

MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości składającej się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1009, 1016/10 o łącznej powierzchni 0,6244 ha zlokalizowanej w obrębie Rajgród, miasto Rajgród, powiat grajewski.

Styczeń 2026

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



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w mieście Rajgród w powiecie grajewskim, składająca się z dwóch odrębnych działek ewidencyjnych. - Działka ewidencyjna nr 1009 o powierzchni 0,1087 ha niezabudowana oraz niezagospodarowana. Działka o potencjale do zabudowy kubaturowej, zlokalizowana w centralnej części miasta. - Działka ewidencyjna nr 1016/10 o powierzchni 0,5157 ha niezabudowana oraz niezagospodarowana. Teren działki w przeważającej części pokryty jest roślinnością w postaci licznych zadrzewień i zakrzaczeń, stanowiących efekt naturalnej sukcesji wtórnej. Występujący drzewostan ma charakter samosiewów o zróżnicowanym stopniu dojrzałości. Działka zlokalizowana w południowej części miasta w kwartale zabudowy przemysłowej / magazynowej. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,6244 ha. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00011143/9 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 odrębnych działek ewidencyjnych.												
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.												
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.01.2026 r.												
5.	Zestawienie wyników	<table> <tr> <th>Działka</th><th>Wartość</th><th>Słownie</th></tr> <tr> <td>1009</td><td>124 733 zł</td><td>sto dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści trzy złote</td></tr> <tr> <td>1016/10</td><td>182 816 zł</td><td>sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset szesnaście złotych</td></tr> <tr> <td>Suma:</td><td>307 549 zł</td><td>trzysta siedem tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych</td></tr> </table>	Działka	Wartość	Słownie	1009	124 733 zł	sto dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści trzy złote	1016/10	182 816 zł	sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset szesnaście złotych	Suma:	307 549 zł	trzysta siedem tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych
Działka	Wartość	Słownie												
1009	124 733 zł	sto dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści trzy złote												
1016/10	182 816 zł	sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset szesnaście złotych												
Suma:	307 549 zł	trzysta siedem tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych												
6.	Uwagi	Działka nr 1009 obciążona ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej (na rzecz każdorazowego właściciela działki 1008/1)												
7.	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	5
5	Opis stanu nieruchomości	5
5.1	Stan prawny nieruchomości	5
5.2	Uwarunkowania planistyczne	5
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	7
5.4	Opis nieruchomości	12
6	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny	15
7	Określenie wartości nieruchomości	16
7.1	Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych	16
7.2	Określenie wartości działki 1009	18
7.3	Analiza trendu czasowego	19
7.4	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	21
7.5	Określenie wartości	23
7.6	Określenie wartości działki 1016/10	25
7.7	Analiza trendu czasowego	25
7.8	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	27
7.9	Określenie wartości	30
8	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	32
8.1	Uzasadnienie	32
9	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami	32

1 Przedmiot i zakres wyceny

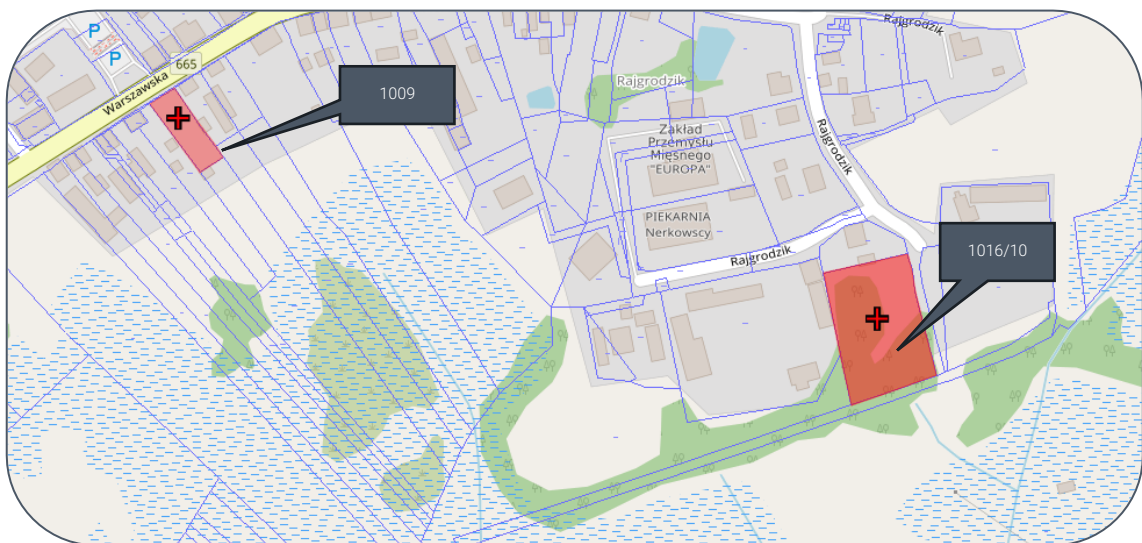
1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w mieście Rajgród w powiecie grajewskim, składająca się z dwóch odrębnych działek ewidencyjnych:

- Działka ewidencyjna nr 1009 o powierzchni 0,1087 ha niezabudowana oraz niezagospodarowana. Działka o potencjale do zabudowy kubaturowej, zlokalizowana w centralnej części miasta.
- Działka ewidencyjna nr 1016/10 o powierzchni 0,5157 ha niezabudowana oraz niezagospodarowana. Teren działki w przeważającej części pokryty jest roślinnością w postaci licznych zadrzewień i zakrzaczeń, stanowiących efekt naturalnej sukcesji wtórnej. Występujący drzewostan ma charakter samosiewów o zróżnicowanym stopniu dojrzałości. Działka zlokalizowana w południowej części miasta w kwartale zabudowy przemysłowej / magazynowej.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,6244 ha.

