



MATEUSZ  
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

# OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zabudowanej budynkiem handlowym użytkowanym jako sklep  
spożywczy zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 114 przy ulicy  
Lipowej 20 w miejscowości Biebrza, obręb Pieńczyków, gmina  
Rajgród – obszar wiejski, powiat grajewski.

Styczeń 2026

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



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona nr ewidencyjnym 114 o powierzchni 0,0877 ha zabudowana budynkiem usługowym użytkowanym jako sklep spożywczy. Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego działki nr 114 wraz z położonymi na niej budynkami i innymi naniesieniami stanowiącymi odrębną własność.</p> <p>Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Lipowej 20 w kwartale zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w sąsiedztwie skrzyżowania ulic ulicy Lipowej oraz Krótkiej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki częściowo utwardzony – wjazd na działkę urządzony. Brak ogrodzenia terenu.</p> <p>Działka zabudowana pawilonem handlowym jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o powierzchni zabudowy 90 m<sup>2</sup>, z wydzieloną strefą sprzedaży i zaplecza. Budynek otoczony niską zabudową, z niewielkim wydzielonym utwardzeniem terenu oraz zielenią wokół budynku.</p> <p>Stan techniczny obiektu oceniono jako dobry, odpowiadający wiekowi i sposobowi użytkowania, bez widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych, z typowymi śladami eksploatacji.</p> <p>Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00023404/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 114 wraz z położonymi na niej budynkami i innymi naniesieniami stanowiącymi odrębną własność.
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	30.01.2026 r.
5.	Zestawienie wyników	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowym oznaczonej nr ewidencyjnym 114 zlokalizowanym przy ulicy Lipowej 20 w miejscowości Biebrza, obręb Pieńczyków, gmina Rajgród, powiat grajewski wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>193 642 zł</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset czterdzieści dwa złote</u></b></p>
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzecznik Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897

# SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny .....	3
1.1	Przedmiot wyceny .....	3
1.2	Zakres wyceny .....	4
2	Określenie celu wyceny .....	4
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego .....	4
3.1	Podstawa formalna .....	4
3.2	Podstawy prawne .....	4
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego .....	4
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości .....	4
5	Opis stanu nieruchomości .....	5
5.1	Stan prawny nieruchomości .....	5
5.2	Uwarunkowania planistyczne .....	6
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa .....	7
5.4	Opis nieruchomości .....	11
6	Charakterystyka rynku nieruchomości o funkcji handlowej (sklepy małopowierzchniowe na terenach wiejskich województwa podlaskiego) .....	13
6.1	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny .....	15
7	Określenie wartości nieruchomości .....	16
7.1	Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanym budynkami o funkcji handlowo - usługowej .....	16
7.2	Analiza trendu cenowego .....	19
7.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości .....	20
8	Określenie wartości .....	23
9	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem .....	25
9.1	Uzasadnienie .....	25
10	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami .....	25

## 1 Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona nr ewidencyjnym 114 o powierzchni 0,0877 ha zabudowana budynkiem usługowym użytkowanym jako sklep spożywczy. Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego działki nr 114 wraz z położonymi na niej budynkami i innymi naniesieniami stanowiącymi odrębną własność.

Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Lipowej 20 w kwartale zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Lipowej oraz Krótkiej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki częściowo utwardzony – wjazd na działkę urządzony. Brak ogrodzenia terenu.

Działka zabudowana pawilonem handlowym jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o powierzchni zabudowy 90 m<sup>2</sup>, z wydzieloną strefą sprzedaży i zaplecza. Budynek otoczony niską zabudową, z niewielkim wydzielonym utwardzeniem terenu oraz zielenią wokół budynku.

Stan techniczny obiektu oceniono jako dobry, odpowiadający wiekowi i sposobowi użytkowania, bez widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych, z typowymi śladami eksploatacji.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00023404/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Widok na teren nieruchomości

Dane geodezyjne działki oraz zabudowy znajdującej się na działce:

Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia	Księga Wieczysta
114	Bi	0,0877 ha	LM1G/00023404/4
Powierzchnia łączna nieruchomości		0,0877 ha	

Nr ewidencyjny budynku	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygnacje naziemne / podziemne	Pow. zabud
19	Lipowa 20, 19-206 Biebrza	Budynki handlowo - usługowe	1/0	90

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00023404/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## ***1.2 Zakres wyceny***

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 114 wraz z położonymi na niej budynkami i innymi naniesieniami stanowiącymi odrębną własność.

## **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: 28.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 28.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 28.01.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30.01.2026 r.

## 5 Opis stanu nieruchomości

### 5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr LM1G/00023404/4 (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/00023404/4	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr 114 Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Pieńczykówek. Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane Powierzchnia 0,0877 ha. Na działce zlokalizowany jest budynek stanowiący przedmiotem odrębnej własności.
Dział I-SP	Okres użytkowania: 11.03.2090 r. Sposób korzystania: Działka oddana w użytkowanie wieczyste. budynek stanowi odrębną własność od gruntu.
Dział II	Własność: Skarb Państwa – udział 1/1. Użytkownicy wieczyści: Marcin Mikulski – udział 1/2 Łukasz Mikulski – udział 1/2
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wpis hipoteczny pod nr 2. Hipoteka umowna łączna – kwota 4 000 000 zł. Wierzyciel hipoteczny: Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości w Suwałkach.

