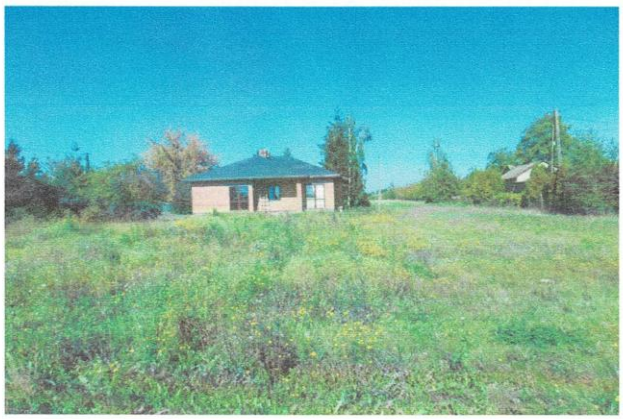
OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:	nieruchomość rolna zabudowana.
Adres nieruchomości:	Jadwigów 38, gmina Błędów pow. grójecki, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne:	jednostka rejestrowa: G.21 działki nr: 28, 186, 192, 207, 210 obręb 0021 JADWIGÓW
Księga wieczysta:	RA1G/00025217/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 5362

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
ul. K. MAKUSZYŃSKIEGO 8
TEL. 696-840-498
48 390-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362

Radom, październik 2026 r.

Egzemplarz nr 1/3

Operat zawiera:
- 26 ponumerowanych stron oraz 10 ponumerowanych załączników

Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:
- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. 28, 186, 192, 207, 210, obręb 0021 JADWIGÓW o powierzchni łącznej 3,1900 ha) wraz z budynkami posadowionymi na działce nr 28, położonego we wsi Jadwigów, gmina Błędów. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta RA1G/00025217/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie odrębnej wartości rynkowej każdej z działek, z których składa się nieruchomość.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp/-s/225/2026 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy.
Data określenia wartości	26 października 2026 roku
Data sporządzenia operatu	26 października 2026 roku
Zastosowane podejście	Działkę nr 28 użytkowaną rolniczo z zabudową siedliskową, wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami. Działki nr 186, 192, 207, 210 z użytkiem Ł i Lz wyceniono metodą wskaźników szacunkowych gruntów.
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	**WR dz 28 = 663 000 zł** /słownie: sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych/. **WRdz 186 = 277 zł** /słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem złotych / **WRdz 192 = 439 zł** /słownie: czterysta trzydzieści dziewięć złotych / **WRdz 207 = 290 zł** /słownie: dwieście dziewięćdziesiąt złotych / **WRdz 210 = 15 zł** /słownie: piętnaście złotych /
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362



SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
2.	Określenie celu wyceny	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5.	Opis stanu	4
6.	Wskazanie przeznaczenia	15
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości rolnyh	16
8.	Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	17
9.	Określenie wartości rynkowej działki zabudowanej nr 28	18
10.	Określenie wartości rynkowej działek 186, 192, 207, 210	22
11.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	24
12.	Klauzule i ograniczenia	25

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik. 1	*Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nieruchomości RA1G/00025217/9*
Załącznik. 2	*Raport o działce ewidencyjnej 140602_2.0021.28*
Załącznik. 3	*Raport o działce ewidencyjnej 140602_2.0021.186*
Załącznik. 4	*Raport o działce ewidencyjnej 140602_2.0021.192*
Załącznik. 5	*Raport o działce ewidencyjnej 140602_2.0021.207*
Załącznik. 6	*Raport o działce ewidencyjnej 140602_2.0021.210*
Załącznik. 7	*Kopia pozwolenia na budowę – Decyzja nr 977/2008*
Załącznik. 8	*Kopia rzutu parteru*
Załącznik. 9	*dokumentacja fotograficzna*
Załącznik. 10	*kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej*

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. 28, 186, 192, 207, 210 obręb 0021 JADWIGÓW o powierzchni łącznej 3,1900 ha) wraz z budynkami posadowionymi na działce nr 28, położonego we wsi Jadwigów, gmina Błędów.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta RA1G/00025217/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie odrębnej wartości rynkowej każdej z działek, z których składa się nieruchomość.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp/-s/225/2026 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 18-09-2026 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).

Podstawy normatywne:
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:
- informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:
- Księgi Wieczyste,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, plany ogólne lub decyzje administracyjne i pozwolenia budowlane, jeśli zostały wydane dla nieruchomości,
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:
- Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych z terenu powiatu grójeckiego
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON

- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne
- informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości
- informacje pozyskane w gronie potencjalnych nabywców nieruchomości rolnych – wywiady na lokalnych przetargach nieruchomości rolnych.

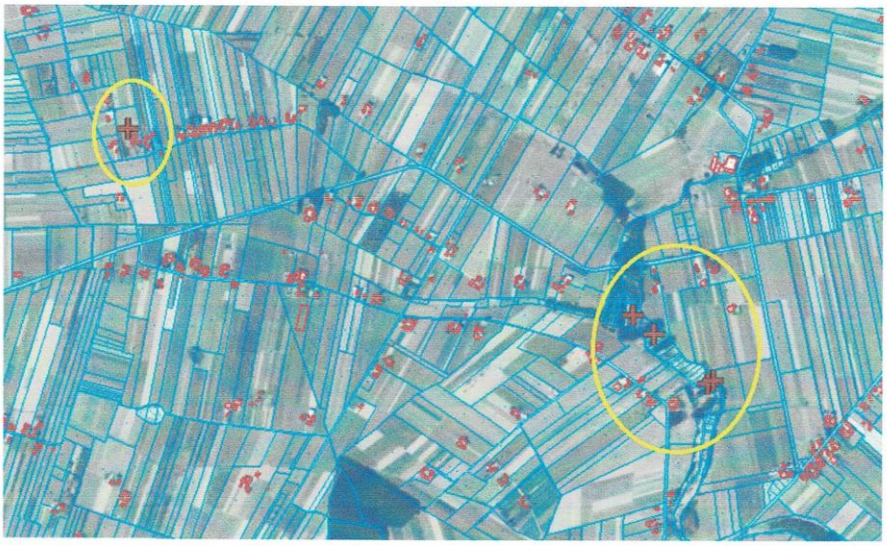
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 26 października 2026 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 26 października 2026 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 28 września 2026 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 28 września 2026 roku.

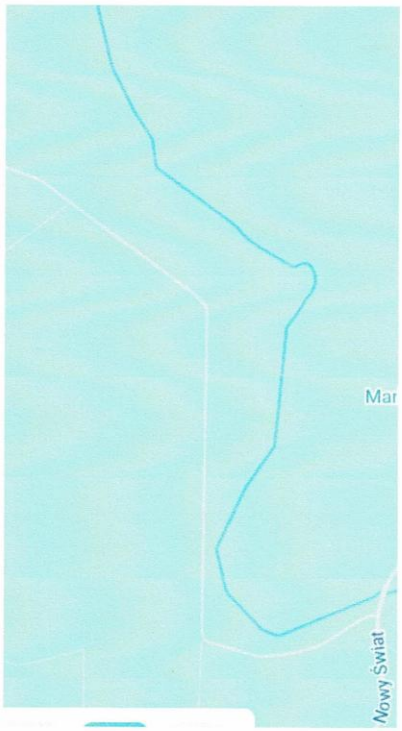
5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Wyceniane działki położone są we wsi Jadwigów, gmina Błędów, powiat grójecki.
Działka nr 28 położona jest pod adresem Jadwigów 38 i jest działką rolną z zabudową siedliskową Br. Ponadto nieruchomość składa się z czterech działek niezabudowanych, które położone w kilku miejscach, w strefie peryferyjnej, poza zabudowaniami w pobliżu wsi Trzylatków Duży. Działki z bezpośrednim dostępem do dróg dojazdowych gminnych.







W sąsiedztwie działek tereny użytkowane podobnie jak przedmiotowe działki. Zabudowa siedliskowa i mieszkaniowa występuje jedynie wzdłuż dróg publicznych wsi. Działki zaklasyfikowane jako łąki i pastwiska znajdują się w południowo-wschodniej części wsi w pobliżu cieku wodnego, będącego w zlewni rzeki Pilicy.
W odległości około 0,5 km na południe od działki zabudowanej nr 28 przebiega droga wojewódzka DW725.
Odległości do:

- centrum Grójca - 17,5 km
- Warszawa - 63 km

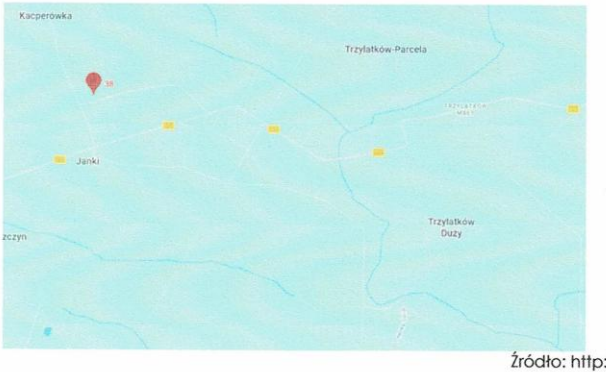
Lokalizacja ogólna





Źródło: http://maps.google.pl

Szczegółowa lokalizacja



Źródło: http://maps.google.pl

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości tereny rolnicze z zabudową siedliskową i sady. Sąsiedztwo korzystne dla nieruchomości. Do wszystkich działek, z których składa się wyceniana nieruchomość jest zapewniony dostęp z dróg gminnych – drogi publiczne.

Sytuacja demograficzna i społeczno - ekonomiczna Gminy Błędów:

Gminę zamieszkuje około 6900 osób. Z danych statystycznych publikowanych przez GUS (dane na 2025 rok) wynika iż gminę zamieszkuje 16,64 % ludności w wieku przedprodukcyjnym, 56,99 % w wieku produkcyjnym oraz 26,37 % w wieku poprodukcyjnym. Saldo migracji w gminie jest ujemne (-0,29%) Przyrost naturalny jest na poziomie (-0,36%). Stopa bezrobocia rejestrowego wynosi 1,6% i jest znacznie niższa niż w regionie mazowieckim.

W gminie ma siedzibę około 650 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON. Spośród nich większość to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i prawie wszystkie to są mikroprzedsiębiorstwa (o liczbie pracujących do 9). Firmy najczęściej prowadzą działalność związaną z handlem, rolnictwem, budownictwem.

5.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowe działki gruntu użytkowane są w sposób mieszany, tj:

- Dz. ew. nr 28 – działka rolna z zabudową siedliskową na części frontowej
- dz. ew. 186, 192, 207, 210 – tereny łąk – zadrzewione i zakrzewione samoistnie, w części bardzo podmokłe.

Działki zgrupowane w dwóch lokalizacjach względem centralnej części wsi Jadwigów.

Gmina zaliczona do II okręgu podatkowego wg Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r.

Działki rolne od wielu lat nie są uprawiane. W znacznej części są porośnięte drzewami i krzewami w wieku minimum 20 lat.

Opis działek będących przedmiotem wyceny w aspekcie ich stanu techniczno-użytkowego oraz aktualnego użytkowania.