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00011143/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Dane geodezyjne działek wchodzących w skład nieruchomości:

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
1009	Rajgród	Oznaczenie	Pow.	0,1087 ha
Id działki :		RIVa	0,1087	
200404_4.0001.1009				

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
1016/10 Id działki : 200404_4.0001.1016/10	Rajgród	Br-RIVa	0,0173 ha	0,5157 ha
		Lzr-PsVI	0,1453 ha	
		N	0,0376 ha	
		RIVa	0,2762 ha	
		W-PsVI	0,0393 ha	

Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00011143/9 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 odrębnych działek ewidencyjnych.

2 Określenie celu wyceny

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

3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn. BI1B/GU/350/2025/72).

3.2 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.3 Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Badanie księgi wieczystej;
- Dokumentacja geodezyjna;
- Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wydane przez Urząd Gminy Rajgród;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje o transakcjach nieruchomości porównawczych uzyskane na podstawie analizy treści aktów notarialnych;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;

4 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data na którą została określona wartość nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 11.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 11.01.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 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/00011143/9 (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/00011143/9	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr: 1009 Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, miasto Rajgród, ul. Warszawska. Działki ewidencyjne nr: 1016/10 Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, miasto Rajgród, ul. Warszawska. Obszar całej nieruchomości: 0,6244 ha
Dział I-SP	Brak wpisów.
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1
Dział III	Numer wpisu: 1. Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: służebność gruntowa zgodnie z treścią § 8 umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30-03-2010 r. REP. A 1666/2010 R. Przedmiot wykonywania: Działka nr 1009. Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: każdorazowy właściciel działki nr 1008/1 POŁ. RAJGRÓD
Dział IV	2 wpisy hipoteczne pod numerami: 3 i 4.

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 1009 - strefa funkcjonalna przestrzenna III w oparciu o obszar zabudowy miejskiej, R- użytki orne
- Działka 1016/10 - strefa funkcjonalna przestrzenna III w oparciu o R- użytki orne

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

5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



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

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

wynosi około 24 osoby na km², co wskazuje na rozproszoną zabudowę typową dla północno-wschodniej Polski. Znaczną część terenu obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie, zaś tereny Biebrzańskiego Parku Narodowego zajmują 903 hektary. Bogata przyroda i unikalne jezioro przyciągają coraz więcej turystów.

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

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

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

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

Rajgród to niewielkie miasto o statusie gminy miejsko-wiejskiej, położone w powiecie grajewskim w północno-wschodniej części województwa podlaskiego. Według danych GUS na 31 grudnia 2024 r. miasto liczyło 1401 mieszkańców, z czego 51,2% stanowiły kobiety, a 48,8% mężczyźni. Miasto pełni funkcję ośrodka administracyjnego gminy o łącznej powierzchni 207,16 km² i charakterze rolniczo-turystycznym, z dominującą rolą Jeziora Rajgrodzkiego jako głównego zasobu przyrodniczego.

Rajgród położony jest na styku trzech jednostek fizyczno-geograficznych: Pojezierza Etckiego na północy, Kotliny Biebrzańskiej na południu oraz Pojezierza Rajgrodzkiego w części centralnej. Miasto leży nad Jeziorem Rajgrodzkim i rzeką Jęgrnią, w odległości ok. 13 km od Grajewa i 25 km od Augustowa. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 61 (Warszawa–Augustów) oraz droga wojewódzka nr 665 łącząca Grajewo z Augustowem.

Gmina Rajgród graniczy z gminami: Grajewo, Goniądz i Bargłów Kościelny (woj. podlaskie) oraz Kalinowo i Prostki (woj. warmińsko-mazurskie). Użytki rolne stanowią 70,17% powierzchni gminy, lesistość wynosi 28,4% (893. pozycja wśród gmin w Polsce).

Rajgród zajmuje 4. miejsce wśród miast w Polsce z największą liczbą zgonów na 1000 mieszkańców oraz 10. miejsce wśród miast z najstarszymi mieszkańcami. Prognoza na lata 2025-2030 przewiduje dalszy spadek populacji do ok. 4200 mieszkańców gminy.

W gminie Rajgród wskaźnik pracujących na 1000 ludności wyniósł 68 osób w 2021 r. (znacznie poniżej średniej krajowej 259), przy czym w mieście Rajgród osiągnął 151 osób – najwyższą wartość wśród analizowanych gmin porównawczych. Na obszarach wiejskich gminy wskaźnik spadł do 31 osób/1000 ludności.

Stopa bezrobocia w powiecie grajewskim utrzymuje się na poziomie 7-8% (2023-2024). Rajgród zajmuje 145. miejsce wśród miast w Polsce z największym bezrobociem rejestrowanym.

