

MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości składającego się z działek ewidencyjnych o nr 1015/10, 1018/7, 1019/2, 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1 o łącznej powierzchni 0,6569 ha zabudowanych kompleksem budynków o funkcji handlowo – magazynowej wraz z placem składowym. Nieruchomość zlokalizowana w mieście Rajgród, rejon ulicy Warszawskiej, gmina 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 niniejszej wyceny nieruchomości gruntowa zabudowana kompleksem budynków o funkcji handlowo – magazynowej wraz z placem składowym, zlokalizowana w Rajgrodzie przy rejonie ulicy Warszawskiej, na którą składają się działki ewidencyjne o numerach: 1015/10, 1018/7, 1019/2, 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1 o łącznej powierzchni 0,6569 ha objęte odpowiednio księgami wieczystymi o numerach: LM1G/00024439/5, LM1G/00033549/5, LM1G/00035896/6, LM1G/00026530/7, LM1G/00029618/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Grajewie. Na całkowitą wartość rynkową przedmiotu wyceny składa się wartość rynkowa prawa własności działek o numerach ewidencyjnych: 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1, a także wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek o numerach: 1015/10, 1018/7, 1019/2 wraz z prawem własności budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Biorąc pod uwagę opisaną powyżej strukturę prawną oraz ściśle powiązania funkcjonalno-użytkowe między poszczególnymi działkami ewidencyjnymi, na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego wszystkie składniki mienia wchodzące w skład zakresu wyceny będą w dalszej części opracowania określane wspólnym mianem Nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest kompleksem budynków o funkcji handlowo-magazynowej, które tworzą zorganizowaną strukturę operacyjną. Pierwszy segment zabudowy stanowi obiekt handlowy, pełniący funkcję punktu sprzedaży akcesoriów budowlanych, który jest trwale połączony funkcjonalnie z zapleczem magazynowym. Po przeciwległej stronie nieruchomości usytuowany jest wolnostojący budynek socjalno-biurowy, w którego bryle wydzielono techniczną część przeznaczoną na kotłownię, zapewniającą obsługę energetyczną obiektów. Pozostała część terenu, nieobjęta zabudową kubaturową, jest eksploatowana jako plac składowy oraz utwardzony ciąg komunikacyjny. Większość obiektów zlokalizowanych na działce nie była poddawana remontom. Ze względu na wiek zabudowy oraz brak systematycznej gospodarki remontowej, stan techniczny budynków należy ocenić jako przeciętny. Prawdopodobny okres ich wzniesienia przypada na lata 80–90 XX wieku. Łączna powierzchnia zabudowy obiektów znajdujących się na działce wynosi 844 m².
----	--------------------	---

2.	Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości oznaczonych w księgach wieczystych nr LM1G/00024439/5, LM1G/00033549/5, LM1G/00035896/6, LM1G/00026530/7, LM1G/00029618/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomości objęte niniejszą procedurą szacowania cechują się zróżnicowanym stanem prawnym, stanowiąc odpowiednio przedmiot prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego. Pomimo formalnoprawnego wyodrębnienia poszczególnych praw w księgach wieczystych, wszystkie działki ewidencyjne wchodzące w skład wyceny są powiązane w sposób trwały i nierozzerwalny w ujęciu techniczno-użytkowym, tworząc zorganizowaną całość funkcjonalno-gospodarczą. Sposób zagospodarowania terenu, w tym posadowienie kompleksów budynków handlowo-magazynowych oraz istnienie wspólnej infrastruktury komunikacyjnej i placów składowych, determinuje konieczność ich łącznego traktowania w obrocie rynkowym.
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	25.01.2026 r.
5.	Zestawienie wyników	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 1015/10, 1018/7, 1019/2, 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1 o łącznej powierzchni 0,6569 ha zlokalizowanej w Rajgrodzie przy ulicy Warszawskiej wynosi: <u>1 300 148 zł</u> <u>słownie: jeden milion trzysta tysięcy sto czterdzieści osiem złotych</u>
6.	Uwagi	Zgodnie z danymi zawartymi w Ewidencji Gruntów i Budynków przedmiotowa nieruchomość nie posiada oficjalnie nadanego numeru porządkowego (adresowego). W ujęciu lokalizacyjnym nieruchomość sytuuje się w drugiej linii zabudowy względem ulicy Warszawskiej (ciąg drogi wojewódzkiej nr 655). Dostęp do obiektu realizowany jest poprzez działkę ewidencyjną nr 1018/4 stanowiącej własność gminy Rajgród. Dla celów identyfikacji rynkowej i orientacji w terenie, w dalszej części operatu przyjmowany będzie opisowy punkt odniesienia: „rejon ul. Warszawskiej”.
7.	Uprawnienia autora operatu	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1	Przedmiot wyceny	4
1.2	Zakres wyceny	6
2	Określenie celu wyceny	6
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.....	6
3.1	Podstawa formalna.....	6
3.2	Podstawy prawne.....	6
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego	7
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	7
5	Opis stanu nieruchomości	7
5.1	Stan prawny nieruchomości.....	7
5.2	Uwarunkowania planistyczne	9
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	10
5.4	Opis nieruchomości	14
6	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny	19
7	Określenie wartości nieruchomości.....	20
7.1	Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji przemysłowej/ magazynowej	20
7.2	Analiza trendu cenowego.....	24
7.3	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości	25
8	Określenie wartości	28
9	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	30
9.1	Uzasadnienie	30
10	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami.....	30

1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków o funkcji handlowo – magazynowej wraz z placem składowym, zlokalizowana w Rajgrodzie przy rejonie ulicy Warszawskiej, na którą składają się działki ewidencyjne o numerach: 1015/10, 1018/7, 1019/2, 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1 o łącznej powierzchni 0,6569 ha objęte odpowiednio księgami wieczystymi o numerach: LM1G/00024439/5, LM1G/00033549/5, LM1G/00035896/6, LM1G/00026530/7, LM1G/00029618/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Grajewie.

Na całkowitą wartość rynkową przedmiotu wyceny składa się wartość rynkowa prawa własności działek o numerach ewidencyjnych: 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1, a także wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek o numerach: 1015/10, 1018/7, 1019/2 wraz z prawem własności budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Biorąc pod uwagę opisaną powyżej strukturę prawną oraz ścisłe powiązania funkcjonalno-użytkowe między poszczególnymi działkami ewidencyjnymi, na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego wszystkie składniki mienia wchodzące w skład zakresu wyceny będą w dalszej części opracowania określane wspólnym mianem **Nieruchomości**.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest kompleksem budynków o funkcji handlowo-magazynowej, które tworzą zorganizowaną strukturę operacyjną. Pierwszy segment zabudowy stanowi obiekt handlowy, pełniący funkcję punktu sprzedaży akcesoriów budowlanych, który jest trwale połączony funkcjonalnie z zapleczem magazynowym. Po przeciwległej stronie nieruchomości usytuowany jest wolnostojący budynek socjalno-biurowy, w którego bryle wydzielono techniczną część przeznaczoną na kotłownię, zapewniającą obsługę energetyczną obiektów. Pozostała część terenu, nieobjęta zabudową kubaturową, jest eksploatowana jako plac składowy oraz utwardzony ciąg komunikacyjny.