✓ **Działka ewidencyjna numer 28**

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 13-10-2026

Jednostka rejestrowa : G.21
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

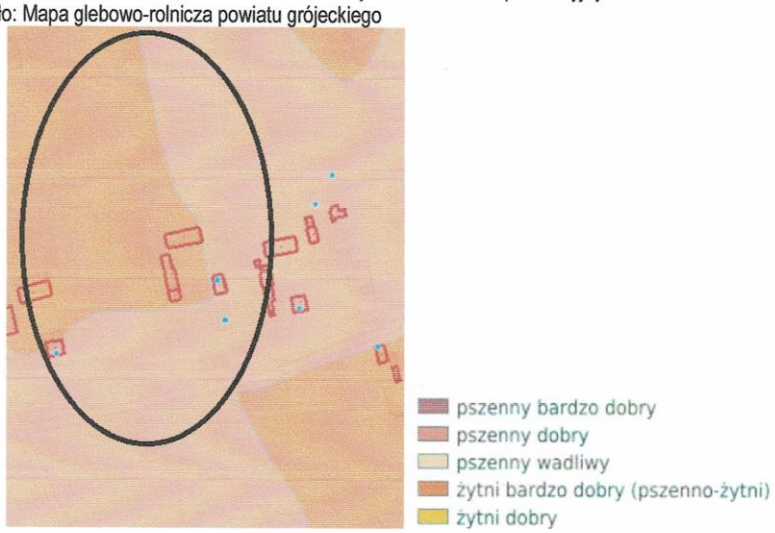
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
28 Id działki : 140602_2.0021.28		Oznaczenie	Pow.	2,73
		Br-RIIIa	0,20	
		S-RIIIa	2,52	
		S-RIIIb	0,01	

Obliczenie współczynnika klas bontacyjnych

Użytek klasa bonitacyjna	Pow [ha]	Przeliczniki	Pow gruntu przeliczona [ha]
Br-RIIIa	0,20	1,50	0,30
S-RIIIa	2,52	1,50	3,78
S-RIIIb	0,01	1,25	0,01
Σ	2,73	Σ	4,09
wk= 1,498168			

Ziemia o bardzo dobrych zdolnościach produkcyjnych

Źródło: Mapa glebowo-rolnicza powiatu grójeckiego



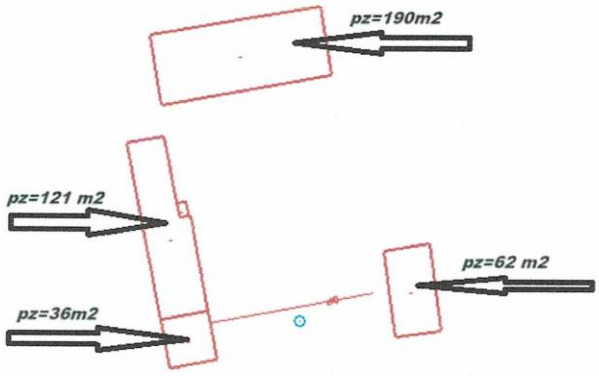


https://grojec.geoportal2.pl/map/www/mapa

Działka o powierzchni 2,7300 ha, w kształcie zbliżonym do prostokąta o szerokości około 110 m. W południowej granicy działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Działka w części zagrodowej o powierzchni 2000 m2 zabudowana starymi budynkami zagrodowymi. Nieruchomość posiada przyłącze energetyczne i telefoniczne. Ponadto na działce studnia głębinowa. Na starej części zagrodowej posadowiony jest murowany dom mieszkalny, murowana stodoła, murowane budynki gospodarskie i drewniany dom mieszkalny. Wszystkie w złym stanie technicznym. Starostwo Powiatowe w Grójcu nie prowadzi kartoteki budynków. Powierzchnie zabudowy podane poniżej są jedynie orientacyjne i są ustalone na podstawie pomiarów na mapie ewidencyjnej działki.

W części południowej posadowiony jest nowy dom mieszkalny parterowy.

OPIS STAREJ ZABUDOWY SIEDLISKOWEJ



Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1	b. dobry	0–15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	zadowalający	16–30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	średni	31–50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51–70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

Źródło: Zasady wyceniania zużycia obiektów budowlanych, WACETOB, Warszawa 1998, s. 43.

Budynek mieszkalny:
Budynek o powierzchni zabudowy 62 m^2 z dodatkowo dobudowanym gankiem o powierzchni zabudowy około 6 m^2. Budynek parterowy na częściowym podpiwniczeniu. Ściany z pustaka żużlowego Alfa. Dach konstrukcji drewnianej z poszyciem z blachy. Budynek pochodzi z około 1980 roku. Budynek posiada przyłącze energetyczne. Budynek w stanie technicznym bardzo złym. Zdemontowane instalacje. Wyraźne ślady zawilgocenia. Schody zewnętrzne z wyraźnymi pęknięciami wynikającymi ze złego posadowienia. Okna stare dwuszybowe zespolone. W budynku są dwa pokoje , łazienka i kuchnia przejściowa na przedpokoju. Stan techniczny budynku – bardzo zły – do remontu kapitalnego.
Stodoła:
Budynek o powierzchni zabudowy 190 m^2. Konstrukcja murowana z cegły silikatowej. W budynku są zamurowane pierwotne bramy przejazdowe. Dach z poszyciem z blachy łączonej na rąbek. Widoczne ubytki w ścianach

szczytowych przy kalenicy. Posadzka w całym budynku betonowa. Na części pod dawnym jednym sąsiekiem składowym jest piwnica zagłębiona poniżej terenu. Wrota stalowe przesuwne sterowane mechanicznie.
Stan techniczny budynku – do remontu lub modernizacji.

Budynek gospodarski:

Budynek o powierzchni zabudowy 121 m^2. Wymurowany z różnorodnych materiałów, tj:

- Dawna obora z kamienia polnego – w bardzo złym stanie.
- Budynek gospodarski i kurnik z pustaka Alfa

Dach konstrukcji drewnianej z krokwiami mocno wygiętymi z dodatkowymi słupkami wspierającymi. Poszycie dachu z eternitu. Stan techniczny bardzo zły. Remont budynku nieuzasadniony ekonomicznie.

Budynek mieszkalny:

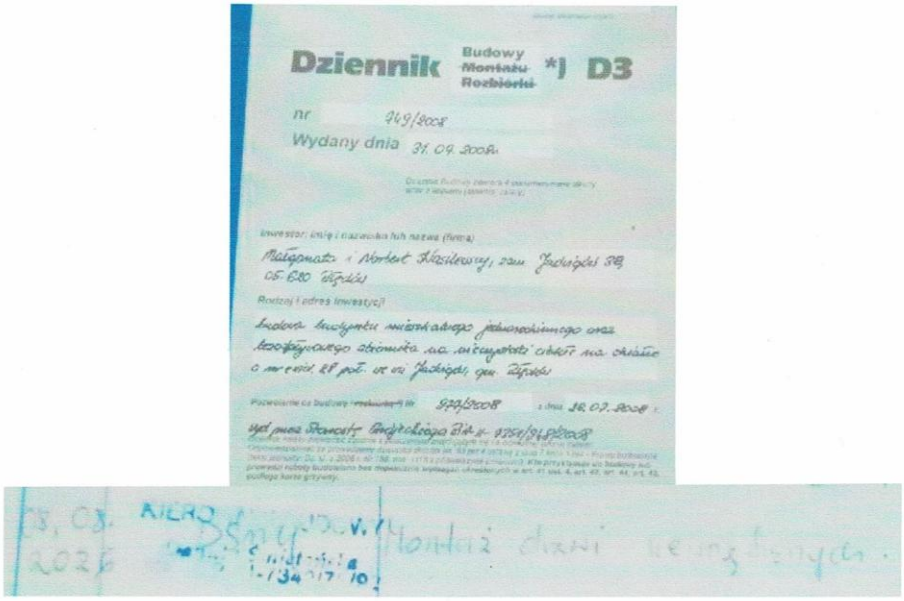
Budynek o powierzchni zabudowy 36 m^2. Budynek drewniany obity supremą i płytą pilśniową od środka. Dach drewniany z poszyciem z eternitu. Okna skrzynkowe polskie – bardzo stare. Podłogi drewniane na legarach, zapadające się. Kuchnia węglowa do gotowania i ogrzewania. Stan techniczny budynku – bardzo zły – do rozbiórki.

OPIS NOWEGO BUDYNKU

OPIS BUDYNKU

Dom w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, budowany w technologii tradycyjnej, murowanej z elementów małogabarytowych. Budynek budowany wg typowego projektu „Akacja – wersja A", będącego załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę nr 977/2008 z dnia 28 lipca 2008 roku.
ZNAK: BiA-II-7351 / 948 / 2008. Zgodnie z informacją Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Grójcu, pismo ZNAK: PINB.055.247.2026 z dnia 14-10-2026 r. , budynek nie został zgłoszony do użytkowania.

Na potrzeby przedmiotowej wyceny badano dziennik budowy. Ostatni wpis w dzienniku budowy jest z datą 08-08-2026 r.
Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane pozwolenie na budowę NIE WYGASŁO.
Z informacji uzyskanych od kierownika budowy budynek nadaje się do zamieszkania i można dokonać wpisu o zakończeniu prac budowlanych. Poniżej PrtSc dziennika budowy.


Dziennik Budowy ~~Montażu~~ ~~Rozbiórki~~ *) D3

nr 949/2008

Wydany dnia 31.09.2008r.

Inwestor: imię i nazwisko lub nazwa (firma)

Małgorzata i Norbert Kaźmierscy, zam. Jadwigów 38a 05-530 Błędów

Rodzaj i adres inwestycji

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego-składzika na narzędzia rolnicze o powierzchni 28 m2 w m. Jadwigów, gm. Błędów

Pozwolenie na budowę ~~rozbiórkę~~ nr 949/2008 z dnia 28.07.2008 r.

wyd. przez Starostę Grójeckiego Zdz. w: 9754/949/2008

Parametry techniczne budynku

Pow. zabudowy (z tarasem) – 215,10 m^2

Powierzchnia całkowita – 147,30 m²
Powierzchnia użytkowa – 119,60 m²
Kubatura – 530,00 m³
Ilość kondygnacji nadziemnych/podziemnych – 1 / 0

➢ Program użytkowy

Dom przystosowany dla potrzeb kilkuosobowej rodziny. Układ funkcjonalny budynku typowy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojacej domów budowanych w pierwszej dekadzie XXI wieku.

L.P.	Parter	Powierzchnia [m²]
1	wiatrołap	4,00
2	hall	10,80
3	pralnia - kotłownia	5,8
4	kuchnia	12,30
5	pokój dzienny + jadalnia	42,10
6	WC	1,50
7	łazienka	4,70
8	sypialnia	11,10
9	gabinet	6,30
10	sypialnia	9,60
11	sypialnia	11,40
	Σ	**119,60**
Razem powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń		**119,60 m2**

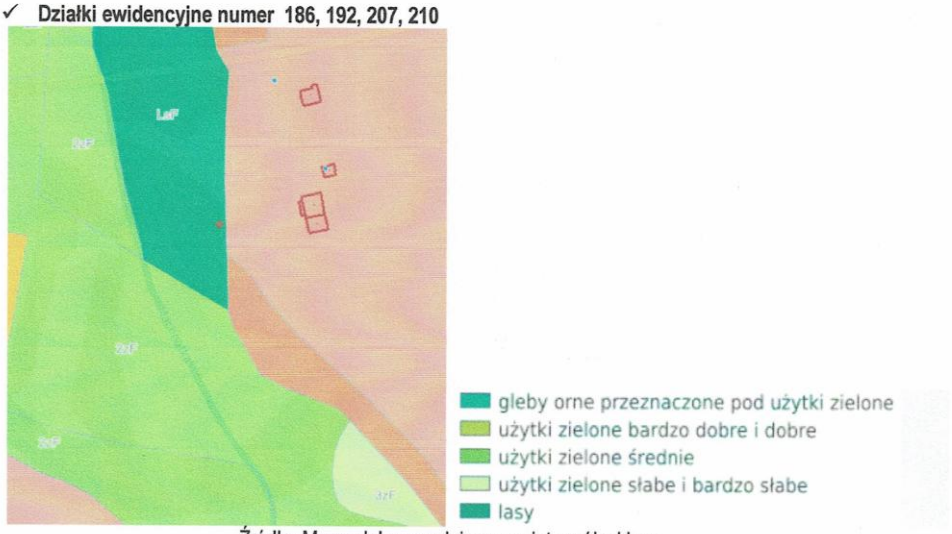
Powierzchnia użytkowa budynku została określona na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej przez Właściciela, będącej załącznikiem do pozwolenia na budowę. Nie wykonywano pomiarów.

Opis (wg stanu z dnia oględzin nieruchomości)

element	opis
Ławy	Żelbet
Ściany przyziemia	Bloczki betonowe
Ściany zewnętrzne i wewnętrzne	Elementy drobnowymiarowe – pustak ceramiczny Porotherm
Kominy	Murowane, cegła ceramiczna pełna
Strop	Gęstożebrowy strop belkowo-pustakowy Teriva
Dach – konstrukcja	Drewniana o układzie mieszanym. Dach wielospadowy.
Dach - poszycie	Papa termozgrzewalna
Okna	PCV. W pokoju dziennym drzwi tarasowe.
Drzwi zewnętrzne	Płytowe pełne z naświetlem
Drzwi wewnętrzne	Płytowe, ościeżnice z nakładkami.
Instalacje	Energetyczna, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.
Kotłownia	Pomieszczenie gospodarcze pełniące funkcję pralni, schowka i w części kotłowni. Piec na paliwo stałe bez podajnika SOLEI. Dwufunkcyjny z zasobnikiem na ciepłą wodę. Zasobnik hydroforowy "wimest" na wodę z pompą głębinową.
Kuchnia	Posadzka i ściany w części roboczej nad blatami - płytki ceramiczne typowe z kolekcji z pierwszej dekady XXI wieku. Kuchnia gazowa zasilana z butli. Zlewozmywak stalowy dwukomorowy.
Instalacja c.o.	Grzejniki żeberkowe aluminiowe.
Ocieplenie na dachu	Wełna mineralna w części nierozłożona po suszeniu. Brak podprzybitki.
Obróbki blacharskie	Brak
Rynny i rury spustowe	Brak
Elewacja	Brak ocieplenia i elewacji.

Posadzki i podłogi	Kuchnia, sanitariaty - płytki ceramiczne. Salon, pokoje – panele podłogowe.
Parapety zewnętrzne	Brak
Ściany wewnętrzne – wykończenie	Ściany szpachlowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Wszysko zniszczone po zalaniu. Widoczne ślady zagrzybienia – wysuszone na dzień oględzin.
Taras	Wykonany jeden taras przy wejściu do budynku. Taras betonowy bez okładzin.
Biały montaż	Wanna narożna – wytłoczka PCV, umywalka, wc. Sedesy ze spłuczką kompaktową zabudowaną.
Przyłacza do budynku	e, w, ks – do lokalnego szamba bezodpływowego.
Ocena stanu technicznego	Budynek nadający się do remontu w zakresie powłok malarskich /po zalaniu w czasie gradobicia/. Ponadto budynek nie ma wykonanej warstwy izolacji termicznej ścian zewnętrznycn.

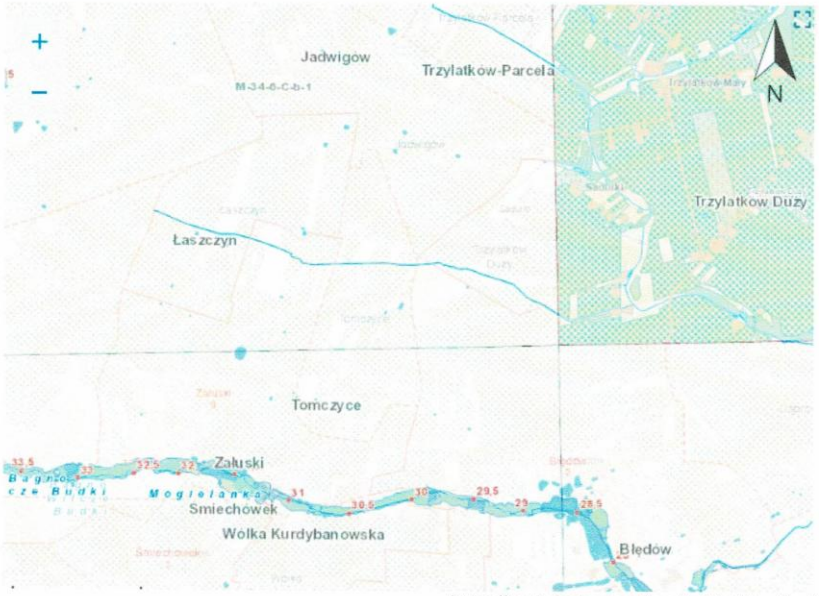
✓ **Działki ewidencyjne numer 186, 192, 207, 210**



Źródło: Mapa glebowo-rolnicza powiatu grójeckiego







https://wody.isok.gov.pl/app/pub/print-editor/?modelId

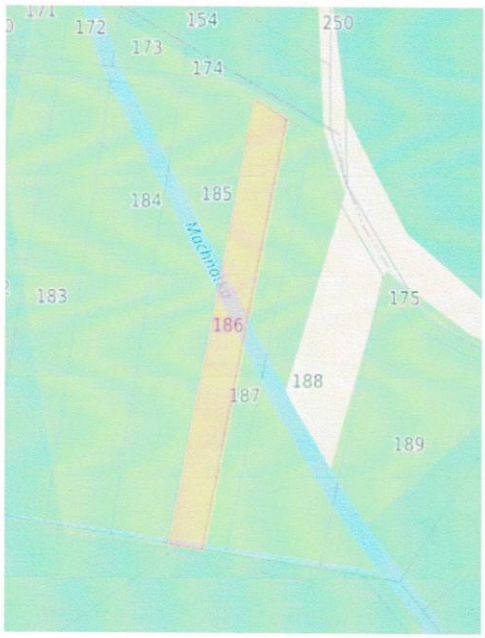
Wszystkie działki leżą na terenie przylegającym do cieku wodnego Mochnatka, będącego w obszarze zlewni rzeki Pilicy. Tereny są objęte zagrożeniem powodziowym. Okresowo są bardzo podmokłe. Nie są użytkowane od wielu lat. Na działkach występuje roślinność łąkowo bagienna oraz drzewa w przewadze olszy- typowe na siedliskach wilgotnych i zalewowych.

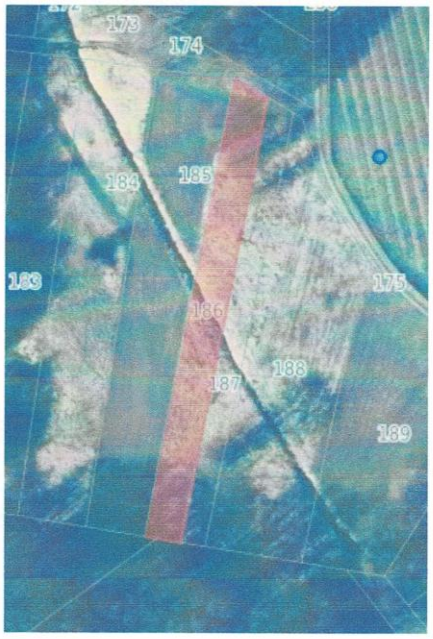
Opis poszczególnych działek.

Działka nr 186 o powierzchni 1100 m2 i w kształcie zbliżonym do prostokąta o szerokości około 10 m. Od strony północnej działka przylega bezpośrednio do śródpolnej drogi gminnej. Działka z wyraźnym spadkiem do środkowej części, na której znajduje się ciek wodny Machnatka. Działka niekoszona i nieużytkowana od wielu lat. W części zadrzewiona i zakrzewiona.

Jednostka rejestrowa : G.21
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
186 Id działki : 140602_2.0021.186		Oznaczenie	Pow.	0,11
		ŁIII	0,07	
		ŁIV	0,04	

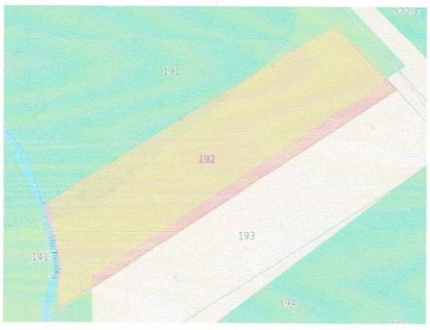


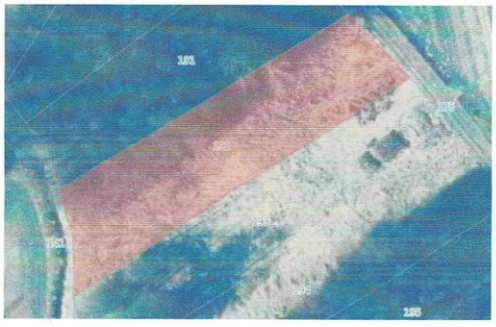


Działka nr 192 o powierzchni 2100 m2 i w kształcie zbliżonym do prostokąta o szerokości około 22 m. Od strony zachodniej działka przylega bezpośrednio do śródpolnej drogi gminnej. Działka z wyraźnym spadkiem w kierunku zachodnim do cieku wodnego Machnatka. Działka niekoszona i nieużytkowana od wielu lat. W części zadrzewiona i zakrzewiona.

Jednostka rejestrowa : G.21
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
192 Id działki : 140602_2.0021.192		Oznaczenie	Pow.	0,21
		LzIV	0,01	
		ŁIII	0,08	
		ŁIV	0,12	



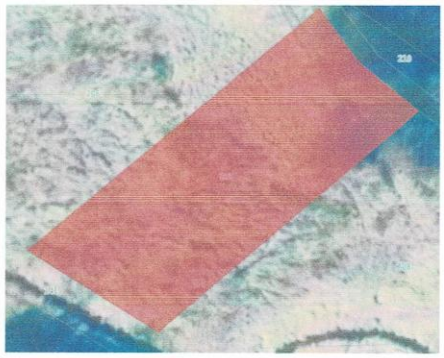


Działka nr 207 o powierzchni 1300 m2 i w kształcie zbliżonym do prostokąta o szerokości około 22 m. Od strony północno-wschodniej działka przylega bezpośrednio do śródpolnej drogi gminnej. Działka z wyraźnym spadkiem w kierunku południowo-zachodnim do cieku wodnego Machnatka. Działka niekoszona i nieużytkowana od wielu lat. W części zadrzewiona i zakrzewiona.

Jednostka rejestrowa : G.21
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
207 Id działki : 140602_2.0021.207		Oznaczenie	Pow.	0,13
		ŁIII	0,06	
		ŁIV	0,07	



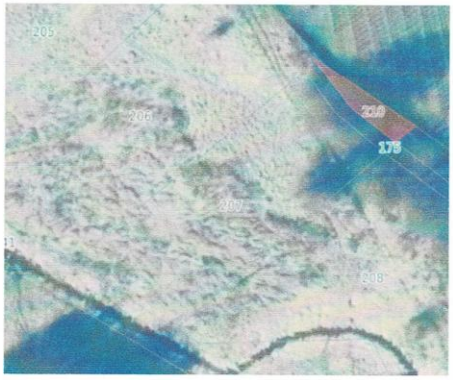


Działka nr 210 o powierzchni 100 m2 i w kształcie nieregularnym zbliżonym do wydłużonego pięciokąta o maksymalnej szerokości około 4 m. Od strony południowo – zachodniej działka przylega bezpośrednio do śródpolnej drogi gminnej. Działka niekoszona i nieużytkowana od wielu w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona. Działka znajduje się w sąsiedztwie działki nr 207.

Jednostka rejestrowa : G.21
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
210 Id działki : 140602_2.0021.210		Oznaczenie	Pow.	0,01
		LzIV	0,01	



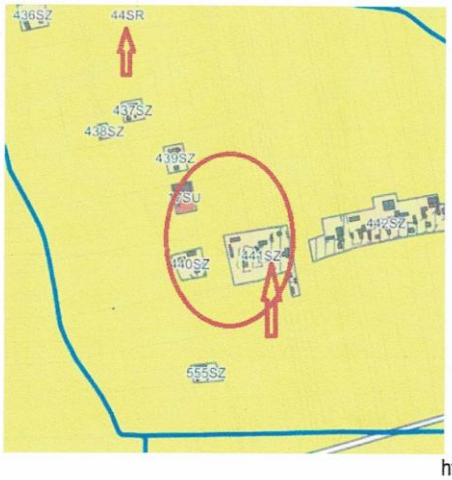


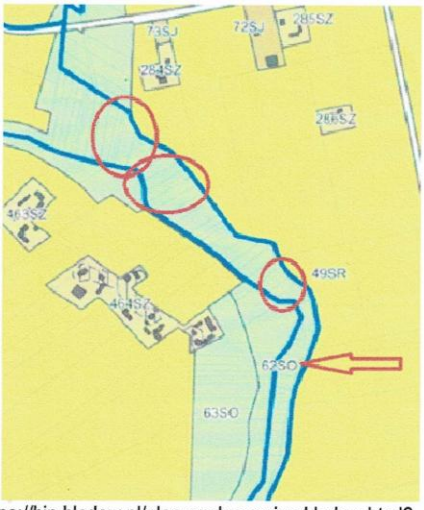
5.3. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1G/000252217/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA zawiera wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych dla dwóch osób. Wg oświadczenia Właściciela nieruchomości, osoby, którym te prawa przysługiwały, umarły.
Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 14-10-2026 r.
Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi Załącznik 1.

6. Wskazanie przeznaczenia

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami mpzp. Teren objęty planem ogólnym Gminy Błędów zgodnie z Uchwałą nr XXXVIII.217.2026 z dnia 30 lipca 2026 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 05 sierpnia 2026 r. Uchwała weszła w życie w dniu 19 sierpnia 2026 r.





https://bip.bledow.pl/plan-ogolny-gminy-bledow.html?

SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



Przeznaczene działki nr 28:
SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Przeznaczene działek nr 186, 192, 207, 210
SO – STREFA OTWARTA
Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości rolnych

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowych działek dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego powiat grójecki. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Podstawą analizy były dane uzyskane w Wydziałach Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Grójcu.
Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. W badanym okresie czasu zauważa się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku Gminy Błędów i gmin przyległych.
W okresie ostatnich 2 lat wystąpiło tu kilkadziesiąt transakcji gruntami rolnymi niezabudowanymi oraz kilka transakcji gruntami rolnymi o powierzchni powyżej 1 ha z zabudową siedliskową.. Aktualne ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych rolnych z zabudową siedliskową są bardzo zróżnicowane i zawierają się w przedziale 530000-900000 zł.
Szukano również transakcji gruntami rolnymi zaklasyfikowanymi jako Ł i Ps o powierzchniach mniejszych niż 3000 m2 położonych na terenach zieleni naturalnej w pobliżu cieków wodnych. Nie znaleziono takich transakcji. Obrót takimi gruntami praktycznie nie występuje.

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem prawa własności.
Obszar rynku: gmina Błędów i przyległe gminy sąsiednie powiatu grójeckiego
Okres monitorowania cen: 18 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja
- Przydatność rolnicza – współczynnik klas bonitacyjnych
- Wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
- Stan techniczny budynku mieszkalnego
- Zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze
- Dostępna infrastruktura techniczna
- Ograniczenia i utrudnienia

Trend czasowy
Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych oraz krótki okres monitorowania cen.

Nie znaleziono transakcji gruntami użytkowanymi jako łąki i pastwiska.
Zatem pozyskano dane dotyczące średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2026.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2025 r.
Na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1344) ogłasza się, że średnia cena skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2026 wyniosła 66,42 zł za 1 dt.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:
„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."
Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową poszczególnych działek wyceniono w różnych podejściach, tj:

- **Działkę nr 28 użytkowaną rolniczo z zabudową siedliskową, wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**
- **Działki nr 186, 192, 207, 210 z użytkiem Ł i Lz wyceniono metodą wskaźników szacunkowych gruntów.**

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
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.
Art. 154.1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):
§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.
§ 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.
§ 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.
§ 20. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych i leśnych, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

9. Określenie wartości rynkowej działki zabudowanej nr 28

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilku transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

***Uwaga**: ceny transakcyjne skorygowano o różnice w powierzchni działek przeliczone przez średnią cenę gruntów rolnych o powierzchni 2-5 ha z gminy Błędów i gmin sąsiednich na podstawie transakcji nie starszych niż 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny. Korekta polegała na przemnożeniu ceny średniej gruntów rolnych wg tabeli poniżej i różnicy powierzchni w porównaniu do powierzchni gruntu działki wycenianej nr 28 [(+ -) do 2,73 ha]*

Lp.	Data aktu	Nr aktu	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. gruntu m²	Cena PLN	Cena/m² PLN	cena zł/ha
1	2025-11-04	AN8386/2025	grójecki	Błędów	Wilków I	31900	180000	6	56426
2	2025-11-06	AN9118/2025	grójecki	Błędów	Cesinów Las	23664	118000	5	49865
3	2025-12-16	AN9313/2025	grójecki	Błędów	Machnatka	35900	405000	11	112813
4	2025-12-19	AN9885/2025	grójecki	Błędów	Jakubów	29953	320000	11	106834
5	2026-01-14	AN90/26	grójecki	Błędów	Wilków I	39700	380000	10	95718
6	2026-01-21	AN185/2026	grójecki	Błędów	Wilków I	20655	100000	5	48414
7	2026-01-27	AN552/2026	grójecki	Błędów	Trzylatków Duży	36700	445000	12	121253
8	2026-06-15	AN3191/2026	grójecki	Błędów	Wilków I	32300	150000	5	46440
9	2026-06-26	AN4915/2026	grójecki	Błędów	Błogosław	24900	270000	11	108434
10	2026-06-30	AN5004/2026	grójecki	Pniewy	Przęsławice	20600	300000	15	145631
11	2026-07-17	AN5497/2026	grójecki	Błędów	Śmiechówek	21500	170000	8	79070
12	2026-07-31	AN5922/2026	grójecki	Pniewy	Konie	30802	150000	5	48698
13	2026-08-07	AN5907/2026	grójecki	Błędów	Śmiechówek	41700	550000	13	131894
14	2026-08-12	AN6327/2026	grójecki	Błędów	Wilków I	35057	335000	10	95559
15	2026-08-24	AN4448/2026	grójecki	Błędów	Wilcze Średnie	22800	190000	8	83333
16	2026-09-16	AN4733/2026	grójecki	Goszczyn	Goszczyn	24041	300000	12	124787
									1455169
								śr//16	**90967**

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

	Lp.	Data aktu	Nr aktu	Gmina	Obręb	Pow. gruntu m²	Cena transakcyjna PLN	Cena po korekcie o różnice wielkości działki	Front m	Powierzchnia zabudowy budynkami m+g [m2]
	1	2025-07-22	AN6039/2025	Błędów	Głudna	15100	800000	910980	39,4	m141+g150
A	2	2025-11-27	AN9115/2025	Błędów	Wilkonice	35700	900000	823588	44,1	m112+g144+29+21
	3	2026-01-28	AN609/2026	Błędów	Fabianów	11973	700000	839425	84,8	m151+g196+65+249
B	4	2026-07-07	AN5151/2026	Belsk Duży	Belsk Mały	26500	670000	677277	43,7	m99+g199+133+76+208
C	5	2026-07-24	AN2133/2026	Pniewy	Przęsławice	13100	530000	659173	117,1	m79+g25+33+38+20

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
659173 zł	782089 zł	910980 zł

Obliczenie współczynnika ΔC

$$\Delta C = Cmax - Cmin = 910\,980\ zł - 659\,173\ zł = 251\,807\ zł$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Nr	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	3	W miejscowości gminnej lub niedaleko, blisko głównych dróg komunikacyjnych z dobrym połączeniem z pobliskim miastem
		2	W miejscowościach w pobliżu centrum gminy, w oddaleniu od dróg łączących z pobliskim miastem
		1	W strefie peryferyjnej gminy lub daleko od miasta i dróg z nim łączących
2	Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	3	dobry K >0,9
		2	średni 0,6 ≤ K ≥0,9
		1	zły < 0,6
3	Wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego	3	Bardzo dobra - 121-150 m2
		2	Dobra - 60-120 m2
		1	Średnia - powyżej 150 m2 i poniżej 60 m2
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	3	Budynek nadający się do zamieszkania po odmalowaniu
		2	Budynek nadający się do zamieszkania po remoncie
		1	Budynek do remontu kapitalnego
5	Zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze	3	Budynki duże nadające się do dalszego użytkowania i/lub do remontu
		2	Budynki w ograniczonym zakresie zabudowy i/lub do remontu kapitalnego
		1	Budynki małe i/lub w bardzo złym stanie technicznym
6	Dostępna infrastruktura techniczna	3	Dostępne media: w, e, g, ks
		2	Dostępne media: w, e
		1	Dostępne media: e
7	Ograniczenia i utrudnienia	3	dobra – grunt aktualnie uprawiany
		2	średnia – grunt uprawiany lecz zachwaszczony lub ugorowany nie dłużej niż 5 lat
		1	zła – ugorowanie dłuższe niż 5 lat

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	cecha 6	cecha 7	Cena
2025-07-22	3	3	3	3	3	2	2	910980
2025-11-27	3	3	2	3	3	1	3	823588
2026-01-28	3	3	3	2	3	3	3	839425
2026-07-07	3	3	3	2	3	3	2	677277
2026-07-24	3	2	2	2	1	2	1	659173
WAGI								suma
korelacja	0	0,629112	0,340241	0,712069	0,629112	-0,24342	0,606672	2,673788
kor^2	0	0,395783	0,115764	0,507042	0,395783	0,059252	0,36805	1,841673
unormowane	0,00%	21,49%	6,29%	27,53%	21,49%	3,22%	19,98%	100,00%
Przyjęto	0	20	5	30	20	5	20	100
Ilość cech, które	1	2	2	3	3	3	3	

UWAGA: cecha nr 1 nie ma wpływu na różnice w cenie nieruchomości, ponieważ wszystkie transakcje przyjęte do porównań miały takie same oceny w zakresie tej cechy. Cechy nr 2 i 3 wystąpiły w analizowanych transakcjach w dwóch stanach. Zostało to uwzględnione w dalszych obliczeniach.