Rajgród nie posiada rozwiniętego sektora przemysłowego – dominują mikroprzedsiębiorstwa usługowe i handlowe oraz gospodarstwa rolne. Główne gałęzie aktywności gospodarczej obejmują:

Rolnictwo: Użytki rolne stanowią 70,17% powierzchni gminy; dominują uprawy zbożowe, rzepak, ziemniaki oraz hodowla bydła i trzody chlewnej. Sektor rolniczy zatrudnia znaczący odsetek mieszkańców – Rajgród zajmuje 151. miejsce wśród miast z największym odsetkiem pracujących w sektorze rolniczym.

Przetwórstwo i usługi: Brak dużych zakładów przemysłowych (brak podmiotów zatrudniających powyżej 250 osób). Małe i średnie przedsiębiorstwa koncentrują się w branżach: budownictwo, handel detaliczny, usługi transportowe i drobne przetwórstwo spożywcze.

Turystyka: Stanowi strategiczny kierunek rozwoju gminy.

Turystyka stanowi kluczowy sektor rozwojowy Rajgrodu, oparty na zasobach przyrodniczych i wodnych regionu.

Jeziro Rajgrodzkie: Główny zasób turystyczny – rynnowe jezioro o powierzchni 1514 ha z pięcioma wydłużonymi odnogami, idealne do żeglarstwa, kajakarstwa, windsurfingu i nurkowania. Jezioro jest częścią większego szlaku wodnego, umożliwiającego dłuższe wyprawy kajakowe przez rzeki i kanały regionu. W sezonie organizowane są regaty żeglarskie (Regaty o Błękitną Wstęgę Jeziora Rajgrodzkiego, Puchar Burmistrza Rajgrodu).

Walory przyrodnicze:

- Położenie w otulinie Biebrzańskiego Parku Narodowego
- Obszar chronionego krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie (14928 ha)
- Lesistość 28,4% z przewagą lasów iglastych
- Liczne trasy piesze i rowerowe przez lasy, łąki i torfowiska

Atrakcje kulturowe i historyczne:

- Góra Zamkowa z pozostałościami grodu jaćwieskiego
- Kościół parafialny pw. Narodzenia NMP (XIX w.)
- Młyn w Wojdach
- XIX-wieczny kościół w Rydzewie

Budynki podłączone do wodociągu: 68,9% ogółem (miasto 79,1%, wieś 63,2%) – pozycja 2181 w rankingu gmin

- Budynki podłączone do kanalizacji: 28,9% ogółem (miasto 73,0%, wieś 4,7%) – pozycja 1658

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana w skład której wchodzi dwie jednostki rejestrowe w postaci działek ewidencyjnych o numerach 1009 oraz 1016/10. Przedmiotowe działki zlokalizowane są w odrębnych strefach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Rajgród, co determinuje ich odmienną charakterystykę rynkową oraz potencjał użytkowy.

Działka nr 1009 usytuowana jest w centralnej strefie zurbanizowanej miasta Rajgród. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do pasa drogowego ulicy Warszawskiej, stanowiącej ciąg drogi wojewódzkiej nr 655 (DW655). Ulica ta stanowi kluczową arterię komunikacyjną miasta, co zapewnia nieruchomości doskonałą ekspozycję oraz optymalną dostępność komunikacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie (otoczeniu bliskim) dominuje zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty o funkcji usługowej i handlowej. Położenie w obszarze o charakterze śródmiejskim skutkuje bardzo korzystnym dostępem do infrastruktury społecznej oraz placówek użyteczności publicznej. Lokalizacja ogólna oceniana jest jako korzystna, z uwagi na wysoką intensywność zagospodarowania terenów przyległych oraz ich zurbanizowany charakter.

Działka nr 1016/10 położona jest w południowej, peryferyjnej strefie miasta Rajgród, przy ulicy Rajgrodzik. Obszar ten stanowi wyodrębniony kwartał o dominującej funkcji przemysłowo-składowej oraz usługowej. Dostęp do nieruchomości realizowany jest poprzez drogę o nawierzchni asfaltowej, co zapewnia odpowiednie warunki dla transportu kołowego, w tym ciężarowego. Otoczenie nieruchomości stanowią obiekty o charakterze magazynowym, produkcyjnym oraz bazy usługowe. Od strony południowej działka graniczy bezpośrednio z gruntami o charakterze rolnym oraz terenami o ekstensywnym wykorzystaniu (nieużytki), co wyznacza granicę zwartej zabudowy miejskiej w tej części Rajgrodu. Lokalizacja ta posiada cechy typowe dla stref aktywności gospodarczej, charakteryzując się mniejszym natężeniem ruchu pieszego na rzecz wzmożonego ruchu technicznego i logistycznego.



