



MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości składającej się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.

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	Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana składająca się z dwóch niezależnych działek ewidencyjnych zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród, gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego. Działka ewidencyjna nr 1390 o powierzchni 0,5703 ha stanowiąca teren lasu zlokalizowana w kompleksie zwartych gruntów leśnych. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do działki możliwy poprzez teren działki będącej własnością osób trzecich. Działka ewidencyjna nr 2/1 o powierzchni 0,4650 ha stanowiąca grunt niezabudowany użytkowany jako teren łąk/ pastwisk ze zwartymi kompleksami zadrzewień śródpolnych usytuowanych w centralnej części działki. Dojazd do działki nieurządzony. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0353 ha. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00031117/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.		
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch niezależnych 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	24.01.2026 r.		
5.	Zestawienie wyników	Działka	Wartość	Słownie
		1390	44 255 zł	czterdzieści cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt pięć złotych
		2/1	22 181 zł	dwadzieścia dwa tysiące sto osiemdziesiąt jeden złotych
		Suma	66 436 zł	sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych
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	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	5
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	6
5.4	Opis nieruchomości	11
6	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny	15
7	Określenie wartości działki gruntu 1390	16
7.1	Analiza rynku nieruchomości leśnych	16
7.2	Analiza trendu cenowego	17
7.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	19
7.4	Określenie wartości działki gruntu 1390	22
8	Określenie wartości działki gruntu 2/1	24
8.1	Analiza rynku nieruchomości stanowiących teren łąk i pastwisk	24
8.2	Analiza trendu cenowego	27
8.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	28
8.4	Określenie wartości działki gruntu 2/1	31
9	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	31
9.1	Uzasadnienie	31
10	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami	32

1 Przedmiot i zakres wyceny

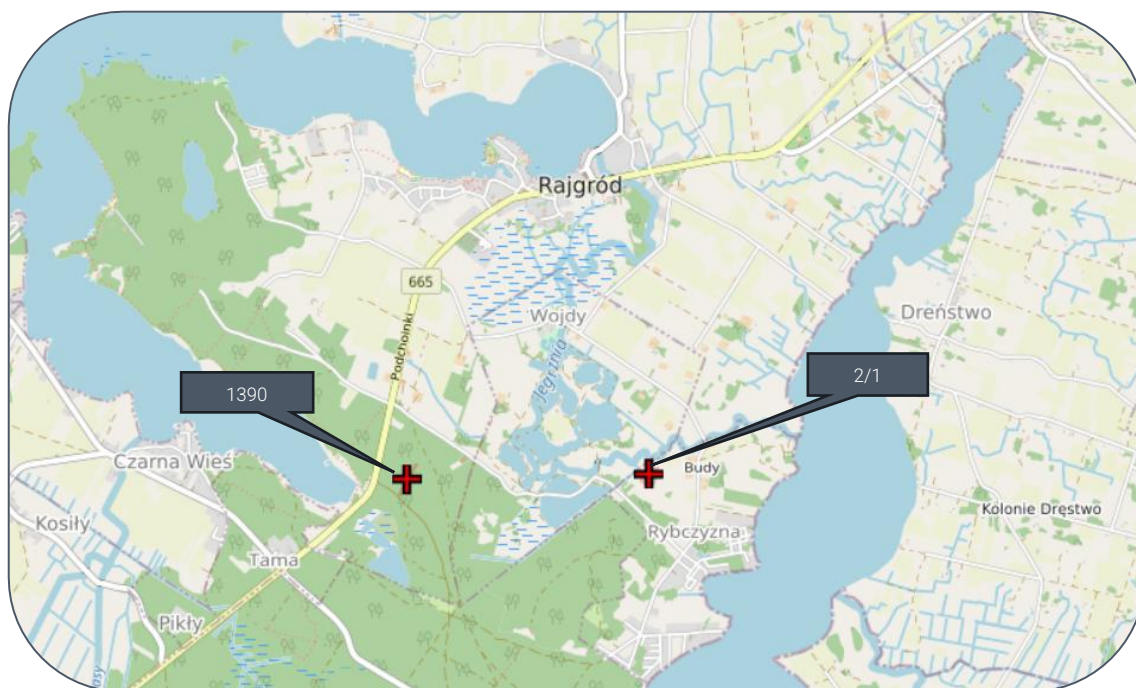
1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana składająca się z dwóch niezależnych działek ewidencyjnych zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród, gmina wiejska Rajgród powiatu grajewskiego).

Działka ewidencyjna nr 1390 o powierzchni 0,5703 ha stanowiąca teren lasu zlokalizowana w kompleksie zwartych gruntów leśnych. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do działki możliwy poprzez teren działki będącej własnością osób trzecich.