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny.

Cechy różniące	%	ZŁ
Lokalizacja	0	0,00
Przydatność rolnicza – współczynnik klas bonitacyjnych	20	50361,40
Wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego	5	12590,35
Stan techniczny budynku mieszkalnego	30	75542,10
Zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze	20	50361,40
Dostępna infrastruktura techniczna	5	12590,35
Ograniczenia i utrudnienia	20	50361,40
Razem:	100	251807,00

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

Do dalszej analizy rynku przyjęto jako jednostkę porównawczą, całą nieruchomość, ponieważ żadna z powierzchni identyfikacyjnych nieruchomości [powierzchnia gruntu, powierzchnia zabudowy budynkiem podstawowym] nie była wiarygodnym nośnikiem ceny.

Nieruchomość A

Data transakcji	27-11-2025
Lokalizacja	Wilkonice, gmina Błędów
Powierzchnia gruntu [ha]	3,5700
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość w części frontowej z zabudową siedliskową składającą się z domu o powierzchni zabudowy 112 m2, budynku składowego o powierzchni zabudowy 144 m2 oraz dwoma budynkami gospodarskimi o powierzchniach zabudowy 29+21 m2. Nieruchomość posiada przyłącze energetyczne. Na nieruchomości studnia głębinowa. Część siedliskowa działki to powierzchnia 0,1470 ha. Pozostała część to grunty klasy IIIa i IIIb w przewadze [około 70%] użytkowane jako plantacje różnorodne – plantacje stare. W pozostałej części ugorowane. Szerokość działki wynosi 57,4 m. Wjazd na nieruchomość z drogi gminnej publicznej. Do Błędowa około 5 km. Do Grójca około 17 km.

Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	900 000 zł
Cena po korekcie o różnice wielkości działki	823 588 zł

Nieruchomość B

Data transakcji	07-07-2026
Lokalizacja	Belsk Mały, gmina Belsk Duży
Powierzchnia gruntu [ha]	2,6500
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość w części frontowej z zabudową siedliskową składającą się z domu o powierzchni zabudowy 99*2/1 m2, budynków gospodarskich o powierzchni zabudowy 199 + 133 + 76 + 208 m2 Nieruchomość posiada przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i gazowe. Ponadto na nieruchomości studnia głębinowa. Część siedliskowa działki to powierzchnia 0,2223 ha. Pozostała część to w przewadze grunty klasy IIIa i IIIb w całości ugorowane. Szerokość działki wynosi 43 m. Wjazd na nieruchomość z drogi gminnej publicznej. Do Belska Dużego około 1 km. Do Grójca około 4 km.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	670 000 zł
Cena po korekcie o różnice wielkości działki	677 277 zł

Nieruchomość C

Data transakcji	24-07-2026
Lokalizacja	Przęsławice, gmina Pniewy
Powierzchnia gruntu [ha]	1,3100
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość w części frontowej z zabudową siedliskową składającą się z domu o powierzchni zabudowy 79 m2, budynków gospodarskich o powierzchni zabudowy 25+33+38+20 m2 Nieruchomość posiada przyłącze energetyczne i gazowe. Ponadto na nieruchomości studnia głębinowa. Część siedliskowa działki to powierzchnia 0,1200 ha. Pozostała część to w przewadze grunty klasy IVb i V w przewadze ugorowane. Na powierzchni około 0,5 ha pozostałości starego sadu. Szerokość działki wynosi 102 m. Wjazd na nieruchomość z drogi gminnej publicznej. Do Pniew około 5 km. Do Grójca około 6 km.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	530 000 zł
Cena po korekcie o różnice wielkości działki	659 173 zł

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Cechy różniące	Niruchomość wyceniana	A	B	C
Lokalizacja	3	3	3	3
Przydatność rolnicza – współczynnik klas bonitacyjnych	3	3	3	2
Wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego	2	2	3	2
Stan techniczny budynku mieszkalnego	2	3	2	2
Zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze	1	3	3	1
Dostępna infrastruktura techniczna	2	1	3	2
Ograniczenia i utrudnienia	1	3	2	1

OBLICZENIA:

Cechy różniące	%	ZŁ	Zakres kwotowy		Nieruchomość		
					A	B	C
Lokalizacja	0	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Przydatność rolnicza – współczynnik klas bonitacyjnych	20	50361,40	50361,40		0,00	0,00	50361,40
Wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego	5	12590,35	12590,35		0,00	-12590,35	0,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	30	75542,10	37771,05		-37771,05	0,00	0,00
Zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze	20	50361,40	25180,70		-50361,40	-50361,40	0,00
Dostępna infrastruktura techniczna	5	12590,35	6295,18		12590,35	-6295,18	0,00
Ograniczenia i utrudnienia	20	50361,40	25180,70		-50361,40	-25180,70	0,00
Razem:	100	251807,00	xxx	Różnice kwotowe	-125903,50	-94427,63	50361,40
Jednostkowa cena transakcyjna (zł)					823588,00	677277,00	659173,00
Cena skorygowana (zł) [Wn]					697684,50	582849,37	709534,40
Jednostkowa wartość rynkowa (zł) [W1+W2+W3]/3					663356,00		

Przyjęto:

$WR_{dz\ 28}$ = 663 000 zł

/słownie: sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych/.

10. Określenie wartości rynkowej działek 186, 192, 207, 210

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r.
w sprawie wyceny nieruchomości

§ 20. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych i leśnych, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 21. 1. W odniesieniu do nieruchomości rolnych wskaźnik szacunkowy gruntu oznacza dziesięciokrotność aktualnego na dzień wyceny średniego plonu ziarna żyta z 1 hektara, wyrażonego w decytonach, podawanego dla kraju przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Wartość nieruchomości rolnej określa się z uwzględnieniem powierzchni klasy bonitacyjnej użytku rolnego, wskaźnika szacunkowego gruntu, współczynnika korekcyjnego, ceny 1 decytony ziarna żyta i współczynników korygujących uwzględniających szczególne cechy, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 1, według wzoru:

$$W_R = W_{SZ} \times C \times \left[\sum_{i=1}^{n} (P_i \times W_{kbo}) \times \left(1 + \sum_{i=1}^{m} K_i\right)\right]$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W_R – wartość nieruchomości rolnej,

Wsz – wskaźnik szacunkowy gruntu, przyjęto odpowiednio: W_{SZ} = 80 i W_{SZ} = 58

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w dt ziarna żyta z ha łąk i pastwisk						
	klasy gruntów						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

C – cenę 1 decytony ziarna żyta, Przyjęto: 66,42 zł za 1 dt.

Pi – powierzchnię właściwej klasy bonitacyjnej użytku rolnego w ha,

Wkbo – współczynnik korekcyjny, przyjęto odpowiednio: Wkbo = 0,84 i Wkbo = 0,54

Okręg podatkowy	Współczynniki korekcyjne łąk trwałych i pastwisk trwałych (W_{kbo})					
	klasy bonitacyjne:					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,43	1,14	0,97	0,62	0,42	0,29
II	1,24	0,99	0,84	0,54	0,36	0,25
III	1,09	0,87	0,74	0,47	0,32	0,22
IV	0,93	0,74	0,63	0,4	0,27	0,19

Ki – współczynniki korygujące, przyjęto: Ki = -0,1 - 0,1 + 0,00 - 0,1 - 0,1 + 0,1 - 0,1 + 0,00 + 0,00 = -0,3

Tabela 55

Przykładowe wielkości współczynników korygujących przyjętych cech rynkowych do wyceny gruntów rolnych metodą wskaźników szacunkowych gruntów

Lp.	Cecha	Stopnie gradacji	Współczynnik korygujący (Ki)
1	2	3	4
1	położenie w stosunku do głównych dróg	b. dobre	0,1
		dobre	0,05
		średnie	0,00
		słabe	-0,05
		b. słabe	-0,1
2	jakość dróg dojazdowych	b. asfaltowa	0,1
		droga utwardzona	0,05
		droga ulepszona	0,00
		dr. grunt. lepsza	-0,05
		dr grunt. gorsza	-0,1
3	zagrożenie erozją	nie występuje	0,1
		słabe	0,05
		średnie	0,00
		duże	-0,05
		b. duże	-0,1
4	trudność uprawy (zakrzaczenie, zakrzaczenie itp.)	brak	0,1
		słabe	0,05
		średnia	0,00
		duża	-0,05
		b. duża	-0,1
5	kultura rolna (nawożenie, wykonywane zabiegi agrotechniczne)	wysoka	0,1
		duża	0,05
		średnia	0,00
		słaba	-0,05
		niska	-0,1
6	walkość zanieczyszczeń środowiska	brak	0,1
		słaba	0,05
		średnia	0,00
		ponad przeciętna	-0,05
		duża	-0,1
7	struktura użytków gruntowych (rozdrobnienie użytków, stosunek powierzchni gr. ornych do uż. rolnych łąk pow. nieruchomości)	korzystna	0,1
		poprawna	0,00
		niekorzystna	-0,1

cd. tabeli 55

1	2	3	4
8	występowanie urządzeń melioracyjnych	spełniają wymagania lub nie ma potrzeby	0,00
		występują ale zniszczone potrzeba, a brak	-0,1
			-0,2
9	występowanie urządzeń utrudniających agrotechnikę (np. liczba naturalnych elementów infrastruktury technicznej w stosunku do powierzchni działki lub nieruchomości)	brak	0,00
		pojedyncze	-0,1
		duże	-0,1

n – liczbę wyodrębnionych klas w użytkach rolnych,

m – liczbę cech korygowanych.

3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Przyjęto: 66,42 zł za 1 dt.

OBLICZENIA:

Działka nr 186

$$WR_{dz\ 186} = [\ 80*66,42*0,07*0,84*(1-0,3) + 58*66,42*0,04*0,54*(1-0,3)\ ] = 276,96\ zł$$

Przyjęto:

$WR_{dz\ 186}$ = 277 zł
/słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem złotych /

Działka nr 192

$$WR_{dz\ 192} = 80*66,42*0,08*0,84*(1-0,3) + 58*66,42*0,13*0,54*(1-0,3) = 439,26\ zł$$

Przyjęto:

$WR_{dz\ 192}$ = 439 zł
/słownie: czterysta trzydzieści dziewięć złotych /

Działka nr 207

$$WR_{dz\ 207} = 80*66,42*0,06*0,84*(1-0,3) + 58*66,42*0,07*0,54*(1-0,3) = 289,40\ zł$$

Przyjęto:

$WR_{dz\ 207}$ = 290 zł
/słownie: dwieście dziewięćdziesiąt złotych /

Działka nr 210

$$WR_{dz\ 210} = 58*66,42*0,01*0,54*(1-0,3) = 14,56\ zł$$

Przyjęto:

$WR_{dz\ 210}$ = 15 zł
/słownie: piętnaście złotych /

11. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we wsi Jadwigów gmina Błędów, na poziomie:

Nr ewidencyjny działki	Wartość prawa własności
28	**WR dz 28 = 663 000 zł** /słownie: sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych/
186	**$WR_{dz\ 186}$ = 277 zł** /słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem złotych /
192	**$WR_{dz\ 192}$ = 439 zł** /słownie: czterysta trzydzieści dziewięć złotych /
207	**$WR_{dz\ 207}$ = 290 zł** /słownie: dwieście dziewięćdziesiąt złotych /

210	**$WR_{dz\ 210}$ = 15 zł** /słownie: piętnaście złotych /

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9A
TEL. 696-840-498
48 360-38-16
(8347)
UPRAWNIENIA NR 8347

Wartość rynkowa poszczególnych działek, będących przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Wartość rynkowa wycenianych działek odzwierciedla ich stan, przeznaczenie oraz ocenę cech rynkowych (lokalizację, sąsiedztwo i otoczenie, jakość drogi dojazdowej, wielkość i kształt działki, rodzaje użytków). Tak określone wartości zawierają się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

12. Klauzule i ograniczenia

12.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiekolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
5) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

12.2. Pozostałe zastrzeżenia

1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.,
2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
5) Wartość nieruchomości określona jako suma działek sprzedawanych łącznie w pakiecie [jako cała nieruchomość w ujęciu wieczysto księgowym] może różnić się od sumy wartości rynkowej poszczególnych działek. Nieruchomość posiada specyficzne cechy rynkowe.
6) 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.
7) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
8) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w

przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Ewa Wlazło
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362



ZAŁĄCZNIK NR 1

Ministerstwo Sprawiedliwości

AAA

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej".

Numer księgi wieczystej	RA1G/00025217/9
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRÓJEC
Data zapisania księgi wieczystej	2011-09-26
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, BŁĘDÓW, JADWIGÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	WASILEWSKA MAŁGORZATA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ WRÓĆ DO KRYTERIÓW

KAPITAŁ LUDZKI MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI UNIA EUROPEJSKA EUROPEJSKI FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

http://www.funduszeeuropejskie.gov.pl/efs

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości Deklaracja dostępności

Wersja 3.32.1 , 13-01-2026

ZAŁĄCZNIK NR 2

GEO-SYSTEM

Raport o działce ewidencyjnej
140602_2.0021.28

(Informacje podstawowe - Pełny raport → dzialka.online)

Informacje podstawowe

Numer działki	28
ID działki	140602_2.0021.28 widok w portalu e-mapa
Obręb	JADWIGÓW
Położenie	województwo mazowieckie, powiat grójecki, gmina Błędów
Adres	Jadwigów 38 (05-620)
Powierzchnia geometryczna i obwód	27013 m² (2.7013 ha), 707 m
Powierzchnia zabudowy	409 m² (1.5%)
Współrzędne i wysokość środka	X: 439689, Y: 614213, H: 184 m (PL-1992; PL-EVRF2007-NH)



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY BOŻENA EWA WIAZŁO 26-600 RADOM UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 8/1 TEL. 696-840-498 28 360-38-18 (4834) UPRAWNIENIA NR 5362

ZAŁĄCZNIK NR 3

GEO-SYSTEM

Raport o działce ewidencyjnej

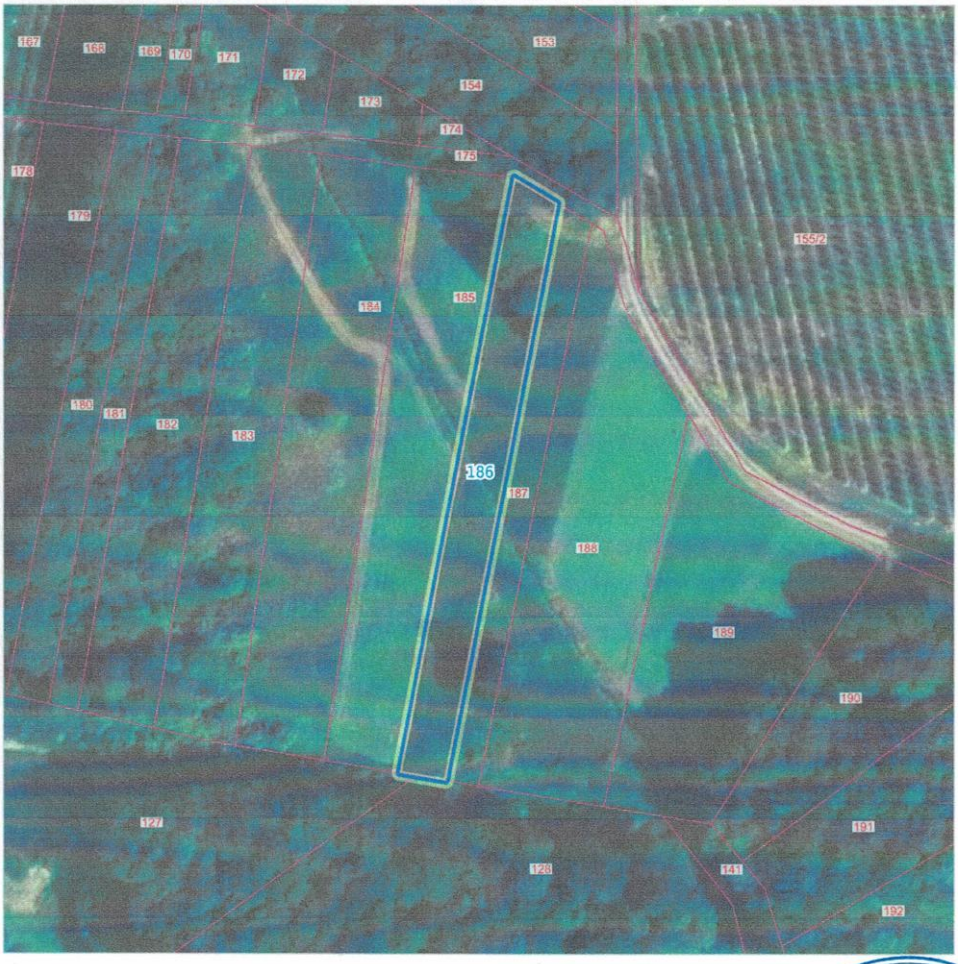
140602_2.0021.186

(Informacje podstawowe - Pełny raport → dzialka.online)



Informacje podstawowe

Numer działki	186
ID działki	140602_2.0021.186 widok w portalu e-mapa
Obręb	JADWIGÓW
Położenie	województwo mazowieckie, powiat grójecki, gmina Błędów
Powierzchnia geometryczna i obwód	1172 m² (0.1172 ha), 263 m
Współrzędne i wysokość środka	X: 438882, Y: 616643, H: 162 m (PL-1992; PL-EVRF2007-NH)



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY BOŻENA EWA WLAZŁO 26-600 RADOM K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1 TEL. 695-840-49 18 360-38-16 (1934) UPRAWNIENIA NR 5362

27.09.2026, 17:24

ZAŁĄCZNIK NR .4

GEO-SYSTEM

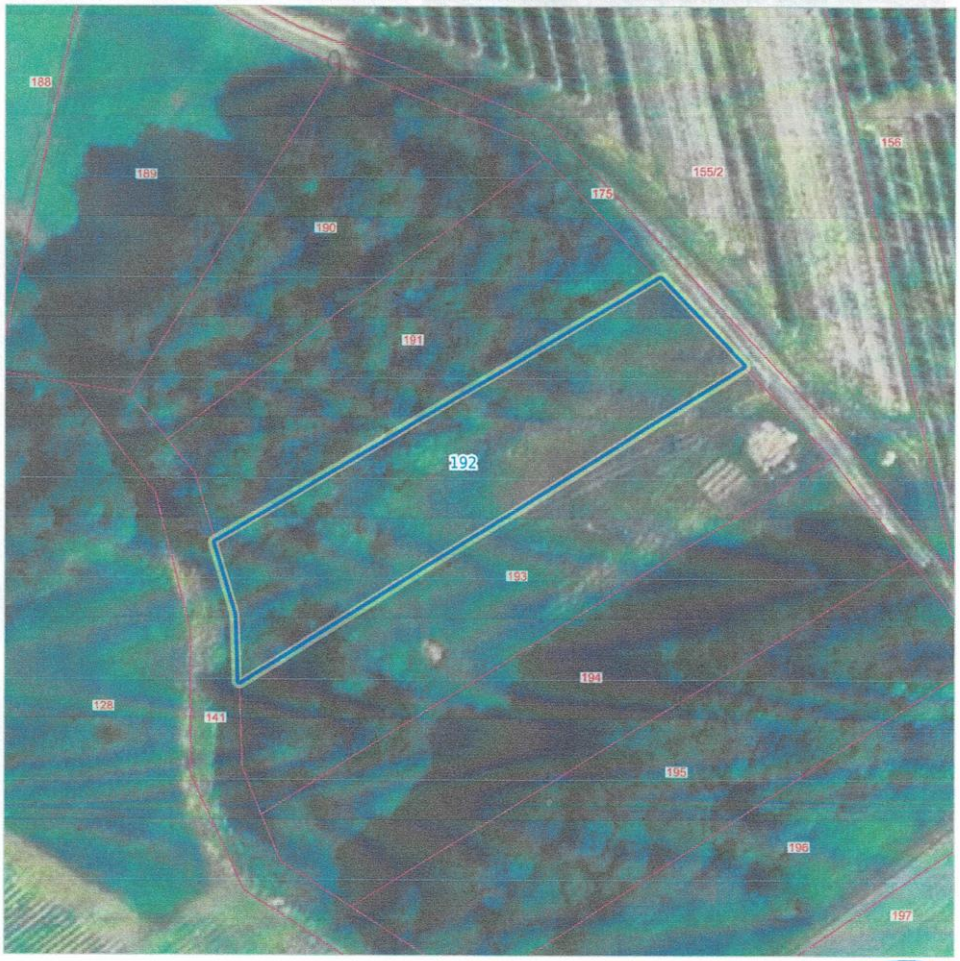
Raport o działce ewidencyjnej
140602_2.0021.192

(Informacje podstawowe - Pełny raport → dzialka.online)



Informacje podstawowe

Numer działki	192
ID działki	140602_2.0021.192 widok w portalu e-mapa
Obręb	JADWIGÓW
Położenie	województwo mazowieckie, powiat grójecki, gmina Błędów
Powierzchnia geometryczna i obwód	1874 m² (0.1874 ha), 228 m
Współrzędne i wysokość środka	X: 438800, Y: 616746, H: 163 m (PL-1992; PL-EVRF2007-NH)



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362

ZAŁĄCZNIK NR 5

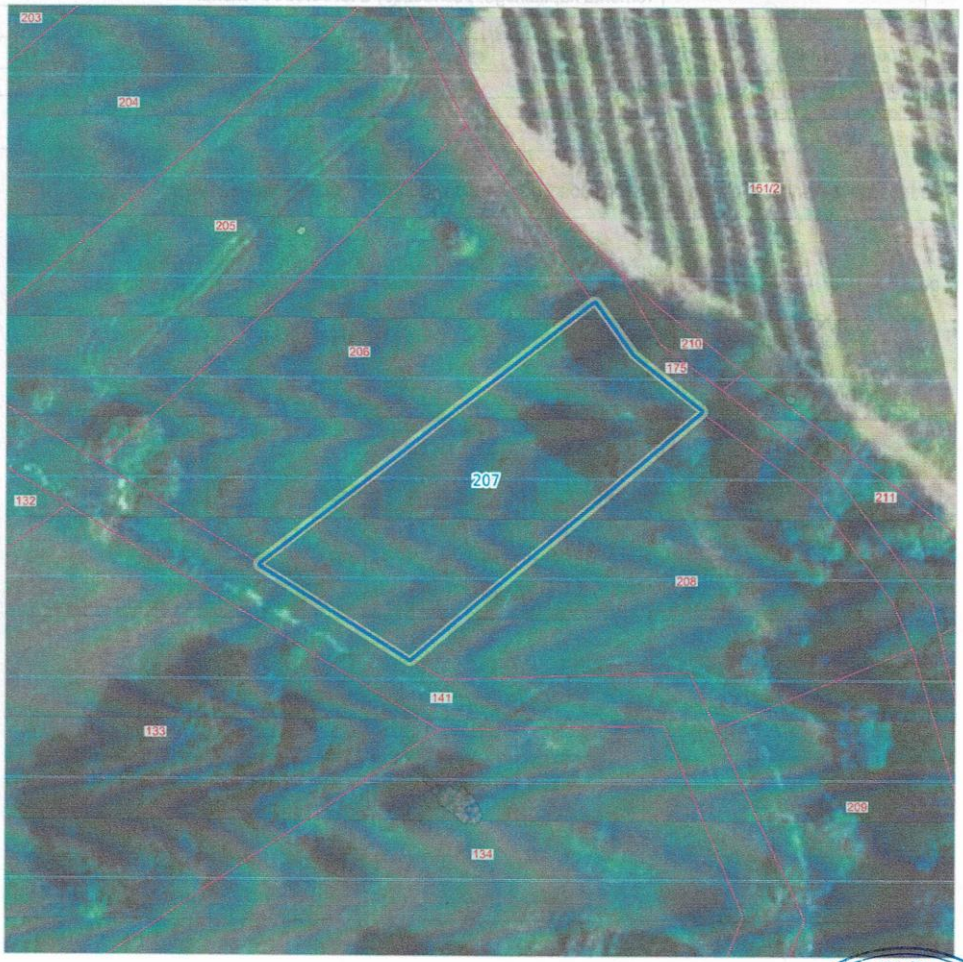
GEO-SYSTEM

Raport o działce ewidencyjnej
140602_2.0021.207

(Informacje podstawowe - Pełny raport → dzialka.online)

Informacje podstawowe

Numer działki	207
ID działki	140602_2.0021.207 widok w portalu e-mapa
Obręb	JADWIGÓW
Położenie	województwo mazowieckie, powiat grójecki, gmina Błędów
Powierzchnia geometryczna i obwód	1184 m² (0.1184 ha), 155 m
Współrzędne i wysokość środka	X: 438568, Y: 617007, H: 162 m (PL-1992; PL-EVRF2007-NH)



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-35-16
4834
UPRAWNIENIA NR 5362

ZAŁĄCZNIK NR 6.

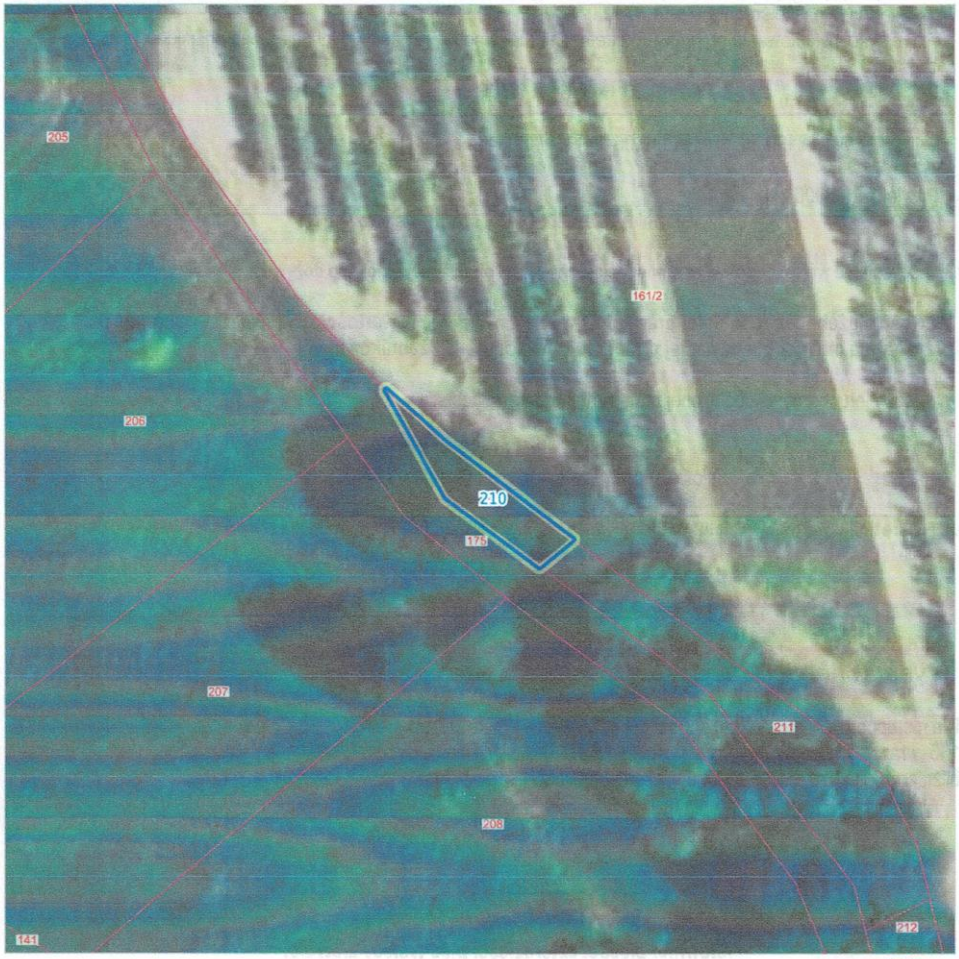
GEO-SYSTEM

Raport o działce ewidencyjnej
140602_2.0021.210

(Informacje podstawowe - Pełny raport → dzialka.online)

Informacje podstawowe

Numer działki	210
ID działki	140602_2.0021.210 widok w portalu e-mapa
Obręb	JADWIGÓW
Położenie	województwo mazowieckie, powiat grójecki, gmina Błędów
Powierzchnia geometryczna i obwód	62 m² (0.0062 ha), 48 m
Współrzędne i wysokość środka	X: 438588, Y: 617035, H: 165 m (PL-1992; PL-EVRF2007-NH)



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 695-840-458
48 360 38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5862

27.09.2026. 17:30

ZAŁĄCZNIK NR 7

Starosta Grójecki
ul. Józefa Piłsudskiego 59
05-600 Grójec
BiA–II-7351/ 948 /2008

Grójec, 28 lipca 2008r.

DECYZJA NR 977 /2008

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 09.07.2008r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia
na budowę /~~rozbiórkę/ wykonanie robót budowlanych~~

dla Państwa Małgorzaty i Norberta Wasilewskich, zam. Jadwigów 38, 05-620 Błędów – budynku mieszkalnego jednorodzinnego (obiekt kat. I) oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe na działce o nr ewid. 28 poł. we wsi Jadwigów, gm. Błędów; według projektu Danuty Śmietańskiej uprawnionej do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków i innych budowli; nr ewidencyjny uprawnień GP-III-7342/75/92; wpisanej na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BO/3869/02;

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych - **należy zachować warunki zawarte w opiniach i uzgodnieniach do projektu**
2. ~~czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych~~
3. ~~terminy rozbiórki:~~
   ~~1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~
   ~~2) tymczasowych obiektów budowlanych~~
4. ~~szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie~~
5. inwestor jest zobowiązany:
   1) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania;
   2) ~~przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie~~.
6. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu /-ów, o którym mowa w art. 28 ust.2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

1) ----------
2) ----------

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY BOŻENA EWA WLAZŁO

Za zgodność z oryginałem

UZASADNIENIE

Ponieważ decyzja uwzględnia w całości żądanie strony odstępuje się od jej uzasadnienia - art. 107 § 4 KPA.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki: projekt budowlany – dwa tomy.

STAROSTA GRÓJECKI

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO
mgr inż. Sylwia Pietrasiewicz
NACZELNIK WYDZIAŁU BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY

Otrzymują:

1. Państwo Małgorzata i Norbert Wasilewscy
2. A/a

Do wiadomości :