Otoczenie działki 1016/10



Otoczenie działki 1009



Otoczenie działki 1009

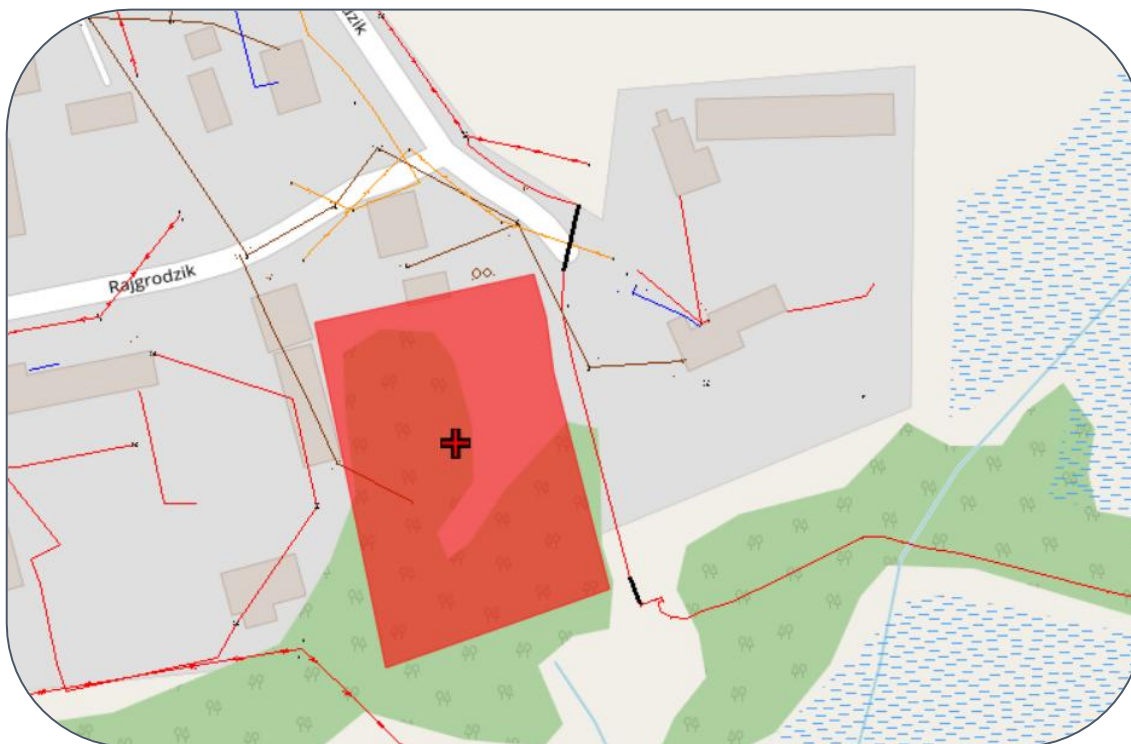
5.4 Opis nieruchomości



Widok na działkę 1016/10

Opis działki ewidencyjnej nr 1016/10	
Działka ewidencyjna nr 1016/10 o powierzchni 0,5157 ha na dzień sporządzenia oględzin nieużytkowana oraz niezagospodarowana.	
Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę nieurządzony
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Występują niewielkie różnice w poziomach wysokości terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , telekomunikacyjna, wodociągowa (w większej odległości). Teren działki nieuzbrojony.

Dane dotyczące drzewostanu zlokalizowanego na działce	Teren działki w przeważającej części pokryty jest roślinnością w postaci licznych zadrzewień i zakrzaczeń, stanowiących efekt naturalnej sukcesji wtórnej. Występujący drzewostan ma charakter samosiewów o zróżnicowanym stopniu dojrzałości i zróżnicowanym składzie gatunkowym. Obecnie grunt nie jest użytkowany, przez co w przeważającej części zarósł drzewami i gęstymi krzewami (samosiewami). Ze względu na to silne zadrzewienie oraz zalegającą w dacie oględzin warstwę śniegu, swobodny dostęp do terenu działki oraz pełna ocena jej stanu były utrudnione. Takie warunki uniemożliwiły dokładne określenie struktury podłoża, jednak na podstawie obserwacji otoczenia można przypuszczać, że część terenu charakteryzuje się podwyższonym poziomem wód gruntowych.
---	---



Widok na kontur działki 1016/10

Opis działki ewidencyjnej nr 1009	
Działka ewidencyjna nr 1009 o powierzchni 0,1087 ha na dzień sporządzenia oględzin nieużytkowana oraz niezagospodarowana.	
Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę nieurządzony
Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Występują niewielkie różnice w poziomach wysokości terenu
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna , telekomunikacyjna, wodociągowa. Teren działki nieuzbrojony. Przez teren działki (w jej południowej części) przebiega sieć wodociągowa.
Dane dotyczące drzewostanu zlokalizowanego na działce	Teren działki częściowo pokryty jest roślinnością w postaci licznych zadrzewień i zakrzaczeń, stanowiących efekt naturalnej sukcesji wtórnej. Występujący drzewostan ma charakter samosiewów o zróżnicowanym stopniu dojrzałości i zróżnicowanym składzie gatunkowym. Obecnie grunt nie jest użytkowany, przez co w przeważającej części zarósł drzewami i gęstymi krzewami (samosiewami). Ze względu na zadrzewienie oraz zalegającą w dacie oględzin warstwę śniegu, swobodny dostęp do terenu działki oraz pełna ocena jej stanu były utrudnione.