Działka ewidencyjna nr 2/1 o powierzchni 0,4650 ha stanowiąca grunt niezabudowany użytkowany jako teren łąk/ pastwisk ze zwartymi kompleksami zadrzewień śródpolnych usytuowanych w centralnej części działki. Dojazd do działki nieurządzony.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00031117/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Widok na teren nieruchomości

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
1390	Brak informacji	Oznaczenie	Pow.	0,5703 ha
Id działki : 200404_4.0001.1390		LsVI	0,5703 ha	

Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	4
--	---

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
2/1 Id działki : 200404_5.0021.2/1	Brak informacji	ŁVI	0,2926 ha	0,4650 ha
		PsV	0,1724 ha	

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00031117/4 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 dwóch niezależnych 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: 24.01.2026 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści księgi wieczystej nr LM1G/00031117/4 (za pośrednictwem systemu informatycznego Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>)
- Uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kopii mapy ewidencyjnej (stanowiących załącznik do niniejszego operatu szacunkowego)

Na podstawie zapisów w księdze wieczystej ustalono:

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00031117/4	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr: 1390, 2/1. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina miasto Rajgród / gmina Rajgród obręb Rybczyzna. Sposób użytkowania: działka gruntu niezabudowana. Powierzchnia 1,0353 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów.
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1
Dział III	Brak wpisów.
Dział IV	Brak wpisów.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

Zgodnie z 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 1390 - strefa funkcjonalna przestrzenna IV w oparciu o R- użytki orne
- Działka 2/1 - strefa funkcjonalna przestrzenna IV w oparciu o R- użytki orne. Zmiany teren nr 2 – powiększenie terenów budowlanych.

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

Zaświadczenie stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Gmina Rajgród jest gminą miejsko-wiejską położoną w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, przy granicy z województwem warmińsko-mazurskim. Gmina graniczy z gminami województwa podlaskiego (Grajewo, Goniądz, Bargłów-Kościelny) oraz z gminami województwa warmińsko-mazurskiego (Kalinowo i Prostki). Powierzchnia gminy wynosi 20 716 hektarów, co stanowi 207,16 km². Droga wojewódzka nr 665 (wcześniej krajowa nr 61) ma duże znaczenie dla regionu.

Gmina wykazuje wyraźny charakter rolniczo-turystyczny. Użytki rolne zajmują niemal 59% powierzchni, lasy stanowią 28% powierzchni gminy (5879 hektarów), a wody (Jezioro Rajgrodzkie i rzeka Jegrznia) zajmują nieco ponad 6%. Gęstość zaludnienia wynosi około 24 osoby na km², co

wskazuje na rozproszoną zabudowę typową dla północno-wschodniej Polski. Znaczną część terenu obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie, zaś tereny Biebrzańskiego Parku Narodowego zajmują 903 hektary. Bogata przyroda i unikalne jezioro przyciągają coraz więcej turystów.

Gmina wykazuje trendy depopulacyjne. Na koniec 2024 roku populacja wyniosła 4915 osób, w porównaniu z 5125 osobami na koniec 2020 roku – ubytek 210 osób (spadek o 4,1%). Depopulacja jest szczególnie widoczna na terenach wiejskich.

Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	7
--	---

Data	Ogółem	Miasto Rajgród	Tereny wiejskie
31.12.2020	5125	1550	3575
31.12.2021	5055	1533	3522
31.12.2022	5052	1525	3527
31.12.2023	4964	1489	3475
31.12.2024	4915	1484	3431

Gmina dzieli się na 31 sołectw. W 2024 roku utworzono nowe Sołectwo Tama, w które wchodzi osady Tama (76 mieszkańców) i Piłki. Liczba mieszkańców sołectw waha się od najmniejszych (Danowo - 43, Koałki - 69 mieszkańców) do największych (Wonawie I - 442, Koswka - 214 mieszkańców).

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

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

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

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

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

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

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

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

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 1390 usytuowana jest w otoczeniu terenów o dominującym charakterze leśnym w korzystnej odległości około 250 metrów od drogi wojewódzkiej nr 655. Lokalizacja ta cechuje się brakiem rozwiniętego zaplecza handlowo-usługowego, co wynika z ekstensywnego sposobu zagospodarowania sąsiednich obszarów. Odległość od miasta Rajgród, pełniącego funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego, wynosi około 3 km, co warunkuje stopień dostępności do infrastruktury społecznej. W najbliższym otoczeniu szacowanej działki przeważają grunty o niskiej intensywności zabudowy, z wyraźną dominacją kompleksów leśnych.

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 2/1 usytuowana jest w otoczeniu o dominującym charakterze rolniczo-leśnym, cechującym się niskim stopniem zurbanizowania oraz brakiem zwartej zabudowy kubaturowej w bezpośrednim sąsiedztwie. Działka zlokalizowana jest w odległości około 1,2 km od brzegu Jeziora Dręstwo, które stanowi główny ośrodek aktywności turystycznej w tej części mikroregionu. Wzdłuż linii brzegowej akwenu występuje wykształcona i zwarta zabudowa o charakterze rekreacyjnym oraz letniskowym, co determinuje potencjał rozwojowy obszaru. Mimo położenia poza strefą bezpośredniego zainwestowania nadbrzeżnego, relatywna bliskość zagospodarowanych terenów wypoczynkowych oraz infrastruktury rekreacyjnej stanowi istotny czynnik kształtujący walory lokalizacyjne i rynkowe działki.