Większość obiektów zlokalizowanych na działce nie była poddawana remontom. Ze względu na wiek zabudowy oraz brak systematycznej gospodarki remontowej, stan techniczny budynków należy ocenić jako przeciętny. Prawdopodobny okres ich wzniesienia przypada na lata 80–90 XX wieku. Łączna powierzchnia zabudowy obiektów znajdujących się na działce wynosi 844 m².



Widok na teren nieruchomości

Dane geodezyjne działki oraz zabudowy znajdującej się na działce:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1015/16 Id działki : 200404_4.0001.1015/16	Rajgród, Warszawska	Oznaczenie	Pow.	0,0138 ha
		Bi	0,0138	
1018/5 Id działki : 200404_4.0001.1018/5		Oznaczenie	Pow.	0,0057 ha
		dr	0,0057	
1018/8 Id działki : 200404_4.0001.1018/8		Oznaczenie	Pow.	0,0603 ha
		dr	0,0603	
1018/7 Id działki : 200404_4.0001.1018/7		Oznaczenie	Pow.	0,2807 ha
		Bi	0,2807	
1015/10 Id działki : 200404_4.0001.1015/10		Oznaczenie	Pow.	0,0141 ha
		Br-RIVa	0,0141	
1021 Id działki : 200404_4.0001.1021		Oznaczenie	Pow.	0,0704 ha
		B	0,0704	
1025/1 Id działki : 200404_4.0001.1025/1		Oznaczenie	Pow.	0,1705 ha
		B	0,1705	
1026/1 Id działki : 200404_4.0001.1026/1		Oznaczenie	Pow.	0,0086 ha
		B	0,0086	
1019/2 Id działki : 200404_4.0001.1019/2		Oznaczenie	Pow.	0,0328 ha
		Bi	0,0328	

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
46	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	204
Id. budynku: 200404_4.0001.46_BUD (jednostka rej.: G.716)				
Budynek 200404_4.0001.46_BUD zlokalizowany na działce 1015/16 objętej prawem własności.				
93	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	251
Id. budynku: 200404_4.0001.93_BUD (jednostka rej.: B.39)				
94	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	230
Id. budynku: 200404_4.0001.94_BUD (jednostka rej.: B.39)				
95	WARSZAWSKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	21
Id. budynku: 200404_4.0001.95_BUD (jednostka rej.: B.39)				
45	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	138
Id. budynku: 200404_4.0001.45_BUD (jednostka rej.: B.39)				
Powyższa zabudowa stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.				

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości oznaczonych w księgach wieczystych nr LM1G/00024439/5, LM1G/00033549/5, LM1G/00035896/6, LM1G/00026530/7, LM1G/00029618/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomości objęte niniejszą procedurą szacowania cechują się zróżnicowanym stanem prawnym, stanowiąc odpowiednio przedmiot prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego. Pomimo formalnoprawnego wyodrębnienia poszczególnych praw w księgach wieczystych, wszystkie działki ewidencyjne wchodzące w skład wyceny są powiązane w sposób trwały i nierozrwalny w ujęciu techniczno-użytkowym, tworząc zorganizowaną całość funkcjonalno-gospodarczą. Sposób zagospodarowania terenu, w tym posadowienie kompleksów budynków handlowo-magazynowych oraz istnienie wspólnej infrastruktury komunikacyjnej i placów składowych, determinuje konieczność ich łącznego traktowania w obrocie rynkowym.

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: 25.01.2026 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści ksiąg wieczystych nr LM1G/00024439/5, LM1G/00033549/5, LM1G/00035896/6, LM1G/00026530/7, LM1G/00029618/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Grajewie (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/00035896/6	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr: 1015/16, 1018/5, 1018/8. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Rajgród. Powierzchnia 0,0798 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Numer hipoteki: 1. Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna łączna. Suma: 10 665 000 zł Wierzyciel hipoteczny: Alior Bank S.A.

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00024439/5

Dział I-O	Działki ewidencyjne nr: 1018/7, 1015/10. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Rajgród. Powierzchnia 0,2948 ha.
Dział I-SP	Okres użytkowania: 08.09.2093 r. Sposób korzystania: Działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności
Dział II	Własność: Miasto i gmina Rajgród – udział 1/1. Użytkownik wieczysty: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Numer hipoteki: 4. Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna łączna. Suma: 10 665 000 zł Wierzyciel hipoteczny: Alior Bank S.A.

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00026530/7

Dział I-O	Działka ewidencyjna nr: 1021. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Rajgród. Powierzchnia 0,0704 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów.
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00029618/9

Dział I-O	Działki ewidencyjne nr 1025/1, 1026/1. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Rajgród. Powierzchnia 0,1791 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Własność: Andrzej Mikulski – udział 1/1.
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów

Protokół z badania księgi wieczystej LM1G/00033549/5

Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 1019/2. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat grajewski, gmina Rajgród, obręb Rajgród. Powierzchnia 0,0328 ha.
Dział I-SP	Okres użytkowania: 05.12.2089 r.

	Sposób korzystania: Działka niezabudowana oddana w użytkowanie wieczyste.
Dział II	Własność: Miasto i gmina Rajgród – udział 1/1. Użytkownik wieczysty: 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;“;

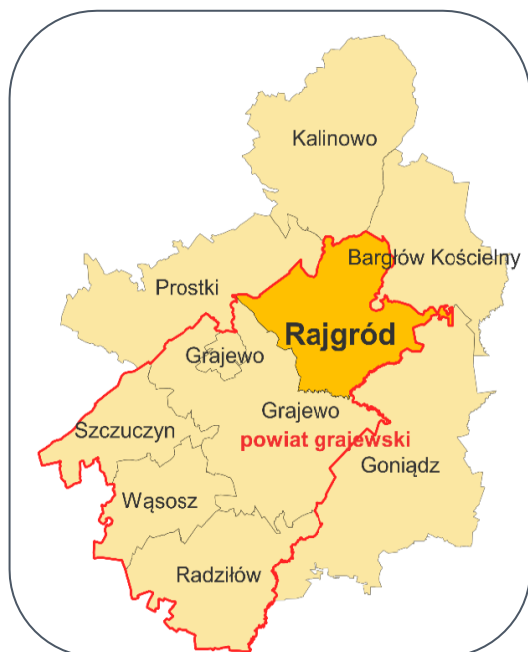
**UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej 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.*

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest na terenie który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 r. zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród oraz Uchwałą Nr V/29/24 Rady miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Rajgród teren przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest w obszarze oznaczonym jako:

STREFA I – ZACHODNIA STREFA ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

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 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.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części miejscowości Rajgród, w bezpośrednim sąsiedztwie placu Tysiąclecia. Nieruchomość usytuowana jest w drugiej linii zabudowy względem ulicy Warszawskiej, stanowiącej ciąg drogi wojewódzkiej nr 655. Taka lokalizacja zapewnia korzystne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej, łącząc relatywną bliskość głównego szlaku komunikacyjnego z ograniczeniem bezpośredniego oddziaływania uciążliwości ruchu kołowego.