Widok na działkę nr 1009





Usytuowanie działki 1009 w terenie

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 szacunkowy

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

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

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:

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

7 Określenie wartości nieruchomości

7.1 Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

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

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

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

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

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

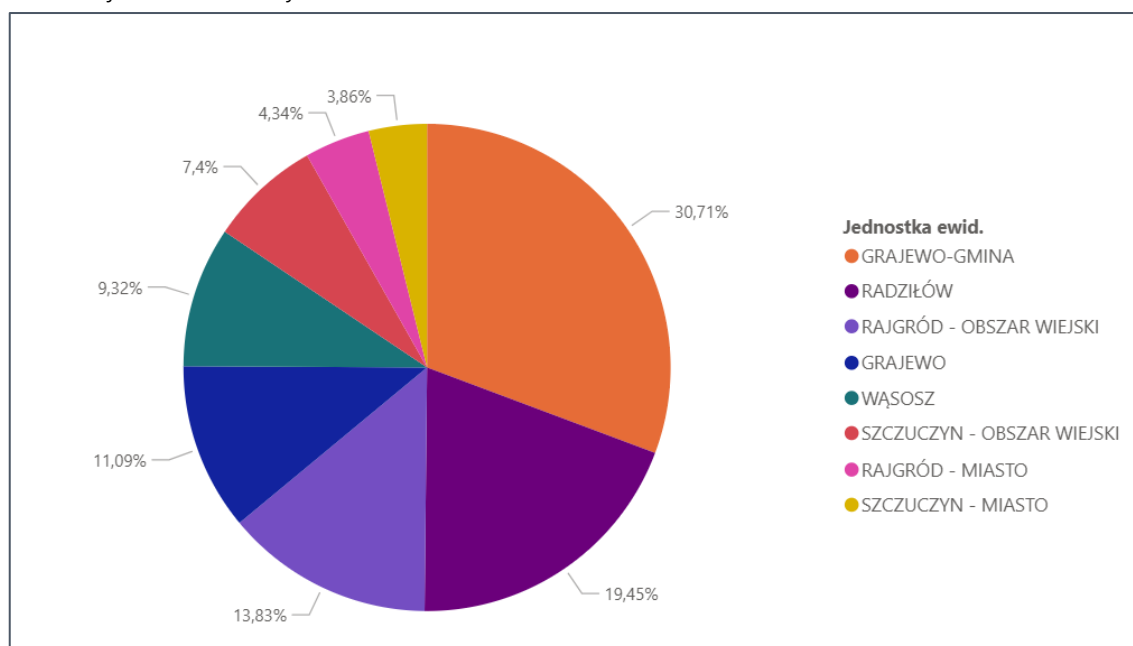
5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

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

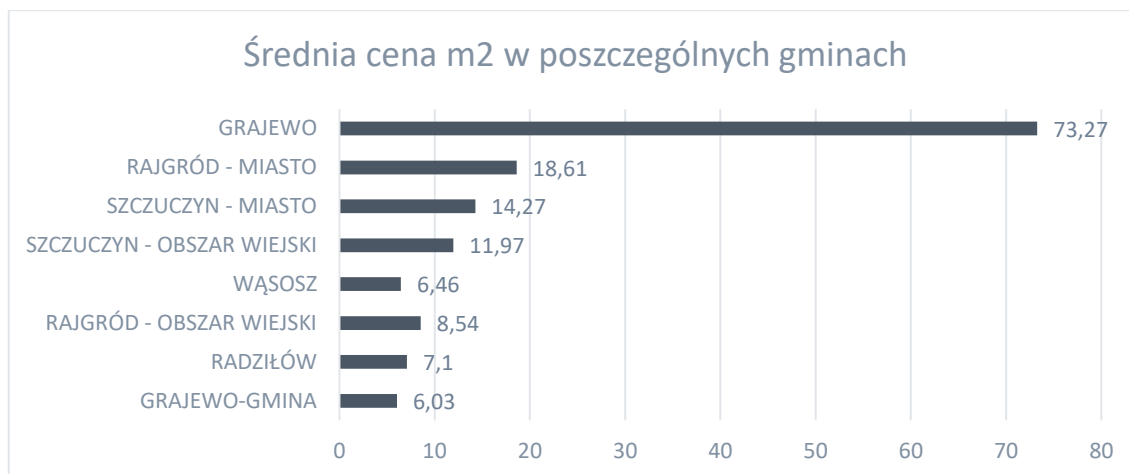
Wstępnej analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu grajewskiego:

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

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



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



Powiat grajewski to region o dominującej funkcji rolniczej, gdzie obrót ziemią odbywa się głównie w obrocie prywatnym (międzysąsiedzkim). Głównym czynnikiem kreującym popyt jest presja na powiększanie gospodarstw mlecznych. Według danych ARiMR, powiat ten od lat utrzymuje jedną z najwyższych w kraju obsad bydła na 100 ha użytków rolnych. Dominują gleby średnie i słabe. Grunty klasy III i IV osiągają ceny o 30-40% wyższe niż klasy V i VI, chyba że te ostatnie mają potencjał pod zalesienie lub OZE.

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

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

7.2 Określenie wartości działki 1009

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, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy, przyjęto nieruchomości o powierzchni do 2000 m²;
- obszar badania: gmina Rajgród, miejscowość Rajgród;
- okres badania: obejmuje okres od stycznia 2024 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: zł/m².

Ze względu na wyraźne różnice w cenach jednostkowych zdecydowano się na odrzucenie ze zbioru transakcji nieruchomościami z bezpośrednim dostępem do linii brzegowej jeziora.