Otoczenie nieruchomości (działka 1390)

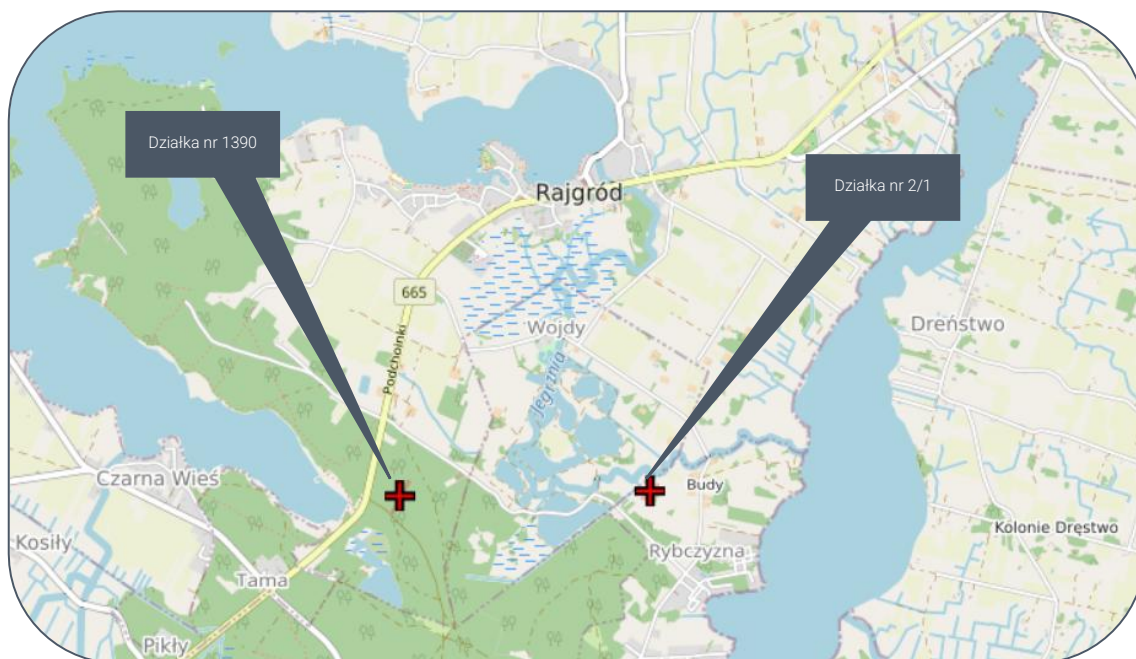


Otoczenie nieruchomości (działka 1390)

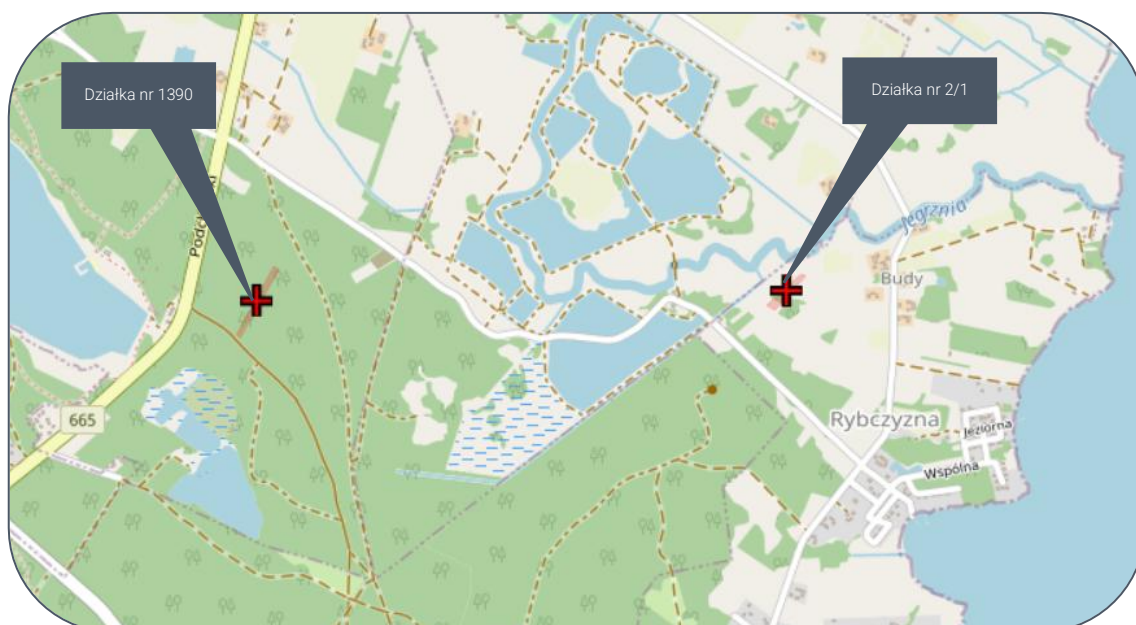


Otoczenie nieruchomości (działka 2/1)





Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa

5.4 Opis nieruchomości

Opis działki ewidencyjnej nr 1390	
Stan zagospodarowania działki	Działka ewidencyjna nr 1390 na dzień sporządzenia oględzin niezabudowana oraz nieużytkowana stanowiąca teren lasu. Granice działki nieoznaczone w terenie, trudne do precyzyjnej identyfikacji.
Powierzchnia	0,5703 ha
Kształt działki	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Brak istotnych różnic w wysokościach terenu
Wypośażenie w infrastrukturę techniczną	Brak
Droga dojazdowa	W sąsiedztwie działki znajduje się gruntowa droga leśna. <u>Uwaga: Działka nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej. Mimo sąsiedztwa drogi gruntowej leśnej, dostęp do działki odbywa się przez teren działki sąsiedniej nr 1439 będącej własnością osób trzecich.</u>
Stopień degradacji siedliska leśnego	Niewielki
Szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan	Brak
Masowe występowanie szkodników	Brak
Położenie w stosunku do dróg głównych	Pośrednie
Możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru	Tak
Walory rekreacyjne	Brak
Strefa zagrożenia pożarowego terenów leśnych	Brak
Dane dotyczące drzewostanu	Na terenie działki występuje zróżnicowany drzewostan o odmiennej charakterystyce. Pierwsze wydzielenie leśne: modrzew, brzoza, olcha. Wiek ok 20 lat. Na pozostałym terenie działki drzewostan sosny w wieku ok 85 lat.



Mapa przedstawiająca kontur działki 1390



Działka 1390

Opis taksacyjny działki 1390:

Adres BDL: **B040440001-109 -mx -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Miasto**
 Obręb ewidencyjny: **miasto Rajgród** Oddział i wydzielanie: **9mx**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
0,23			D-STAN	DRZEW	BŚW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	GRP	PRZ	0,5	
PODSZ			0,3	
PRZES				

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	MD	3	15			3 II	
DRZEW	OL	3	15			3 III	
DRZEW	BRZ	2	15			5 III	
DRZEW	BRZ	1	7			2 II	
DRZEW	ŚW	1	7			1 II	
PODSZ	BRZ						
PRZES	DB		30	12	12		1

Wskaźniki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Piłność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0 CP		N		0,23
0 POPR		N		0,12
0 AGROT		N		0,12
0 PIEL		N		0,12
0 PRZEST		N		0,00

Adres BDL: **B040440001-109 -w -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Podlaskie** Powiat: **Grajewski** Gmina: **Rajgród Miasto**
 Obręb ewidencyjny: **miasto Rajgród** Oddział i wydzielanie: **9w**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
5,41			D-STAN	DRZEW	BŚW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW		UM		0,8
PODSZ				0,7

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	SO	10	81	33	23	II	278
DRZEW	BRZ	MJS	50				
DRZEW	DB	MJS	50				
DRZEW	OS	MJS	50				
PODSZ	BRZ						
PODSZ	DB						
PODSZ	JAL						
PODSZ	KRU						

Wskazówki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0 IB		N		5,41
0 ODN-ZRB		N		5,41
0 PIEL		N		5,41
0 AGROT		N		5,41

Opis działki ewidencyjnej nr 2/1

Działka ewidencyjna nr 2/1 na dzień sporządzenia oględzin niezabudowana oraz nieużytkowana. Na terenie działki znajdują się pojedyncze kompleksy zadrzewień śródpolnych. Pozostała część teren prawdopodobnie użytkowana rolniczo – teren łąk i pastwisk.

W dacie przeprowadzenia oględzin na terenie nieruchomości zalegała pokrywa śnieżna, co uniemożliwiło precyzyjne określenie szczegółowego sposobu jej użytkowania. W związku z powyższym, przy opisie stanu nieruchomości posłużył się analizą danych pochodzących z ogólnodostępnych portali mapowych. Na podstawie zebranych informacji oraz wizji lokalnej ustalono, że teren działki stanowi grunt użytkowany rolniczo, w którym prawdopodobnie przeważają grunty orne i/lub tereny łąk i pastwisk ze zwartymi kompleksami zadrzewień śródpolnych w centralnej części działki.

Droga dojazdowa	Nieruchomość posiada zapewniony prawny dostęp do drogi za pośrednictwem działki ewidencyjnej nr 116, stanowiącej gminną drogę wewnętrzną. Należy jednak zaznaczyć, iż w warunkach terenowych brak jest fizycznie urządzonego dojazdu, a grunt wydzielony pod drogę pozostaje nieużytkowany i nie pełni obecnie faktycznej funkcji komunikacyjnej
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Brak

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 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 szacunkowym

Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

Działka	Podejście	Metoda
1390	Porównawcze	Porównywania parami
2/1	Porównawcze	Korygowania ceny średniej

Z uwagi na brak w obrocie rynkowym na terenie powiatu grajewskiego transakcji nieruchomościami o podobnym rozproszeniu terytorialnym, niemożliwe było znalezienie nieruchomości porównywalnych składających się z działek ewidencyjnych zlokalizowanych w różnych gminach. Ponieważ każda z działek funkcjonuje niezależnie, dokonano wyceny każdej z nich odrębnie. W konsekwencji wartość końcową nieruchomości określono jako sumę wartości rynkowych poszczególnych działek ewidencyjnych.