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Grójcu
2. Wójt Gminy Błędów

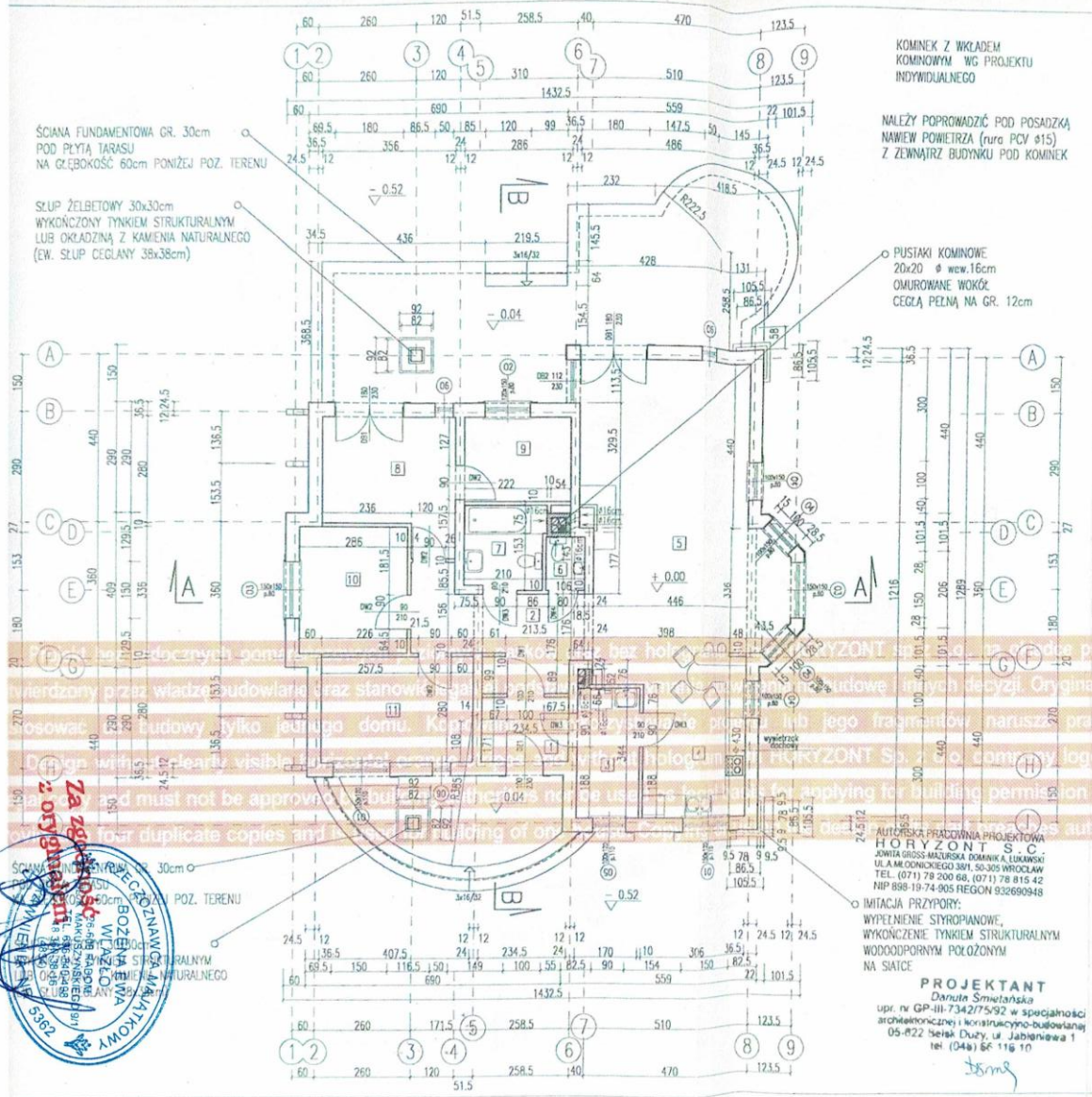
Pouczenie:

1. Inwestor jest zobowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
   1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązków kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
   2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązków pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
   3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Czynność nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej. (Dz.U. Nr 225, poz. 1635)

STAROSTWO POWIATOWE W GRÓJCU

INSPEKTOR
Justyna Kołodziejczyk



1	WIATROŁAP POSADZKA CERAMICZNA	4,0m²
2	HALL POSADZKA CERAMICZNA	10,8 ²
3	PRALNIA – KOTŁOWNIA* POSADZKA CERAMICZNA	5,8m²
4	KUCHNIA POSADZKA CERAMICZNA	12,3m²
5	POK. DZIENNY–JADALNIA PARKIET	42,1m²
6	WC POSADZKA CERAMICZNA	1,5m ²
7	ŁAZIENKA POSADZKA CERAMICZNA	4,7m²
8	SYPIALNIA PARKIET	11,1m²
9	GABINET PARKIET	6,3m²
10	SYPIALNIA PARKIET	9,6m²
11	SYPIALNIA PARKIET	11,4m²
12	TARAS* POSADZKA CERAMICZNA lub KAMIEŃ NATURALNY	51,0m²
13	TARAS PRZED WEJŚCIEM* POSADZKA CERAMICZNA lub KAMIEŃ NATURALNY	16,4m²
	POW. UŻYTKOWA PARTERU * – POWIERZCHNIE NIE WLICZONE DO POW. UŻYTKOWEJ	119,6m²
	POW. ZABUDOWY	215,1m²

STAROSTWO POWIATOWE w GRÓJCU
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY
05-600 GRÓJEC, ul. Łaskowa 26

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
HORYZONT S.C.
JOWITA GROSS-MAZURSKA DOMINIKA, ŁUKAWSKI
UL.A.MŁODNICKIEGO 38/1, 50-305 WROCŁAW
TEL. (071) 78 200 68, (071) 78 815 42
NIP 898-19-74-905 REGON 932690948

PROJEKTANT
Danuta Śmietańska
upr. nr GP-III-7342/75/92 w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej
05-822 Belsk Duży, ul. Jabłoniowa 1
tel. (048) 66 116 10

HORYZONT
AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
JADWIGÓW DZ-NR 38

nazwa i adres obiektu: DOM JEDNORODZINNY "AKACJA"

skala rys. 1:100	tytuł rys. RZUT PARTERU	branża ARCHITEKTURA
projektant arch. ERNEST GROSS ARTUR MAZURSKI	nr uprawnień 56/66/89 mgr inż. arch. ERNEST GROSS 43-150 USTROŃ, ul. J. Wantuły 15 Uprawnienia i doświadczenia	adiacja
konstr. KRZYSZTOF SZCZEPANIAK CEZARY CEGLAREK	NBGP/V-7342/5/15/91	nr rys. 4

Za zgodność z oryginałem

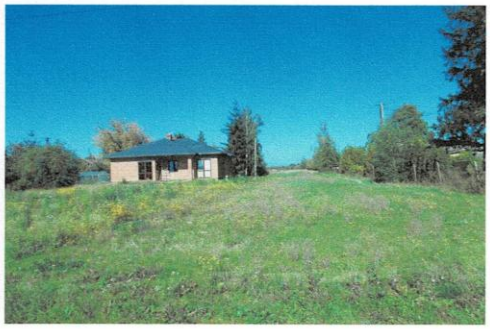
ZAŁĄCZNIK NR 3

ZAŁĄCZNIK NR 9

Dokumentacja fotograficzna

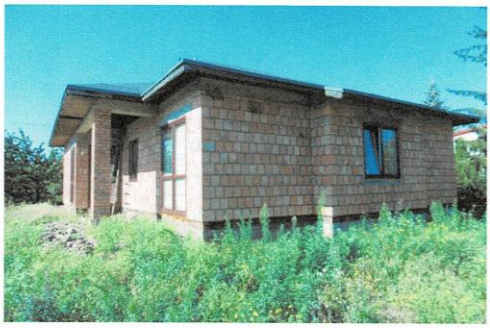
Id działki :140602_2.0021.28













RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362










RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 496-840-498
48 360-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 3362



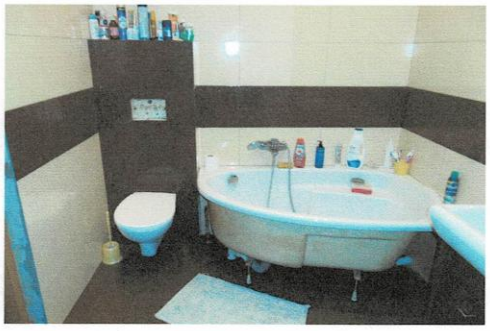







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 693-840-488
48 360-38-16
(0834)
UPRAWNIENIA NR 5362

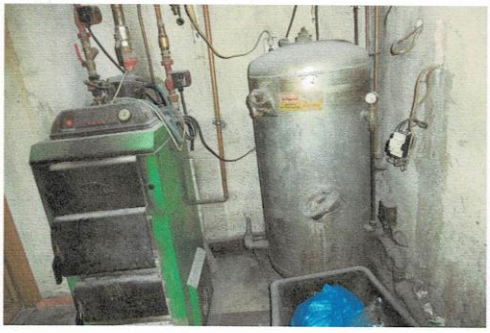


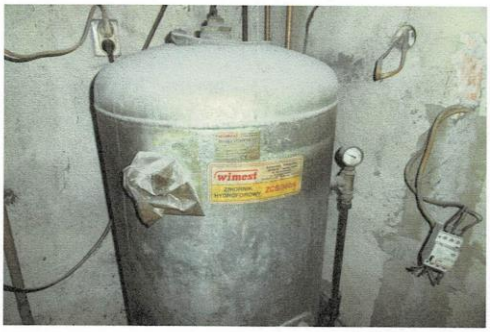


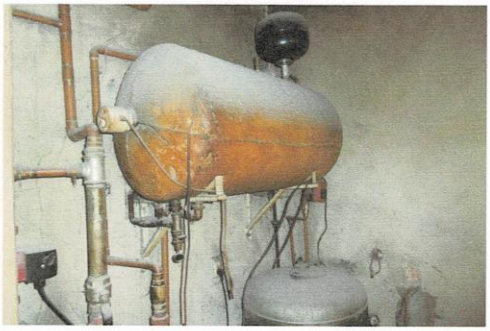


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-38-16
(4824)
UPRAWNIENIA NR 5362











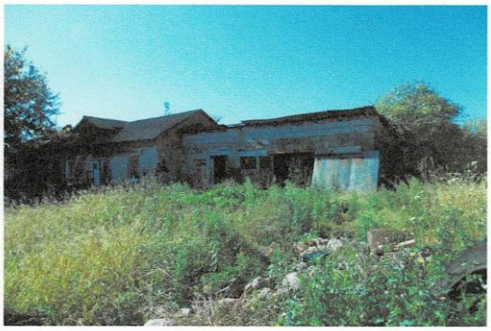






RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-198
48 360-38-15
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362

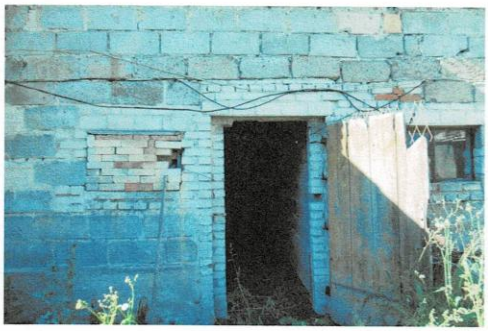




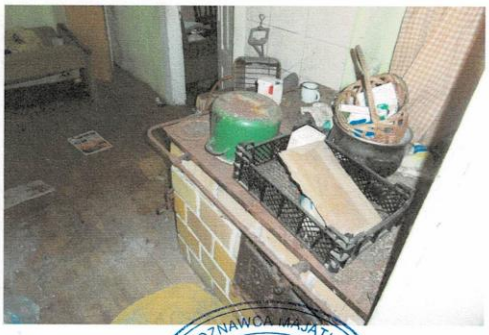


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-488
48 360-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-36-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362










RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 69[illegible]840-498
48 360-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362










RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-38-16
(4864)
UPRAWNIENIA NR 5382




Id działki :140602_2.0021.186




Id działki :140602_2.0021.192




RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA WLAZŁO
26-600 RADOM
K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 696-840-498
48 360-38-16
(4834)
UPRAWNIENIA NR 5362





Id działki :140602_2.0021.207

Id działki :140602_2.0021.210





Widok na nieruchomość i sąsiedztwo

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. MAKUSZYNSKIEGO 9/1
TEL. 696-540-498
48 360-54-16
(48 34)
UPRAWNIENIA NR 5362

ZAŁĄCZNIK NR 10

iExpert

PZU

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-600 Radom, ul. Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019835

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 24/01/2026 - 23/01/2027
na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR
słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 418.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48