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	Lokalizacja	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena zł/m2
1	Rajgród	256/2025	23.05.2025	110 000,00	692	158,96 zł
2	Rajgród	1075/2025	24.03.2025	190 000,00	1588	119,65 zł
3	Rajgród	814/2025	27.03.2025	60 000,00	573	104,71 zł
4	Rajgród	3946/2025	19.11.2025	130 000,00	1441	90,22 zł
5	Rajgród	14015/2024	25.10.2024	56 000,00	1314	42,62 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	42,62 zł
C max	158,96 zł
Delta	116,34 zł
Średnia	103,23 zł

7.3 Analiza trendu czasowego

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:

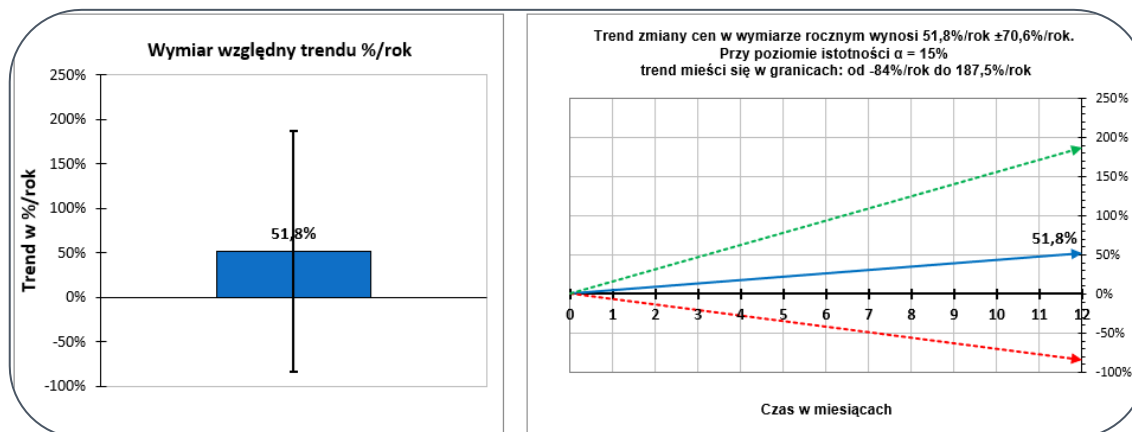
Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	25.10.2024
2	Najnowsza transakcja	19.11.2025
3	Okres badania rynku (dni)	390
4	Okres badania rynku (lata)	1,07
5	Liczba analizowanych danych	5

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	0,118
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	82
8	Współczynnik korelacji (R)	39,0%

Nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1009, 1016/10 o łącznej powierzchni 0,6244 ha zlokalizowana w obrębie Rajgród, miasto Rajgród, powiat grajewski.	20
--	----

9	Współczynnik determinacji (R ²)	15,2%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	81,94 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	127,92 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	45,98 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	56,1%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	0,114%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	3,54%
16	Wymiar względny trendu %/rok	51,8%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	70,6%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	135,8%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-84,0%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	187,5%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b ₁	0,118
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,161
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,924
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,734
25	Istotność / istotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	51,63%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	48,4%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 51,8%/rok $\pm$ 70,6%/rok i można określić go jako bardzo silny trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 135,8\%$.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -84%/rok do 187,5%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,734 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,924.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 51,6%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 48,4%.

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.

7.4 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

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

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

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

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

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

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Stan zagospodarowania otoczenia	1	W sąsiedztwie liczna, zwarta zabudowa. Otoczenie korzystne zagospodarowane.
	0,5	W sąsiedztwie rozproszona zabudowa, otoczenie średnio zagospodarowane.
	0	W sąsiedztwie pojedyncza zabudowa, otoczenie słabo zagospodarowane.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Do 1000 m ² .
	0	Powyżej 1000 m ² .
Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej
	0	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej
Obciążenia nieruchomości	1	Brak czynników ograniczających korzystanie z nieruchomości
	0	Występują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości np. służebność przesyłu / drogi koniecznej
Sieci uzbrojenia	1	W sąsiedztwie dostępne 3 sieci uzbrojenia (wodna, kanalizacyjna, elektroenergetyczna)
	0,5	W sąsiedztwie dostępne 2 sieci uzbrojenia
	0	W sąsiedztwie dostępna 1 sieć uzbrojenia
Odległość od linii brzegowej	1	Do 150 m
	0,5	150-250 m
	0	Powyżej 250 m

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

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Stan zagospodarowania otoczenia	51
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	103
Droga dojazdowa	50
Obciążenia nieruchomości	77
Sieci uzbrojenia	103
Odległość od linii brzegowej	129
SUMA	513

Nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1009, 1016/10 o łącznej powierzchni 0,6244 ha zlokalizowana w obrębie Rajgród, miasto Rajgród, powiat grajewski.	23
--	----

Nazwa cechy	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Drogajazdowa	Obciążenia nieruchomości	Sieci uzbrojenia	Odległość od jeziora	Suma wyników
Liczba punktów uzyskana w badaniu	51	103	50	77	103	129	513
Waga cechy [%]	10%	20%	10%	15%	20%	25%	100%
Wartość kwotowa poprawki	11,63	23,27	11,63	17,45	23,27	29,09	116,34

7.5 Określenie wartości

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

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Drogajazdowa	Obciążenia nieruchomości	Sieci uzbrojenia	Odległość od jeziora
1	23.05.2025	158,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	24.03.2025	119,65	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
3	27.03.2025	104,71	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
4	19.11.2025	90,22	0,00	0,00	0,00	1,00	0,50	0,00
Nieruchomość wyceniana			1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,50
Poprawki kwotowe			11,63	23,27	11,63	17,45	23,27	29,09

L.p.	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Droga dojazdowa	Obciążenia nieruchomości	Sieci uzbrojenia	Odległość od jeziora	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	23.05.2025	158,96	0	-23,27	0	-17,45	0	-14,55	-55,27	103,69
2	24.03.2025	119,65	11,63	0	11,63	-17,45	23,27	14,55	43,63	163,28
3	27.03.2025	104,71	5,82	-23,27	0	-17,45	0	0	-34,90	69,81
4	19.11.2025	90,22	11,63	0	11,63	-17,45	11,64	14,55	32,00	122,22
Cena m2			114,75							
Powierzchnia [m2]			1087							
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			124 733 zł							



7.6 Określenie wartości działki 1016/10

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, przyjęto nieruchomości o powierzchni powyżej 1000 m²;
- obszar badania: gmina Rajgród, miejscowość Rajgród;
- okres badania: obejmuje okres od stycznia 2024 r. do daty, na którą określono wartość obiektu wyceny. Czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: zł/m².