7 Określenie wartości działki gruntu 1390

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.

7.1 Analiza rynku nieruchomości leśnych

Rynek lasów prywatnych w Polsce jest rynkiem o niskiej płynności, ale wysokim bezpieczeństwie kapitału. Zgodnie z danymi GUS za rok 2024, lasy zajmują blisko 30% powierzchni kraju, z czego około 1/5 znajduje się w rękach prywatnych. Kluczowym czynnikiem kształtującym rynek jest art. 37a Ustawy o lasach, który daje Lasom Państwowym prawo pierwokupu niemal każdej działki leśnej sprzedawanej przez osobę prywatną.

W strukturze użytkowej gruntów województwa podlaskiego udział gruntów leśnych i zadrzewionych należy do najwyższych w kraju, przy jednocześnie niskim stopniu urbanizacji i silnej ekspozycji funkcji przyrodniczych.

Nadleśnictwo Rajgród, obejmujące m.in. teren powiatu grajewskiego, zarządza ponad 12 tys. ha gruntów Skarbu Państwa, przy lesistości w zasięgu nadleśnictwa rzędu ok. 25%, z czego ok. 80% to lasy ochronne. Na terenie nadleśnictwa przeważają siedliska borów mieszanych z dominacją sosny.

Wstępny etap analizy obejmował wyodrębnienie segmentu nieruchomości leśnych na terenie powiatu grajewskiego. Następnie analizie poddano procentowy udział użytku Ls w poszczególnych nieruchomościach i odrzucono nieruchomości, w których udział użytku był niższy niż 35%. Dodatkowo, odrzucono nieruchomości, w których pomimo wystąpienia a użytku Ls na terenie nieruchomości nie znajdują się obecnie zadrzewienia – prawdopodobnie teren zrębu.

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 grunty leśne;
- 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/m²

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/m2
1	Rajgród - Miasto	Rajgród	4894/2025	19.08.2025	104 000	15103	6,89 zł
2	Rajgród - Obszar Wiejski	Karwowo	3842/2025	23.05.2025	3 000	426	7,04 zł
3	Rajgród - Obszar Wiejski	Kuligi	7434/2024	05.12.2024	20 000	3892	5,14 zł
4	Rajgród - Obszar Wiejski	Karwowo	8264/2025	17.12.2025	50 000	8629	5,79 zł
5	Rajgród - Obszar Wiejski	Pieńczykowo	4148/2025	07.10.2025	44 000	9500	4,63 zł
6	Radziłów	Słucz	647/2025	03.02.2025	12 000	807	14,87 zł
7	Wąsosz	Szymany	3453/2025	03.10.2025	12 000	1968	6,10 zł
8	Grajewo-Gmina	Modzele	4570/2024	25.07.2024	55 000	9015	6,10 zł
9	Wąsosz	Kędziorowo	3954/2024	25.10.2024	50 000	9915	5,04 zł
10	Szczuczyn - Miasto	Szczuczyn	3568/2025	07.10.2025	30 000	3719	8,07 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	4,63 zł
C max	14,87 zł
Średnia	6,97 zł
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	10,24 zł

7.2 Analiza trendu cenowego

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

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

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

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

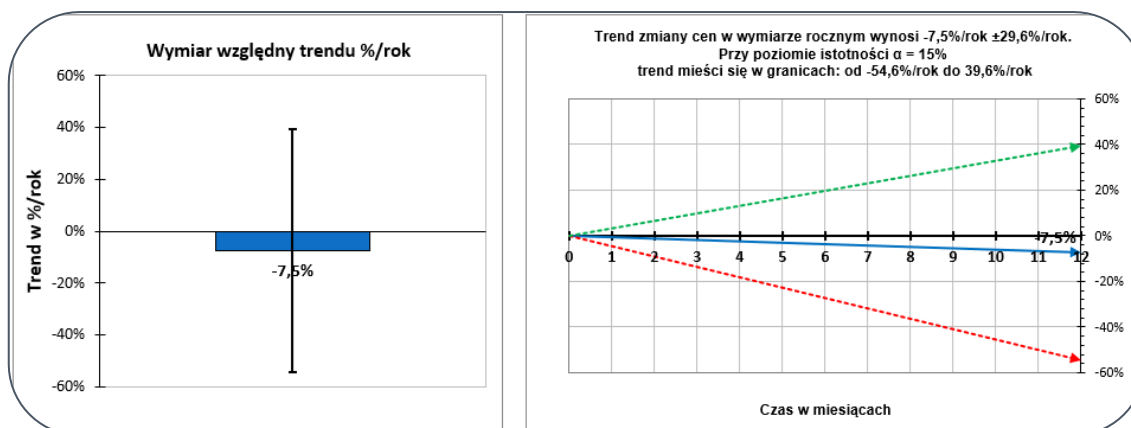
Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	18
--	----

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	25.07.2024
2	Najnowsza transakcja	17.12.2025
3	Okres badania rynku (dni)	510
4	Okres badania rynku (lata)	1,40
5	Liczba analizowanych danych	10

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,002
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	7
8	Współczynnik korelacji (R)	9,0%
9	Współczynnik determinacji (R2)	0,8%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	7,41 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	6,64 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-0,77 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-10,3%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,021%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-0,65%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-7,5%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu $\pm$ %/rok	29,6%
18	Przedział ufności (85%) $\pm$ %/rok	47,1%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-54,6%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	39,6%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-0,002
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,006
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,592
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,254
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	80,58%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	19,4%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -7,5%/rok $\pm$ 29,6%/rok i można określić go jako wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 47,1\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -54,6%/rok do 39,6%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,254 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,592.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 80,6%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 19,4%.