W najbliższym otoczeniu (promień do 100 m) dominują:

- Zabudowa administracyjno-publiczna: W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się siedziba Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz inne instytucje lokalne.
- Zabudowa usługowo-handlowa: Frontowa linia zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej oraz placu Tysiąclecia charakteryzuje się dużym nasyceniem punktów handlowych (sklepy ogólnospożywcze, specjalistyczne) oraz usługowych.
- Zabudowa mieszkaniowa: Uzupełniająco występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna o niskiej intensywności.

Dostęp do nieruchomości realizowany jest poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne łączące się z drogą wojewódzką nr 655. Stan zagospodarowania otoczenia ocenia się jako dobry. Ulice w sąsiedztwie posiadają nawierzchnię bitumiczną, wyposażone są w chodniki dla pieszych oraz

oświetlenie uliczne. W bezpośrednim otoczeniu dostępne są publiczne miejsca parkingowe (rejon placu Tysiąclecia oraz Urzędu Miejskiego).

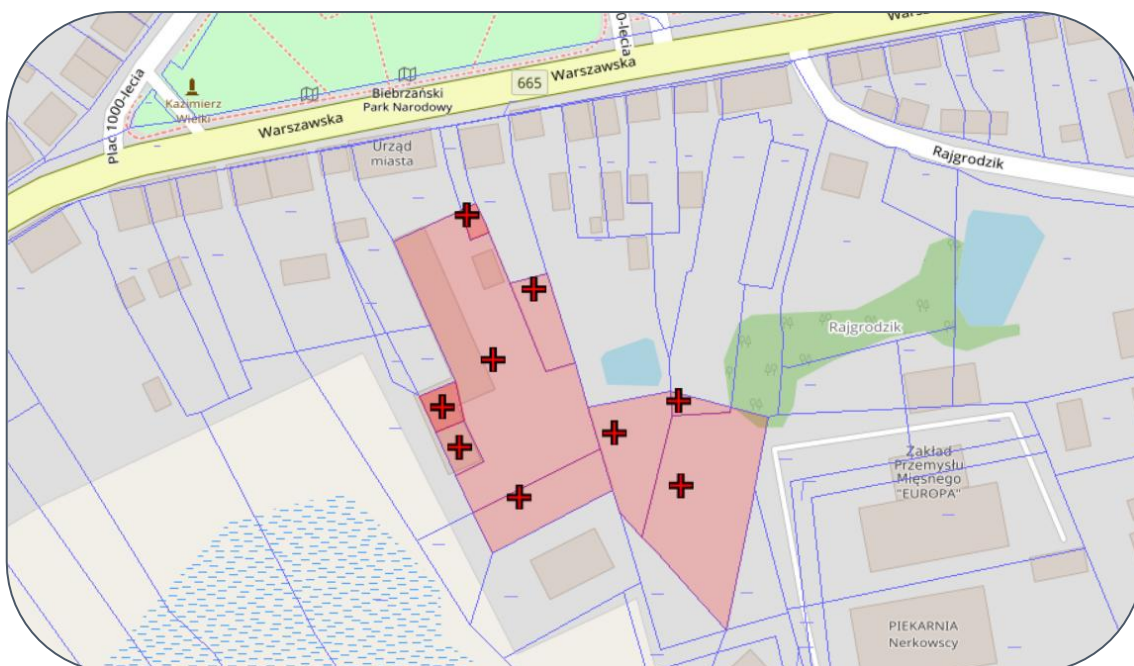
Otoczenie charakteryzuje się pełnym uzbrojeniem w sieć infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna). Ze względu na bliskość Jeziora Rajgrodzkiego (ok. 300–400 m w linii prostej), rejon ten posiada również wysokie walory krajobrazowe, co pośrednio wpływa na atrakcyjność turystyczną i komercyjną sąsiednich jednostek gospodarczych.



Otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa

5.4 Opis nieruchomości



Widok na teren nieruchomości

Nazwa pomieszczenia	Oznaczenie
Budynek handlowy (sklep) z zapleczem magazynowym	1
Kompleks budynków magazynowych	2
Budynek socjalno - biurowy	3

Opis terenu nieruchomości

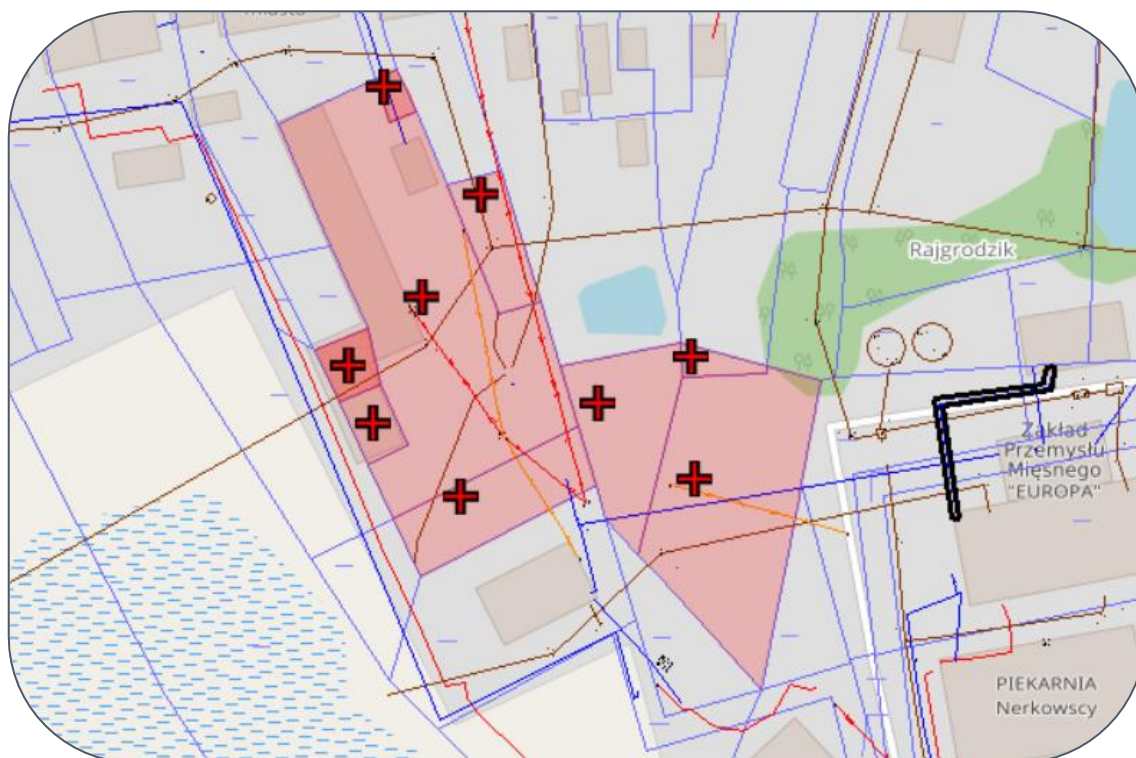
Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest kompleksem budynków o funkcji handlowo-magazynowej, które tworzą zorganizowaną strukturę operacyjną. Pierwszy segment zabudowy stanowi obiekt handlowy, pełniący funkcję punktu sprzedaży akcesoriów budowlanych, który jest trwale połączony funkcjonalnie z zapleczem magazynowym, co umożliwia sprawną logistykę towarową w obrębie jednej jednostki użytkowej. Po przeciwległej stronie nieruchomości usytuowany jest wolnostojący budynek socjalno-biurowy, w którego bryle wydzielono techniczną część przeznaczoną na kotłownię, zapewniającą obsługę energetyczną obiektów. Pozostała część terenu, nieobjęta zabudową jest eksploatowana jako plac składowy oraz utwardzony ciąg komunikacyjny.