Ze względu na wyraźne różnice w cenach jednostkowych zdecydowano się na odrzucenie ze zbioru transakcji nieruchomościami z bezpośrednim dostępem do linii brzegowej jeziora.

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	Lokalizacja	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Cena zł/m ²
1	Rajgród	14015/2024	25.10.2024	56 000,00	1314	42,62 zł
2	Rajgród	3983/2025	03.12.2025	100 000,00	3549	28,18 zł
3	Rajgród	291/2024	30.01.2024	149 000,00	5557	26,81 zł
4	Rajgród	2527/2025	30.04.2025	105 000,00	9803	10,71 zł

W zbiorze tym określono:	
C min	10,71 zł
C max	42,62 zł
Delta	31,91 zł
Średnia	27,08 zł

7.7 Analiza trendu czasowego

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.

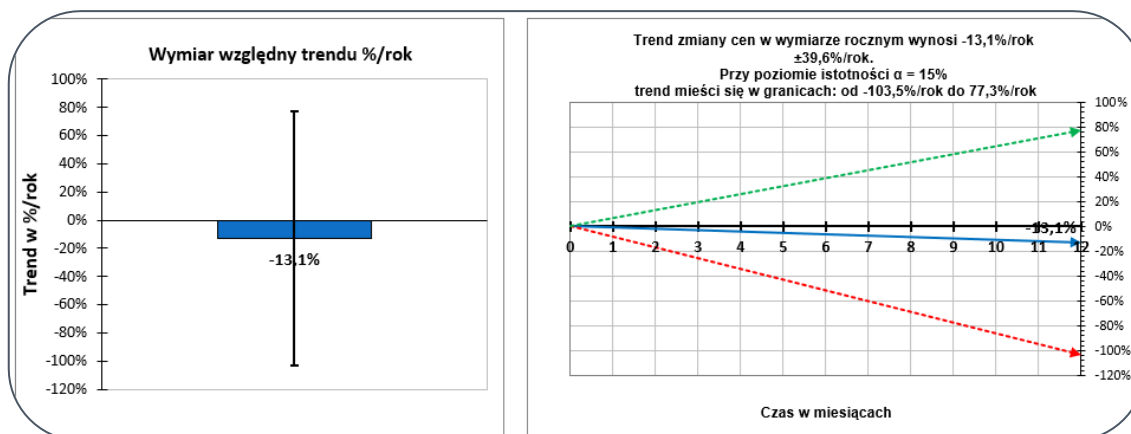
Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które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

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	30.01.2024
2	Najnowsza transakcja	03.12.2025
3	Okres badania rynku (dni)	673
4	Okres badania rynku (lata)	1,84
5	Liczba analizowanych danych	4

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,010
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	31
8	Współczynnik korelacji (R)	22,8%
9	Współczynnik determinacji (R2)	5,2%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	30,71 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	23,72 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-7,00 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-22,8%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,038%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-1,16%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-13,1%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu $\pm$ %/rok	39,6%
18	Przedział ufności (85%) $\pm$ %/rok	90,4%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-103,5%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	77,3%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-0,010
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,031
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	2,282
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,331
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	77,24%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	22,8%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -13,1%/rok $\pm$ 39,6%/rok i można określić go jako bardzo wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 90,4\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -103,5%/rok do 77,3%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,331 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 2,282.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 77,2%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 22,8%.

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

7.8 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

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

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

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

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

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

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Stan zagospodarowania otoczenia	1	W sąsiedztwie liczna, zwarta zabudowa. Otoczenie korzystne zagospodarowane.
	0,5	W sąsiedztwie rozproszona zabudowa, otoczenie średnio zagospodarowane.
	0	W sąsiedztwie pojedyncza zabudowa, otoczenie słabo zagospodarowane.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Do 3000 m ²
	0,5	3000-7500 m ²
	0	Powyżej 7500 m ²
Droga dojazdowa	1	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej
	0,5	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej
	0	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej nieulepszonej lub dojazd nieurządzony
Walory	1	Brak czynników wpływających negatywnie na zagospodarowanie nieruchomości
	0,5	Występują niewielkie czynniki wpływające negatywnie, np. teren zadrzewiony.
	0	Występują istotne czynniki wpływające na zagospodarowanie nieruchomości np., kształt wyraźnie zwężony, konfiguracja terenu znacznie utrudniająca potencjalne zagospodarowanie.
Sieci uzbrojenia	1	W sąsiedztwie dostępne 3 sieci uzbrojenia (wodna, kanalizacyjna, elektroenergetyczna)
	0,5	W sąsiedztwie dostępne 1 lub 2 sieci uzbrojenia
	0	Sieci uzbrojenia w większej odległości

