1,00	0,00	0,50	1,00	0,00
6	19.03.2025	1611,11	0,00	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00
7	29.01.2025	1591,57	1,00	0,50	0,50	1,00	1,00	0,50	1,00
8	18.12.2024	1500,00	0,00	0,50	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
Nieruchomość wyceniana			0,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00	1,00
Poprawki kwotowe			255,48	255,48	383,23	255,48	894,19	255,48	255,48

**ze względu na brak walorów użytkowych dodatkowej zabudowy, do dalszych kalkulacji przyjęto powierzchnię zabudowy budynku o funkcji handlowej bez uwzględnienia dodatkowej zabudowy*

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym oznaczona nr ewidencyjnym 17/1 zlokalizowana pod adresem Jasienica-Parcele 24, gmina Andrzejewo, powiat ostrowski, województwo mazowieckie. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr OS1M/00042061/0.	22

L.p.	Data transakcji	Cena	Położenie makro	Położenie w strukturze miejscowości	Powierzchnia budynku	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Stan techniczny i funkcjonalny	Położenie względem szlaków komunikacyjnych	Obecność dyskontów	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	06.09.2024	1724,14	-255,48	0	-191,62	255,48	-447,1	0	255,48	-383,24	1340,90
2	12.11.2024	916,03	0	255,48	-191,62	127,74	0	255,48	0	447,08	1363,11
3	24.02.2025	800,00	-127,74	0	191,62	127,74	0	0	255,48	447,10	1247,10
4	29.05.2025	3354,84	-255,48	127,74	-191,62	127,74	-894,19	255,48	0	-830,33	2524,51
5	15.04.2025	911,78	-255,48	127,74	-191,62	255,48	-447,1	0	255,48	-255,50	656,28
6	19.03.2025	1611,11	0	0	-191,62	127,74	-894,19	0	0	-958,07	653,04
7	29.01.2025	1591,57	-255,48	127,74	0	0	-894,19	127,74	0	-894,19	697,38
8	18.12.2024	1500,00	0	127,74	-191,62	0	0	255,48	0	191,60	1691,60
Cena m2			1 271,74								
Powierzchnia [m2]			177								
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			225 098,00								

9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowym oznaczonej nr ewidencyjnym 17/1 zlokalizowanej pod adresem Jasienica-Parcele 24, gmina Andrzejewo, powiat ostrowski wynosi:

225 098 zł

słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćdziesiąt osiem złotych

9.1 Uzasadnienie

Wartość całkowita nieruchomości w stanie aktualnym została określona w wysokości 225 098 zł. Otrzymana wartość nieruchomości mieści się w granicach średniej jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku regionalnym, podobnie cena m2 zbliżona jest do średniej ceny ze zbioru nieruchomości podobnych. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma przede wszystkich powierzchnia budynku oraz stan techniczno – wizualny zabudowy.

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 fotograficzna
3. Dokumentacja geodezyjna

Rzeczoznawca Majątkowy
Mateusz Zarzecki

Luty 2026

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1098796291

1 **Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.**

2 **Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI**
Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI
E-mail: Nieustalony Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673

3 **Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI**
Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI
E-mail: Nieustalony Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

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

5 **Składka łączna: 131,74 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,74
Termin płatności	16.09.2025

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
90 1240 6960 3014 0110 3485 8378
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291

7 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
6. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

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) 1/2
DSPOCZA/24F11_01/20250902.0956/proddppu07-329775223.3/FILE/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie – 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-87870-55695-FHIFV-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 informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
   1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
   2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) 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 Konsumenta.
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 Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
MATEUSZ ZARZECKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48601599328

Dodatkowych informacji udzieli:
Stankiewicz Maja
16-400 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/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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

801 102 102 lub (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 Ostrowski
ul. 3-go Maja 68
07-300 Ostrów Mazowiecka

Nr kancelaryjny: OG.6621.2.259.2026

Województwo : **mazowieckie**
Powiat : **ostrowski**
Jednostka ewidencyjna : **141602_2 Andrzejewo**
Obręb : **0007 JASIENICA-PARCELE**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 09.02.2026

Jednostka rejestrowa : **G.45**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ MIKULSKI Rodzice:JERZY,ZYTA WARSZAWSKA 26/3; RAJGRÓD;	Własność	1/1

Nr działki	Numer arkusza mapy	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
17/1	1		inne tereny zabudowane	Bi	0,1236	0,2678	OS1M/00042061/0
			pastwiska trwałe	PsIV	0,1171		
			grunty pod rowami	W-PsIV	0,0271		

Id działki: **141602_2.0007.17/1**

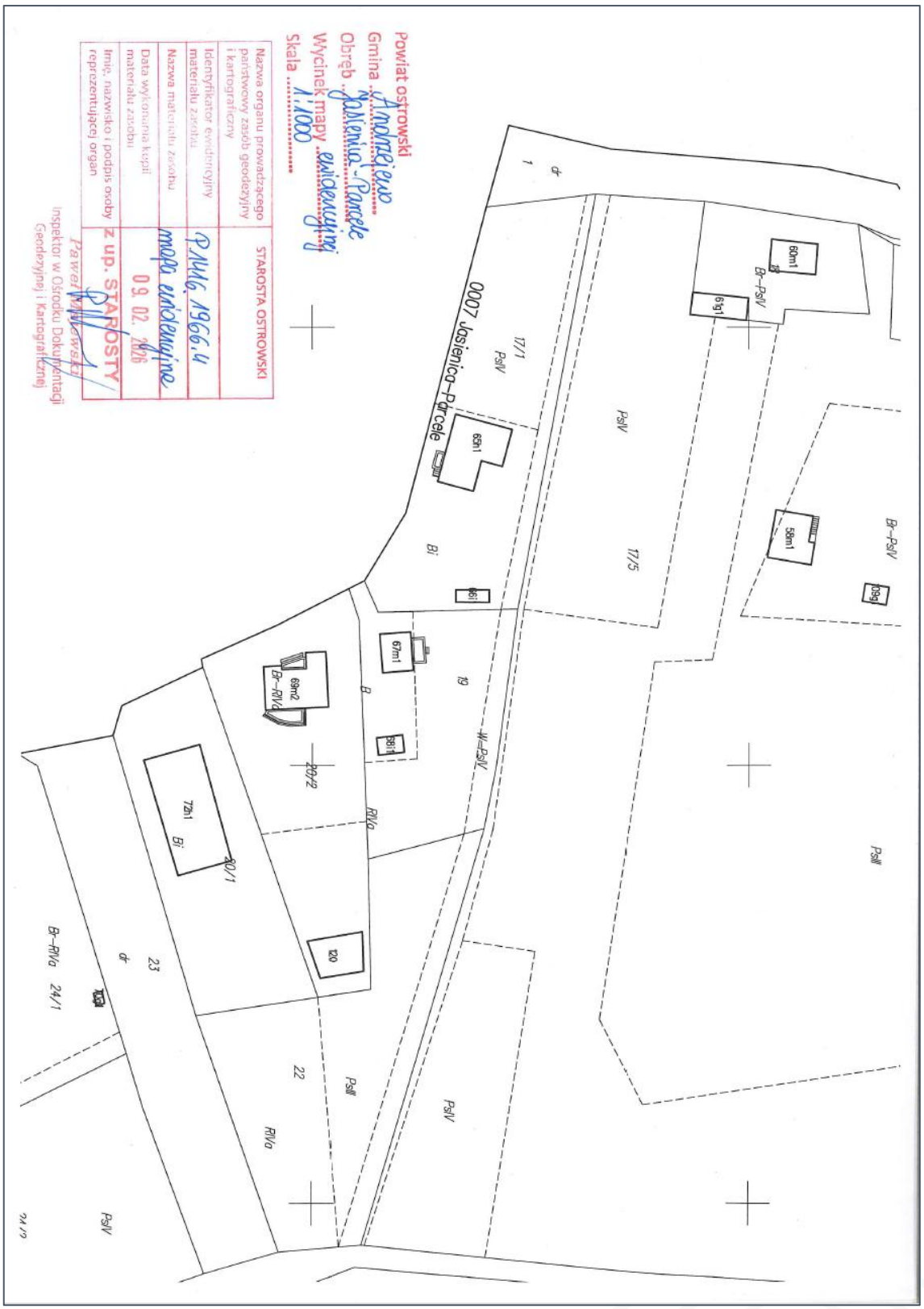
Razem powierzchnia działek : 0,2678 ha
Słownie : dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt osiem m. kwadr.

Sporządził : Kamila Sokołowska-Ziemak

Poprawność nieznana
Dokument podpisany przez Hanna Dyoniziak; Starostwo Powiatowe w Ostrowi Maz.
Data: 2026.02.09 13:34:19 CET

09.02.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)


Powiat ostrowski
Gmina Andrzejewo
Obręb Jasienica-Parcele
Wycinek mapy ewidencyjnej
Skala 1:1000
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA OSTROWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
P.1446.1966.4
Nazwa materiału zasobu
mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu
09.02.2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
z up. STAROSTY
Paweł Milewski
Inspektor w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
0007 Jasienica-Parcele
17/1
17/5
19
20/1
20/2
22
23
24/1
60m1
61g1
58m1
65h1
66i
67m1
68i1
69m2
72h1
120
PsIV
PsIV
PsIV
PsIV
PsIV
Br-PsIV
Br-PsIV
Br-RIVa
Br-RIVa
Bi
Bi
W-PsIV
RIVa
RIVa
dr
dr

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WNĘTRZA LOKALU (UDOSTĘPNIONA PRZEZ WŁAŚCICIELA OBIEKTU)