Teren przedmiotowej nieruchomości jest w pełni zagospodarowany pod kątem prowadzonej działalności handlowo-magazynowej. Poza wymienioną wcześniej zabudową kubaturową, nieruchomość została wyposażona w infrastrukturę techniczną o charakterze budowli. Zgodnie z dokonanymi oględzinami, nieruchomość jest uzbrojona w wagę najazdową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie pawilonu socjalno-biurowego.

Większość obiektów zlokalizowanych na działce nie była poddawana remontom. Ze względu na wiek zabudowy oraz brak systematycznej gospodarki remontowej, stan techniczny budynków należy ocenić jako przeciętny. Prawdopodobny okres ich wzniesienia przypada na lata 80–90 XX wieku. Łączna powierzchnia zabudowy obiektów znajdujących się na działce wynosi 844 m².

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej; wjazd na działkę urządzony.
Urządzenie terenu	Teren działki w przeważającej części utwardzony (Ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne (znaczna pokrywa śnieżna) oględziny nieruchomości przeprowadzono w ograniczonym zakresie. Brak było możliwości jednoznacznego określenia szczegółowego rodzaju oraz stanu utwardzenia terenu z uwagi na zalegający śnieg).

Kształt nieruchomości	Regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Płaska, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci : elektroenergetyczna, wodociągowa kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna. Na terenie działki znajdują się elementy infrastruktury elektroenergetycznej w postaci betonowych słupów elektroenergetycznych.



Widok na nieruchomość (wraz z sieciami uzbrojenia terenu)

Opis zabudowy znajdującej się na działce.

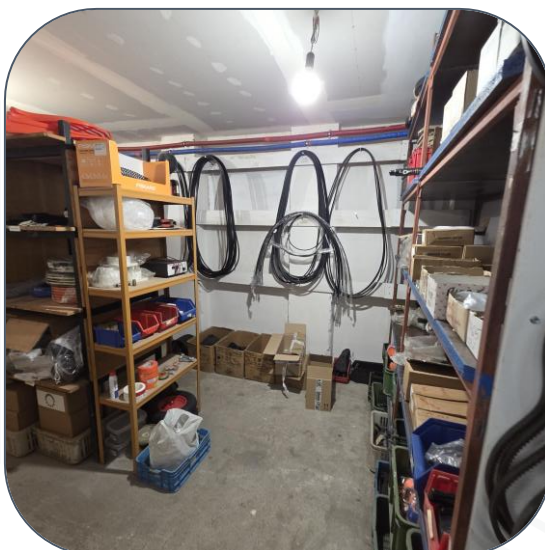
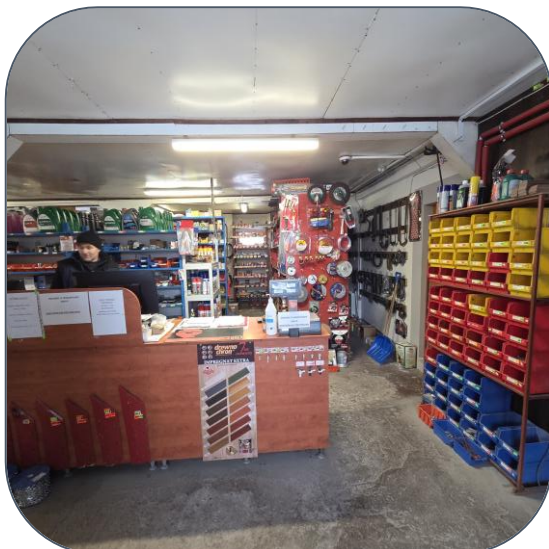
[1] – budynek handlowy z zapleczem magazynowym

Pierwszą część zabudowy przedmiotowej nieruchomości stanowi obiekt handlowy pełniący funkcję sklepu z materiałami budowlanymi, który jest nierozdzielnie połączony z częścią magazynową, tworząc spójną jednostkę operacyjną. Budynki wchodzące w skład wycenianego kompleksu zostały wzniesione w technologii tradycyjnej murowanej oraz lekkiej obudowy, a ich ściany zewnętrzne wykończono okładziną z profilowanej blachy trapezowej. Konstrukcja dachów o niskim kącie nachylenia została pokryta blachą profilowaną, a odprowadzenie wód opadowych realizowane jest za pomocą systemowych rynien i rur spustowych wykonanych z tworzyw sztucznych. Stolarkę okienną wykonano z wielokomorowych profili PVC w ciemnej kolorystyce, natomiast główne wejście do części handlowej stanowią przeszklone drzwi PVC, które uzupełniają ocieplane stalowe wrota magazynowe oraz drzwi techniczne.

Wnętrza wspomnianej części handlowo-magazynowej charakteryzują się standardem wykończenia typowym dla placówek obrotu artykułami technicznymi i budowlanymi. Zastosowano w nich betonowe posadzki wykazujące naturalne ślady eksploatacji w postaci miejscowych spękań powierzchniowych, które nie wpływają na nośność konstrukcyjną podłoża. Ściany wewnętrzne zostały częściowo wykończone panelami ściennymi o podwyższonej trwałości, a w pozostałym zakresie malowane są farbami emulsyjnymi, stanowiąc bazę pod montaż systemów regałowych i tablic narzędziowych. W strefach obsługi klienta zainstalowano sufity podwieszane kasetonowe oraz wykonane z paneli PVC z wbudowanym oświetleniem świetłówkowym, natomiast system grzewczy oparto na wydajnych nagrzewnicach wodnych typu Volcano.