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

Ankieta nr 2	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe niezabudowane
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Stan zagospodarowania otoczenia	121
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	123
Droga dojazdowa	74
Walory	75
Sieci uzbrojenia	98
SUMA	491



Nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1009, 1016/10 o łącznej powierzchni 0,6244 ha zlokalizowana w obrębie Rajgród, miasto Rajgród, powiat grajewski.	30
--	----

Nazwa cechy	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Droga dojazdowa	Walory	Sieci uzbrojenia	Suma wyników
Liczba punktów uzyskana w badaniu	121	123	74	75	98	491
Waga cechy [%]	25%	25%	15%	15%	20%	100%
Wartość kwotowa poprawki	7,98	7,98	4,79	4,79	6,37	31,91

7.9 Określenie wartości

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

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Droga dojazdowa	Walory	Sieci uzbrojenia
1	25.10.2024	42,62	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50
2	03.12.2025	28,18	0,50	0,50	0,00	1,00	0,00
3	30.01.2024	26,81	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
4	30.04.2025	10,71	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Nieruchomość wyceniana			1,00	0,50	0,50	0,50	1,00
Poprawki kwotowe			7,98	7,98	4,79	4,79	6,37

L.p.	Data transakcji	Cena	Stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Droga dojazdowa	Walory	Sieci uzbrojenia	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	25.10.2024	42,62	3,99	-3,99	0	-2,4	3,19	0,79	43,41
2	03.12.2025	28,18	3,99	0	2,4	-2,4	6,37	10,36	38,54
3	30.01.2024	26,81	0	3,99	-2,4	2,4	0	3,99	30,80
4	30.04.2025	10,71	7,98	3,99	2,4	-2,4	6,37	18,34	29,05
Cena m2			35,45						
Powierzchnia [m2]			5157						
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			182 816 zł						



8 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych nr 1009, 1016/10 o łącznej powierzchni 0,6244 ha zlokalizowana w obrębie Rajgród, miasto Rajgród, powiat grajewski wynosi:

Działka	Wartość	Słownie
1009	124 733 zł	sto dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści trzy złote
1016/10	182 816 zł	sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset szesnaście złotych
Suma:	307 549 zł	trzysta siedem tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych

8.1 Uzasadnienie

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie miejscowości Rajgród można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości odstąpiono od szacowania jej jako jednolitego kompleksu gruntowego. Decyzja ta wynika bezpośrednio z faktu, iż w skład nieruchomości wchodzi dwie niezależne działki ewidencyjne, które ze względu na swoje rozproszenie geograficzne w strukturze miasta Rajgród nie tworzą spójnej całości funkcjonalno-gospodarczej.

Kluczowym argumentem za przyjęciem metody sumowania wartości poszczególnych składników jest ich odmienna charakterystyka techniczno-użytkowa oraz przynależność do różnych segmentów rynku lokalnego. Działka nr 1009, zlokalizowana w strefie centralnej przy głównej arterii komunikacyjnej, wykazuje potencjał typowy dla gruntów o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Z kolei działka nr 1016/10, położona w peryferyjnej strefie przemysłowej, dedykowana jest pod zabudowę magazynową lub produkcyjną.

9 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

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

Zleceńobiorca 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 Jednorazowo 131,74 Termin płatności 16.09.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291

7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał 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 zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Kopuścińska 38D, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopuścińska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F11_01/20250902.0956/proddppu07-329775223.3/FILE/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobście 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-87870-55955-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia 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 Konsumentów.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Potwierdzam dane kontaktowe

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

Dodatkowych informacji udzieli:

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

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.30.2026

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 KOŚCIELNY 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
1009		grunty orne	RIVa	0,1087	0,1087	LM1G/00011143/9
Id działki: 200404_4.0001.1009						
1016/10		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,0173	0,5157	LM1G/00011143/9
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsVI	0,1453		
		nieużytki	N	0,0376		
		grunty orne	RIVa	0,2762		
		grunty pod rowami	W-PsVI	0,0393		
Id działki: 200404_4.0001.1016/10						

Razem powierzchnia działek :

0,6244 ha

Słownie : sześć tysięcy dwieście czterdzieści cztery 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 09:36





BURMISTRZ RAJGRÓDU
25-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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

PP.II.6724.7.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

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

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

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

Zaświadczenie wydaje się na wniosek, który złożył/a 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. Rzecznik Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

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

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz



Signed by /
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

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



BURMISTRZ RAJGRÓDU
19-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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

PP.II.6724.7A.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otrzymują:

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

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

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz



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



BURMISTRZ MIASTA I GMINY
10-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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

PP.II.6724.7R.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r

ZAŚWIADCZENIE

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

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

znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1009**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1016/10**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1016/12**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1064**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1063**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1042/1**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **912/2**, położona w obrębie **RAJGRÓD** znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1259**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1260**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1261**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **1390**, położona w obrębie **RAJGRÓD** nie znajduje się na terenie obszaru zdegradowanego oraz nie
znajduje się na obszarze rewitalizacji Gminy Rajgród,
• działka nr **2/1**, położona w obrębie **RYBCZYŹNA** 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 Majątkowy Mateusz Zarzecki, ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki
2. a/a.

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



Signed by /
Podpisano przez:

Dorota Masiewicz

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

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz