

MATEUSZ  
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

# OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości składającej się z sześciu działek ewidencyjnych oznaczonych nr 116, 204, 227, 280, 283/1, 356/1 o łącznej powierzchni 1,9270 ha zlokalizowanej w obrębie Kosiły, gmina Rajgród (obszar wiejski), 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 gruntowa zlokalizowana w obrębie Kosiły, gminie wiejskiej Rajgród w powiecie grajewskim, składająca się z sześciu odrębnych działek ewidencyjnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Działka ewidencyjna nr 116 o powierzchni 0,0774 ha niezabudowana, stanowiąca użytek zielony</li> <li>• Działka ewidencyjna nr 204 o powierzchni 0,2017 ha niezabudowana, stanowiąca użytek zielony</li> <li>• Działka ewidencyjna nr 227 o powierzchni 0,4050 ha stanowiąca teren łąk.</li> <li>• Działka ewidencyjna nr 280 o powierzchni 0,3942 ha stanowiąca teren łąk.</li> <li>• Działka ewidencyjna nr 283/1 o powierzchni 0,1947 ha stanowiąca teren łąk.</li> <li>• Działka ewidencyjna nr 356/1 o powierzchni 0,6540 ha stanowiąca teren łąk.</li> </ul> <p>Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,9270 ha.</p>																								
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej składającej się z sześciu odrębnych działek ewidencyjnych.																								
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.																								
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	02.02.2026 r.																								
5.	Zestawienie wyników	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Działka</th> <th>Wartość</th> <th>Słownie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>116</td> <td>12 616</td> <td>dwanaście tysięcy sześćset szesnaście złotych</td> </tr> <tr> <td>204</td> <td>30 094</td> <td>trzydzieści tysięcy dziewięćdziesiąt cztery złote</td> </tr> <tr> <td>227</td> <td>50 018</td> <td>pięćdziesiąt tysięcy osiemnaście złotych</td> </tr> <tr> <td>280</td> <td>22 548</td> <td>dwadzieścia dwa tysiące pięćset czterdzieści osiem złotych</td> </tr> <tr> <td>283/1</td> <td>11 818</td> <td>jedenastanie tysięcy osiemset osiemnaście złotych</td> </tr> <tr> <td>356/1</td> <td>37 409</td> <td>trzydzieści siedem tysięcy czterysta dziewięć złotych</td> </tr> <tr> <td>SUMA</td> <td>164 503</td> <td>sto sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset trzy złote</td> </tr> </tbody> </table>	Działka	Wartość	Słownie	116	12 616	dwanaście tysięcy sześćset szesnaście złotych	204	30 094	trzydzieści tysięcy dziewięćdziesiąt cztery złote	227	50 018	pięćdziesiąt tysięcy osiemnaście złotych	280	22 548	dwadzieścia dwa tysiące pięćset czterdzieści osiem złotych	283/1	11 818	jedenastanie tysięcy osiemset osiemnaście złotych	356/1	37 409	trzydzieści siedem tysięcy czterysta dziewięć złotych	SUMA	164 503	sto sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset trzy złote
Działka	Wartość	Słownie																								
116	12 616	dwanaście tysięcy sześćset szesnaście złotych																								
204	30 094	trzydzieści tysięcy dziewięćdziesiąt cztery złote																								
227	50 018	pięćdziesiąt tysięcy osiemnaście złotych																								
280	22 548	dwadzieścia dwa tysiące pięćset czterdzieści osiem złotych																								
283/1	11 818	jedenastanie tysięcy osiemset osiemnaście złotych																								
356/1	37 409	trzydzieści siedem tysięcy czterysta dziewięć złotych																								
SUMA	164 503	sto sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset trzy złote																								
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897																								

# SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny .....	3
1.1	Przedmiot wyceny .....	3
1.2	Zakres wyceny .....	4
2	Określenie celu wyceny .....	4
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego .....	4
3.1	Podstawa formalna .....	4
3.2	Podstawy prawne .....	4
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego .....	5
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości .....	5
5	Opis stanu nieruchomości .....	5
5.1	Stan prawny nieruchomości .....	5
5.2	Uwarunkowania planistyczne .....	5
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa .....	7
5.4	Opis nieruchomości .....	11
6	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny .....	18
7	Określenie wartości działek 116, 204, 227 .....	19
7.1	Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych .....	19
7.2	Analiza trendu cenowego .....	22
7.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości .....	24
7.4	Określenie wartości działki 116 .....	28
7.5	Określenie wartości działki 204 .....	29
7.6	Określenie wartości działki 227 .....	30
8	Określenie wartości działek gruntu 280, 283/1, 356/1 .....	31
8.1	Analiza rynku nieruchomości stanowiących teren łąk i pastwisk .....	31
8.2	Analiza trendu cenowego .....	33
8.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości .....	34
8.4	Określenie wartości działki gruntu 280 .....	38
8.5	Określenie wartości działki gruntu 283/1 .....	39
8.6	Określenie wartości działki gruntu 356/1 .....	40
9	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem .....	41
9.1	Uzasadnienie .....	41
10	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami .....	41

## 1 Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1 Przedmiot wyceny

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

- Działka ewidencyjna nr 116 o powierzchni 0,0774 ha niezabudowana, stanowiąca użytek zielony
- Działka ewidencyjna nr 204 o powierzchni 0,2017 ha niezabudowana, stanowiąca użytek zielony
- Działka ewidencyjna nr 227 o powierzchni 0,4050 ha stanowiąca teren łąk
- Działka ewidencyjna nr 280 o powierzchni 0,3942 ha stanowiąca teren łąk
- Działka ewidencyjna nr 283/1 o powierzchni 0,1947 ha stanowiąca teren łąk
- Działka ewidencyjna nr 356/1 o powierzchni 0,6540 ha stanowiąca teren łąk

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,9270 ha.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00019115/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane geodezyjne działek wchodzących w skład nieruchomości:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
116				0,0774 ha
Id działki : 200404_5.0010.116		RV	0,0774 ha	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
204				0,2017 ha
Id działki : 200404_5.0010.204		RV	0,2017 ha	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
227				0,4050 ha
Id działki : 200404_5.0010.227		ŁIV	0,0947 ha	
		RIVa	0,1652 ha	
		RIVb	0,1079 ha	
		RV	0,0372 ha	

Nieruchomość gruntowa składająca się z sześciu działek ewidencyjnych oznaczonych nr 116, 204, 227, 280, 283/1, 356/1 o łącznej powierzchni 1,9270 ha zlokalizowana w obrębie Kosiły, gmina Rajgród (obszar wiejski), powiat grajewski.	4
--	---

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
280				0,3942 ha
Id działki : 200404_5.0010.280		ŁIV	0,3942 ha	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
283/1				0,1947 ha
Id działki : 200404_5.0010.283/1		Lzr-ŁIV	0,0157	
		ŁIV	0,1714	
		W-ŁIV	0,0076	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
356/1				0,6540 ha
Id działki : 200404_5.0010.356/1		ŁIV	0,4559 ha	
		ŁV	0,1845 ha	
		W-ŁIV	0,0136 ha	

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00019115/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 1.2 Zakres wyceny

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

## 2 Określenie celu wyceny

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

## 3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

### 3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn. 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;
- Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wydane przez Urząd Gminy Rajgród;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje o transakcjach nieruchomości porównawczych uzyskane na podstawie analizy treści aktów notarialnych;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;

## 4 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data na którą została określona wartość nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 11.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 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/00019115/0 (za pośrednictwem systemu informatycznego Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>)
- Uprozczonego 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/00019115/0	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr: 116, 204, 227, 280, 283/1, 356/1. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Kosiły. Powierzchnia 1,9270 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów.
Dział II	Własność: Marcin Mikulski – udział ½ Łukasz Mikulski – udział ½
Dział III	Brak wpisów.
Dział IV	Wpis hipoteczny , , Hipoteka umowna łączna – kwota 4 000 000 zł. Wierzyciel hipoteczny: Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości w Suwałkach.

### 5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy,

uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

(...)

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

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

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

(...)

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

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

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

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

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

- Działka nr 116 - strefa funkcjonalno-przestrzenna IA - obszary rozporoszonej zabudowy wiejskiej

- Działka nr 204 - strefa funkcjonalno-przestrzenna IA w oparciu o ROWG - obszary rozporoszonej zabudowy wiejskiej
- Działka nr 227 - strefa funkcjonalno-przestrzenna IA w oparciu o ROWG
- Działka nr 280 – strefa funkcjonalno-przestrzenna w oparciu o ROWG
- Działki 283/1 oraz 356/1 – strefa funkcjonalno-przestrzenna IA – w oparciu o ROWG

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

### 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 km<sup>2</sup>. Droga wojewódzka nr 665 (wcześniej krajowa nr 61) ma duże znaczenie dla regionu.

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

24 osoby na km<sup>2</sup>, 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, Kociołki - 69 mieszkańców) do największych (Woźnawie I - 442, Kosówka - 214 mieszkańców).

Gospodarka gminy opiera się na rolnictwie i turystyce. Rejestr REGON wykazywał 340 podmiotów gospodarczych, w tym 26 rolniczych, 30 przemysłowych, 53 budowlanych, 657 usługowych i 497

pozostałych. Dominują mikro- i małe przedsiębiorstwa skoncentrowane na handlu, gastronomii i turystyce. Stopa bezrobocia (dane 2019) wyniosła 7,2% w gminie w stosunku do 7,0% w powiecie. Sektor usług dominuje w strukturze zatrudnienia, podczas gdy przemysł jest słabo rozwinięty.

Obręb Kosiły wpisuje się w rolniczo-rekreacyjny profil gminy Rajgród, zlokalizowany w obszarze chronionego krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego. Bezpośrednie sąsiedztwo obejmuje miejscowości: Skrodzkie (1,4 km), Łazarze (1,5 km), Czarna Wieś (1,6 km). Dojazd odbywa się drogami lokalnymi, z połączeniem do drogi krajowej nr 61 (Rajgród–Grajewo) w odległości ok. 6 km.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (uchwała nr VI/40/11) wyznacza dla Kosił tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), rolne (ROL) oraz zieleni (ZL), co determinuje możliwości rozwojowe nieruchomości. W latach 2021-2025 nie odnotowano zmian planistycznych ani znaczących inwestycji infrastrukturalnych w obrębie.

Według Narodowego Spisu Powszechnego 2021 wieś Kosiły zamieszkiwało 118 osób, w tym 56 kobiet (47,5%) i 62 mężczyzn (52,5%), przy współczynniku feminizacji 90. Struktura wiekowa wykazuje 27,1% ludności w wieku przedprodukcyjnym (32 osoby), 51,7% w wieku produkcyjnym (61 osób, w tym 57,4% mobilnych w przedziale 18-44 lata) oraz 21,2% w wieku poprodukcyjnym (25 osób). Obciążenie demograficzne wynosi 93,4 osoby nieprodukcyjne na 100 produkcyjnych, co przekracza średnią wojewódzką (70,4).

W latach 1998-2021 wieś odnotowała spadek populacji o 10,6% (z 131 do 118 osób), przy czym w gminie Rajgród depopulacja przybrała na sile: z 5176 mieszkańców w 2019 r. do 4570 na koniec 2024 r. (spadek o 11,8%). Przyrost naturalny w gminie wynosił -12,85‰ w 2024 r. (4 urodzenia), przy ujemnym saldzie migracji. Prognoza na lata 2025-2026 przewiduje kontynuację spadku ludności o 1-2% rocznie, typową dla peryferyjnych wsi Podlasia.

Według bazy REGON (2023) w Kosiłach zarejestrowano 9 podmiotów gospodarczych, wszystkie o charakterze mikroprzedsiębiorstw (do 9 pracowników), w tym 7 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Struktura sektorowa obejmuje: usługi administrowania i wspierające (28,6%), działalność profesjonalną, naukową i techniczną (14,3%), zakwaterowanie i gastronomię (14,3%), budownictwo i przetwórstwo przemysłowe (po 14,3%).

Gęstość zatrudnienia wynosi 67 podmiotów na 1000 mieszkańców (2020-2023), przy czym stopa bezrobocia rejestrowanego w powiecie grajewskim utrzymuje się na poziomie 7-8% w latach 2023-2024. Gospodarka lokalna oparta jest na rolnictwie (uprawy zbożowe, rzepak, ziemniaki, hodowla bydła i trzody), agroturystyce oraz drobnych usługach. Brak znaczących inwestycji przemysłowych lub handlowych w latach 2021-2025.

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie podlaskim wynosiło ok. 6500 zł w 2024 r., przy czym w sektorze rolniczym i usługowym gminy Rajgród pozostaje ono istotnie niższe.

W gminie Rajgród średnia cena mieszkań wynosi 3416 zł/m<sup>2</sup> (2023-2024), przy czym rynek wtórny osiąga 3173 zł/m<sup>2</sup>, a pierwotny 3612 zł/m<sup>2</sup>.

Popyt koncentruje się na nieruchomościach siedliskowych i rekreacyjnych, z ograniczonym zainteresowaniem ze strony inwestorów komercyjnych. W latach 2021-2025 odnotowano niską dynamikę transakcji, przy czym nowe budownictwo w gminie wynosi 1,8 mieszkania na 1000 mieszkańców, przy średniej powierzchni 93,1 m<sup>2</sup>. W obrębie Kosiły nie zarejestrowano nowych inwestycji budowlanych w latach 2021-2025.

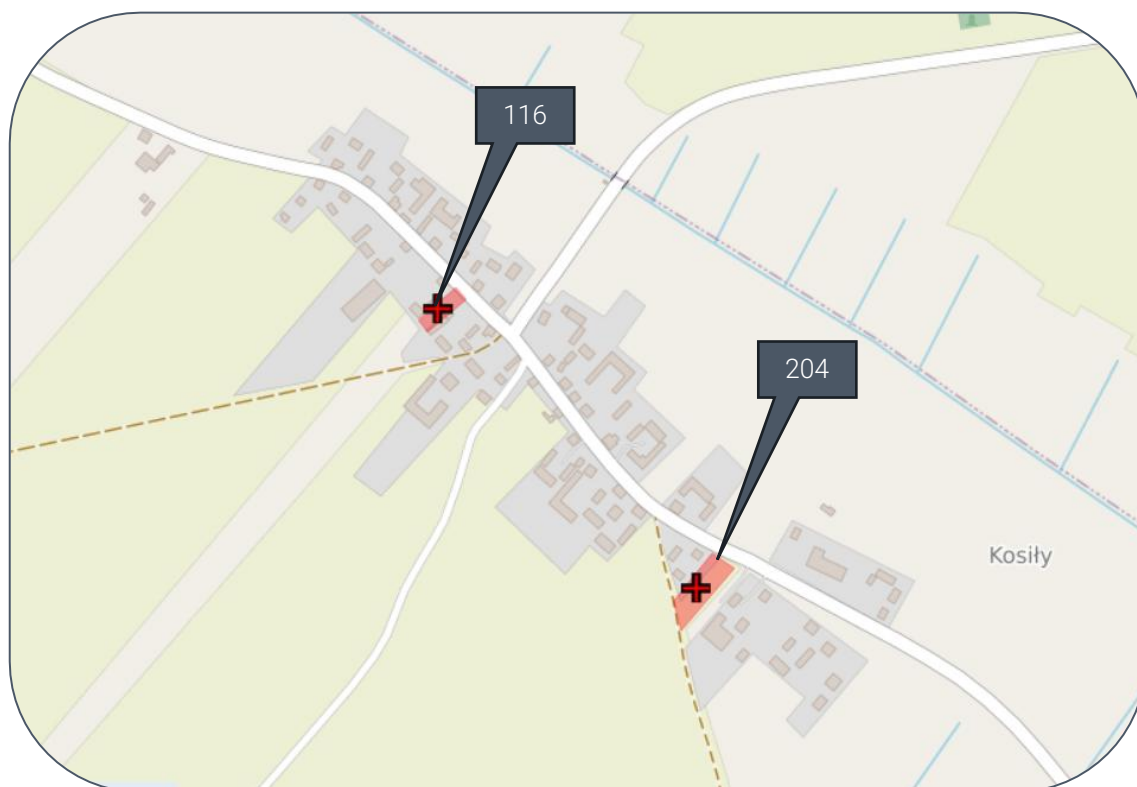
Sieć elektroenergetyczna jest powszechnie dostępna. Brak gazu ziemnego sieciowego; ogrzewanie oparte na paliwach stałych (drewno, węgiel) oraz energii elektrycznej.

Dojazd do obrębu odbywa się drogami lokalnymi o nawierzchni gruntowej i asfaltowej, wymagającymi okresowych remontów. Odległość do najbliższego przystanku komunikacji publicznej wynosi ok. 1,5 km (linie autobusowe Rajgród–Grajewo).

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

Ośrodek	Odległość drogowa (km)
Grajewo	16 km
Rajgród (siedziba gminy)	7,5 km
Elk	27 km

Działki ewidencyjne nr 116 oraz 204 zlokalizowane w strefie obszaru zabudowy wsi Kosity.





Stan zagospodarowania otoczenia działki 204

Pozostałe działki ewidencyjne nr 227, 280, 283/1, 356/1 zlokalizowane w południowo – wschodniej części obrębu w sąsiedztwie terenów rolnych oraz łąk.





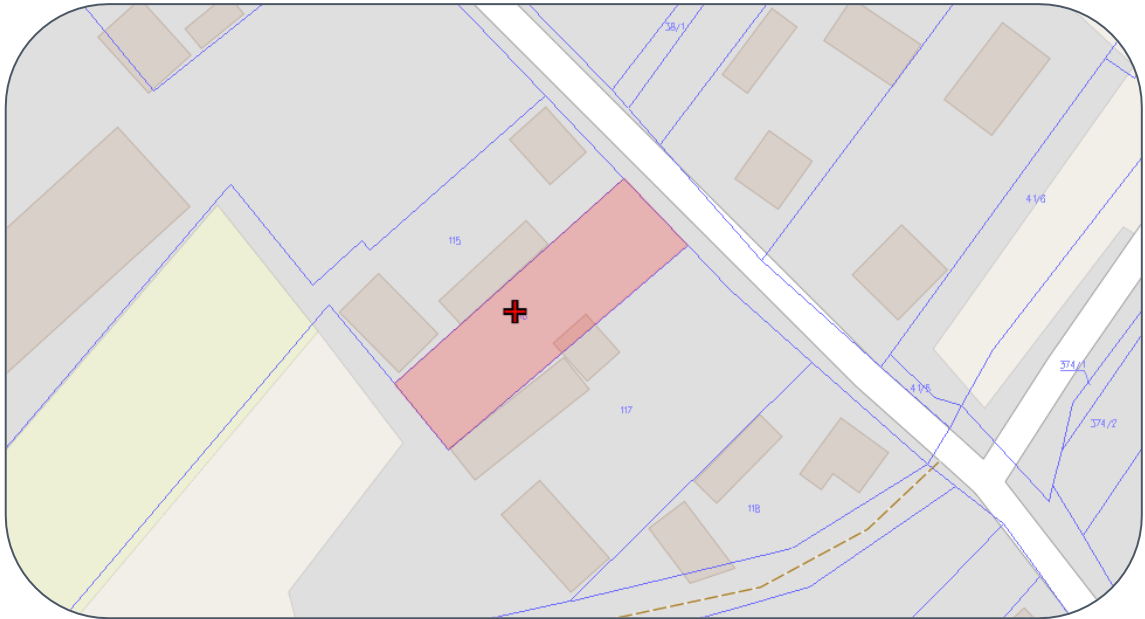
Stan zagospodarowania otoczenia działek stanowiących teren łąk

#### 5.4 Opis nieruchomości

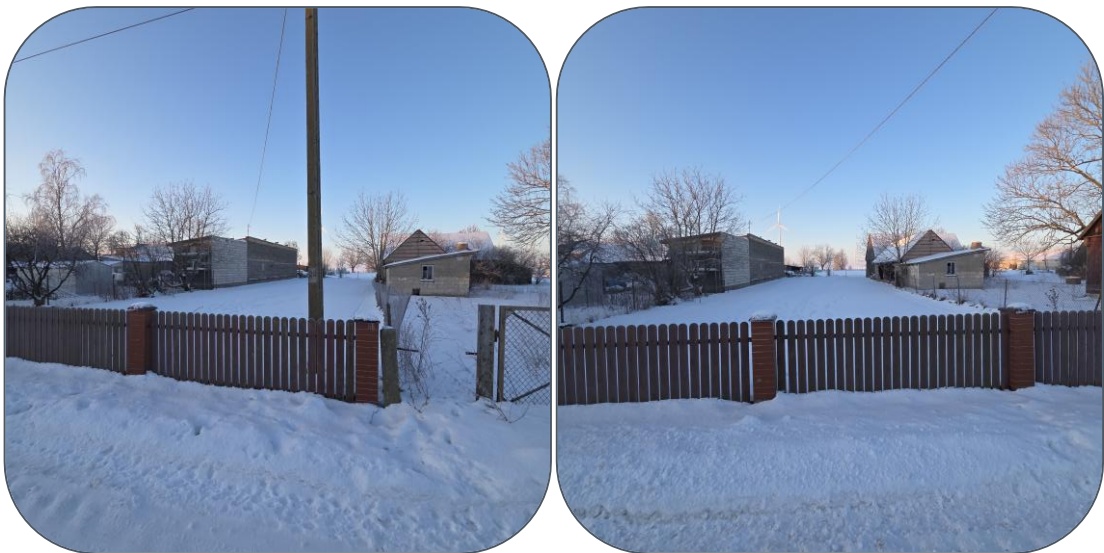
W dacie przeprowadzenia oględzin na terenie działek zalegała pokrywa śnieżna, co uniemożliwiło precyzyjne określenie szczegółowego sposobu ich użytkowania. W związku z powyższym, przy opisie stanu nieruchomości posłużyliśmy się analizą danych pochodzących z ogólnodostępnych portali mapowych.

Opis działki ewidencyjnej nr 116	
Działka ewidencyjna nr 116 o powierzchni 0,0774 ha niezabudowana oraz nieużytkowana.	
Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę nierządony.
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , telekomunikacyjna.
Stan zagospodarowania działki	Na dzień oględzin działka nieużytkowana oraz niezagospodarowana. W części frontowej wzdłuż granicy działki biegnie ogrodzenie drewniane na podmurówce betonowej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zwarta zabudowa jednorodzinna / zagrodowa – działka z pontecjałem pod zabudowę kubaturową.





Widok na działkę



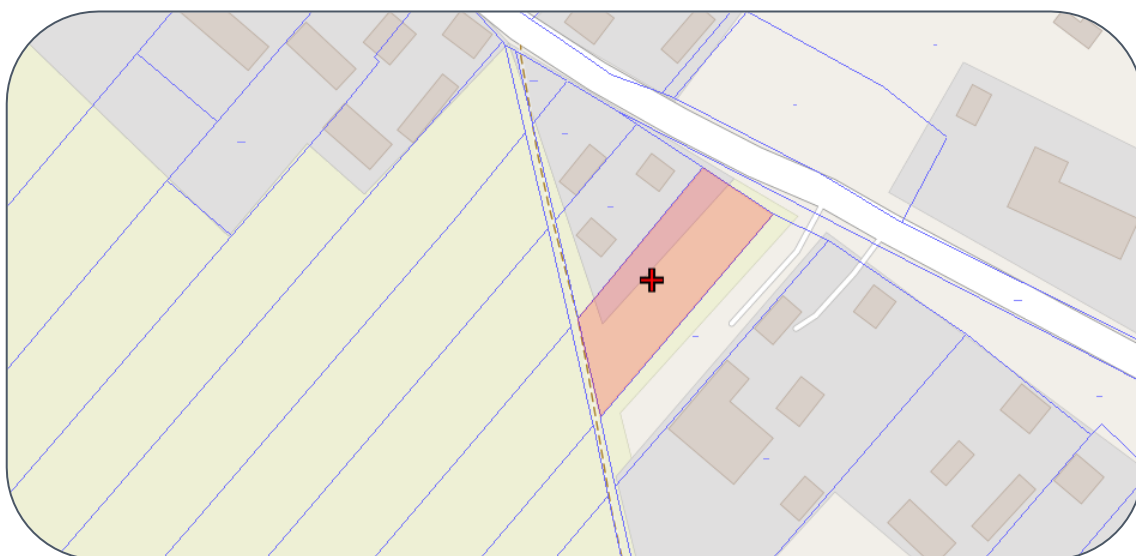
Widok na działkę 116



### Opis działki ewidencyjnej nr 204

Działka ewidencyjna nr 204 o powierzchni 0,2017 ha w przeważającej części stanowiąca teren lasu. Pozostała część działki użytkowana rolniczo stanowiąca teren łąk / pastwisk.

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę nieurządzony.
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , telekomunikacyjna, wodociągowa. Przez teren działki przebiega sieć wodociągowa ( w pobliżu centralnej części działki)
Stan zagospodarowania działki	Na dzień oględzin działka nieużytkowana oraz niezagospodarowana. Teren działki nieogrodzony. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zwarta zabudowa jednorodzinna / zagrodowa – działka z potencjałem pod zabudowę kubaturową.



Widok na działkę 204

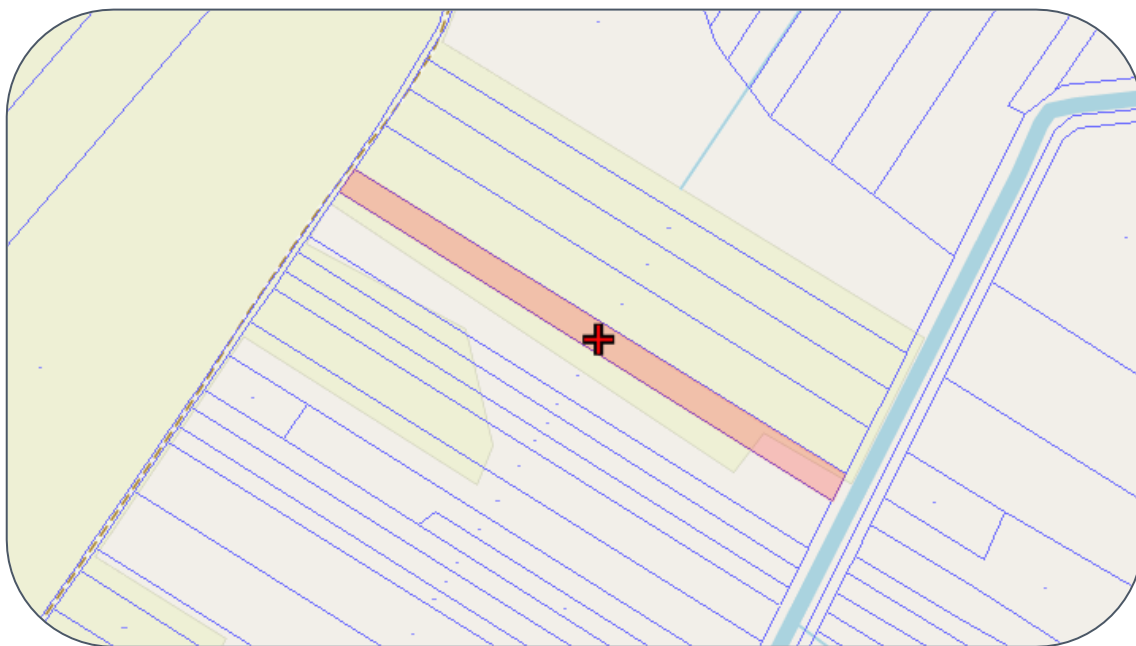


Widok na działkę 204

Opis działki ewidencyjnej nr 227

Działka ewidencyjna nr 227 o powierzchni 0,4050 ha stanowiąca teren łąk i gruntów ornych.

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa gruntowa nieutwardzona – teren gminnej drogi wewnętrznej.
Kształt nieruchomości	Regularny, wyraźnie zwężony, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Brak
Stan zagospodarowania	Teren łąk / gruntów ornych



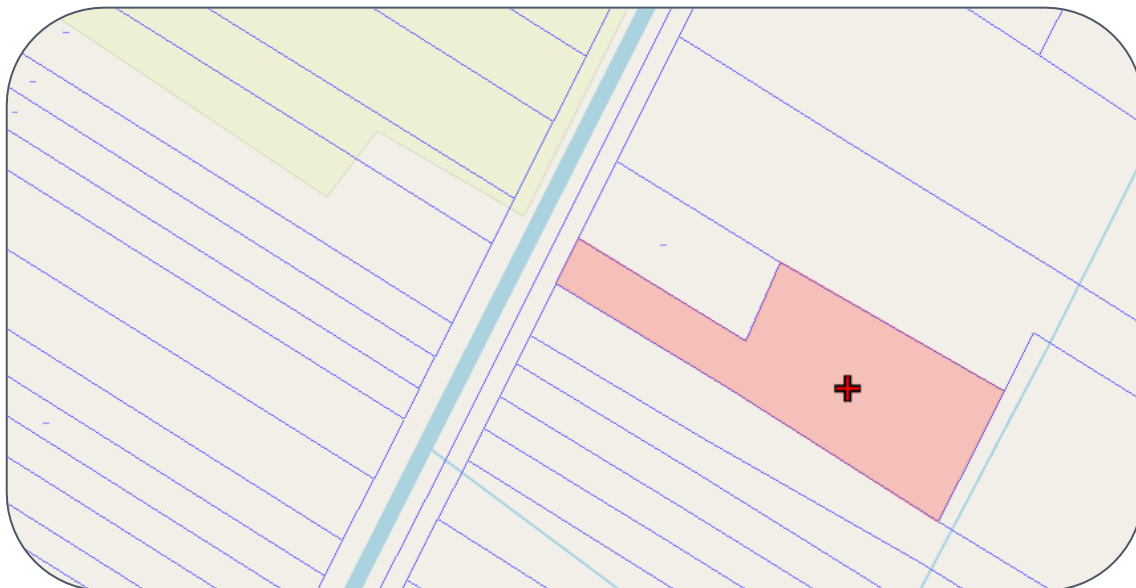
Widok na działkę 227



Opis działki ewidencyjnej nr 280

Działka ewidencyjna nr 280 o powierzchni 0,3942 ha stanowiąca teren łąk.

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa gruntowa nieutwardzona – teren gminnej drogi wewnętrznej.
Kształt nieruchomości	W przeważającej części regularny – wyraźnie zwężony w części zachodniej.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna ( w części wschodniej)
Stan zagospodarowania	Teren łąk / gruntów ornych



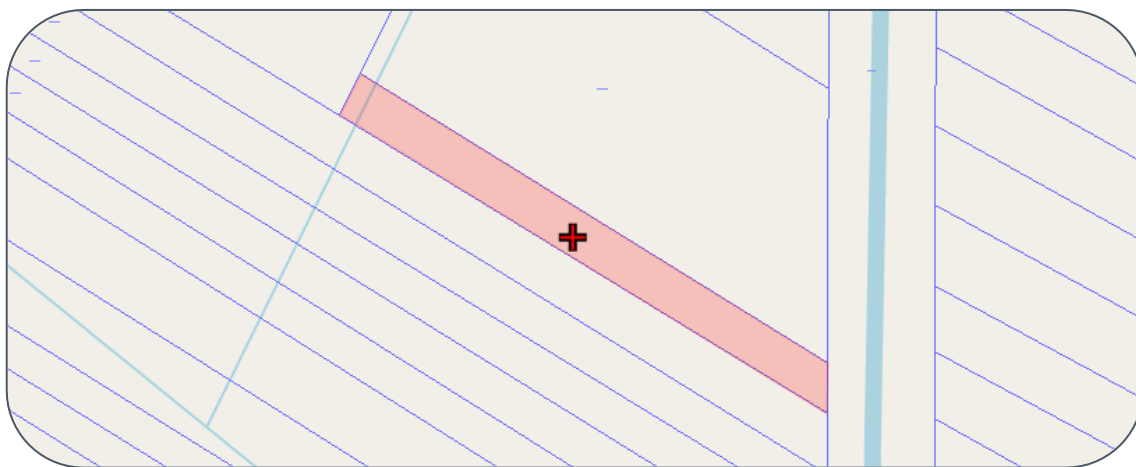
Widok na działkę 280



### Opis działki ewidencyjnej nr 283/1

Działka ewidencyjna nr 283/1 o powierzchni 0,1947 ha stanowiąca teren łąk.

Droga dojazdowa	Działka nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej – dostęp do działki możliwy poprzez teren działek sąsiednich będących własnością osób trzecich.
Kształt nieruchomości	Regularny, wyraźnie zwężony, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Brak
Stan zagospodarowania	Teren łąk / gruntów ornych

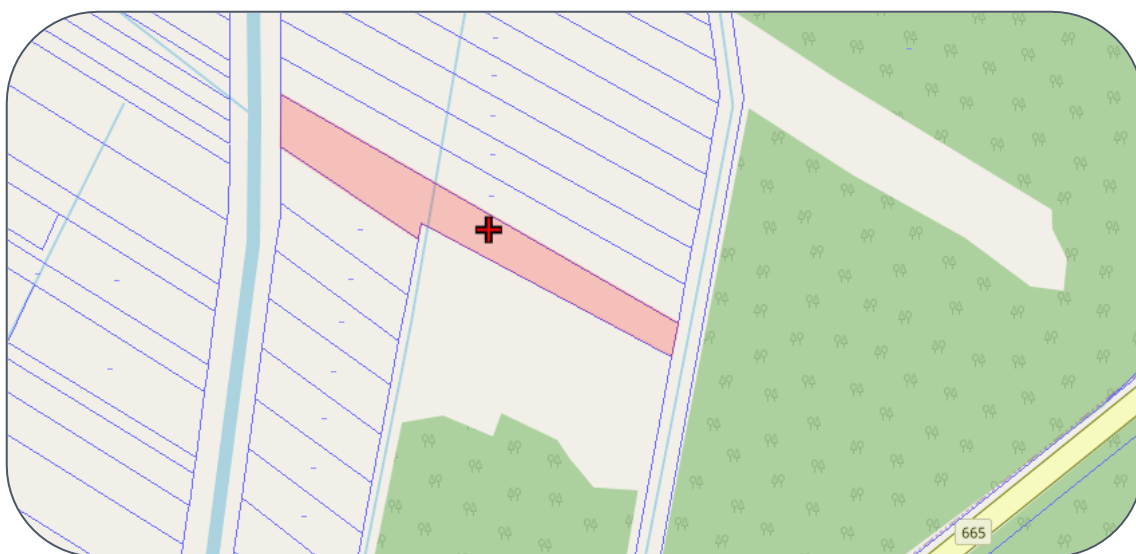


Widok na działkę 283/1



Opis działki ewidencyjnej nr 356/1

Działka ewidencyjna nr 356/1 o powierzchni 0,6540 ha stanowiąca teren łąk.	
Droga dojazdowa	Działka nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej – dostęp do działki możliwy poprzez teren działek sąsiednich będących własnością osób trzecich.
Kształt nieruchomości	Regularny, wyraźnie zwężony, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Brak
Stan zagospodarowania	Teren łąk / gruntów ornych



Widok na działkę 356/1



Widok na teren działek ewidencyjnych



Widok na teren działek ewidencyjnych

## 6 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

*Rozdział 2*

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

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

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

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

(...)

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.

1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości 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 korygowania ceny średniej.

Z uwagi na duże zróżnicowanie cech fizycznych i funkcjonalnych poszczególnych części składowych nieruchomości, jej wartość oszacowano jako sumę wartości sześciu odrębnych działek. Zastosowanie tej metody podyktowane jest niedostateczną liczbą danych o obrocie nieruchomościami o zbliżonym stopniu złożoności i podobnej strukturze w obrocie rynkowym.

## 7 Określenie wartości działek 116, 204, 227

### 7.1 Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

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

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

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

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

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

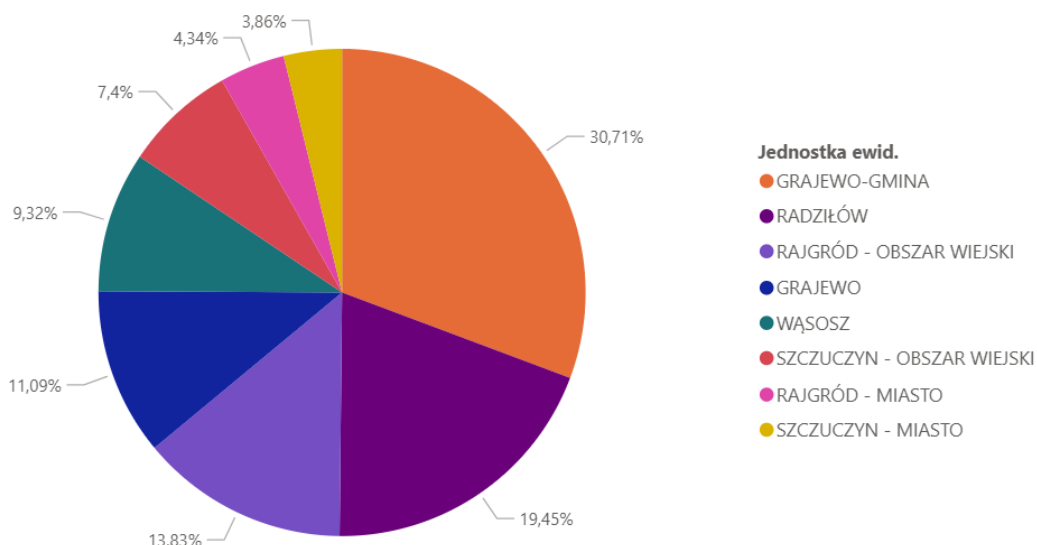
5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

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

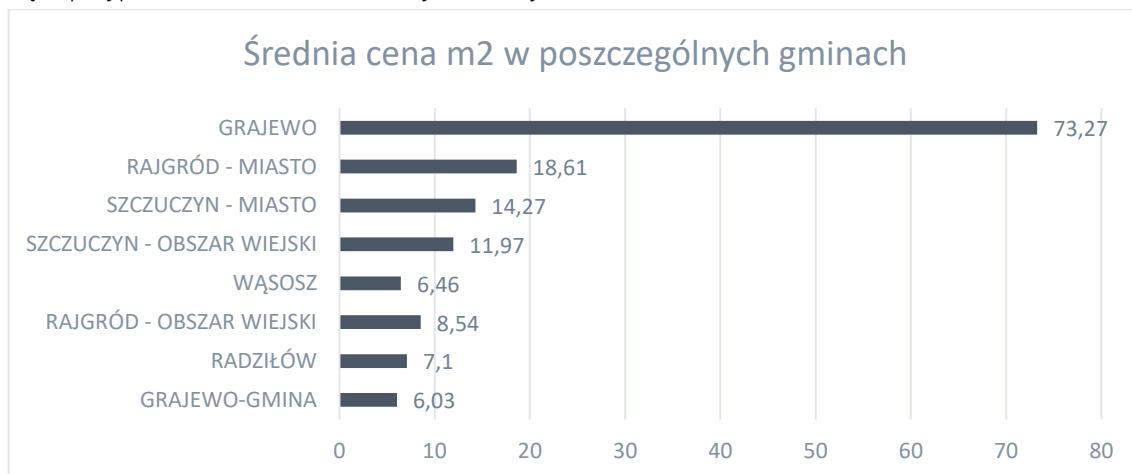
Wstępnej analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu grajewskiego

Liczba transakcji	610
Data min	03.10.2023
Data max	17.12.2025
Minimalna cena/m <sup>2</sup>	1,01
Maksymalna cena/m <sup>2</sup>	386,50
Średnia cena m <sup>2</sup>	32,95
Mediana cen	7,90

Gminy charakteryzujące się największym wolumenem transakcji to Grajewo-gmina oraz Radziłów. Transakcje nieruchomościami położonymi na ich terenie stanowią nieco ponad 50% wszystkich transakcji w analizowanym okresie.



Średnio najwyższe ceny notowane są w mieście Grajewo, które odznacza się znacząco wyższymi wartościami niż pozostałe gminy powiatu. Wynika to nie tylko z miejskiego charakteru gminy (stopnia zurbanizowania), ale również z przeznaczenia gruntów. Najwyższe ceny osiągnęte są za nieruchomości położone na terenach miejskich przeznaczone pod zabudowę związaną z działalnością usługową, a następnie mieszkaniową oraz nieruchomości położone na terenach o wysokich walorach rekreacyjnych – położone w sąsiedztwie jezior/ rzek. Najniższe ceny notowane są w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych.



Powiat grajewski to region o dominującej funkcji rolniczej, gdzie obrót ziemią odbywa się głównie w obrocie prywatnym (międzysąsiedzkim). Głównym czynnikiem kreującym popyt jest presja na powiększanie gospodarstw mlecznych. Według danych ARiMR, powiat ten od lat utrzymuje jedną z najwyższych w kraju obsad bydła na 100 ha użytków rolnych.

Dominują gleby średnie i słabe. Grunty klasy III i IV osiągają ceny o 30-40% wyższe niż klasy V i VI, chyba że te ostatnie mają potencjał pod zalesienie lub OZE.

Ze względu na charakterystykę gruntów w gminie Rajgród notuje się wyraźny dualizm rynku:

- grunty typowo rolne
- grunty z potencjałem do wykorzystania na cele rekreacyjne – położone na terenie pojezierza grajewskiego, grunty atrakcyjne turystycznie.

Po wstępnej selekcji danych, wyodrębniono segment nieruchomości niezabudowanych stanowiących grunty rolne. W analizowanym okresie zanotowano 428 takich transakcji.

Liczba transakcji	428
Data min	03.10.2023
Data max	16.12.2025
Minimalna cena/m <sup>2</sup>	1,01
Maksymalna cena/m <sup>2</sup>	176,92
Średnia cena m <sup>2</sup>	13,65
Mediana cen	6,31
Powierzchnia min	22
Powierzchnia max	234 729



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

- przedmiot badania: określono jako rynek lokalnych – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty rolne, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów położonych w sąsiedztwie lub niewielkiej odległości od zabudowy, przyjęto grunty o powierzchni do 1 ha;
- obszar badania: powiat grajewski
- okres badania: obejmuje okres od październik 2023 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: zł/m<sup>2</sup>.

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

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

Lp	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena zł/m <sup>2</sup>
1	Rajgród - Obszar Wiejski	Skrodzkie	843/2025	12.03.2025	19 000	1401	13,56 zł
2	Rajgród - Obszar Wiejski	Orzechówka	2568/2025	25.04.2025	65 000	4464	14,56 zł
3	Rajgród - Obszar Wiejski	Kołaki	313/2025	30.01.2025	40 000	4789	8,35 zł
4	Grajewo-Gmina	Pieniążki	2969/2024	21.05.2024	4 000	433	9,24 zł
5	Rajgród - Obszar Wiejski	Woznawieś	3619/2025	11.10.2025	5 000	436	11,47 zł
6	Grajewo-Gmina	Lipińskie	2639/2023	20.10.2023	5 000	582	8,59 zł
7	Grajewo-Gmina	Białaszewo	589/2025.	24.02.2025	30 300	1465	20,68 zł
8	Grajewo-Gmina	Białogrądy	1712/2024	29.04.2024	19 000	2200	8,64 zł
9	Radziłów	Klimaszewnica	627/2025	29.01.2025	14 000	2299	6,09 zł
10	Wąsosz	Wąsosz	5549/2023	23.10.2023	40 000	2354	16,99 zł
11	Rajgród - Obszar Wiejski	Kosiły	1220/2024	28.03.2024	67 000	8387	7,99 zł

W zbiorze tym określono:

C min	6,09 zł
C max	20,68 zł
Delta	14,59 zł
Średnia	11,47 zł
Cmin/Cśr	0,5310
Cmax/Cśr	1,8030
Wsp. poł. Średniej	0,3687

## 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

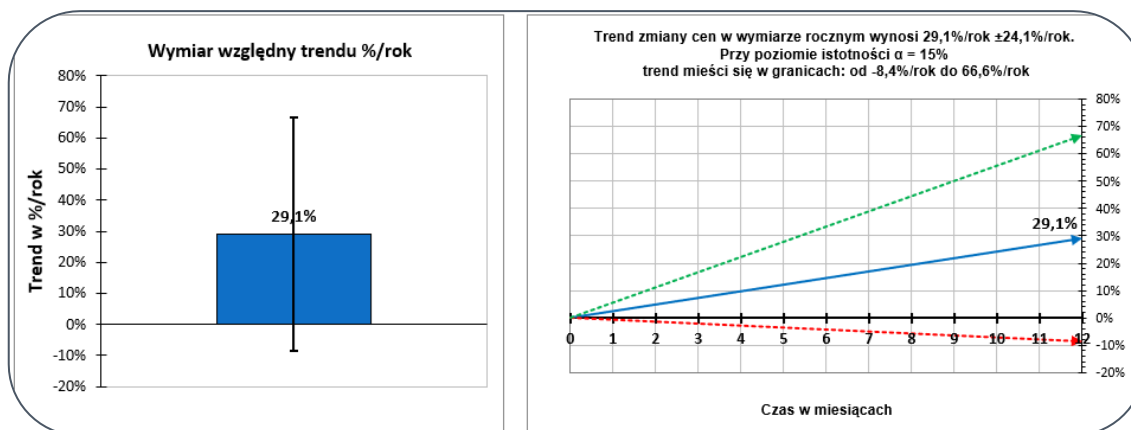
wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	20.10.2023
2	Najnowsza transakcja	11.10.2025
3	Okres badania rynku (dni)	722
4	Okres badania rynku (lata)	1,98
5	Liczba analizowanych danych	11

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	0,009
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	9
8	Współczynnik korelacji (R)	35,7%
9	Współczynnik determinacji (R2)	12,7%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	9,47 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	15,68 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	6,21 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	65,6%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	0,070%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	2,15%
16	Wymiar względny trendu %/rok	29,1%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu $\pm$ %/rok	24,1%
18	Przedział ufności (85%) $\pm$ %/rok	37,5%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-8,4%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	66,6%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	0,009
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,007
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,559
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	1,209
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	<b>25,45%</b>
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	74,5%



#### Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 29,1%/rok  $\pm$ 24,1%/rok i można określić go jako silny trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności  $\alpha = 15\%$ , wynosi ok.  $\pm 37,5\%$ . Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -8,4%/rok do 66,6%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1,209 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,559.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 25,5%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 74,5%.

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

### 7.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

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

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

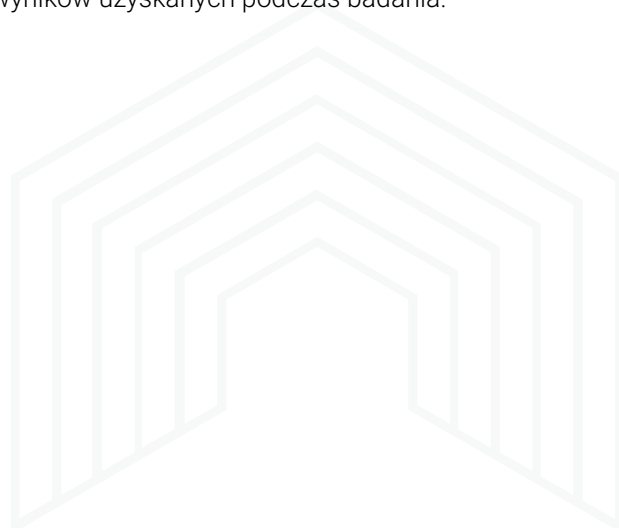
2. Każdą cechą rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

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 ogólna	1	Położenie w miejscowościach gminnych
	0	Położenie w pozostałych miejscowościach
Stan zagospodarowania otoczenia	1	Lokalizacje w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy
	0,5	Lokalizacje w strefie peryferyjnej zwartej zabudowy lub położenie w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy
	0	W sąsiedztwie pojedyncza zabudowa lub brak zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Do 2000 m <sup>2</sup> .
	0,5	2000-4000
	0	Powyżej 4000 m <sup>2</sup> .
Struktura bonitacyjna	1	Grunty klas III i IV
	0	Grunty z udziałem klas V i VI.
Struktura użytkowa	1	Grunty orne
	0,5	Mieszana struktura gruntów orných z pastwiskami
	0	Przewaga pastwisk
Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej
	0,5	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej ulepszonej
	0	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej nieulepszonej
Ograniczenia w agrotechnice, kształt	1	Kształt regularny, brak czynników wpływających negatywnie na agrotechnikę
	0	Kształt nieregularny/zwężony lub występują czynniki utrudniające agrotechnikę: częściowo teren zadrzewiony lub częściowo wysoki poziom wód gruntowych

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



Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	sty.26
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja ogólna	55
Stan zagospodarowania otoczenia	134
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	80
Struktura bonitacyjna	107
Struktura użytkowa	56
Droga dojazdowa	55
Ograniczenia w agrotechnice	55
SUMA	542

Nazwa cechy	Liczba punktów uzyskana w badaniu	Waga cechy [%]
Lokalizacja ogólna	55	10%
Stan zagospodarowania otoczenia	134	25%
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	80	15%
Struktura bonitacyjna	107	20%
Struktura użytkowa	56	10%
Droga dojazdowa	55	10%
Ograniczenia w agrotechnice	55	10%
SUMA	542	100%

Nieruchomość o C min	
Data transakcji	29.01.2025
Rep A.	REP. A NR 627/2025
Powierzchnia	2299
Cena transakcyjna	14000
Cena zł/m2	6,09
Lokalizacja ogólna	Położenie poza miejscowością gminną
Stan zagospodarowania otoczenia	W sąsiedztwie liczna zabudowa mieszkaniowa
Powierzchnia	2299 m2
Struktura bonitacyjna	Grunty III i IV klasy, niewielki udział klasy V
Struktura użytkowa	Łąki z udziałem gruntów ornych
Droga dojazdowa	O nawierzchni asfaltowej
Ograniczenia w agrotechnice	Częściowo wysoki poziom wód gruntowych

Nieruchomość o C max	
Data transakcji	26.07.2025
Rep A.	REP. A NR 2499/2025
Powierzchnia	2939

Cena transakcyjna	75000
Cena zł/m2	25,52
Lokalizacja ogólna	Położenie poza miejscowością gminną
Stan zagospodarowania otoczenia	Położenie w peryferyjnej strefie zwartej zabudowy
Powierzchnia	1465 m2
Struktura bonitacyjna	Klasa IV
Struktura użytkowa	Grunty orne
Droga dojazdowa	O nawierzchni asfaltowej
Ograniczenia w agrotechnice	Brak



#### 7.4 Określenie wartości działki 116

Cechy	waga cechy [%]	wartość współczynników			wyceniana	
		dolny	średni	górnny	ocena	opis
Lokalizacja ogólna	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,0531	Położenie poza miejscowością gminną
Stan zagospodarowania otoczenia	25%	0,13270	0,2500	0,4507	0,4507	Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy
Powierzchnia	15%	0,07970	0,1500	0,2705	0,2705	774 m <sup>2</sup>
Struktura bonitacyjna	20%	0,10620	0,2000	0,3606	0,1062	Klasa V
Struktura użytkowa	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	Grunty orne
Droga dojazdowa	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	O nawierzchni asfaltowej
Ograniczenia w agrotechnice	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	Brak
SUMA	1,0000	0,5310	1,0000	1,8030	1,4214	
Cena średnia					11,47	
Cena 1 m <sup>2</sup> z uwzględnieniem współczynnika korygującego					16,30	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					774,00	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					12 616,00	

## 7.5 Określenie wartości działki 204

Cechy	waga cechy [%]	Wartość współczynników			Wyceniana	
		dolny	średni	górnny	ocena	opis
Lokalizacja ogólna	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,0531	Położenie poza miejscowością gminną
Stan zagospodarowania otoczenia	25%	0,13270	0,2500	0,4507	0,4507	Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy
Powierzchnia	15%	0,07970	0,1500	0,2705	0,1500	2017 m2
Struktura bonitacyjna	20%	0,10620	0,2000	0,3606	0,1062	Klasa V
Struktura użytkowa	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	Grunty orne
Droga dojazdowa	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	O nawierzchni asfaltowej
Ograniczenia w agrotechnice	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	Brak
SUMA	1,0000	0,5310	1,0000	1,8030	1,3009	
Cena średnia					11,47	
Cena 1 m2 z uwzględnieniem współczynnika korygującego					14,92	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					2017,00	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					30 094,00	



## 7.6 Określenie wartości działki 227

Cechy	waga cechy [%]	Wartość współczynników			Wyceniana	
		dolny	średni	górnny	ocena	opis
Lokalizacja ogólna	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,0531	Położenie poza miejscowością gminną
Stan zagospodarowania otoczenia	25%	0,13270	0,2500	0,4507	0,2500	Położenie w strefie peryferyjnej
Powierzchnia	15%	0,07970	0,1500	0,2705	0,0797	4050 m2
Struktura bonitacyjna	20%	0,10620	0,2000	0,3606	0,3606	Przewaga klasy IV
Struktura użytkowa	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1000	Grunty orne z udziałem łąk
Droga dojazdowa	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,0531	O nawierzchni gruntowej nieulepszonej
Ograniczenia w agrotechnice	10%	0,05310	0,1000	0,1803	0,1803	Brak
SUMA	1,0000	0,5310	1,0000	1,8030	1,0768	
Cena średnia					11,47	
Cena 1 m2 z uwzględnieniem współczynnika korygującego					12,35	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					4050,00	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					50 018,00	



## 8 Określenie wartości działek gruntu 280, 283/1, 356/1

### 8.1 Analiza rynku nieruchomości stanowiących teren łąk i pastwisk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- jednostka porównawcza: zł/m<sup>2</sup>

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

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

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

W zbiorze tym określono:	
C min	2,07 zł
C max	7,40 zł
Średnia	3,91 zł
Parametry	
Cmin/Cśr	0,5294
Cmax/ Cśr	1,8926

Wsp. poł. średniej	0,3452
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	5,33 zł

## 8.2 Analiza trendu cenowego

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

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

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

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

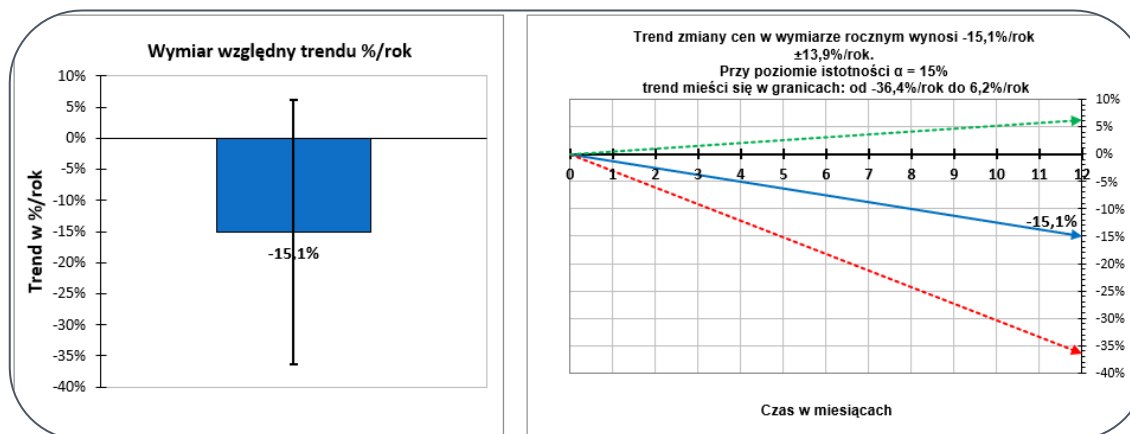
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

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

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,002
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	5
8	Współczynnik korelacji (R)	28,9%
9	Współczynnik determinacji (R <sup>2</sup> )	8,3%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	4,58 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	3,38 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-1,21 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-26,3%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,045%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-1,36%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-15,1%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu $\pm$ %/rok	13,9%
18	Przedział ufności (85%) $\pm$ %/rok	21,3%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-36,4%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	6,2%

Istotność parametrów trendu liniowego

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



#### Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

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

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

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

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

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

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

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

### **8.3 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.

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

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

Ankieta nr 2	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane
Liczba respondentów	16
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	79
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	107
Droga dojazdowa	54
Czynniki negatywnie wpływające na agrotechnikę	107
Kultura rolna	134
Kształt	55
SUMA	536

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

Nieruchomość o C min	
Data transakcji	18.09.2025
Rep A.	REP. A NR 644/2025
Powierzchnia	5811
Cena transakcyjna	12000
Cena zł/m2	2,07
Stan zagospodarowania otoczenia	Położenie w większej odległości od zabudowy, w niewielkiej odległości od rzeki
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	5 811 m2
Droga dojazdowa	Brak
Czynniki utrudniające agrotechnikę	Terren podmokły
Kultura rolna	Warunki pośrednie
Kształt	Zbliżony do prostokąta, zwężony

Nieruchomość o C max	
Data transakcji	03.07.2024
Rep A.	REP. A NR 2399/2024
Powierzchnia	148721
Cena transakcyjna	1100000
Cena zł/m2	7,4

Stan zagospodarowania otoczenia	Trzy działki ewidencyjne położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	148 721 m <sup>2</sup>
Droga dojazdowa	Droga o nawierzchni asfaltowej
Czynniki utrudniające agrotechnikę	Brak
Kultura rolna	Optymalna
Kształt	Warunki pośrednie



#### 8.4 Określenie wartości działki gruntu 280

Cechy	waga cechy [%]	wartość współczynników			wyceniana	
		dolny	średni	górný	ocena	opis
Stan zagospodarowania otoczenia	15%	0,0794	0,1500	0,2839	0,08	Położenie z dala od zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	20%	0,1059	0,2000	0,3785	0,3785	3942 m2
Droga dojazdowa	10%	0,0529	0,1000	0,1893	0,0529	Brak
Czynniki utrudniające agrotechnikę	20%	0,1059	0,2000	0,3785	0,3785	Brak
Kultura rolna	25%	0,1324	0,2500	0,4731	0,4731	Optymalna
Kształt	10%	0,0529	0,1000	0,1893	0,1000	Częściowo nieregularny
SUMA	1,0000	0,5294	1,0000	1,8926	1,4624	
Cena średnia					3,91	
Cena 1 m2 z uwzględnieniem współczynnika korygującego					5,72	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					3942	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					22 548,00	



### 8.5 Określenie wartości działki gruntu 283/1

Cechy	waga cechy [%]	wartość współczynników			wyceniana	
		dolny	średni	górny	ocena	opis
Stan zagospodarowania otoczenia	15%	0,0794	0,1500	0,2839	0,0794	Położenie z dala od zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	20%	0,1059	0,2000	0,3785	0,3785	1947 m <sup>2</sup>
Droga dojazdowa	10%	0,0529	0,1000	0,1893	0,0529	Dojazd drogą gruntową nieulepszoną
Czynniki utrudniające agrotechnikę	20%	0,1059	0,2000	0,3785	0,3785	Brak
Kultura rolna	25%	0,1324	0,2500	0,4731	0,4731	Optymalna
Kształt	10%	0,0529	0,1000	0,1893	0,1893	Regularny, zbliżony do prostokąta
SUMA	1,0000	0,5294	1,0000	1,8926	1,5517	
Cena średnia					3,91	
Cena 1 m <sup>2</sup> z uwzględnieniem współczynnika korygującego					6,07	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					1947	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					11 818,00	



## 8.6 Określenie wartości działki gruntu 356/1

Cechy	waga cechy [%]	wartość współczynników			wyceniana	
		dolny	średni	górnny	ocena	opis
Stan zagospodarowania otoczenia	15%	0,0794	0,1500	0,2839	0,0794	Położenie z dala od zabudowy
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	20%	0,1059	0,2000	0,3785	0,3785	6540 m2
Droga dojazdowa	10%	0,0529	0,1000	0,1893	0,0529	Brak
Czynniki utrudniające agrotechnikę	20%	0,1059	0,2000	0,3785	0,3785	Brak
Kultura rolna	25%	0,1324	0,2500	0,4731	0,4731	Optymalna
Kształt	10%	0,0529	0,1000	0,1893	0,1000	Częściowo nieregularny
SUMA	1,0000	0,5294	1,0000	1,8926	1,4624	
Cena średnia					3,91	
Cena 1 m2 z uwzględnieniem współczynnika korygującego					5,72	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					6540	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					37 409,00	



## 9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość nieruchomości gruntowej składającej się z sześciu działek ewidencyjnych oznaczonych nr 116, 204, 227, 280, 283/1, 356/1 o łącznej powierzchni 1,9270 ha zlokalizowanej w obrębie Kosioły, gmina Rajgród (obszar wiejski), powiat grajewski wynosi:

Działka	Wartość	Słownie
116	12 616	dwanaście tysięcy sześćset szesnaście złotych
204	30 094	trzydzieści tysięcy dziewięćdziesiąt cztery złote
227	50 018	pięćdziesiąt tysięcy osiemnaście złotych
280	22 548	dwadzieścia dwa tysiące pięćset czterdzieści osiem złotych
283/1	11 818	jedenastanie tysięcy osiemset osiemnaście złotych
356/1	37 409	trzydzieści siedem tysięcy czterysta dziewięć złotych
SUMA	164 503	Sto sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset trzy złote

Łączną wartość rynkową nieruchomości ustalono poprzez zsumowanie jednostkowych wartości sześciu samodzielnych działek ewidencyjnych wchodzących w jej skład.

### 9.1 Uzasadnienie

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących tereny gruntów rolnych można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej 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 Rzecznawcy Majątkowego;
2. Dokumentacja geodezyjna;
3. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości;

Rzecznawca Majątkowy  
*Mateusz Zarzecki*



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



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI</b> Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI</b> Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673						
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR						
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.								
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 131,74 PLN</b>	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291						
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>131,74</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>16.09.2025</td> </tr> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	131,74	Termin płatności	16.09.2025	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	131,74							
Termin płatności	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.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

4.  \* Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.

6.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

7.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

9.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę

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

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
  - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AEPI-87870-5595-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

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

### Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, 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 SUJWALKI  
E-mail: majastankiewicz@interia.pl  
tel.: +48 577042910

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.

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

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI  
Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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



801 102 102 lub (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**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.28.2026

Województwo : **podlaskie**  
 Powiat : **grajewski**  
 Jednostka ewidencyjna : **200404\_5 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI**  
 Obręb : **0010 KOSIŁY**

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.47**

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

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
116		grunty orne	RV	0,0774	0,0774	LM1G/00019115/0
Id działki: <b>200404_5.0010.116</b>						
204		grunty orne	RV	0,2017	0,2017	LM1G/00019115/0
Id działki: <b>200404_5.0010.204</b>						
227		łąki trwałe	ŁIV	0,0947	0,4050	LM1G/00019115/0
		grunty orne	RIVa	0,1652		
		grunty orne	RIVb	0,1079		
		grunty orne	RV	0,0372		
Id działki: <b>200404_5.0010.227</b>						
280		łąki trwałe	ŁIV	0,3942	0,3942	LM1G/00019115/0
Id działki: <b>200404_5.0010.280</b>						
283/1		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-ŁIV	0,0157	0,1947	LM1G/00019115/0
		łąki trwałe	ŁIV	0,1714		
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,0076		
Id działki: <b>200404_5.0010.283/1</b>						
356/1		łąki trwałe	ŁIV	0,4559	0,6540	LM1G/00019115/0
		łąki trwałe	ŁV	0,1845		
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,0136		
Id działki: <b>200404_5.0010.356/1</b>						

Razem powierzchnia działek :

1,9270 ha

Słownie : jeden ha. dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.01.2026

Sporządził : Olga Dziergowska

12.01.2026 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

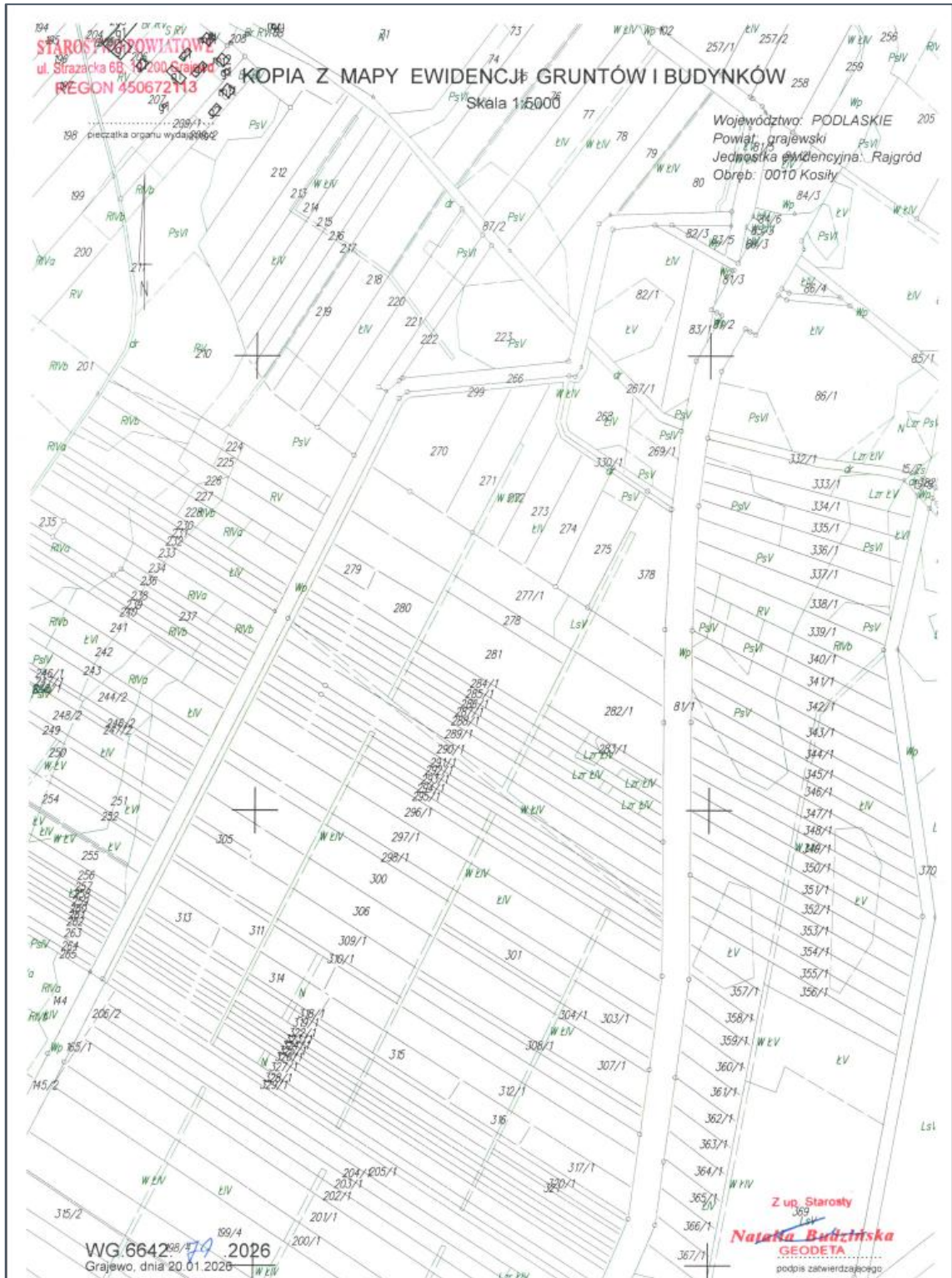


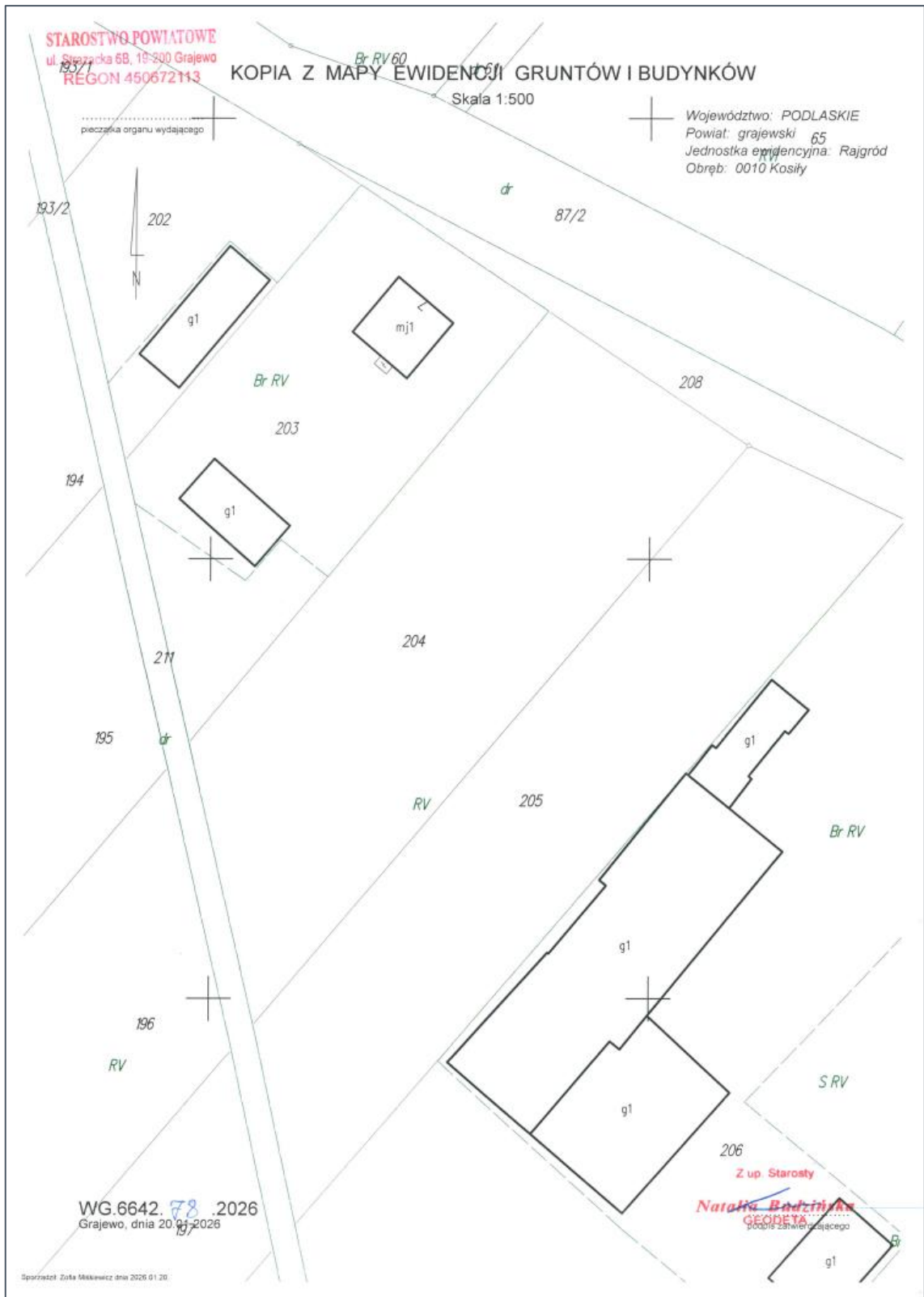
Signed by / Podpisano przez:

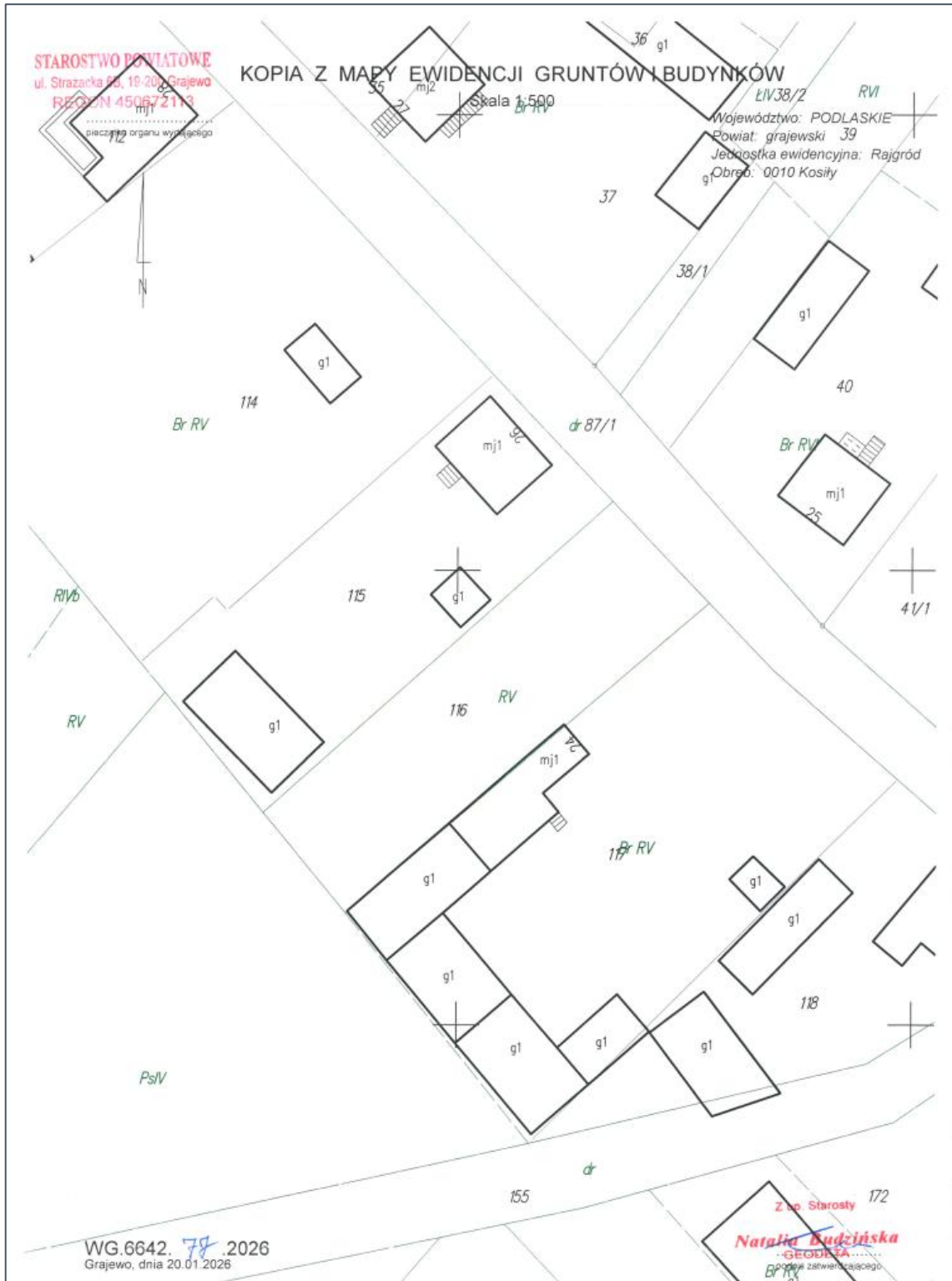
Olga Dziergowska  
Starostwo Powiatowe  
w Grajewie

Date / Data: 2026-01-14 09:06

Strona: 2









BURMISTRZ RAJGRÓDU  
25-206 Rajgród  
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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

PP.II.6724.7.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

### ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otrzymują:

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

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

INSPEKTOR  
ds. planowania przestrzennego  
*mgr Dorota Masiewicz*



Signed by /  
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

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



**BURMISTRZ RAJGRÓDU**  
19-206 Rajgród  
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

**Urząd Miejski w Rajgrodzie**

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

PP.II.6724.7A.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

## ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Otrzymują:

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

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

INSPEKTOR  
ds. planowania przestrzennego  
*mgr Dorota Masiewicz*



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



ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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

PP.II.6724.7R.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r

### ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

Zaświadczenie wydaje się celem przedłożenia inne.

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

Otrzymują:

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

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



Signed by /  
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

Date / Data:  
2026-01-13 11:39

**INSPEKTOR**  
ds. planowania przestrzennego  
*mgr Dorota Masiewicz*