W części socjalno-biurowej ułożono płytki ceramiczne typu terakota. Ściany wykończono gładziami gipsowymi malowanymi farbami lateksowymi, przy czym w pomieszczeniach mokrych zastosowano glazurę sięgającą do wysokości około dwóch metrów. Pomieszczenia te wyposażono w standardową armaturę białą, w tym kompakt WC oraz umywalkę

ceramiczną, a zaopatrzenie w ciepło realizowane jest przez stalowe grzejniki płytowe podłączone do centralnej kotłowni. Oświetlenie wewnętrzne w tej części obiektu stanowią systemowe oprawy rastrowe.



Sklep z częścią magazynową

Opis zabudowy znajdującej się na działce.

[2] – część magazynowa

Z częścią handlową trwale i funkcjonalnie powiązane są budynki magazynowe starszego typu, wzniesione w technologii tradycyjnej murowanej, które stanowią kontynuację zabudowy w formie zwartego i połączonego ze sobą ciągu obiektów. Poszycie dachowe tych jednostek jest niejednorodne, gdyż część budynków pokryta jest blachą, natomiast pozostała część płytami azbestowo-cementowymi (eternitem falistym), co w świetle obowiązujących przepisów środowiskowych stanowi istotny czynnik rzutujący na przyszłe koszty eksploatacji i utylizacji. Obiekty te są nieogrzewane i wyposażone jedynie w podstawową instalację oświetleniową, a ich ogólny stan techniczny ocenia się jako niski, co objawia się wysokim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych. Stolarka okienna w tych budynkach jest starego typu i nie została poddana wymianie na systemy o wyższych parametrach termoizolacyjnych, natomiast wrota wejściowe stanowią konstrukcje drewniane lub częściowo metalowe. W skład kompleksu magazynowego wchodzi również wiaty blaszane posadowione na konstrukcji stalowej oraz dawne pomieszczenia garażowe, do których dostęp zapewniają niezależne, stalowe bramy wjazdowe. Całość zabudowy magazynowej tworzy jednolity ciąg budynków, jednak ze względu na wiek oraz niski standard utrzymania, obiekty te wykazują znaczną dekapitalizację.



Część II - magazynowa



Część II - magazynowa

[3] – budynek socjalno - biurowy

Budynek socjalno-biurowy został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję dachu dwuspadową, pokrycie blacha. Stolarka okienna w całym obiekcie składa się z profili PCV, drzwi wejściowe typowe.

Struktura wewnętrzna budynku obejmuje trzy niezależne od siebie segmenty o różnicowanym przeznaczeniu. W części południowej zlokalizowano pomieszczenie kotłowni oraz wydzieloną stróżówkę. Część środkowa stanowi przestrzeń biurową, w obrębie której wydzielono aneks kuchenny. W północnej części obiektu znajduje się pomieszczenie socjalne wraz z wyodrębnionym węzłem sanitarnym (WC). Wykończenie poziomych przegród wewnętrznych stanowią posadzki z płytek ceramicznych typu terakota. Ściany wykończone na gładko. Oświetlenie częściowo rastrowe.

Standard wykończenia elementów wewnętrznych oraz stan techniczny obiektu charakteryzują się widocznym stopniem zużycia wynikającym z bieżącej eksploatacji.



Część III kompleksu magazynowo - przemysłowego



Część III kompleksu magazynowo - przemysłowego

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

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 zabudowanych budynkami o funkcji przemysłowej/ magazynowej*

Rynek nieruchomości o funkcji przemysłowej i magazynowej w Polsce w 2026 roku wykazuje cechy dojrzałej stabilizacji po okresie gwałtownych wzrostów z lat 2021–2023. Sektor ten jest obecnie postrzegany jako jeden z najbardziej odpornych fundamentów gospodarki, choć wykazuje silne zróżnicowanie regionalne. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły poziom 37-40 mln m². Podaż koncentruje się w tzw. "Wielkiej Piątce" (Warszawa, Górny Śląsk, Dolny Śląsk, Polska Centralna, Wielkopolska). Nieruchomości w mniejszych miejscowościach cechują się odmienną dynamiką niż rynki metropolitalne. Cechuje je: niska płynność, dominacja obiektów starszego typu, wymagających modernizacji, a popyt generowany jest głównie przez lokalne firmy produkcyjne, przetwórstwo rolno-spożywcze oraz logistykę "ostatniej mili", obsługującą lokalną konsumpcję. Jednocześnie, kluczowym stymulatorem dla tego segmentu rynku w regionie stał się rozwój infrastruktury drogowej (S61), który redefiniuje dostępność transportową obiektów. Należy jednak zaznaczyć, że w 2026 r. rynek wykazuje wysoką wrażliwość na standardy energetyczne, co w przypadku starszych zasobów magazynowych skutkuje koniecznością uwzględnienia korekt z tytułu zużycia funkcjonalnego."

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w kategorii nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji magazynowej na terenie powiatu grajewskiego. Na rynku lokalnym notuje się niewielką liczbę tego typu transakcji (1 -2 transakcje / rok).

Pierwszy etap analizy obejmował wyłącznie teren powiatu grajewskiego w latach 2024-2025. Ze względu na ograniczoną liczbę danych podjęto decyzję o rozszerzeniu analizowanego obszaru o rynek regionalny – województwo podlaskie, województwo warmińsko-mazurskie, lokalizacje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

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

Dominujące poziomy cen ofertowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowymi na lokalnym rynku kształtują się w przedziale ok. 1 000–1 500 zł/m² powierzchni użytkowej budynków, przy czym pojedyncze oferty o wyższym standardzie i lepszej ekspozycji mogą przekraczać górną granicę tego zakresu.

Rynek ofertowy charakteryzuje się niewielką liczbą tego typu transakcji. Średni czas ekspozycji ofert dla analizowanego segmentu przekracza 1,5 roku, co jest charakterystyczne dla nieruchomości komercyjnych położonych w miastach regionalnych poza głównymi aglomeracjami i potwierdza ograniczoną chłonność rynku.

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

- przedmiot badania: określono jako rynek regionalny – ceny transakcyjne prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi/magazynowymi najbardziej zbliżonymi do nieruchomości wycenianej;
- obszar badania: początkowej analizie poddano powiat grajewski, jednak ze względu na niewielką liczbę transakcji zdecydowano się na rozszerzenie analizowanego obszaru o teren województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego;
- 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: w wycenie przyjęto jednostkę porównawczą w postaci powierzchni zabudowy, z uwagi na brak wiarygodnych danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków stanowiących materiał porównawczy w dostępnych źródłach (akty notarialne, rejestry, bazy danych). Przyjęcie powierzchni zabudowy jako wspólnej jednostki odniesienia pozwala na ujednolicenie metodyki szacowania oraz zapewnia zachowanie zasady współmierności parametrów wykorzystywanych w procesie porównywania nieruchomości.

Ze względu na specyfikę przedmiotu wyceny, w analizie odrzucono transakcje nieruchomościami, w których powierzchnia gruntu była mniejsza niż 2000 m² lub większa niż 11 000 m², a powierzchnia zabudowy była niższa niż 450 m² lub wyższa niż 2000 m² (parametry znacznie odbiegające od tych którymi charakteryzuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny).