Na terenie wycenianej nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie sklepu spożywczego, posadowione jest urządzenie techniczne w formie automatycznej skrytki pocztowej (Paczkomat). Zgodnie ze stanem faktycznym stwierdzonym podczas wizji lokalnej oraz uzyskanymi informacjami, grunt pod przedmiotowym urządzeniem jest prawdopodobnie przedmiotem stosunku cywilnoprawnego o charakterze najmu lub dzierżawy.

Rzeczoznawca majątkowy wskazuje, iż w toku procedury szacowania nie udostępniono umowy regulującej zasady odpłatnego korzystania z części nieruchomości przez operatora zewnętrznego. Z uwagi na brak możliwości weryfikacji istotnych warunków kontraktowych, takich jak wysokość czynszu, okres obowiązywania umowy oraz terminy wypowiedzenia, ewentualne pożytki cywilne z tego tytułu nie zostały uwzględnione w procesie szacowania wartości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest objęta umową najmu zawartą w dniu 12.11.2024 r. pomiędzy podmiotem PPHU Jędrus w spadku (Wynajmujący) a Marti Marta Sut (Najemca).

Pomimo istnienia sformalizowanego stosunku prawnego, przedmiotowa umowa nie została uwzględniona w kalkulacjach wartości nieruchomości. Decyzja rzeczoznawcy wynika z następujących przesłanek merytorycznych:

- Umowa została zawarta na czas nieokreślony, co nadaje jej charakter elastyczny w kontekście rynkowym.
- Zapisy kontraktowe przewidują prawo do swobodnego rozwiązania stosunku najmu przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

## 5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

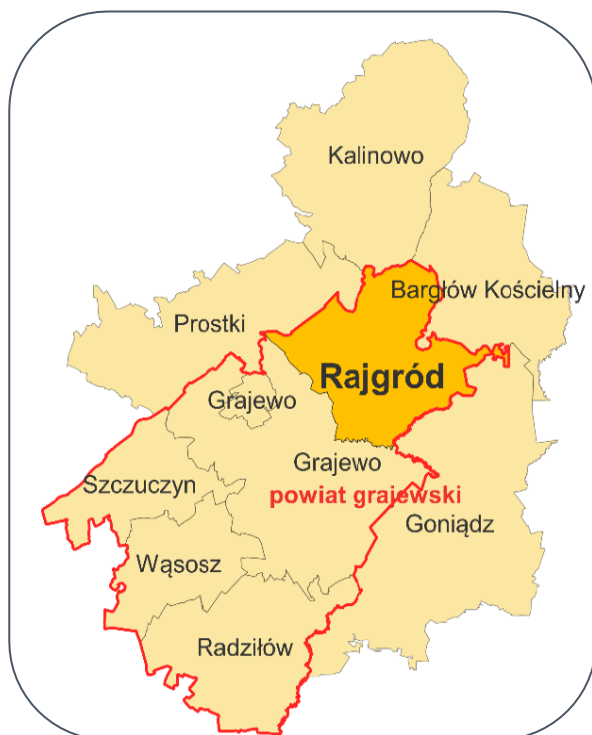
- Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Dla nieruchomości nie zostały określone warunki zabudowy terenu oraz nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego

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

- Działka nr 114 - strefa funkcjonalno-przestrzenna IB - obszary rozporoszonej zabudowy wiejskiej

Nieruchomość znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz 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, Koałki - 69 mieszkańców) do największych (Wonawie I - 442, Koswka - 214 mieszkańców).

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

Biebrza jest jednym z 31 sołectw gminy Rajgród. Osada położona na prawym brzegu Kanalu Kuwasy, przy północno-zachodniej granicy Biebrzańskiego Parku Narodowego, na wysokości 115 m n.p.m. Bezpośrednie sąsiedztwo z parkiem stanowi główny czynnik kształtujący charakter osady. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Biebrza liczyła 343 mieszkańców, zajmując pozycję wśród

średnich ośrodków wiejskich gminy. Historia demograficzna pokazuje znaczny spadek – w 2001 roku populacja wyniosła około 510 osób, co oznacza ubytek około 167 osób (33%) w ciągu 23 lat. Ta tendencja odzwierciedla ogólne trendy migracyjne w północno-wschodniej Polsce, gdzie młodzi ludzie wyjeżdżają do większych ośrodków. Biebrzański Park Narodowy (903 ha na terenie gminy) stanowi jedno z najcenniejszych ekosystemów Polski. Bagiennie-torfowisko o znaczeniu międzynarodowym przyciąga naukowców i turystów zainteresowanych ornitologią i przyrodą. Biebrza ma dostęp do sieci wodociągowej (88,1% w gminie), jednak kanalizacja sieciowa obejmuje zaledwie 28,7% terenu gminy. Drogi wojewódzkie i lokalne łączą osadę z resztą gminy i powiatem. Dzięki bliskości Biebrzańskiego Parku Narodowego i Jeziora Rajgrodzkiego, Biebrza posiada znaczny potencjał.

Główne wyzwania dla Biebrzy to depopulacja, deficyt infrastruktury komunalnej i ograniczone lokalne możliwości zatrudnienia. Szanse rozwojowe wiążą się z ekspansją agroturystyki, ekoturystyki i zachowaniem tradycyjnej gospodarki rolniczej dostosowanej do wymogów ochrony przyrody.

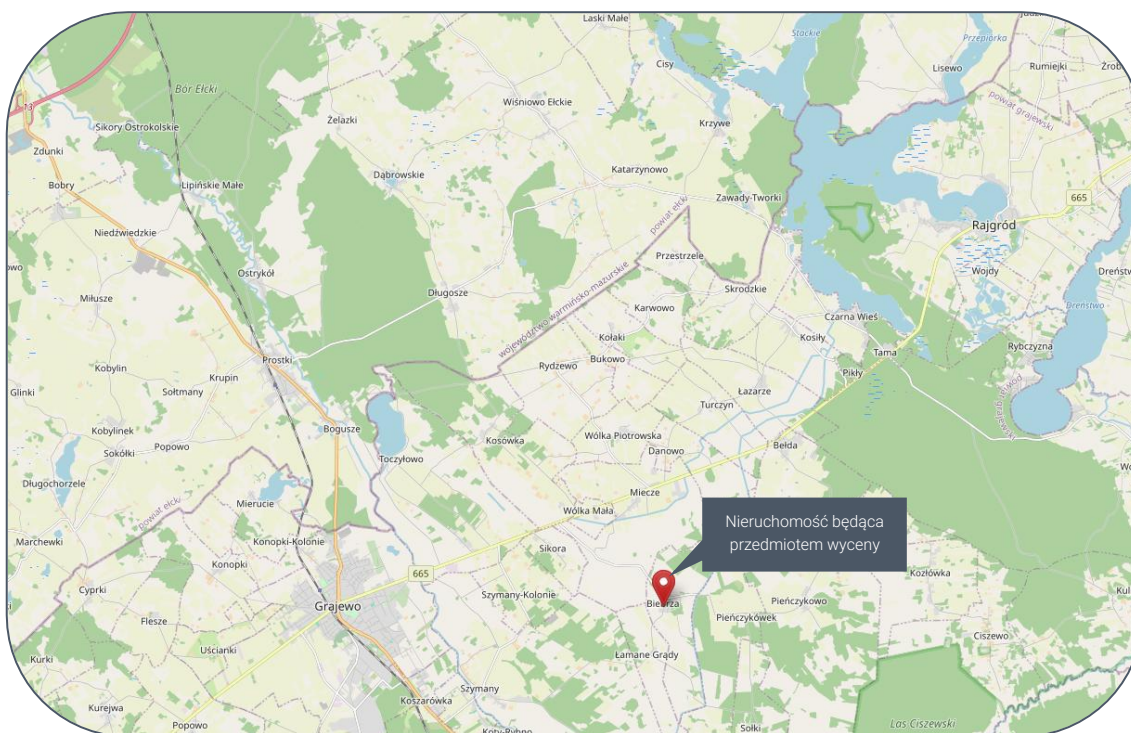
Nieruchomość zlokalizowana w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Otoczenie charakteryzuje się niską zabudową mieszkaniową, bez widocznych obiektów komercyjnych czy użyteczności publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie. Bliskość Biebrzańskiego Parku Narodowego wpływa na charakter rekreacyjno-przyrodniczy otoczenia. Nieruchomość, ze względu na swoją specyfikę jaką jest sklep spożywczy, charakteryzuje się ograniczonym potencjałem inwestycyjnym. Lokalizacja w niewielkiej miejscowości wiejskiej (Biebrza, gmina Rajgród) znacznie ogranicza popyt oraz liczbę potencjalnych klientów, ograniczając się głównie do mieszkańców wsi (343 osoby wg stanu na 31.12.2024) oraz okresowego ruchu turystycznego związanego z bliskością Biebrzańskiego Parku Narodowego.

Ośrodek	Odległość drogowa (km)
Grajewo	17 km
Rajgród (siedziba gminy)	10-12 km
Ełk	40 km
Augustów	42 km