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.

Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	20
--	----

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	Ocena cechy	Opis cechy
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	1	Położenie w sąsiedztwie zabudowy
	0,5	Położenie w niewielkiej odległości od rozproszonej zabudowy, otoczenie średnio/słabo zagospodarowane
	0	Brak zabudowy w pobliżu. Otoczenie niezagospodarowane.
Powierzchnia	1	Do 0,5 ha
	0,5	0,5-1 ha
	0	Powyżej 1 ha
Udział użytku leśnego	1	Powyżej 80%
	0,5	60-80%
	0	Do 60%
Jakość użytku leśnego	1	Drzewostan starszy o wysokim stopniu zadrzewienia, bonitacje I i II
	0,5	Drzewostan w wieku 40-60 lat o wysokim stopniu zadrzewienia lub drzewostan w wieku bliskim rębności o niskim stopniu zadrzewienia / kilka wydzieli leśnych o mieszanym składzie: częściowo starszy drzewostan, częściowo drzewostan młody
	0	Drzewostan w wieku do 40 lat
Kształt	1	Regularny, zbliżony do prostokąta lub kwadratu
	0,5	Warunki pośrednie
	0	Kształt nieregularny lub istotnie zwężony i wydłużony
Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą asfaltową / gruntową ulepszoną
	0,5	Dojazd drogą gruntową
	0	Dojazd nieurządzony/ brak dojazdu
Czynniki utrudniające zrywkę	1	Brak istotnych czynników utrudniających
	0	Występują umiarkowane czynniki utrudniające np. istotne różnice w wysokościach terenu, wysoki poziom wód gruntowych.

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

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane stanowiące grunty leśne
Liczba respondentów	14

Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	21
--	----

Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	50
Powierzchnia	76
Udział użytku leśnego	126
Jakość użytku leśnego	127
Kształt	50
Droga dojazdowa	26
Czynniki utrudniające zrywkę	51
Suma pkt.	504

Cecha	Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia	Udział użytku leśnego	Jakość użytku leśnego	Kształt	Droga dojazdowa	Czynniki utrudniające zrywkę	Suma
Liczba punktów uzyskana w badaniu	50	76	126	127	50	26	51	504
Waga cechy [%]	10%	15%	25%	25%	10%	5%	10%	100%
Wartość kwotowa poprawki	1,02	1,54	2,56	2,56	1,02	0,52	1,02	10,24



Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	22
--	----

7.4 Określenie wartości działki gruntu 1390

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

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Udział użytku leśnego	Jakość użytku leśnego	Kształt	Droga dojazdowa	Czynniki utrudniające zrywkę
1	19.08.2025	6,89	0,50	0,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
2	23.05.2025	7,04	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
3	05.12.2024	5,14	0,00	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
4	17.12.2025	5,79	1,00	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00
5	07.10.2025	4,63	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00
6	03.02.2025	14,87	0,50	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
7	03.10.2025	6,10	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,50	1,00
8	25.07.2024	6,10	1,00	0,50	0,50	0,00	1,00	0,50	1,00
9	25.10.2024	5,04	0,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
10	07.10.2025	8,07	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Nieruchomość wyceniana			0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00
Poprawki kwotowe			1,02	1,54	2,56	2,56	1,02	0,52	1,02

Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.

23

L.p.	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Udział użytku leśnego	Jakość użytku leśnego	Kształt	Droga dojazdowa	Czynniki utrudniające zrywkę	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	19.08.2025	6,89	0	0,77	0	0	0	0	0	0,77	7,66
2	23.05.2025	7,04	0,51	-0,77	0	1,28	1,02	0	0	2,04	9,08
3	05.12.2024	5,14	0,51	-0,77	0	0	0	0	0	-0,26	4,88
4	17.12.2025	5,79	-0,51	0	1,28	0	0	-0,52	0	0,25	6,04
5	07.10.2025	4,63	0	0	0	-1,28	0	-0,26	0	-1,54	3,09
6	03.02.2025	14,87	0	-0,77	0	1,28	0	-0,52	0	-0,01	14,86
7	03.10.2025	6,10	0,51	-0,77	0	1,28	0	-0,26	0	0,76	6,86
8	25.07.2024	6,10	-0,51	0	1,28	1,28	0	-0,26	0	1,79	7,89
9	25.10.2024	5,04	0,51	0	0	0	0	0	0	0,51	5,55
10	07.10.2025	8,07	-0,51	-0,77	2,56	1,28	0	0	1,02	3,58	11,65
Cena m2			7,76								
Powierzchnia [m2]			5703								
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			44 255,00								

Styczeń 2026

8 Określenie wartości działki gruntu 2/1

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.