Kompleks nieruchomości składający się z działek ewidencyjnych o nr 1015/10, 1018/7, 1019/2, 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1 o łącznej powierzchni 0,6569 ha zabudowanych kompleksem budynków o funkcji handlowo – magazynowej wraz z placem składowym. Nieruchomość zlokalizowana w mieście Rajgród, ulica Warszawska, gmina Rajgród, powiat grajewski.	22
---	----

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

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



Lp	Województwo	Powiat	Gmina	Obręb	Numer rep. A	Data zawarcia transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia zabudowy	Cena za m2 PZ	Prawo własności
1	podlaskie	grajewski	Grajewo	Grajewo	1733/2025	19.05.2025	850 000,00	3988	930,00	913,98 zł	UW
2	podlaskie	grajewski	Grajewo	Grajewo	564/2024	06.02.2024	1 722 000,00	5092	644,00	2 673,91 zł	UW
3	warmińsko-mazurskie	niedzicki	Nidzica (gmina miejsko-wiejska)	Nidzica	9403/2023	23.12.2023	1 400 000,00	2319	1 080,00	1 296,30 zł	UW
4	podlaskie	M. Suwałki	Suwałki	Suwałki	5807/2024	18.09.2024	722 601,63	7046	654,00	1 104,90 zł	Własność
5	podlaskie	Augustowski	Augustów	Augustów	4114/2024	11.07.2024	700 000,00	2355	555,00	1 261,26 zł	Własność
6	podlaskie	Augustowski	Augustów	Augustów	6136/2023	07.12.2023	1 400 000,00	3691	1 024,00	1 367,19 zł	Własność
7	warmińsko-mazurskie	niedzicki	Nidzica (gmina miejsko-wiejska)	Piątki	9412/2023	21.12.2023	1 800 000,00	10615	1 870,00	962,57 zł	UW
8	podlaskie	M. Suwałki	Suwałki	Suwałki	9593/2024	17.07.2024	1 000 000,00	10781	1 064,00	939,85 zł	Własność
9	podlaskie	M. Suwałki	Suwałki	Suwałki	4593/2025	18.03.2025	913 186,86	2738	495,00	1 844,82 zł	Własność
10	podlaskie	grajewski	Grajewo	Grajewo	1511/2024	08.02.2024	1 845 000,00	2690	1 101,00	1 675,75 zł	UW

W zbiorze tym określono	
C min	913,98 zł
C max	2 673,91 zł
Delta	1 759,93 zł
Średnia	1 373,86 zł

7.2 Analiza trendu cenowego

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

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

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

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

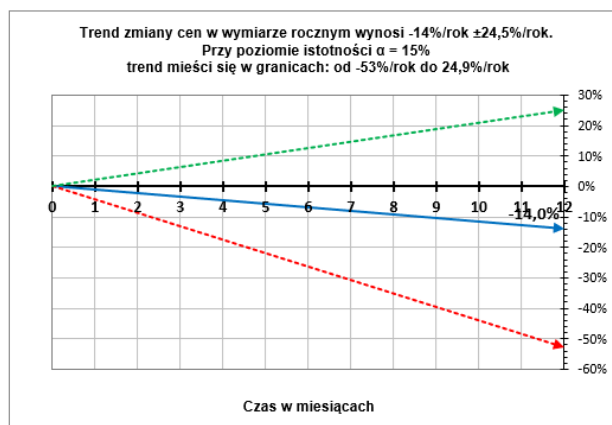
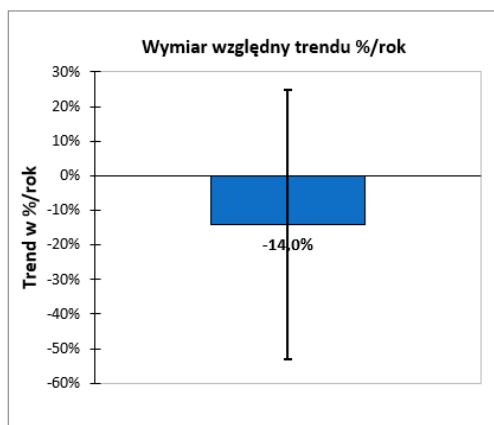
Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	07.12.2023
2	Najnowsza transakcja	19.05.2025
3	Okres badania rynku (dni)	529
4	Okres badania rynku (lata)	1,45
5	Liczba analizowanych danych	10

Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-0,561
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	1 509
8	Współczynnik korelacji (R)	19,9%
9	Współczynnik determinacji (R2)	4,0%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	1 509,37 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	1 212,40 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-296,97 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-19,7%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,041%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-1,25%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-14,0%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	24,5%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	39,0%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-53,0%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	24,9%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-0,561
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	0,979

23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,592
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,574
25	Istotność / istotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	58,20%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	41,8%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -14%/rok $\pm$ 24,5%/rok i można określić go jako bardzo wyraźny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 39\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -53%/rok do 24,9%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0,574 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,592.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 58,2%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 41,8%.

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.

7.3 Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

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

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

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

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

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

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

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

Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
Lokalizacja makro	1	Suwałki - Główny ośrodek logistyczny regionu, bezpośrednie sąsiedztwo S61 (Via Baltica), Specjalna Strefa Ekonomiczna. Najwyższy potencjał popytowy i poziom cen Augustów - Strategiczny węzeł komunikacyjny, wysoka rozpoznawalność inwestycyjna, ceny nieruchomości przemysłowych na poziomie zbliżonym do Suwałk.
	0,5	Grajewo - Miasto powiatowe o profilu przemysłowym. Mimo dobrego skomunikowania, lokalny rynek wykazuje wyraźnie niższy poziom cen transakcyjnych w porównaniu do Suwałk i Augustowa Nidzica - Lokalizacja korzystna ze względu na korytarz transportowy S7, jednak traktowana jako rynek alternatywny o umiarkowanym potencjale w relacji do głównych hubów województwa podlaskiego
	0	Mniejsze miejscowości np. Rajgród, Piątki.
Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania otoczenia	1	Lokalizacje w sąsiedztwie zwartej zabudowy, z korzystnym dojazdem do centralnych części miasta, w otoczeniu rozwinięta infrastruktura (przystanki komunikacji miejskiej, ciągi piesze, oświetlenie itp.) i zaplecze handlowo-usługowe.
	0,5	Lokalizacje na obrzeżach miejscowości, w sąsiedztwie zabudowa przemysłowa, średni dostęp do infrastruktury (np. przystanki autobusowe w większej odległości, ciągi piesze niezagospodarowane lub słabo zagospodarowane), zaplecze handlowo-usługowe słabo rozwinięte.
	0	Lokalizacje na obrzeżach brak zabudowy w sąsiedztwie, otoczeni słabo zagospodarowane lub niezagospodarowane.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	1	Powyżej 1 ha
	0,5	0,5-1 ha
	0	Do 0,5 ha
Powierzchnia zabudowy	1	Do 750 m ²
	0,5	750-1300 m ²
	0	Powyżej 1300 m ²
Stan techniczny, standard zabudowy przemysłowo/magazynowej	1	Obiekt zadbane, wzniesiony w aktualnej technologii, brak widocznych uszkodzeń. Elewacja w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Teren działki korzystnie utrzymany oraz zagospodarowany (nawierzchnie, zieleń, oznakowanie).
	0,5	Dostrzegalne umiarkowane oznaki zużycia i starzenia (spękania tynków, korozja elementów stalowych, częściowe odbarwienia lub zniszczenia powłok). Otoczenie miejscowo zaniedbane (np. ubytki w nawierzchniach).
	0	Zauważalne znaczne zużycie materiałów, wyraźne zniszczenia elewacji, korozja, zanieczyszczenia lub ślady dewastacji. Otoczenie nieuporządkowane, zniszczone nawierzchnie utwardzone, braki konserwacyjne. Stan budynku mogący wskazywać na brak użytkowania obiektu.

Forma prawna	1	Odrębna własność
	0,5	Struktura mieszana – część nieruchomości stanowi przedmiot odrębnej własności, część gruntu jest przedmiotem użytkowania wieczystego.
	0	Grunt w użytkowaniu wieczystym
Zabudowa o dodatkowych funkcjach	1	Występują budynki o funkcji biurowej/ handlowej, budynki w dobrym stanie wizualnym
	0,5	Występują budynki o funkcji biurowej/ handlowej, widoczne znaki zużycia materiałów, budynki w przeciętnym stanie wizualnym
	0	Brak

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

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe zabudowane
Liczba respondentów	14
Okres przeprowadzenia ankiety	Styczeń 2026
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja makro	45
Lokalizacja i stan zagospodarowania otoczenia	68
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	69
Powierzchnia zabudowy	44
Stan techniczny, standard zabudowy przemysłowo/magazynowej	137
Forma prawna	23
Zabudowa o dodatkowych funkcjach	68
SUMA	454

Nazwa cechy	Lokalizacja makro	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia zabudowy	Stan techniczny, standard zabudowy przemysłowo/magazynowej	Forma prawna	Zabudowa o dodatkowych funkcjach	Suma wyników
Liczba punktów uzyskana w badaniu	45	68	69	44	137	23	68	454
Waga cechy [%]	10%	15%	15%	10%	30%	5%	15%	100%
Wartość kwotowa poprawki	175,99	263,99	263,99	175,99	527,98	88	263,99	1759,93

8 Określenie wartości

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

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Lokalizacja makro	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia zabudowy	Stan techniczny, standard zabudowy przemysłowo/magazynowej	Forma prawna	Zabudowa o dodatkowych funkcjach
1	19.05.2025	913,98	0,50	0,50	0,00	0,50	0,00	0,00	0,50
2	06.02.2024	2673,91	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	0,00	0,00
3	23.12.2023	1296,30	0,00	1,00	0,00	0,50	1,00	0,00	0,00
4	18.09.2024	1104,90	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	0,00
5	11.07.2024	1261,26	1,00	0,50	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00
6	07.12.2023	1367,19	1,00	0,50	0,00	0,50	0,00	1,00	0,00
7	21.12.2023	962,57	0,00	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	0,00
8	17.07.2024	939,85	1,00	0,50	1,00	0,50	0,50	1,00	0,00
9	18.03.2025	1844,82	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
10	08.02.2024	1675,75	0,50	1,00	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00

Nieruchomość wyceniana	0,00	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Poprawki kwotowe	175,99	263,99	263,99	175,99	527,98	88,00	263,99

L.p.	Data transakcji	Cena	Lokalizacja makro	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania otoczenia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Powierzchnia zabudowy	Stan techniczny, standard zabudowy przemysłowo/ magazynowej	Forma prawna	Zabudowa o dodatkowych funkcjach	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	19.05.2025	913,98	-88	132	132	0	263,99	44	0	483,99	1397,97
2	06.02.2024	2673,91	-88	132	0	-88	-263,99	44	132	-131,99	2541,92
3	23.12.2023	1296,30	0	0	132	0	-263,99	44	132	44,01	1340,31
4	18.09.2024	1104,90	-175,99	132	0	-88	0	-44	132	-43,99	1060,91
5	11.07.2024	1261,26	-175,99	132	132	-88	263,99	-44	132	352,00	1613,26
6	07.12.2023	1367,19	-175,99	132	132	0	263,99	-44	132	440,00	1807,19
7	21.12.2023	962,57	0	263,99	-132	88	0	44	132	395,99	1358,56
8	17.07.2024	939,85	-175,99	132	-132	0	0	-44	132	-87,99	851,86
9	18.03.2025	1844,82	-175,99	0	132	-88	-263,99	-44	132	-307,98	1536,84
	08.02.2024	1675,75	-88	0	132	0	0	44	132	220,00	1895,75
Cena m2			1 540,46								
Powierzchnia zabudowy [m2]			844								
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			1 300 148 zł								



9 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 1015/10, 1018/7, 1019/2, 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1 o łącznej powierzchni 0,6569 ha zlokalizowanej w Rajgrodzie przy ulicy Warszawskiej wynosi:

1 300 148 zł

słownie: jeden milion trzysta tysięcy sto czterdzieści osiem złotych

Na całkowitą wartość rynkową przedmiotu wyceny składa się wartość rynkowa prawa własności działek o numerach ewidencyjnych: 1015/16, 1018/5, 1018/8, 1021, 1025/1, 1026/1, a także wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek o numerach: 1015/10, 1018/7, 1019/2 wraz z prawem własności budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

9.1 Uzasadnienie

Wartość całkowita nieruchomości w stanie aktualnym została określona w wysokości 1 300 148 zł. Otrzymana wartość nieruchomości mieści się w granicach średniej jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku regionalnym, podobnie cena m² zbliżona jest do średniej ceny ze zbioru nieruchomości podobnych. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma atrakcyjna lokalizacja szczegółowa oraz wielkość zabudowy.

10 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

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

Zleceńbiorca 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
4. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna

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 Jednorazowo Kwota w PLN 131,74 Termin płatności 16.09.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. ☒ Wyrażam zgodę na 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☐ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-056 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)
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, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55655-PHPV-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 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 Ubezpieczającego 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 trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

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

Dodatkowych informacji udzieli:

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

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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



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

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.39.2026

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.667**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GINA RAJGRÓD WARSZAWSKA 32; 19-206 RAJGRÓD;	Własność	1/1
2	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA MJR HENRYKA SUCHARSKIEGO 12/10; 16-300 AUGUSTÓW;	Użytkowanie wieczyste	1/2
3	MARCIN MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA KOSIŁY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Użytkowanie wieczyste	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1015/10		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,0141	0,0141	LM1G/00024439/5
Id działki: 200404_4.0001.1015/10						
1018/7		inne tereny zabudowane	Bi	0,2807	0,2807	LM1G/00024439/5
Id działki: 200404_4.0001.1018/7						
1019/2		inne tereny zabudowane	Bi	0,0328	0,0328	LM1G/00033549/5
Id działki: 200404_4.0001.1019/2						

Razem powierzchnia działek : 0,3276 ha

Słownie : trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.01.2026

Sporządził : Olga Dziergowska

12.01.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WG.6621.39.2026

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
1015/16		inne tereny zabudowane	Bi	0,0138	0,0138	LM1G/00035896/6
Id działki: 200404_4.0001.1015/16						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200404_4.0001.46_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podp: 1/0

Pow zabud. [m2]: 204

Adres budynku: WARSZAWSKA

Ident. działek: 200404_4.0001.1015/16

1018/5		drogi	dr	0,0057	0,0057	LM1G/00035896/6
Id działki: 200404_4.0001.1018/5						
1018/8		drogi	dr	0,0603	0,0603	LM1G/00035896/6
Id działki: 200404_4.0001.1018/8						
1021		tereny mieszkaniowe	B	0,0704	0,0704	LM1G/00026530/7
Id działki: 200404_4.0001.1021						
1025/1		tereny mieszkaniowe	B	0,1705	0,1705	LM1G/00029618/9
Id działki: 200404_4.0001.1025/1						
1026/1		tereny mieszkaniowe	B	0,0086	0,0086	LM1G/00029618/9
Id działki: 200404_4.0001.1026/1						

Starosta Grajewski
ul. Strażacka 6B
19-200 Grajewo

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

Nr kancelaryjny : WG.6621.132.2026

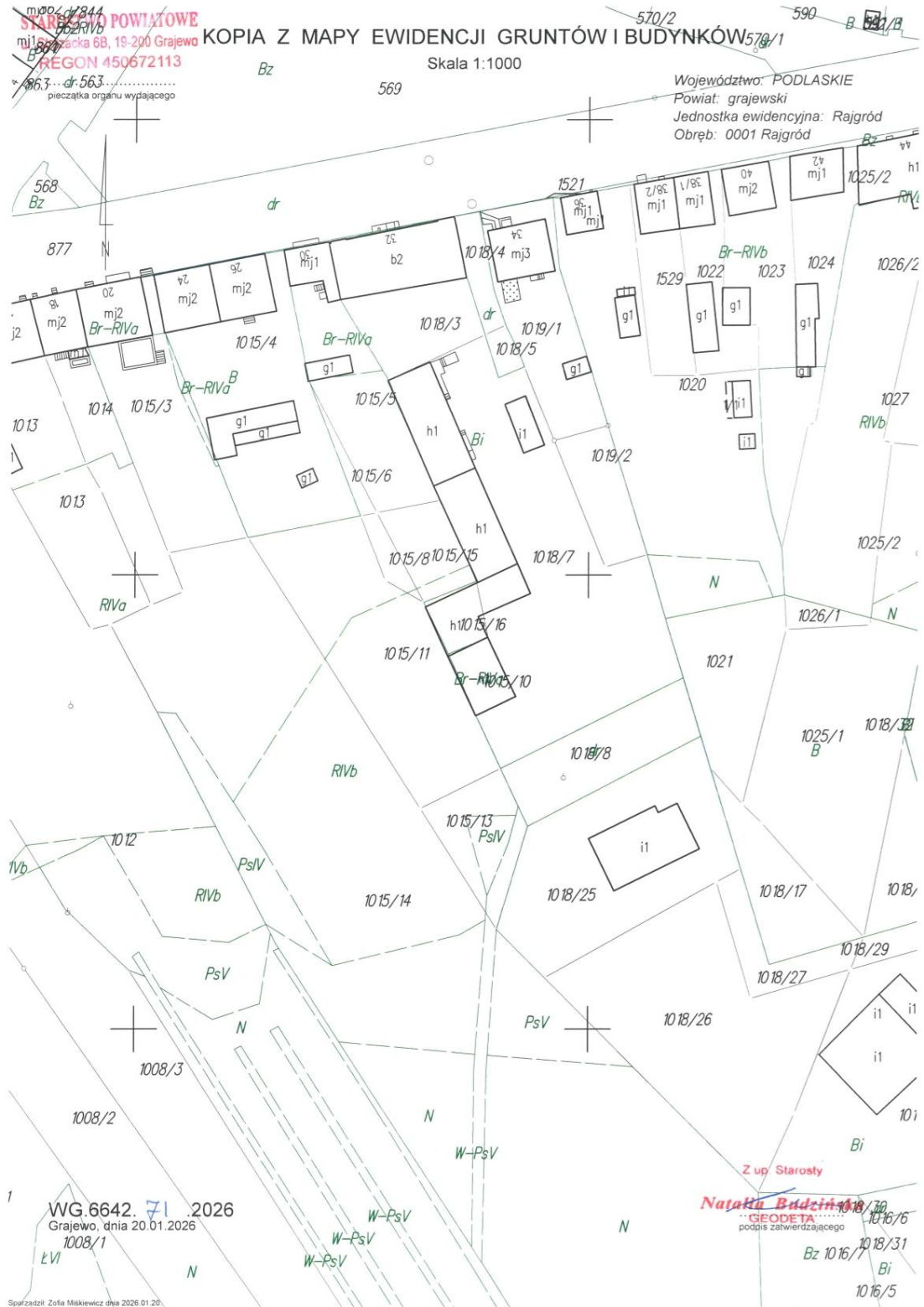
WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 19.01.2026

Jednostka rejestrowa : **B.39**

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 KOŚCIELY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Własność	1/2

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
45	1015/10	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1/0	LM1G/00024439/5
Id budynku: 200404_4.0001.45_BUD Pow zabud. [m2]: 138			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
93	1018/7	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1/0	LM1G/00024439/5
Id budynku: 200404_4.0001.93_BUD Pow zabud. [m2]: 251			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
94	1018/7	WARSZAWSKA	Budynki handlowo-usługowe	1/0	LM1G/00024439/5
Id budynku: 200404_4.0001.94_BUD Pow zabud. [m2]: 230			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
95	1018/7	WARSZAWSKA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	LM1G/00024439/5
Id budynku: 200404_4.0001.95_BUD Pow zabud. [m2]: 21			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		





BURMISTRZ RAJGRÓDU
35-206 Rajgród
ul. Warszawska 32

ul. Warszawska 32, 19-206 Rajgród

Urząd Miejski w Rajgrodzie

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

PP.II.6724.7.2026

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@umrajgród.pl

PP.II.6724.7A.2026

Rajgród, dnia 13.01.2026 r.

ZAŚWIADCZENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otrzymują:

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

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

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
mgr Dorota Masiewicz



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



BURMISTRZ MIASTA I GMINY
16-206 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

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA