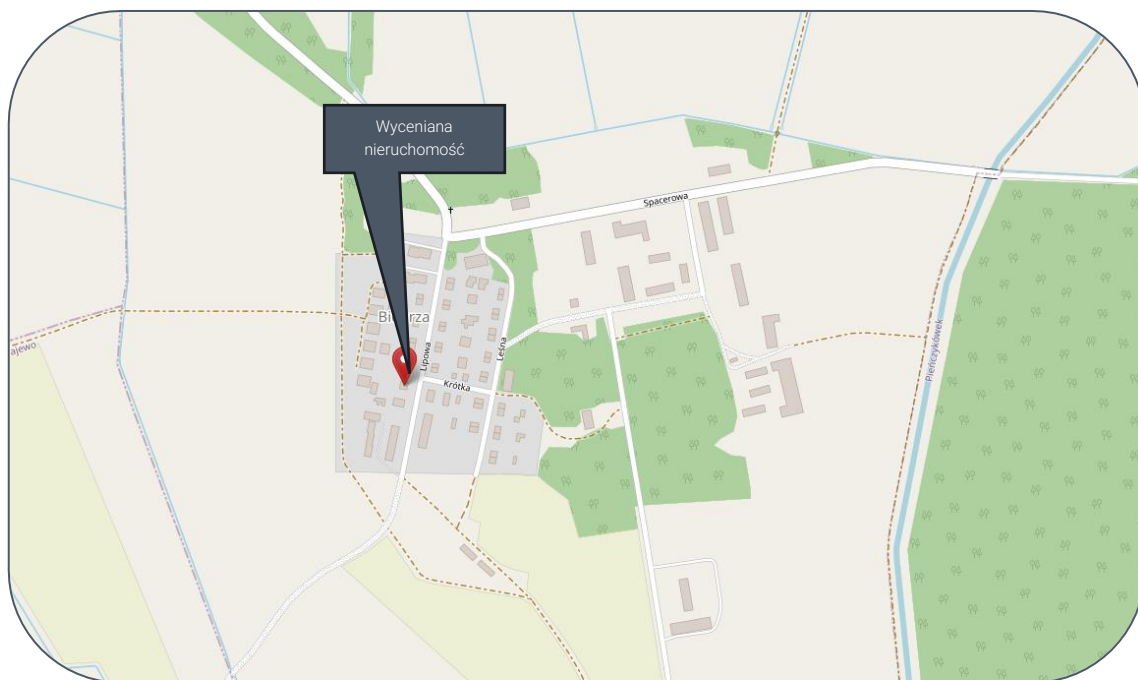


Otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna





Lokalizacja szczegółowa



## 5.4 Opis nieruchomości

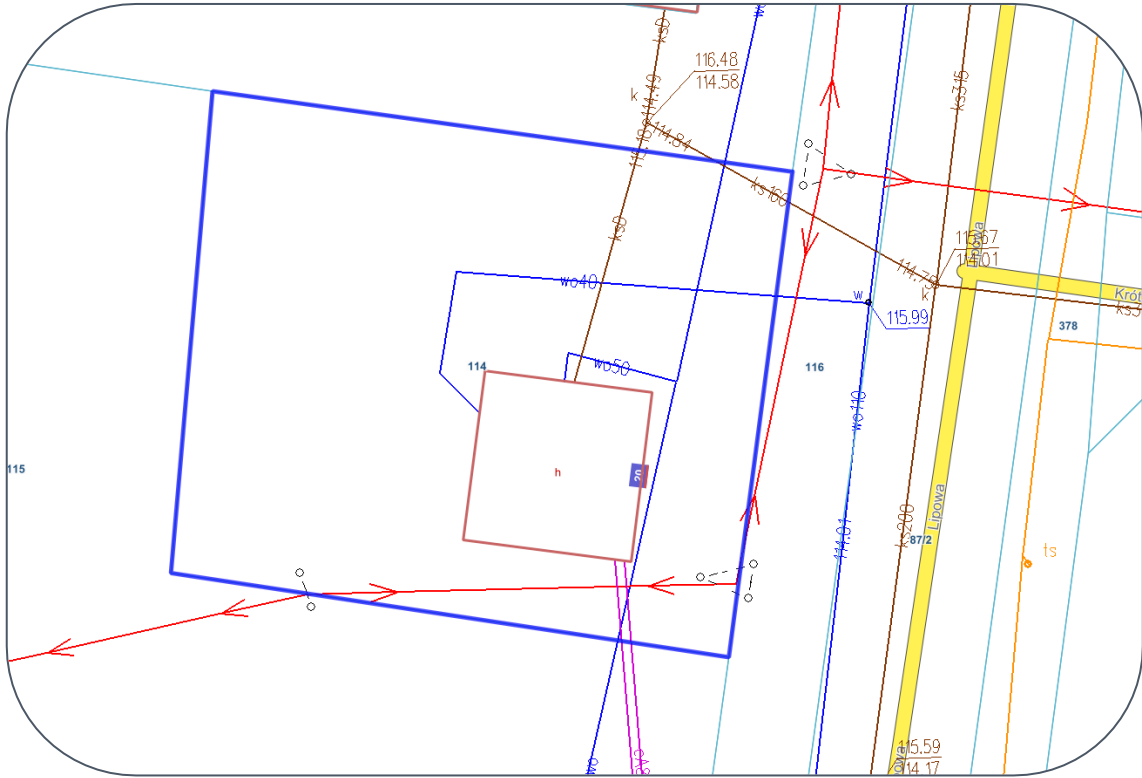


Widok na teren nieruchomości

### Opis działki ewidencyjnej nr 114

Działka ewidencyjna nr 114 zabudowana budynkiem handlowym użytkowanym jako sklep spożywczy. Pozostała część nieruchomości stanowi zagospodarowaną przestrzeń z ciągami komunikacyjnymi oraz teren utwardzonym, pełniącymi funkcję pomocniczą wobec istniejącej zabudowy. Układ zagospodarowania działki zapewnia prawidłowy dostęp do budynku, możliwość obsługi transportowej oraz wykorzystanie terenu zgodnie z jego funkcją użytkową.

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę urządzony.
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , wodociągowa, kanalizacyjna. Wzdłuż wschodniej granicy napowietrzna sieć elektroenergetyczna. Fragment infrastruktury elektroenergetycznej w postaci części słupa elektroenergetycznego posadowiony jest na granicy działki.



Widok na działkę wraz z siecią uzbrojenia terenu

#### Opis budynku zlokalizowanego na działce

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

W skład układu funkcjonalnego wchodzi następujące pomieszczenia: wiatrołap pełniący funkcję strefy wejściowej, obszerna sala sprzedaży, zaplecze magazynowe, kotłownia oraz pomieszczenie higieniczno-sanitarne (WC). Układ ten jest logiczny i w pełni dostosowany do aktualnie prowadzonej działalności gospodarczej.

Standard wykończenia pomieszczeń ocenia się jako dobry, w pełni odpowiadający wymogom dla placówek handlowych branży spożywczej zlokalizowanych na terenach wiejskich. Elementy wykończeniowe prezentują się następująco:

- Posadzki: Na całej powierzchni użytkowej ułożono płytki ceramiczne typu terakota.
- Wyprawy ścienne: Ściany wewnętrzne są częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi (w strefach wymagających zachowania szczególnych rygorów sanitarnych), a w pozostałym zakresie wykończone tynkami gładkimi, malowanymi farbami.
- Pomieszczenie sanitarne: Wyposażone w podstawową armaturę białą, obejmującą stojącą ceramiczną miskę ustępową oraz umywalkę.

Infrastruktura techniczna i ogrzewanie: Głównym źródłem ciepła dla obiektu jest nowoczesny kocioł zasilany biomasą (pellet).



Wnętrze budynku

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

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

Województwo podlaskie zmaga się z poważnym kryzysem demograficznym, który stanowi fundamentalny problem dla sektora handlu detalicznego na terenach wiejskich. W 2024 roku liczba mieszkańców regionu wyniosła 1 132,6 tys. osób – spadek o 4 tys. osób w ciągu roku. Od 2000 roku region stracił 78 tys. mieszkańców. Prognozuje się, że do 2060 roku populacja może spaść o 21,9%. Struktura demograficzna pogarsza się – mediana wieku wyniosła 43,6 lat, przy ujemnym przyroście naturalnym (-4450 w 2024) i niekorzystnym saldzie migracji (-1274).

Gęstość zaludnienia wynosi zaledwie 56 osób/km<sup>2</sup>, co jest znacznie poniżej średniej krajowej. W samej gminie Rajgród, gdzie położona jest Biebrza, mieszka ok. 5969 osób (2024 r.), z gęstością zaledwie 27 osób/km<sup>2</sup>.

Sektor handlu małopowierzchniowego (do 99 m<sup>2</sup>) przechodzi głęboką transformację. W 2024 roku liczba sklepów w Polsce spadła o 8,3 tys. (2,5%), osiągając 318 tys. punktów. Dla sklepów

najmniejszych sytuacja jest szczególnie trudna – ich łączna powierzchnia sprzedażowa zmniejszyła się o prawie 3%. Na jeden sklep przypada średnio 118 mieszkańców (wzrost z 115 osób w 2023 r.).

Dynamika sprzedaży i konkurencja: W maju 2025 roku wartość sprzedaży w sklepach małoformatowych była o 2,7% niższa niż rok wcześniej, a liczba transakcji spadła aż o 12%. Jednocześnie supermarkety i hipermarkety dynamicznie się rozwijają – wzrost o 5,4% w 2024 roku. Średnia powierzchnia zagranicznego sklepu wynosi 690 m<sup>2</sup>, podczas gdy krajowego zaledwie 237 m<sup>2</sup>. Sieci handlowe osiągnęły już 29,9% udziału w sprzedaży detalicznej – najwyższy poziom od wielu lat.

Sektory zyskujące na znaczeniu: Sklepy spożywcze ogólnospożywcze wykazują wzrost (+1,3 tys. punktów w 2024 r.), podobnie warzywniaki (+3,2%). Tradycyjne piekarnie również wracają do łask.

### KONKRETNE WYZWANIA DLA MAŁYCH SKLEPÓW WIEJSKICH

Finansowe: Branża detaliczna zadłużona jest na 2,6 mld zł przeterminowanych zobowiązań (grudzień 2025). Małe sklepy detaliczne samodzielnie winne są 681,4 mln zł; w Krajowym Rejestrze Długów figuruje ponad 22 tys. takich podmiotów, z przeciętnym długiem ~30 tys. zł. Zobowiązania wzrosły z 1,3 mld zł rok temu.

Operacyjne: Rosnące koszty czynszu, mediów, magazynowania i wynagrodzeń pracowników. System zwrotu kaucji depozytowej (obowiązkowy od października 2025 r. dla sklepów >200 m<sup>2</sup>) może stanowić dodatkowy koszt. Polska Izba Gospodarcza prognozuje, że małe sklepy, które nie przystąpią do systemu, mogą stracić aż 30% przychodów.

Konkurencji cenowej: Marża w sklepach spożywczych waha się od 20-35%, ale presja konkurencyjna zmusza do obniżania cen. Aż 63% sprzedawców walczących głównie ceną notuje niższą rentowność. Dochodzi do błędnego koła: obniżenie cen prowadzi do reaktywnego obniżenia cen przez konkurentów, marża znika, koszty rosną szybciej niż przychody.

E-commerce: Sprzedaż online wzrosła o 8,8% (wrzesień 2025), osiągając 9% udziału w rynku. Chociaż 80% sklepów internetowych ma problemy finansowe, kanibalizacja małych sklepów stacjonarnych jest realna, szczególnie w kategoriach takich jak odzież (-2,8 tys. punktów w 2024 r.), zabawki i kosmetyki.

### CHARAKTERYSTYKA RYNKU NA PODLASIU I W REJONIE BIEBRZY

Struktura gospodarcza regionu: Powiat grajewski, w którym położona jest Biebrza, jest regionem typowo rolniczym. Gmina Grajewo (większa jednostka lokalna) ma ok. 6 tys. mieszkańców i specjalizuje się w hodowli bydła mlecznego (współpraca ze Spółdzielnią Mleczarską MLEKPOL). Użytki rolne stanowią 62% powierzchni gminy, lasy zajmują 30%.

Turystyka jako szansa: Region posiada znaczny potencjał turystyczny:

- Biebrzański Park Narodowy (59 223 ha, największy w Polsce), będący obszarem chronionym na skalę europejską
- Jezioro Rajgrodzkie (1514 ha), z 10 ośrodkami wczasowymi i bogatą ofertą agroturystyczną
- Szlaki rowerowe (w tym europejski GreenVelo), piesze, wodne (kajaki, wędkarstwo)
- 7-21 turystycznych obiektów noclegowych w gminie (dane z różnych lat)

Turystyka stanowi słuszną zainteresowanie – wiele gospodarstw agroturystycznych funkcjonuje w okolicach (np. Biebrzańska Gościna w Karczewie, Dworek na Końcu Świata, Zagroda Kuwasy).

Liczba sklepów na terenie: Brak precyzyjnych danych o dokładnej liczbie małych sklepów w samej Biebrzy. Na podstawie sieci handlowej powiatu grajewskiego można wnioskować, że miasteczka w rejonie (Grajewo ~22 tys. mieszkańców, Rajgród ~1400 osób) posiadają sieć handlową, ale osady wiejskie takie jak Biebrza są słabo wyposażone.

## MARŻE I RENTOWNOŚĆ

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

Dla sklepów wiejskich sytuacja jest złożona – czynsz w małych wsiach jest znacznie niższy niż w miastach (brak precyzyjnych danych, ale szacunkowo 150-500 zł/m<sup>2</sup> to cena dla galerii handlowych; w małych wsiach może to być znacznie mniej), co daje przewagę. Jednak jednocześnie obroty są niższe ze względu na mniejszą populację.

## WNIOSKI DLA OCENY RYNKU

Rynek małych sklepów na terenach wiejskich województwa podlaskiego, w tym w Biebrzy, jest rynkiem zagrożonym strukturalnie, ale nie pozbawionym szans. Główne zagrożenia to depopulacja, konkurencja sieci i e-commerce, rosnące koszty. Główne szanse to turystyka, produkty lokalne, wsparcie dotacyjne oraz specjalizacja.

### *6.1 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny*

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

*Rozdział 2*

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

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

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

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

*(...)*

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

*§ 8.*

*1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*

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

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

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

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

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

*2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowy*

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

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:

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

## 7 Określenie wartości nieruchomości

### *7.1 Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanym budynkami o funkcji handlowo - usługowej*

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji handlowo-usługowej na terenie powiatu grajewskiego, transakcje w latach 2024-2025. .

Na lokalnym rynku notuje się niewielką ilość transakcji mających znamiona podobieństwa do przedmiotu wyceny. Ze względu na ograniczoną liczbę danych podjęto decyzję o rozszerzeniu analizowanego obszaru o rynek regionalny – województwo podlaskie, województwo warmińsko-mazurskie, lokalizacje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

W strukturze rynku nieruchomości o funkcji handlowo-usługowej szczególną rolę odgrywają ośrodki gminne, pełniące funkcję lokalnych centrów obsługi ludności i koncentrujące działalność handlu detalicznego oraz podstawowych usług. Są to miejscowości o wyższym stopniu urbanizacji, w których skupia się większy popyt konsumencki, co sprzyja stabilizacji obrotu nieruchomościami komercyjnymi i ułatwia utrzymanie ich pozycji rynkowej. W mniejszych miejscowościach, o niższym stopniu zurbanizowania, o potencjale inwestycyjnym nieruchomości handlowo-usługowych w istotnym stopniu decyduje ograniczona konkurencja, zwłaszcza brak placówek sieci handlowych, co umożliwia utrzymanie określonego poziomu obrotów i marż

pomimo mniejszej liczby mieszkańców. W takich lokalizacjach dominują obiekty handlu tradycyjnego oraz usługi pierwszej potrzeby, a czynnikiem różnicującym wartość rynkową nieruchomości staje się m.in. dostępność komunikacyjna, rozpoznawalność punktu usługowego i jej ugruntowana pozycja na lokalnym rynku.

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

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

- przedmiot badania: określono jako rynek regionalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo-usługowymi najbardziej zbliżonymi do nieruchomości wycenianej;
- obszar badania: rynek regionalny – teren województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego, lokalizacje najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny
- okres badania: obejmuje okres od stycznia 2024 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: W celu zachowania spójności metodologicznej do dalszych obliczeń przyjęto jednostkę porównawczą w postaci powierzchni zabudowy budynku

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

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

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym użytkowanym jako sklep spożywczy oznaczona nr ewidencyjnym nr 114 zlokalizowana przy ulicy Lipowa 20 w miejscowości Biebrza, gmina Rajgród – obszar wiejski, powiat grajewski. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00023404/4.

18

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

W zbiorze tym określono:

C min	800,00 zł
C max	3 354,84 zł
Delta	2 554,84 zł
Średnia	1 558,50 zł

Styczeń 2026

## 7.2 Analiza trendu cenowego

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

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

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

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

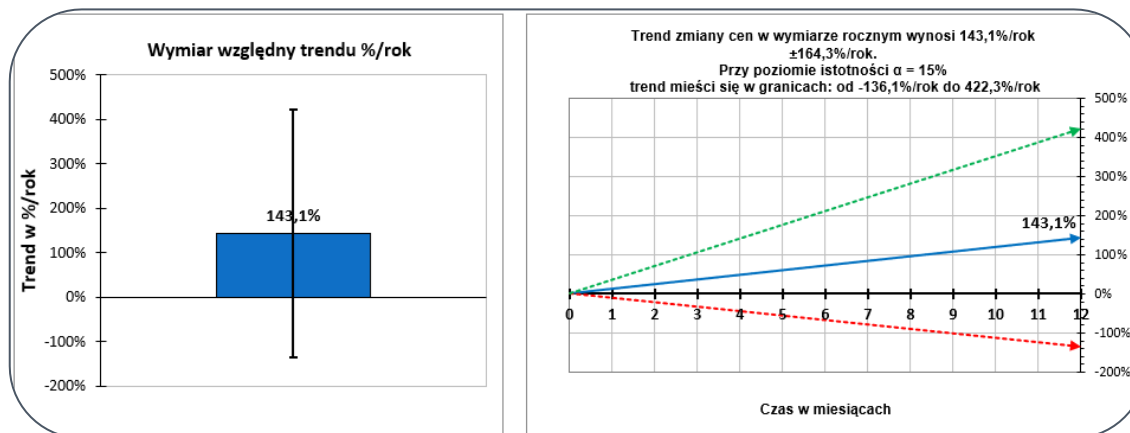
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	06.09.2024
2	Najnowsza transakcja	29.05.2025
3	Okres badania rynku (dni)	265
4	Okres badania rynku (lata)	0,73
5	Liczba analizowanych danych	7

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	3,505
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	1 026
8	Współczynnik korelacji (R)	36,3%
9	Współczynnik determinacji (R2)	13,2%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	1 026,25 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	1 955,05 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	928,81 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	90,5%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	0,244%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	7,68%
16	Wymiar względny trendu %/rok	143,1%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	164,3%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	279,2%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-136,1%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	422,3%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	3,505
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	4,024

23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,699
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,871
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	<b>42,35%</b>
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	57,6%



#### Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 143,1%/rok  $\pm$ 164,3%/rok i można określić go jako skrajnie silny trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności  $\alpha = 15\%$ , wynosi ok.  $\pm$ 279,2%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -136,1%/rok do 422,3%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,871 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,699.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 42,4%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 57,6%.

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

### **7.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości**

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

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

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

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

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

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

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

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Lokalizacja makro	1	Ośrodki gminne i powiatowe lub miasta o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania, z dobrą dostępnością komunikacyjną (np. przy drogach wojewódzkich/krajowych)
	0,5	Miejscowości o ograniczonym zasięgu oddziaływania (siedziba gminy wiejskiej, lokalne centrum usług) lub położone w sąsiedztwie silniejszych ośrodków, zapewniające jedynie część funkcji usługowych
	0	Tereny o charakterze wiejskim, pozbawione funkcji ośrodka usługowego, o niewielkim lokalnym popycie na usługi
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	1	Ścisłe centrum miejscowości
	0,5	Zabudowa zwarta, ale poza ścisłym centrum
	0	Lokalizacje peryferyjne
Powierzchnia budynku	1	Do 160 m <sup>2</sup> .
	0,5	160-250 m <sup>2</sup>
	0	Powyżej 250 m <sup>2</sup> .
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Powyżej 500 m <sup>2</sup>
	0,5	300-500 m <sup>2</sup>
	0	Poniżej 300 m <sup>2</sup>
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	1	Obiekt zadbane, wzniesiony w aktualnej technologii, brak widocznych uszkodzeń. Elewacja w dobrym stanie technicznym i estetycznym.
	0,5	Stan zadowalający, częściowe zużycie funkcjonalne lub techniczne, konieczność poniesienia nakładów modernizacyjnych
	0	Stan słaby, znaczne zużycie techniczne, niefunkcjonalny układ, konieczność istotnych nakładów lub przebudowy.
Położenie względem szlaków komunikacyjnych	1	Położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych
	0,5	Warunki pośrednie, położenie przy drogach lokalnych, w niewielkiej odległości od szlaków komunikacyjnych
	0	Położenie przy drogach lokalnych
Obecność dyskontów w sąsiedztwie	1	Brak lub dyskonty w większej odległości
	0	Dyskonty w niewielkiej odległości

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

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

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

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



## 8 Określenie wartości

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

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



Styczeń 2026

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym użytkowanym jako sklep spożywczy oznaczona nr ewidencyjnym nr 114 zlokalizowana przy ulicy Lipowa 20 w miejscowości Biebrza, gmina Rajgród – obszar wiejski, powiat grajewski. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00023404/4.

24

L.p.	Data transakcji	Cena	Położenie makro	Położenie w strukturze miejscowości	Powierzchnia budynku	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Stan techniczny i funkcjonalny	Położenie względem szlaków komunikacyjnych	Obecność dyskontów	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	06.09.2024	1724,14	-255,48	0	0	255,48	447,1	-127,74	255,48	574,84	2298,98
2	12.11.2024	916,03	0	255,48	0	127,74	894,19	127,74	0	1405,15	2321,18
3	24.02.2025	800,00	-127,74	0	383,23	0	894,19	-127,74	255,48	1277,42	2077,42
4	29.05.2025	3354,84	-255,48	127,74	0	127,74	0	127,74	0	127,74	3482,58
5	15.04.2025	911,78	-255,48	127,74	0	255,48	447,1	-127,74	255,48	702,58	1614,36
6	19.03.2025	1611,11	0	0	0	127,74	0	-127,74	0	0,00	1611,11
7	29.01.2025	1591,57	-255,48	127,74	191,62	0	0	0	0	63,88	1655,45
Cena m2			2 151,58								
Powierzchnia [m2]			90								
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			193 642 zł								

Styczeń 2026

## 9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowym oznaczonej nr ewidencyjnym 114 zlokalizowaną przy ulicy Lipowej 20 w miejscowości Biebrza, obręb Pieńczykówek, gmina Rajgród, powiat grajewski wynosi:

# **193 642 zł**

**słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset czterdzieści dwa złote**

### 9.1 Uzasadnienie

Wartość całkowita nieruchomości w stanie aktualnym została określona w wysokości 193 642 zł. Otrzymana wartość nieruchomości mieści się w granicach średniej jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku regionalnym, podobnie cena m<sup>2</sup> zbliżona jest do średniej ceny ze zbioru nieruchomości podobnych. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma przede wszystkim powierzchnia budynku oraz stan techniczno – wizualny zabudowy.

## 10 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

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

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

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

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

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

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

Wykaz załączników

1. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego
2. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna
3. Dokumentacja geodezyjna
4. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości

Rzeczoznawca Majątkowy  
Mateusz Zarzecki

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



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI</b> Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: 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 Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 131,74 PLN</b> Kwota w PLN   Jednorazowo   Termin płatności 131,74   16.09.2025	<b>6</b> Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Zapoznałem/sem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiierzające 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. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie 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. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-055 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TLN PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSP/COZ/24F11\_01/20250902.0956/proddppu07-329775223.3/FILE/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d

1/2

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przysyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład listem na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
  - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55695-PH/PV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w które:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
  8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
  9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
  10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, 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 umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

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

### Dodatkowych informacji udzieli:

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

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Maja Stankiewicz  
*Stankiewicz*  
Nr RAU 11344092/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

Województwo : **podlaskie**  
Powiat : **grajewski**  
Jednostka ewidencyjna : **200404\_5 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI**  
Obręb : **0019 PIEŃCZYKÓWEK**

Nr kancelaryjny : WG.6621.129.2026

## WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 19.01.2026

Jednostka rejestrowa : **B.19**

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

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
19	114	BIEBRZA; LIPOWA 20	Budynki handlowo-usługowe	1/0	

Id budynku: **200404\_5.0019.19\_BUD**  
Pow zabud. [m2]: 90

Powierzchnia lokali wyodrębn.:  
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:  
Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.01.2026

Sporządził : Wioleta Kamińska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Signed by /  
Podpisano przez:

19.01.2026

(imię i nazwisko)



Wioleta Kamińska  
Starostwo Powiatowe  
Grajewo  
01-19 08:10

**Starosta Grajewski**  
**ul. Strażacka 6b**  
**19-200 Grajewo**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.26.2026

Województwo : **podlaskie**  
Powiat : **grajewski**  
Jednostka ewidencyjna : **200404\_5 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI**  
Obręb : **0019 PIĘCZYKÓWEK**

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.131**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA STRAŻACKA 6B; 19-200 GRAJEWO;	Własność	1/1
2	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA	Użytkowanie wieczyste	1/2
3	MARCIN MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA KOSIŁY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Użytkowanie wieczyste	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
114	BIEBRZA; LIPOWA 20	inne tereny zabudowane	Bi	0,0877	0,0877	LM1G/00023404/4

Id działki: **200404\_5.0019.114**

Razem powierzchnia działek :

0,0877 ha

Słownie : osiemset siedemdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.01.2026

Sporządził : Olga Dziergowska

12.01.2026 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by / Podpisano przez:

Olga Dziergowska  
Starostwo Powiatowe  
w Grajewie

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



## DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA









BURMISTRZ RAJGRÓDU  
15-200 Rajgród  
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 15-200 Rajgród

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

Urząd Miejski w Rajgradzie

PP.II.6724.7.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

### ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otrzymują:

1. 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<sup>25</sup>  
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 **PIENCZYKÓWEK** 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 **RYBCZYŻNA** 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



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@umrajgrad.pl

PP.II.6724.7R.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r

### ZAŚWIADCZENIE

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

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

znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,

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

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

Zaświadczenie wydaje się celem przedłożenia inne.

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

Otrzymują:

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

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



Signed by /  
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

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

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