8.1 Analiza rynku nieruchomości stanowiących teren łąk i pastwisk

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/m²

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.



Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	26
--	----

Lp	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena zł/m2
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	Bełda	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	Bełda	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.

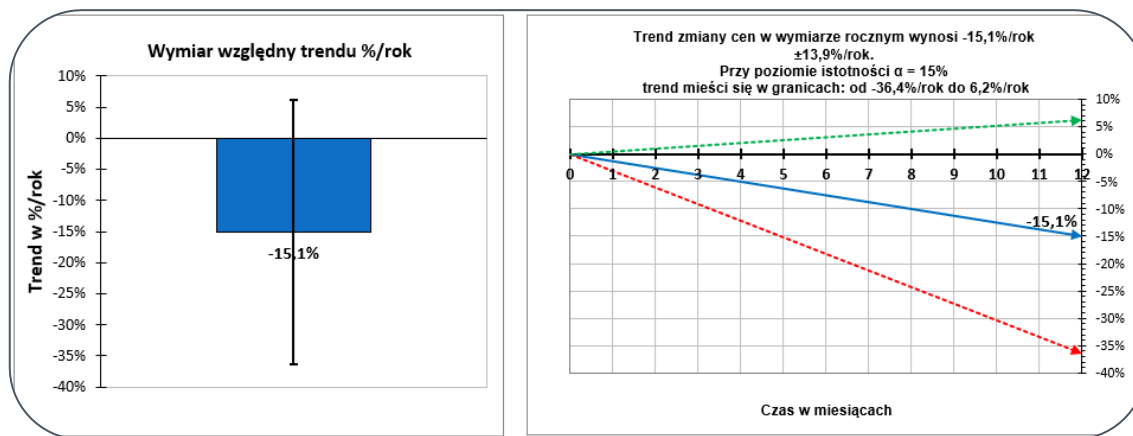
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

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 (R2)	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 ± %/rok	13,9%
18	Przedział ufności (85%) ± %/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 / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	29,67%
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	Teren 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

Nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych niezabudowanych działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1390 oraz 2/1 o łącznej powierzchni 1,0353 ha zlokalizowanych w dwóch gminach (gmina miasto Rajgród oraz gmina wiejska Rajgród) powiatu grajewskiego.	31
--	----

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

8.4 Określenie wartości działki gruntu 2/1

Cechy	Waga cechy [%]	Wartość współczynników			Wyceniana	
		dolny	średni	górny	ocena	opis
Stan zagospodarowania otoczenia	15%	0,07940	0,15	0,2839	0,15	Zabudowa w niewielkiej odległości
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	20%	0,10590	0,2	0,3785	0,3785	4650 m ²
Droga dojazdowa	10%	0,05290	0,1	0,1893	0,0529	Dojazd utrudniony
Czynniki utrudniające agrotechnikę	20%	0,10590	0,2	0,3785	0,2000	Warunki pośrednie, występują elementy zadrzewień śródpolnych
Kultura rolna	25%	0,13240	0,25	0,4731	0,2500	Warunki pośrednie
Kształt	10%	0,05290	0,1	0,1893	0,1893	Regularny, zbliżony do prostokąta
SUMA	1,0000	0,5294	1,0000	1,8926	1,2207	
Cena średnia					3,91	
Cena 1 m ² z uwzględnieniem współczynnika korygującego					4,77	
Powierzchnia nieruchomości wycenianej					4650	
Wartość nieruchomości wycenianej (w zaokrągleniu do złotych)					22 181,00	

9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Podsumowanie wartości przedstawia poniższa tabela

Działka	Wartość	Słownie
1390	44 255 zł	czterdzieści cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt pięć złotych
2/1	22 181 zł	dwadzieścia dwa tysiące sto osiemdziesiąt jeden złotych
Suma	66 436 zł	sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych

9.1 Uzasadnienie

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących tereny łąk i pastwisk oraz tereny lasów można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego nieruchomości.

10 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

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

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

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

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

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

Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

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

Wykaz załączników

1. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego
2. Dokumentacja geodezyjna
3. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości

Rzeczoznawca Majątkowy
Mateusz Zarzecki



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1098796291



1	Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.	
2	Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
3	Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 131,74 PLN Kwota w PLN 131,74 Termin płatności 16.09.2025	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, 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 przysyłanie 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje 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 zmięrzające 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. Żubra 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSOCPZA/24F11_01/20250902.0956/proddppu07-32975223.3/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. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87670-55055-PHIV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła 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

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.36.2026

Województwo : **podlaskie**
Powiat : **grajewski**
Jednostka ewidencyjna : **200404_5 RAJGRÓD - OBSZAR WIEJSKI**
Obręb : **0021 RYBCZYŻNA**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.265**

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
2/1		łąki trwałe pastwiska trwałe	ŁVI PsV	0,2926 0,1724	0,4650	LM1G/00031117/4
Id działki: 200404_5.0021.2/1						

Razem powierzchnia działek :

0,4650 ha

Słownie : cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt 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 09:37

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.36.2026

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

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.716**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice: ANDRZEJ, BARBARA MJR HENRYKA SUCHARSKIEGO 12/10; 16-300 AUGUSTÓW;	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
1390		lasy	LsVI	0,5703	0,5703	LM1G/00031117/4
Id działki: 200404_4.0001.1390						

Razem powierzchnia działek :

0,5703 ha

Słownie : pięć tysięcy siedemset trzy 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
Starosta Powiatowe
w Grajewie

Date / Data: 2026-01-
14 09:38

Mapa ewidencyjna
Skala 1:2000

Województwo: podlaskie

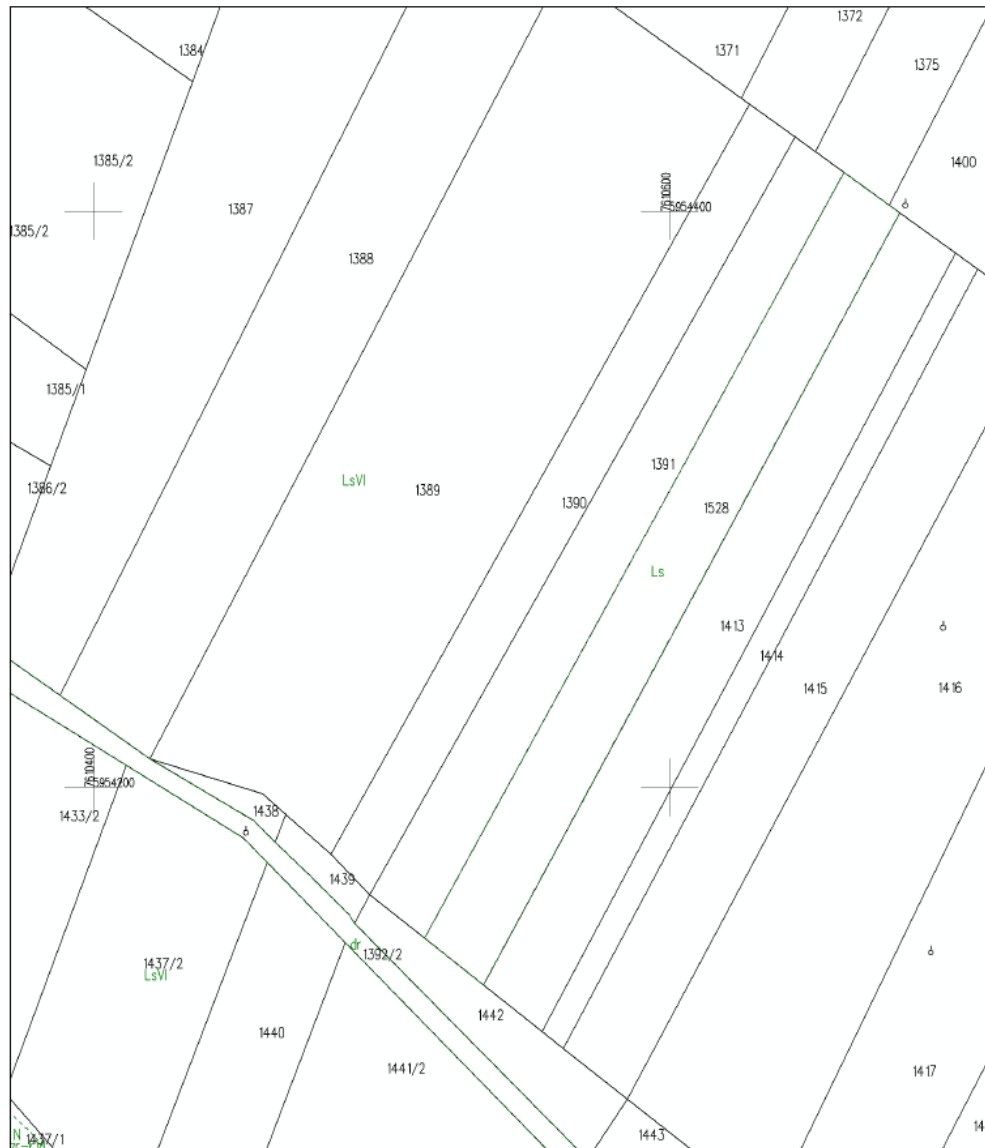
Powiat: grajewski

Jednostka ewidencyjna: RAJGRÓD-m.

Identyfikator jednostki: 2004044

Obręb: Rajgród

Numer obrębu: 0001



ID weryfikacji: 32286-870c33b7 (na stronie: <https://starostwograjewo.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 18.01.2026 r. Wniosek: WG.6642.57.2026
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

38





BURMISTRZ RAJGRÓDU
35-005 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 Rzecznik 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



GMINA RAJGRÓD
19-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

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

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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 **PIEŃCZYKÓWEK** 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

INSPEKTORA
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

BURMISTRZ RAJGRÓDU
19-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

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. Rzecznik Maja Matczak 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