

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM BIUROWO-PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWYM
POŁOŻONEJ W ADAMÓWKU GMINIE CZOSNÓW
POWIAT NOWODWORSKI
PRZY UL.PROSTEJ 21

WARTOŚĆ RYNKOWA WEDŁUG STANU I CEN Z DNIA WYCENY
OSZACOWANA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI
ORAZ W
PODEJŚCIU DOCHODOWYM, METODĄ INWESTYCYJNĄ
TECHNIKĄ KAPITALIZACJ PROSTEJ



NA ZLECENIE

Syndyka Masy Upadłości ADAL sp. z o.o.

SPORZĄDZIŁA

Ilona Rymuza
Rzecznawca Majątkowy
nr up. 3078

WARSZAWA PAŹDZIERNIK 2025

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Opis nieruchomości	Grunt o pow. 6716 m ² jako przedmiot prawa własności zabudowany budynkiem biurowo-produkcyjno -magazynowym
Cel wyceny	Wycena dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	ADAL sp. z o.o. w upadłości
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami oraz podejście dochodowe, metoda inwestycyjne, technika kapitalizacji prostej
Data określenia wartości	28.07.2025 r
Oszacowana wartość rynkowa: - w podejściu dochodowym - w podejściu porównawczym	14.745.200 PLN 14.400.600 PLN
Sporządziła	Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	01.10.2025 r.

I. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych 83/11 i 84/4 z obrębu Adamówek łącznego obszaru 6716 m².

Nieruchomość położona w miejscowości Adamówek, w gminie Czosnów w powiecie Nowodworskim.

Dla przedmiotu wyceny Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1N/ 00026587/1.

Zakresem wyceny objęto nieruchomość według stanu i cen na dzień sporządzenia wyceny.

II. CEL WYCENY.

Szacunku dokonano dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości ADAL spółki z o.o.

3.2 Zleceniobiorca.

Rzeczoznawca Majątkowy mgr Ilona Rymuza posiadająca uprawnienia zawodowe nr 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Biegła Sądowa z zakresu wyceny nieruchomości.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- ☐ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. (tj. Dz. U 2023 r. poz. 1610),
- ☐ Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U 2023 r. poz. 344),
- ☐ Rozporządzenie Ministra Technologii i Rozwoju z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023 poz. 1832),
- ☐ Ustawa z dnia 28.02.2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (tj. 2025 r. poz. 614),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- Treść księgi wieczystej
- Rejestr gruntów,
- Plan zagospodarowania przestrzennego,
- Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych,
- Informacje o rynkowych stawkach za najem powierzchni biurowych, h magazynowych i produkcyjnych,
- Informacje o rynkowych stopach zwrotu na rynku nieruchomości,
- Informacje i wyjaśnienia uzyskane od upoważnionego przedstawiciela Zleceniodawcy,
- Biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- Wizja lokalna przedmiotu wyceny,

- Dokumenty projektowe i wykonawcze obiektów budowlanych,
- Wywiad,
- Własna baza danych .

3.5 Podstawy metodologiczne.

- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- Literatura przedmiotu.

IV. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

Szacunku dokonano według stanu rzeczy i praw oraz cen na dzień wyceny. Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 13.08.2025 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 01.10.2025 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Prawo własności nieruchomości stanowiącej działki o nr ewidencyjnych 83/11 i 84/4 z obrębu Adamówek o łącznej powierzchni 6716 m² przysługuje spółce z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą ADAL. Podstawą nabycia jest umowa przeniesienia własności zawarta w dniu 15.10.1996 r. przed notariuszem Maciejem Wasiak w Kancelarii Notarialnej w Otwocku za Rep. A. 2360/96.

Na dzień wyceny nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo- produkcyjno-magazynowym. Dla przedmiotu wyceny Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim , IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1N/00026587/1 .

Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości brak wpisów i wzmianek.

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się wpis hipoteki umownej w kwocie 12.200.000 zł tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki SA i Mazowieckie Centrum Korporacyjne w Warszawie..

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Dla obszaru położenia wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Czosnów nr XVII/92/2025 z dnia 20.05.2025 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów. Nieruchomość położona na obszarze o symbolu planistycznym MN1- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Przedmiot wyceny jest położony w miejscowości Adamówek przy ul. Prostej 21 w gminie Czosnów w powiecie Nowy Dwór Mazowiecki.

Jest to dobra lokalizacja dla funkcji wycenianej nieruchomości w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów komercyjnych. Położenie przy drodze lokalnej w niedalekiej odległości od drogi krajowej nr 7.

5.4 Opis wycenianej nieruchomości.

Przedmiot wyceny to grunt jako przedmiot prawa własności o powierzchni 6716 m² będący przedmiotem prawa własności, zabudowany budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurową.

Budynek wzniesiony w dwóch etapach. Pierwsza część w latach 1989-1991 r druga w latach 1996 r – 1998 r.

Budynek biurowy dwukondygnacyjny, budynek hali jednokondygnacyjny.

Budynek o konstrukcji stalowej o ścianach zewnętrznych murowanych dla etapu I oraz z płyt warstwowych atlantis, pokrycie dachu z płyt warstwowych. Posadowienie budynku bezpośrednio na stopach i ławach żelbetowych. Strop nad częścią biurową z płyt prefabrykowanych żerańskich opartych na ścianach murowanych i podciągach stalowych, schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne. Stolarka drzwiowa zewnętrzna z profili systemowych stalowych i aluminiowych oraz PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna systemowa w postaci skrzydeł PCV z wykończeniem DDF i ościeżnicą stałą. Stolarka okienna z profili PCV w kolorze białym. Dach pokryty płytami warstwowymi Atlantis.

Budynek wyposażony w instalacje:

Wod-kan,

CO, CW

Wentylacji grawitacyjnej, częściowo klimatyzacji w części biurowej,

Podstawowe dane techniczno-użytkowe j zabudowy I etap:

Powierzchnia zabudowy - 1686,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 1758,00 m²

Kubatura -10.349,00 m³

I etap zabudowy powstał na podstawie decyzji nr 273/89 z dnia 22.09.1989 r Wójta Gminy Czosnów pozwolenie na budowę oraz decyzji nr 3/91 z dnia 10.01.1991 r o dopuszczeniu do użytkowania.

Etap II zrealizowany na podstawie decyzji nr 172/96 z dnia 10.07.1996 r Wójta Gminy Czosnów zezwalającej na rozbudowę.

Podstawowe dane techniczno-użytkowe j zabudowy II etap:

Powierzchnia zabudowy - 1651,91 m²

Powierzchnia użytkowa - 1734,21 m²

Kubatura -10.797,64 m³

Zabudowa o łącznej powierzchni użytkowej 3492,21 m², stanowi kompleks budynków ze sobą połączonych w zwarte bryle.

Część produkcyjno- magazynowa to pięć hal o różnych rozmiarach połączone funkcjonalnie. Hale ogrzewane, posadzki betonowe, wysokość hal ok. 7 m, wrota segmentowe. Hale z zapleczem sanitarnym, socjalnym.

Część biurowa zawiera się z pokoje biurowe, sale konferencyjne, przestrzeń recepcyjną, socjalną.

Teren wokół utwardzony kostką brukową, zapewnia miejsca parkingowe. Na terenie również budynek portierni nie trwale związany z gruntem.

Całość ogrodzona kolumnami na podmurówce oraz bramą przesuwaną.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu sporządzenia wyceny zebrano szereg informacji dotyczących szacowanej nieruchomości oraz rynku lokalnego.

Wyboru podejścia, metody i techniki szacowania zastosowanej do wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Postanowienia Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Cel wyceny.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych,
- Informacje o stawkach czynszu za najem powierzchni biurowych i handlowych uzyskiwane na lokalnym rynku,
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę,
- Dane z wizji lokalnej dot. lokalizacji, położenia, uzbrojenia, czynników sąsiedztwa, stanu zagospodarowania,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego,

Uwzględniając powyższe dane, a także cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj.:

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano również podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej polega na określeniu wartości przy założeniu, że jej wartość jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Przyjęte do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu są zlokalizowane na tym samym rynku co nieruchomość wyceniana i są do niej podobne pod względem prawnym (przedmiotem transakcji było prawo własności i są położone na terenie o podobnych możliwościach inwestycyjnych) i fizycznym.

W podejściu porównawczym do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami, której procedura jest następująca:.

- Opis wycenianej nieruchomości,
- Wybór kilku nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych,
- Wybór atrybutów wpływających na ceny transakcyjne,
- Ocena wpływu wybranych cech na ceny transakcyjne,
- Określenie wielkości poprawek,
- Ustalenie dla każdej z porównywalnych par wartości rynkowej,

- Ustalenie ostatecznej wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej lub średniej ważonej.

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano również podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.

W podejściu tym określono wartość rynkową nieruchomości, dla funkcji komercyjnej.

- Przy określaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uwzględniono w szczególności:
- jej rodzaj,
- położenie,
- sposób użytkowania,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania,
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Przy wycenie przedmiotowej nieruchomości i rozważaniu czynników wpływających na wartość wzięto pod uwagę jej przeznaczenie i aktualny stan na dzień wyceny który umożliwia wykorzystanie nieruchomości na cele produkcyjno- magazynowe i biurowe.

Mamy do czynienia z nieruchomością przynoszącą lub mogąca przynosić dochód z jej wynajmu. Kierując się w tym zakresie odpowiednimi przepisami prawa, jak również zapisami standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, a także mając na uwadze cel wyceny przyjęto, iż najwłaściwszym podejściem do wyceny przedmiotowej nieruchomości będzie **podejście dochodowe**.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej niż kwota, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. **Przy zastosowaniu podejścia dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.**

Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego rozumie się wycenę prawa do osiągnięcia dochodu przez właściciela tej nieruchomości.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości oszacowana w podejściu dochodowym będzie ustalona z zastosowaniem metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszów. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.

Obliczeniom towarzyszy założenie, że wpływy odnoszą się do gruntu i jego części składowych stanowiących np. obiekty budowlane (budynki i budowle).

Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy poza czynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika.

Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

- a) Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystywany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości.
- b) Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto, a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.
- c) Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto, a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych.

Wydatki Operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie.

W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są na koniec okresu rocznego.

Wydatki operacyjne mogą obejmować: podatki od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do określenia wartości nieruchomości przy istnieniu założenia osiągnięcia przez nieruchomość stabilnego strumienia dochodu rocznego.

W ramach techniki kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się jako iloczyn Dochodu Operacyjnego Netto i współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.

Wartość rynkową nieruchomości określona w technice kapitalizacji prostej wyznacza wzór:

$$W_R = \text{DON} \times \frac{1}{R}$$

Gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji, $\frac{1}{R}$

WK – współczynnik kapitalizacji $\frac{1}{R}$,

Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału.

Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu w wycenianej nieruchomości, wielkość budynków i ich funkcje.

Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody porównywania parami i podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przepisami prawa, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

VI. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami. Wśród cech wyróżniających rynek nieruchomości jest jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak: stałość w miejscu, różnorodność trwałość powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Lokalizacja nieruchomości obejmuje elementy fizyczne lokalizacji jak i ekonomicznego położenia. Wśród wielu czynników wpływających na wartość nieruchomości należy podkreślić ogół warunków makroekonomicznych.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi.

Po ostatnich trudnych latach na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, z wyraźnym spowolnieniem w 2023 r., wyniki 2024 roku pozwalają uwierzyć w stabilizację i patrzeć w przyszłość z optymizmem. Całkowity wolumen transakcji w Polsce w 2024 r. przekroczył ponad dwukrotnie wartość z 2023 r., potwierdzając znaczne ożywienie aktywności na rynku. „Powrót inwestorów wynika z obniżek stóp procentowych zainicjowanych latem przez EBC i FED, które przekładają się na większą dostępność bardziej przystępnego finansowania.”

Całkowity wolumen inwestycji w Polsce w 2024 r. osiągnął 5 mld euro. Szczególnie imponujący był IV kwartał, którego wynik przebił wolumen inwestycji z całego 2023 roku. Taki wynik został zbudowany dzięki powrotowi dużych transakcji, zarówno portfelowych jak i pojedynczymi aktywami. „Warto zauważyć, że 10 największych (spośród 130 zamkniętych) transakcji odpowiadało za prawie 50% całkowitego wolumenu. Podobną płynność, z dominacją kilku największych transakcji, obserwowaliśmy w 2022 roku.”

Sektor biurowy stanowił 1/3 całkowitego wolumenu w 2024 r. Imponująca sprzedaż Warsaw UNIT była największą transakcją pojedynczym aktywem w Europie w sektorze biurowym w ubiegłym roku. W sektorze handlowym za połowę wolumenu odpowiadały 2 duże regionalne centra handlowe - Magnolia Park we Wrocławiu i Silesia City Center w Katowicach. Z kolei w segmencie magazynowym zwiększyła się liczba transakcji portfelowych. Sektor hotelowy odnotował 11 transakcji a sektor mieszkaniowy - 13.

Główne liczby:

- 5 mld euro – całkowity wolumen inwestycyjny 2024 r. (239% rok do roku)
- Wynik za sam IV kw. 2024 przekroczył całkowity wolumen inwestycyjny zrealizowany w 2023 r.
- 130 zrealizowanych transakcji
- 10 największych transakcji odpowiadało za prawie 50% całkowitego wolumenu w 2024 r.

Analizie dla potrzeb przedmiotowej wyceny podlegał rynek obejmujący powiat nowodworski oraz sąsiedni Warszawski Zachodni. Okres badania rynku ostatnie dwa lata.

Zanotowano na w/w opisanym rynku następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych :

Lp.	Położenie (miejscowość /gmina/powiat)	Cena netto (zł)	Cena zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Klaudyn/Krzyżanowskiego/Stare Babice/Warszawski Zachodni	3.100.000	5235,60	30.06.25	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1140 m ² , oraz budynek, magazynowy o pow. uż. 592,10 m ²
2.	Mościska, Postępu/Izabelin/Warszawski Zachodni	7.380.000	3524,35	24.04.25	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 6578 m ² , oraz budynek, magazynowy z częścią biurową o pow. uż. 2094 m ²
3.	Piotrówek Mały, Skrzykulska /Ożarów Mazowiecki/Warszawski Zachodni	4.500.000	4072,18	06.11.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3243 m ² , oraz budynek, magazynowy z częścią biurową o pow. uż. 1105,06 m ²
4.	Borzęcin Duży, Poprzeczna/Stare Babice/Warszawski Zachodni	2.655.400	6143,06	27.03.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2315 m ² , oraz budynek, przemysłowy o pow. uż. 432,26 m ²
5.	Mościska/Postępu/Izabelin/Warszawski Zachodni	13.776.000	4679,35	24.04.25	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 9699 m ² , oraz budynek, magazynowy i biurowy o pow. uż. 2944 m ²
6.	Stare Babice, Kutrzeby/Warszawski Zachodni	21.004.956	4667,77	20.08.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 7238 m ² , oraz budynek, magazynowy i biurowy o pow. uż. 4500 m ²

Transakcje rynkowe z rynku najmu zawarte na obszarze terytorialnym opisanym wyżej:

Lp.	Położenie	Cena najmu zł/m ² /m-c	Data	Opis
1.	N. Dwór Mazowiecki	36,00	16.09.25	Powierzchnia najmu 1400 m ² - nowoczesna hala magazynowo-produkcyjna zlokalizowana w pobliżu drogi ekspresowej S7 łączącą aglomerację trójmiasta , Warszawską, Kielecką i Krakowską
2.	Nowy Dwór Mazowiecki	40,58	14.09.25	Powierzchnia najmu 985,77 m ² - hala magazynowa , ogrzewana , teren ogrodzony 5000 m ² , parking utwardzony i droga dojazdowa, zaplecze socjalno- biurowe, hala w konstrukcji żelbetowo- stalowej obłożona płytą warstwową. Położona przy drodze wojewódzkiej
3.	Nowy Dwór Mazowiecki, Towarowa	20,00	11.09.25	Powierzchnia najmu 550 m ² - hala magazynowa, duże drzwi wjazdowe dla samochodów typu TIR, magazyn wysokiego składowania, pomieszczenia socjalne i biurowe
4.	Pomiechówek, Stanisławowo	35,00	10.09.25	Powierzchnia najmu 400 m ² magazyn murowany, ocieplony, duży plac utwardzony, wjazd od drogi głównej, pomieszczenia socjalne i biurowe
5.	Nowy Dwór Mazowiecki, Towarowa	22,00	23.08.25	Powierzchnia najmu 872 m ² , magazyn z częścią biurową, ogrzewany wyposażony w energię elektryczną, kanalizację, klimatyzację, duże wjazdowe drzwi, oświetlenie hali, hala wysokiego składowania pomieszczenia biurowe i socjalne
6.	Łomianki	60,00	10.08.25	Powierzchnia najmu 150m ² - magazyn, biuro, powierzchnia handlowa, konstrukcja stalowa, posadzka niepylna, parking kostka brukowa, dojazd asfalt, lokalizacja blisko głównych tras i węzłów komunikacyjnych, możliwość wynajmu biura
7.	Dziekanów Polski/Łomianki/Warszawski zachodni	35,00		Powierzchnia najmu 1000 m ² - magazyn ogrzewany, ogrodzony. Obiekt magazynowo - usługowy-produkcyjny na działce 30.000 m2, możliwość wynajmu poszczególnych modułów
8.	Dziekanów Polski, Kolejowa/Łomianki/Warszawski Zachodni	22,60	14.09.25	Powierzchnia najmu 575 m ² magazyn z posadzką niepylną przemysłową, 2 bramy wjazdowe, ocieplona z możliwością nagrzewnicy, oświetlenie , siłą, część biurowa ogrzewanie elektryczne
9.	Kiełpin Poduchowny/Łomianki,	64,52		Powierzchnia najmu 1048,56 m ² magazynowo- biurowo- handlowa z

	Mokra/Warszawski Zachodni			częścią biurową
10.	Łomianki	35,00	04.09.25	Powierzchnia najmu 1000 m ² – hala magazynowo- usługowa w bardzo dobrej lokalizacji, 2 bramy wjazdowe , przystosowana do celów produkcyjnych, oraz biuro z powierzchnią socjalną, plac manewrowy, teren utwardzony, lokalizacja przy głównej drodze z Warszawy, ogrzewanie olejowe
11.	Łomianki	35,00	04.09.25	Powierzchnia najmu 1277 m ² hala produkcyjno- magazynowa z częścią biurową i socjalną, ogrzewanie olejowe, budynek z 1998 r
12.	Łomianki, Działkowa	23,53		Powierzchnia najmu 850 m ² magazynowa, produkcyjna i handlowa z częścią biurową., teren ogrodzony 2 bramy
13.	Łomianki	19,15		Powierzchnia najmu 4200 m ² – hala magazynowa, bramy „)”, doki ,światliki, tryskacze, możliwość dostosowania powierzchni magazynowej, możliwość wynajęcia pow. biurowej, plac manewrowy, miejsca parkingowe

VIII. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z dnia wyceny w podejściu porównawczym.

Założenia przyjęte do wyceny:

1. Przedmiotowa nieruchomość o funkcji komercyjnej, grunt o powierzchni 6716 m² zabudowany budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurową,
2. Zabudowa w dobrym standardzie o powierzchni użytkowej 3492,21 m²,
3. Lokalizacja nieruchomości dla jej funkcji komercyjnej dobra, położona w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów w powiecie nowodworskim, nieopodal trasy łączącej Warszawę z Trójmiastem,

Szczegółowej analizie dla potrzeb niniejszej wyceny podlegało 6 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych położonymi na lokalnym rynku, z tego do dalszych obliczeń wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej w zakresie podobieństwa lokalizacyjnego, prawnego i fizycznego.

Szacunku dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Na podstawie analiz rynków nieruchomości można stwierdzić, że:

- ❑ Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne wagi,
- ❑ Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych,

Ustalono następujący zakres skali atrybutów oceny – cech rynkowych różnicujących nieruchomości przyjęte do porównań :

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja, położenie	25%
2.	Wielkość gruntu	20%
3.	Standar budynku	25%
4.	Wyposażenie w media	15%
5.	Wielkość budynku	15%
	RAZEM	100%

Na podstawie analizy lokalnego rynku do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Do porównań i dalszych obliczeń wybrano trzy transakcje sprzedaży podobne do wycenianej nieruchomości.

8.1.1 Wybór nieruchomości do porównań.

Nieruchomość A- nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 3243 m² oraz budynek magazynowo- przemysłowy o powierzchni użytkowej 1105,06 m². Nieruchomość położona w Piotrkówku Małym gminie Ożarów Mazowiecki ul. Skrzykulska w powiecie Warszawskim Zachodnim.

Transakcja sprzedaży z dnia 06.11.2024 r.

Cena netto 4.500.000 zł, 4072,18 zł/m²

Nieruchomość B - nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 9699m² , oraz budynek magazynowo - przemysłowy -biurowy o powierzchni 2944 m² Nieruchomość położona w Mościskach gminie Izabelin ul. Postępu powiat Warszawski Zachodni.

Transakcja sprzedaży z dnia 24.04.2025 r.

Cena netto 13.776.000 zł 4679,35 zł/m²

Nieruchomość C- nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 7238 m² , oraz budynek magazynowy z częścią biurową o powierzchni użytkowej 4500 m².Nieruchomość położona w Starych Babicach gminie Stare Babice w powiecie Warszawskim Zachodnim.

Transakcja sprzedaży z dnia 24.08.2024 r.

Cena netto 21.004.956 zł 4667,77zł/m²

8.1.2 Określenie zakresu cen.

Na podstawie przedstawionych wyżej transakcji zakres cen jest następujący:

Cena min - 4072,18 zł/m²

Cena max - 4679,35 zł/m²

Stąd $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$

$\Delta C = 4679,35 \text{ zł/m}^2 - 4072,18 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = 607,17 \text{ zł/m}^2$

Wartość $\Delta C = 607,17 \text{ zł/m}^2$ jest to kwota jaka może być użyta na poprawki zgodnie z przyjętym procentowym wpływem poszczególnych cech na cenę.

8.1.3 Ustalenie wpływu cech rynkowych i ich wartości.

Lp.	Rodzaj cechy	Max wpływ na cenę %/PLN	Częściowy wpływ na cenę %/PLN		
1.	Lokalizacja	25/151,79	b. dobra 25/151,79	dobra 15/91,08	średnia 5/30,36
2.	Wielkość gruntu	20/121,43	Duża 20/121,43		Średnia 10/60,72
3.	Standard budynku	25/151,79	b. dobry 25/151,79	Dobry 10/60,72	Średnia 5/30,36
4.	Wypożyczenie w media	15/91,08	pełne 15/91,08	n. pełne 5/30,36	brak 0/0
5	Wielkość budynku	15/91,08	średnia 15/91,08		duża 5/30,36
	Razem	100/607,17			

8.1.4 Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość Wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra 15/91,08	b. dobra 25/151,79	b. dobra 25/151,79	b. dobra 25/151,79
2.	Wielkość gruntu	Duża 20/121,43	Średnia 10/60,72	Duża 20/121,43	Duża 20/121,43
3.	Standard budynku	Dobry 10/60,72	Średni 5/30,36	b. dobry 25/151,79	b. dobry 25/151,79
4.	Wyposażenie w media	pełne 15/91,08	n. pełne 5/30,36	pełne 15/91,08	pełne 15/91,08
5.	Wielkość budynku	Duża 5/30,36	Średnia 15/91,08	Duża 5/30,36	Duża 5/30,36

8.1.5 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Procedurę porównywania parami przeprowadzono w odniesieniu do każdej z zestawionych par porównawczych gdzie X oznacza nieruchomość wycenianą, a literami od A do C oznaczono kolejno nieruchomości porównawcze.

Porównanie nieruchomości X z nieruchomością A.

Lp.	Rodzaj cechy	X	A	Poprawka X-A
1.	Lokalizacja	Dobra 15/91,08	b. dobra 25/151,79	- 10% - 60,72zł/m ²
2.	Wielkość gruntu	Duża 20/121,43	średnia 10/60,72	+ 10% + 60,72 zł/m ²
3.	Standard budynku	Dobry 10/60,72	Średni 5/30,36	+5% +30,36 zł/m ²
4.	Wyposażenie w media	Pełne 15/91,08	n. pełne 5/30,36	+10% +60,72 zł/m ²
5.	Wielkość budynku	Duża 5/30,36	Średnia 15/91,08	- 10% -60,72 zł/m ²
			Suma poprawek	+ 5% + 30,36 zł/m ²

Porównanie nieruchomości X z nieruchomością B

Lp.	Rodzaj cechy	X	B	Poprawka X -B
1.	Lokalizacja	Dobra 15/91,08	b. dobra 25/151,79	- 10% - 60,72 zł/m ²
2.	Standard budynku	Dobry 10/60,72	b. dobry 25/151,79	- 15% - 91,08 zł/m ²
			Suma poprawek	- 25% - 151,79 zł/m ²

Porównanie nieruchomości X z nieruchomością C.

Lp.	Rodzaj cechy	X	C	Poprawka X-C
1.	Lokalizacja	Dobra 15/91,08	b. dobra 25/151,79	- 10% - 60,72 zł/m ²
2.	Standard budynku	dobry 10/60,72	b. dobry 25/151,79	-15% - 91,08 zł/m ²
Suma poprawek				- 25 % - 151,79 zł/m ²

Jako wynik przeprowadzonego powyżej porównywania parami otrzymano następujące wartości:

$$\text{Para X-A } 4072,18 \text{ zł/m}^2 + 30,36 \text{ zł/m}^2 = 4102,54 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Para X -B } 4679,35 \text{ zł/m}^2 - 151,79 \text{ zł/m}^2 = 4527,56 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Para X -C } 4667,77 \text{ zł/m}^2 - 151,79 \text{ zł/m}^2 = 4515,98 \text{ zł/m}^2$$

Celem obliczenia średniej ważonej wartości wycenianej nieruchomości przyjęto dla każdej z czterech obserwacji poniższe wagi będące odwrotnością sum procentowych poprawek przy każdej z nich:

$$\text{Para X- A } 1 : 5 = 0,2$$

$$\text{Para X- B } 1 : 25 = 0,04$$

$$\text{Para X- C } 1 : 25 = 0,04$$

Średnia ważona z trzech par porównawczych wynosi:

$$W_x = \frac{4102,54 \text{ zł/m}^2 \times 0,2 + 4527,56 \text{ zł/m}^2 \times 0,04 + 4515,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,04}{0,2 + 0,04 + 0,04}$$

$$W_x = \frac{820,508 + 181,1024 + 180,6392}{0,28}$$

$$W_x = \frac{1182,2496}{0,28}$$

$$W_x = 4222,32 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynku wynosi 4222,32 zł/m².

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowana w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$3492,21 \text{ m}^2 \times 4222,32 \text{ zł/m}^2 = 14.745.200 \text{ zł}$$

8.2 Wycena przedmiotowej nieruchomości gruntowej w podejściu dochodowym.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem komercyjnym , który może przynosić dochód z jego wynajmu.

Wartość rynkowa, przedmiotu wyceny zostanie oszacowana na podstawie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej, w oparciu o **rynkowe stawki czynszu możliwe do uzyskania z najmu przedmiotowej nieruchomości**.

Metoda ta polega na zamianie strumieni pieniężnych pochodzących z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości na aktualną wartość kapitałową. Przewidywany dochód może być rzeczywisty lub teoretyczny.

Z dochodem rzeczywistym mamy do czynienia, gdy nieruchomość jest wynajmowana, a najemca płaci czynsz. Natomiast dochód teoretyczny występuje wtedy, gdy właściciel sam zajmuje nieruchomość i chociaż praktycznie sam nie płaci czynszu, to porównuje go z czynszem jaki musiałby zapłacić za wynajęcie podobnej nieruchomości (użytkowanej w taki sam sposób). W takim przypadku wartość nieruchomości dla właściciela jako jednocześnie wynajmującego powinna być przynajmniej taka sama jak wartość rynkowa czynszu. W przeciwnym wypadku właścicielowi bardziej opłaca się wynajmować nieruchomość na rynku.

Przyjęte założenia do wyceny

- Przedmiotowa nieruchomość posiadała charakter komercyjny, o funkcji przemysłowo-magazynowo - biurowej i może stanowić przedmiot najmu na wolnym rynku,
- Nieruchomość posiada dobrą lokalizację dla funkcji komercyjnej nieopodal głównej drogi łączącej Warszawę z Trójmiastem,
- Wartość rynkową nieruchomości wyznacza relacja do dochodu , który może przynosić z czynszu.
- Stawkę czynszu rynkowego dla wycenianej nieruchomości określono na podstawie analizy rynku w zakresie cen za wynajem *powierzchni przemysłowo- magazynowej i biurowej* dokonanej z uwzględnieniem podaży i popytu, lokalizacji nieruchomości, sposobu wykorzystania, standardu wykończenia i wyposażenia, funkcjonalności oraz stanu technicznego nieruchomości .

Na podstawie analizy rynku najmu i stawek czynszu na terenie powiatu nowodworskiego i warszawskiego zachodniego ustalono:

- Wysokości stawek czynszu funkcjonujące w obiektach podobnych,
- Cechy rynkowe wpływające na wartość i ich wagi.
- Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech,
- Wartość współczynnika korygującego dla wycenianej powierzchni,

**stawki czynszu
za podobne nieruchomości komercyjne
przyjęte do porównań.**

Lp.	Położenie	Cena najmu zł/m ² /m-c	Data	Opis
1.	N. Dwór Mazowiecki	36,00	16.09.25	Powierzchnia najmu 1400 m ² - nowoczesna hala magazynowo-produkcyjna zlokalizowana w pobliżu drogi ekspresowej S7 łączącą aglomerację trójmiasta , Warszawską, Kielecką i Krakowską
2.	Nowy Dwór Mazowiecki	40,58	14.09.25	Powierzchnia najmu 985,77 m ² - hala magazynowa , ogrzewana , teren ogrodzony 5000 m ² , parking utwardzony i droga dojazdowa, zaplecze socjalno- biurowe, hala w konstrukcji żelbetowo- stalowej obłożona płytą warstwową. Położona przy drodze wojewódzkiej
3.	Nowy Dwór Mazowiecki, Towarowa	20,00	11.09.25	Powierzchnia najmu 550 m ² - hala magazynowa, duże drzwi wjazdowe dla samochodów typu TIR, magazyn wysokiego składowania, pomieszczenia socjalne i biurowe
4.	Pomieczówek, Stanisławowo	35,00	10.09.25	Powierzchnia najmu 400 m ² magazyn murowany, ocieplony, duży plac utwardzony, wjazd od drogi głównej, pomieszczenia socjalne i biurowe
5.	Nowy Dwór Mazowiecki, Towarowa	22,00	23.08.25	Powierzchnia najmu 872 m ² , magazyn z częścią biurową, ogrzewany wyposażony w energię elektryczną, kanalizację, klimatyzację, duże wjazdowe drzwi, oświetlenie hali, hala wysokiego składowania pomieszczenia biurowe i socjalne
6.	Łomianki	60,00	10.08.25	Powierzchnia najmu 150m ² - magazyn, biuro, powierzchnia handlowa, konstrukcja stalowa, posadzka niepylna, parking kostka brukowa, dojazd asfalt, lokalizacja blisko głównych tras i węzłów komunikacyjnych, możliwość wynajmu biura
7.	Dziekanów Polski/Łomianki/Warszawski zachodni	35,00		Powierzchnia najmu 1000 m ² - magazyn ogrzewany, ogrodzony. Obiekt magazynowo - usługowy-produkcyjny na działce 30.000 m ² , możliwość wynajmu poszczególnych modułów
8.	Dziekanów Polski, Kolejowa/Łomianki/Warszawski Zachodni	22,60	14.09.25	Powierzchnia najmu 575 m ² magazyn z posadzką niepylną przemysłową, 2 bramy wjazdowe, ocieplona z możliwością nagrzewnicy, oświetlenie , siłą, część biurowa ogrzewanie elektryczne
9.	Kielpin Poduchowny/Łomianki, Mokra/Warszawski Zachodni	64,52		Powierzchnia najmu 1048,56 m ² magazynowo- biurowo- handlowa z częścią biurową

10.	Łomianki	35,00	04.09.25	Powierzchnia najmu 1000 m ² – hala magazynowo- usługowa w bardzo dobrej lokalizacji, 2 bramy wjazdowe , przystosowana do celów produkcyjnych, oraz biuro z powierzchnią socjalną, plac manewrowy, teren utwardzony, lokalizacja przy głównej drodze z Warszawy, ogrzewanie olejowe
11.	Łomianki	35,00	04.09.25	Powierzchnia najmu 1277 m ² hala produkcyjno- magazynowa z częścią biurową i socjalną, ogrzewanie olejowe, budynek z 1998 r
12.	Łomianki, Działkowa	23,53		Powierzchnia najmu 850 m ² magazynowa, produkcyjna i handlowa z częścią biurową., teren ogrodzony 2 bramy

Na podstawie danych transakcyjnych przedstawionych powyżej wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{\text{śr}} = 35,77 \text{ zł/m}^2$
 Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 20,00 \text{ zł/m}^2$
 Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 64,52 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{20,00}{35,77} = 0,559 ; \quad \text{górny } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{64,52}{35,77} = 1,803$$

To oznacza, że $0,559 < \Sigma U_i < 1,803$

Ustalono cechy rynkowe i ich wagi .

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja, położenie	25%
2.	Standard budynku przemysłowego	25%
3.	Wielkość gruntu	20%
4.	Standard pow. biurowej	20%
5.	Dostęp do drogi publicznej	10%
	RAZEM	100%

Dla ustalonych atrybutów i ich wag, przedział współczynników korygujących przedstawia się następująco :

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W $\Delta C(\%)$	Zakresy wsp. Korygujących	
Lokalizacja, położenie	25%	0,140	0,450
Standard budynku przemysłowego	25%	0,140	0,450
Wielkość gruntu	20%	0,112	0,361
Standard pow. biurowej	20%	0,112	0,361
Dostęp do drogi publicznej	10%	0,055	0,181
RAZEM	100%	0,559	1,803

Zgodnie z opisem metodologii wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, kolejnym krokiem jest obliczenie wartości sumy współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej, uwzględniając jej cechy, zgodnie z przyjętymi w toku wyceny atrybutami i ich wagami.

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość Wyceniana	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wsk. U_i
		min	max	
Lokalizacja, położenie	dobra	0,140	0,450	0,302
Standard budynku przemysłowego	dobry	0,140	0,450	0,302
Wielkość gruntu	n. korzystna	0,112	0,361	0,112
Standard pow. biurowej	dobry	0,112	0,361	0,278
Dostęp do drogi publicznej	Bezp.	0,055	0,181	0,181
		0,559	1,803	1,175

Wartość rynkowa stawki czynszu za 1 m² powierzchni wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_x = C_{\text{str}} \times \sum U_i \times K = 35,77 \text{ zł/m}^2 \times 1,175 = 52 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto stawkę czynszu możliwą do osiągnięcia z powierzchni na poziomie 60,12 zł/m².
Powierzchnie możliwą do wynajęcia przyjęto na podstawie dokumentacji projektowej.

I. Potencjalny Roczny Dochód Brutto.

$$3492,21 \text{ m}^2 \times 42 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 1.760.073 \text{ zł}$$

II. Efektywny dochód brutto

Przyjęto poziom pustostanów i zaległości czynszowych na poziomie 10 % wynikający z analizy rynku opisanego wyżej dla powierzchni komercyjnych podobnych.

$$1.760.073 \text{ zł} - 10 \% = 1.584.066 \text{ zł}$$

II. Dochód Operacyjny netto.

Do obliczeń przyjęto dochód netto tj. po odjęciu kosztów funkcjonowania nieruchomości nie mających pokrycia w przychodach od najemców na które składa się (wydatki operacyjne w ujęciu rocznym); Podatek od nieruchomości, remonty i bieżące konserwacje, ubezpieczenie nieruchomości, ochrona, administrowanie.

Według aktualnych trendów na rynku wydatki operacyjne są pokrywane przez najemcę.

Stąd Dochód Operacyjny netto wynosi : 1.584.066 zł

.

Wyznaczenie stopy kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji dla dochodu generowanego przez przedmiotową nieruchomość oszacowano na podstawie oceny istniejącego rynku kapitałowego zgodnie z zasadą dostrzegania w niej ceny kapitału wynikającej z sytuacji rynkowej.

Rynek nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym, co powoduje trudności w osiągnięciu równowagi na tym rynku. Równowaga, to zrównoważenie popytu z podażą. Tak więc, proporcja między popytem a podażą, jest wyznacznikiem ryzyka.

Przy szacowaniu stopy kapitalizacji należy uwzględnić dużo większe ryzyko związane z inwestycją w nieruchomość, od długoterminowych lokat środków pieniężnych w bankach, o najniższym ryzyku lub papierach wartościowych np. w obligacjach Skarbu Państwa wolnych od ryzyka.

Stopa kapitalizacji, powinna być zatem, akceptowaną przez rynek (inwestorów) stopą zwrotu.

Tak rozumiana stopa kapitalizacji (dyskonta) składa się z trzech elementów:

$$r_a = r_r \times r_f \times r_o$$

gdzie:

r_a - stopa dyskontowa (kapitalizacji),

r_r - stopa realna- wolna od ryzyka stopa procentowa,

r_f - ryzyko finansowe,

r_o - ryzyko operacyjne,

r_r - określa się na podstawie średniego oprocentowania długoterminowych lokat (depozytów) bankowych lub obligacji Skarbu Państwa ,

r_f - ryzyko finansowe wyrażające stopień niepewności inwestycji w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych. Ryzyko to uwzględnia również znacznie trudniejsze wycofanie kapitału, a więc małą płynność nieruchomości. Często wycofanie może być konieczne w momencie gdy nastąpi okresowy spadek wartości nieruchomości. Na poziom tego ryzyka, wpływa również finansowanie nieruchomości kapitałem obcym, który najczęściej zabezpieczony jest hipotecznie.

Przyjęto $r_f = 1,4$

r_o - dodatek na ryzyko operacyjne. Uwzględnia warunki funkcjonowania nieruchomości, zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki konkurencyjne.

Indeks ryzyka operacyjnego przyjęto z uwzględnieniem poniższych czynników kwalifikujących stopień ryzyka

- Perspektywa rozwoju nieruchomości – 1,4
- Prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu na nieruchomość- 1,2
- Zdolność nieruchomości do generowania dochodu oraz tendencje – 1,2
- Udział nieruchomości w rynku i stosunki konkurencyjne – 1,3

stąd

$$r_a = 6,00 \% \times 1,4 \times 1,275$$

$$r_a = 11 \%$$

Wartość dochodowa nieruchomości zostanie określona za pomocą techniki kapitalizacji prostej dochodu na datę wycen.

$$W_R = \frac{1584066}{0,11} \quad W_R = 14.400.600 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen aktualnych oszacowana w podejściu dochodowym wynosi : **14.400.600 PLN.**

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen aktualnych oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wynosi:

14.745.200 PLN

Słownie: czternaście milionów siedemset czterdzieści pięć tysięcy dwieście złotych

- Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen aktualnych oszacowana w podejściu dochodowym, metoda inwestycyjną technika kapitalizacji dochodu netto wynosi:

14.400.600 PLN

Słownie: czternaście milionów czterysta tysięcy sześćset złotych

- Oszacowania dokonano zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy oraz treści takiej publikacji,
- Wyceny dokonano bez dokonywania pomiarów opierając się w tym zakresie na dokumentach przyjmując ,że są prawdziwe,
- Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych ,
- Autor nie bierze odpowiedzialności za ukryte i niemożliwe do stwierdzenia podczas oględzin wady techniczne nieruchomości,



XI. ZAŁĄCZNIKI.

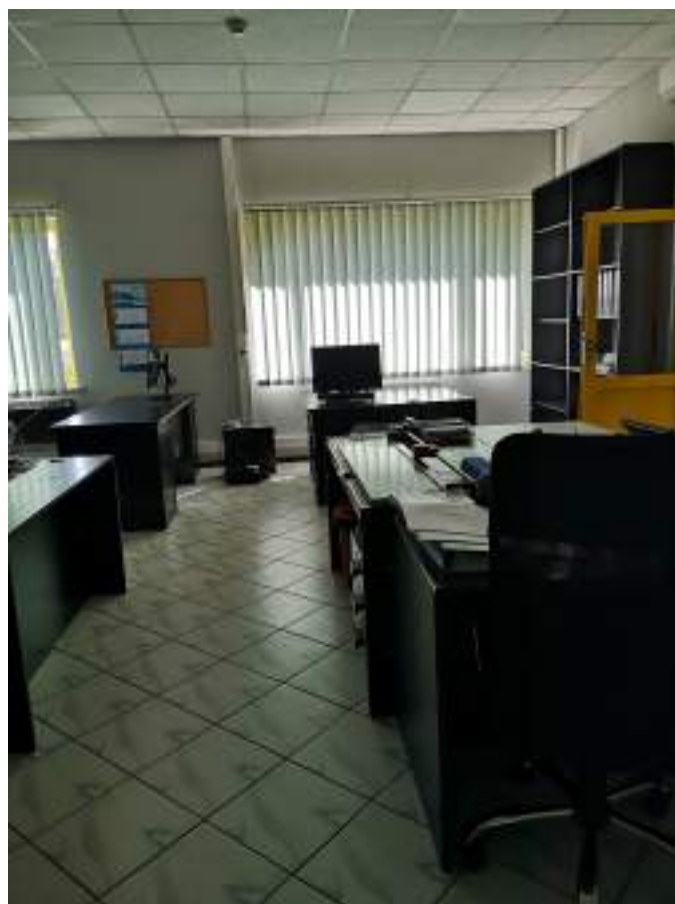
- Dokumentacja fotograficzna,
- Mapa ze wskazaniem lokalizacji
- Treść Księgi wieczystej,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Rzuty,
- Decyzje,



ZAŁĄCZNIKI













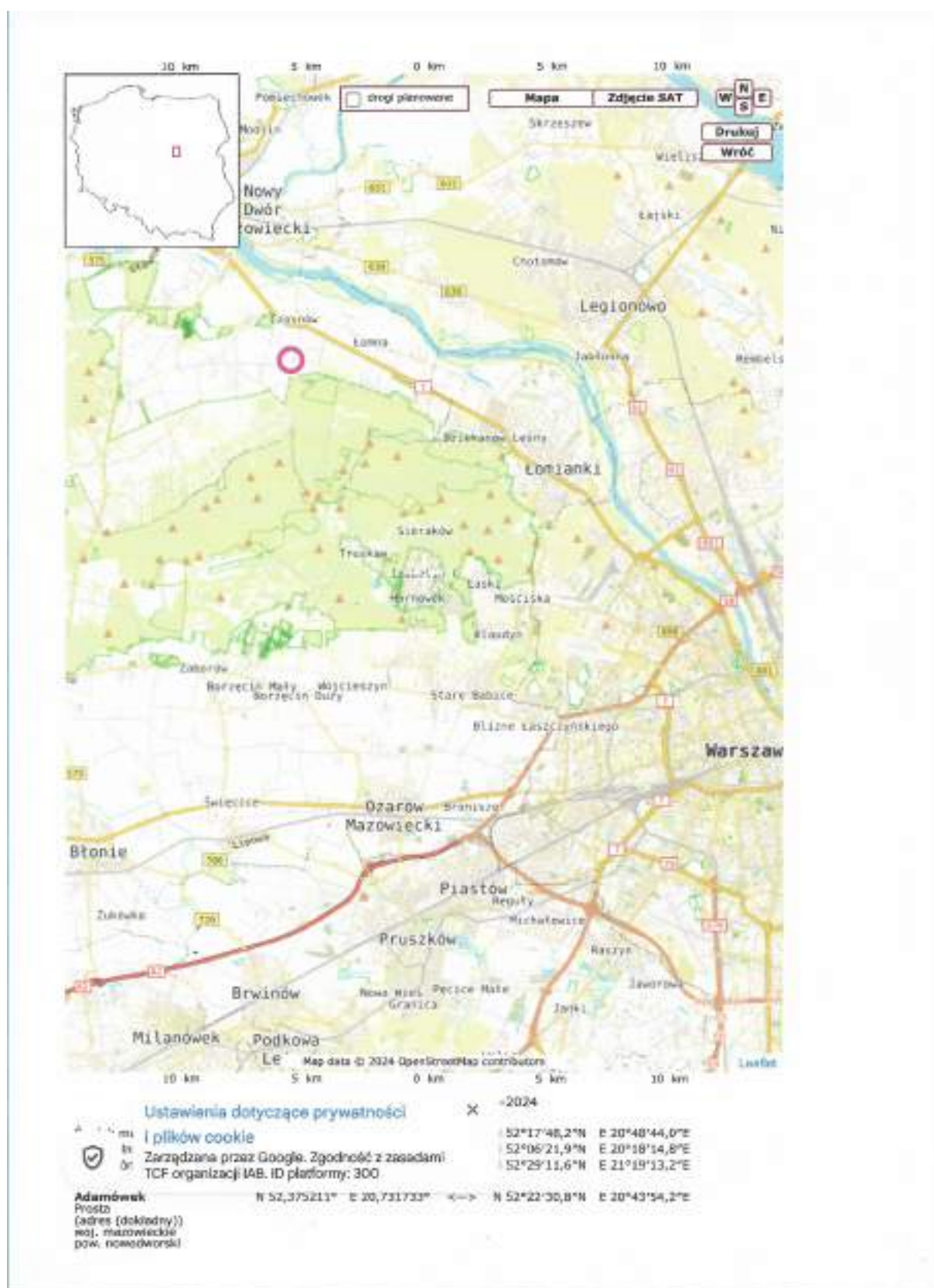


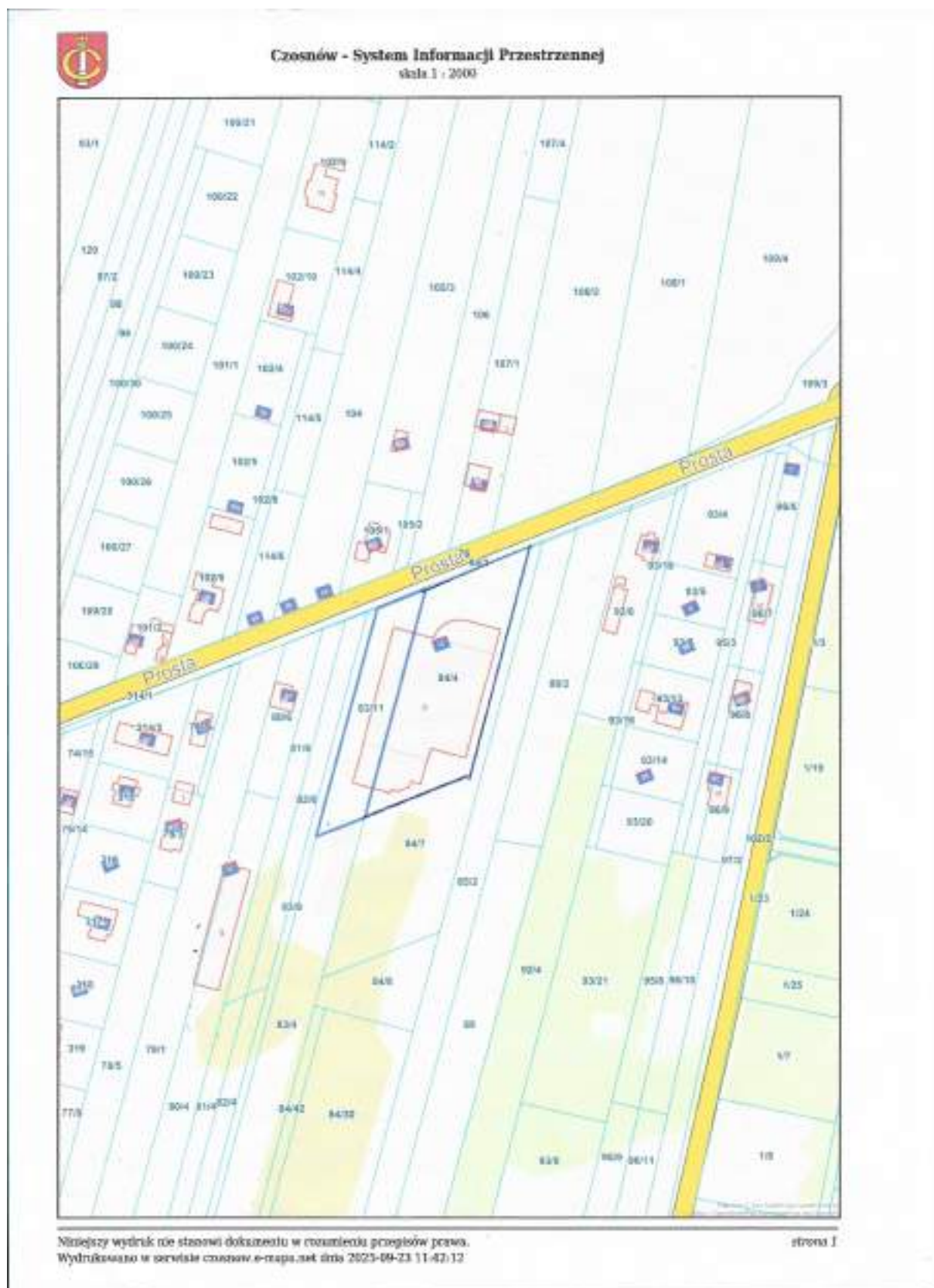












TYTUŁ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI: NIWA1N/000285871, STAN Z DNIA 2025-05-08 10:32

powiatowy gminny urząd skarbowy w Nowym Dworze Mazowieckim, Księga wieczysta NIWA1N/000285871 - NIWA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział II-III	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2				14
Działy ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				83/11
Identyfikator działki				141402-2-0001-83/11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				1, ADAMÓWEK
Połączenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, NOWODWORSKI, CZOSNÓW, ADAMÓWEK
Sposób korzystania				BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				84/4
Identyfikator działki				141402-2-0001-84/4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				1, ADAMÓWEK
Połączenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, NOWODWORSKI, CZOSNÓW, ADAMÓWEK
Sposób korzystania				BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Ciepota całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0.6716 HA				14
Komentarz do migracji				
Data i numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
1				---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1.	OPIS I MAPA: DOK. 1/1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/NIWA1N/0002797/991, 1985-06-01 00:00:00, 1985-06-01 00:00:00, NIE (podstawa / numer domniemania, chwila wpływu, chwila wypływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
12	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ - PODZIAŁOWEJ , 2009-10-01, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZ., 31, NIWA1N/00033858/4 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW/NIWA1N/00014603/10/001, 2010-04-20 12:00:37, 2010-04-22 10:38:55, 408761, NIE, 222-224 (podstawa / numer domniemania, chwila wpływu, chwila wypływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
13	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ - PODZIAŁOWEJ , 2010-02-24, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZ., 38, NIWA1N/00033858/4 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW/NIWA1N/000601603/10/001, 2010-04-20 12:00:37, 2010-04-22 10:38:55, 408761, NIE, 222-224 (podstawa / numer domniemania, chwila wpływu, chwila wypływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
14	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ - PODZIAŁOWEJ , 2009-10-01, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZ., 31, NIWA1N/00033858/4 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW/NIWA1N/00014604/10/001, 2010-04-20 12:01:06, 2010-04-22 11:35:27, 922041, NIE, 67-69, NIWA1N/00070836/5 (podstawa / numer domniemania, chwila wpływu, chwila wypływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt; położenie wniosku - numer księgi)			
Powód				

TŁOŚĆ KSIĘGI WIELODZIAŁOWEJ NIWIATN/0000038771, STAN Z DNIA 2025-08-08 15:32

przeobrażenie zapisu GGDOWY w niniejszym dokumencie MAJĄCEGO NA CELU, W WYDZIALE KRAJÓW WIECZYNYCH I WADZ

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

WZROST KSIĘGI WŁOCHYSTU NR WATN/D0026587/1, STAN Z DNIA 2025-08-08 13:32

podstawowy plan KAP KŁOCHOT W KARTY WŁOCHYSTU W WYDZIAŁ KAP WŁOCHYSTYCH - WATN

WŁOCHYSTOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

lip. 1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj własności) (inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (zarząd, zarządca))	nr podstawy wpisu 2
---	-----------------------------------

lip. 1.	+	1/1	-
---------	---	-----	---

ADAL - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ADAMCZUREK

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

nr podstawy wpisu	2 UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 2000/05, 1996-10-15, WŁASIAK, OTWÓCZ 45-51 (tytuł aktu, numer reg. K, data sporządzenia, notariusz - imię i nazwisko / nazwa i siedziba, podstawa dokumentu - numer aktu akt) OZ. KW. / 000001100/96/, 1996-10-23 00:00:00, 1999-01-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dokumentu, data ugięcia, data wpisu, czy / wzmocni)
-------------------	---

[Powrót](#)

TRZĘSC KSIĘGI WŁCZYTAŁI I NI WARTYNOŚCIOWE, STAN CYNIA 2025-05-08 12:12

Przebieganie przez Sąd Rejonowy w Katowicach Sąd Rejonowy, 10 WYDZIAŁ KSIĄG WŁCZYTYCH - WŁAŚN

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-G	Dział I-So	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROZSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

DOI: 10.26907/2542-0410.2025.03.01032

REFERENCES

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)			19, 21, 22, 23	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			24	
Suma (słownie): waluta			12 360 000,00 (DWA MIAŁOŚCIE MILIONÓW DWAŚCIE TYSIĄCE) ZŁ	
Wierzycielność i stosunek (prawo (numer wierzycielski) / wierzycielski, stosunek prawny)			Lp. 1. 1	
Rodzaj umiary			Lp. 1. 2	
Wierzyciel hipoteczny			Lp. 1. 3	

Komentarz do migracji

Ogólny numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w rejestrze przedsiębiorców, księgach prowadzonych		nr podstawy wpisu
---	--	----------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisów	
19	OŚWIADCZENIE BANKU, 2013-06-14, BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W WARSZAWIE I MAZOWIECKIE CENTRUM KORPORACYJNE W WARSZAWIE; 292 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty okł) DZ. KW.NA/N1/0000271931/34001, 2013-06-17 12:33:19, 2013-06-18-10:37:33.341223, NIE, 286-291 (adres i numer dziennika, chwila wypisu, chwila wpisu, czy z orzecja, położenie wniosku - numer karty okł)
21	OŚWIADCZENIE BANKU, 2019-01-30, BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W WARSZAWIE I CENTRUM KORPORACYJNE W WARSZAWIE; 317 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty okł) DZ. KW.NA/N1/000045116/001, 2019-01-30 12:26:00, 2019-01-31-13:05:59458126, NIE, 314-315 (podst./numer dziennika, chwila wypisu, chwila wpisu, czy z orzecja, położenie wniosku - numer karty okł)
22	OŚWIADCZENIE BANKU, 2022-01-10, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. Z/S W WARSZAWIE; 326 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty okł) DZ. KW.NA/N1/00006009422/001, 2022-01-10 12:28:00, 2022-01-17-15:35:45.789345, NIE, 324 (podst./numer dziennika, chwila wypisu, chwila wpisu, czy z orzecja, położenie wniosku - numer karty okł)
23	OŚWIADCZENIE BANKU, 2022-06-20, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. Z/S W WARSZAWIE; 339 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty okł) DZ. KW.NA/N1/000023806/02/001, 2022-06-21 14:00:00, 2022-06-22-11:29:41.655169, NIE, 337-338 (adres i numer dziennika, chwila wypisu, chwila wpisu, czy z orzecja, położenie wniosku - numer karty okł)

24

OŚWIADCZENIE BANKU, 2024-06-17, BANK PKO S.A. ZYS W WARSZAWIE; 354 -
beztak/nie potwiera; data wydania, wystawcy; położenie dokumentu - numer karty nr01;
012, KW/NK/14/00000812/24/001, 2024-06-17 12.05.00, 2024-10-11-11.35.56.780943, NIE, 352-053
brakuj / numer dokumentu, chwila wpływu, chwila wypływu, czy z urzędu, położenie wiersza - numer karty nr01

Powrót

STAROSTWO POWATOWE
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
UL. IGNACEGO PADREWSKIEGO 1B
26-100 NOWY DWÓR MAZOWIECKI
pismo opisy: wydawany dokument

Adresat: GUS 90212 2392 2021

Województwo: mazowieckie
Powiat: nowodworski
Jednostka administracyjna: 141402_2 Czołnow
Obręb: 0901 ADAMÓWEK

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia 2021-07-09

Jednostka rejestrowa: G.188

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności i władania	Udział
1	"ADAL" - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PROSTA 21, ADAMÓWEK	Własność	5/1

W działce	Ark.	Podział działki	Opis użytku	Ograniczenie użytku i kosztów klasyfikacji	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
03/11	1		tereny przemysłowe	Ba	0.2120	0.2120	WA1N/00020587/1
W działce: 141402_2.0001.03/11 Wartość gruntu: Na działce nr 03/11 znajduje się część budynku o ident. 161.							
04/4	1		tereny przemysłowe	Ba	0.4596	0.4596	WA1N/00020587/1
W działce: 141402_2.0001.04/4 Wartość gruntu: Część budynku o ident. 161 znajduje się na działce nr 03/11.							

Razem powierzchni działek:
Słownie: sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt m. kwadr. 0.6716 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2021-07-09
Sprawdził: Mirosław Łagowski

DOKUMENT WNIĘSZY JEST WYPISEM Z OPISOWYCH DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW I JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

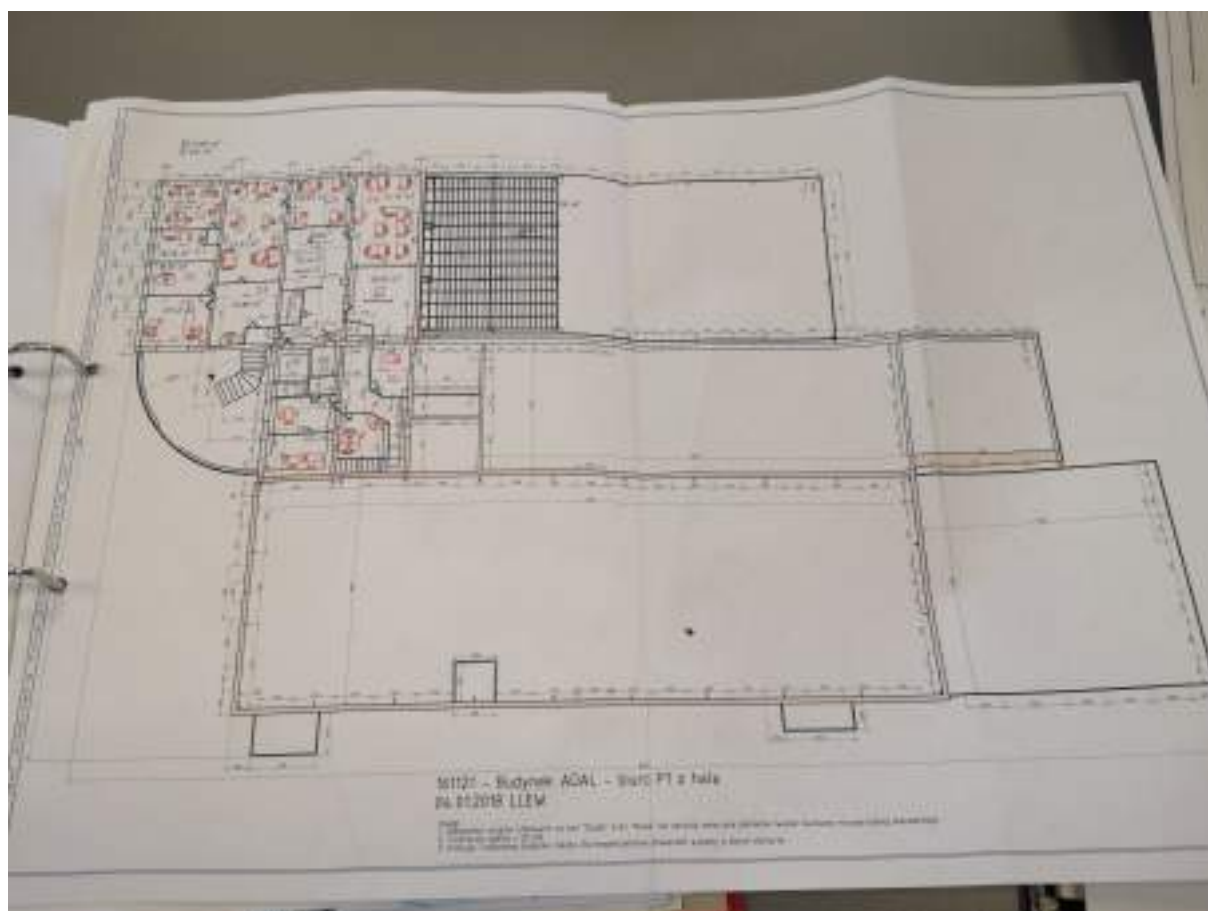
Z up. STAROSTY
Wojciech Łagowski
GEODĘTA POWIATOWY
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

2021-07-09



Strona: 1







URZĄD GMINY
86-112 CZOSNÓW
ul. 20 Stycznia 1991

HA 6381/3/91

Czosnów dn. 1991.01.10

— Pan
Seszyński Wojciech
.....
PAN. WITOLD. RYMUZA A.
.....

DECYZJA NR 3./91

Na podst. art. 42 ust 1 ustawy z dnia 24 października 1974r.
Prawo budowlane/Dz.U.nr. 38, poz. 229 z późniejszymi zmianami/

z e z w a l a m

Panu Seszyński Wojciech zam.....
na użytkowanie budynku produkcyjne-magazynowe
pow. zab. 1686,0m² 1629,0m² 1758,0m²
kuhatura 10349m² poleżonego w miejscowości Adamówek
gm. Czosnów.

U z a s a d n i e n i e

Budynek został wybudowany zgodnie z wydanym pozwoleniem na
budowę nr. 373/89 z dnia 22 09 89r 1 zgodnie ze
sztuką budowlaną. Przewody wentylacyjne sprawne, dymowe sprawne
potwierdzone protokołem Spółdzielni Kominarzy w Nowym Dworze
Mazowieckim.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Warszawskiego
w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Otrzymują:

1. Adresat

2. a/a



W-611
Rzecznik Przetwórczy

Investor: ADAL Sp. z o.o.
Adamówek ul. Prosta 21
05-152 Czersin

PROTOKÓŁ

sporządzony w dniu 20 maja 1998 roku w sprawie odbioru końcowego i przekazania do użytku inwestycji „Rozbudowa budynku biurowego i hali produkcyjnej Adamówek dz. nr 83/2, 83/4, 84/1 i 85

Część I

1. Odbiór został ustalony przez inwestora „ADAL” piątym z dnia 5 maja 1998r. na podstawie wpisu do dziennika budowy o zakończeniu robót.
 - Przedstawiciel oddającego: Kierownik budowy mgr inż. Hanna Szalkiewicz Upr. bud. Nr ew. St-488/87 ul. 11-go Listopada 10 m 40, 03-435 Warszawa tel. 619-34-38
 - Przedstawiciel inwestora bezpośredniego: Członek Zarządu, Dyrektor Produkcji i Logistyki ADAL Sp. z o.o. - mgr inż. Mariusz Grzegorek
 - Przedstawiciel inwestora bezpośredniego: Kierownik Zaopatrzenia ADAL Sp. z o.o. - Grzegorz Dąbrowski

2. Zespół specjalistów opiniujących:

- Kierownik robót gen. wykonawcy mgr inż. Hanna Szalkiewicz
- Kierownik robót budowlanych Andrzej Umicki Usługi Remontowo-Budowlane ul. Wieńska 24/46 m 4, 03-657 Warszawa tel. 45-45-77
- Kierownik montażu konstrukcji stalowej inż. Krzysztof Janowski Upr. bud. 2709 Gd
- Kierownik montażu dachów i ścian Stefan Mierzwia mgr. bud. St-170/88 Adamów Sp. z o.o.
- Kierownik montażu okien Pieniążek „KONAL” konstrukcje aluminiowe, lakierowane proszkowo Region 010037290, 05-240 Ełczyka ul. Konopnickiej 9D
- Kierownik instalacji wentylacyjnych „KLADA” Sp. z o.o. 2-d Techniki Ciepłej i Chłodniczej Jarosław Kornatowski
- Kierownik robót elektrycznych Ryszard Markiewicz „PRIMA” ul. Bogusławskiego 10/22, 01-923 Warszawa NIP 118-017-25-06
- Kierownik robót elewacyjnych Grzegorz Zalewski Firma Remontowo-Budowlana ul. 1-go Maja Nr. 13/24, 06-260 Miaków Mazowiecki

3. Odbierającemu przedstawione zostały następujące dokumenty i materiały stanowiące załączniki do protokołu:

- a/ Zatwierdzony projekt wraz z kosztorysem na roboty.
- b/ Plan sytuacyjny i instalacyjny z naniesionymi zmianami.
- c/ Projekt techniczny i instalacyjny (wentylacja).
- d/ Dziennik budowy szt. 1
- e/ Protokoły rozruchowe instalacji elektrycznych:
 - skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
 - pomiaru oporności instalacji odgromowej
 - odbioru wewnętrznych instalacji elektrycznych
 - odbioru instalacji telefonicznej

Część II

Umieszczenie tablicy robót

Na podstawie przedterminowych doświadczeń oraz przeprowadzonej wizyty - zostało do sporządzenia zestawienie robót i kosztów szacunkowych

1. Kształt obszarów wynosi $\approx 10.797,04 \text{ m}^2$
2. Rodzaj konstrukcji: betonowa-2. Jednostka projektowa-1
3. Wykonanie robót budowlanych i remontowych do doprowadzenia wykonanych przez J. Chojnackiego dla budownictwa polskiego w oparciu o charakterystykę

NAMNA CZYNNIKI	WARTOŚCI	WARTOŚCI
Wartość	1.444,73 m ²	368,36 m ²
Wartość	640,09 m ²	144,18 m ²
Wartość	6.116,94 m ²	621,33 m ²
Wartość	1.024,12 m ²	416,25 m ²
Wartość	272,45 m ²	115,81 m ²
Wartość	10.797,04 m ²	1.651,90 m ²

4. Roboty realizacyjne

ROZDZIAŁ III

Wzrost z dopływem i stabilizacją w budownictwie polskim
parking
Chojnacki

Roboty zostały wykonane w czasie od 05.05.96 do 05.05.98 zgodnie z zapisami w dzienniku budowy tom I strona 3.

Czasochrona wykonywanych robót wynosiła 22 miesiące.

Roboty zostały wykonane zgodnie z projektem, projektem i kosztorysem.

Część III

Umieszczenie tablicy robót do użytku eksploatacyjnego

1. Oświadczenie przetrzymania i spełnienia warunków do utrzymania wymaganych przez prawo budowlane pozwolenia na użytkowanie.
2. Uprawnienia z tytułu rękopisu i gwarancji będą liczone od dnia 05.05.1998r przez okres ustalony w umowach z poręczającymi wykonawcami.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla oddającego i odbierającego.

H. Szlachetka

podpis oddającego

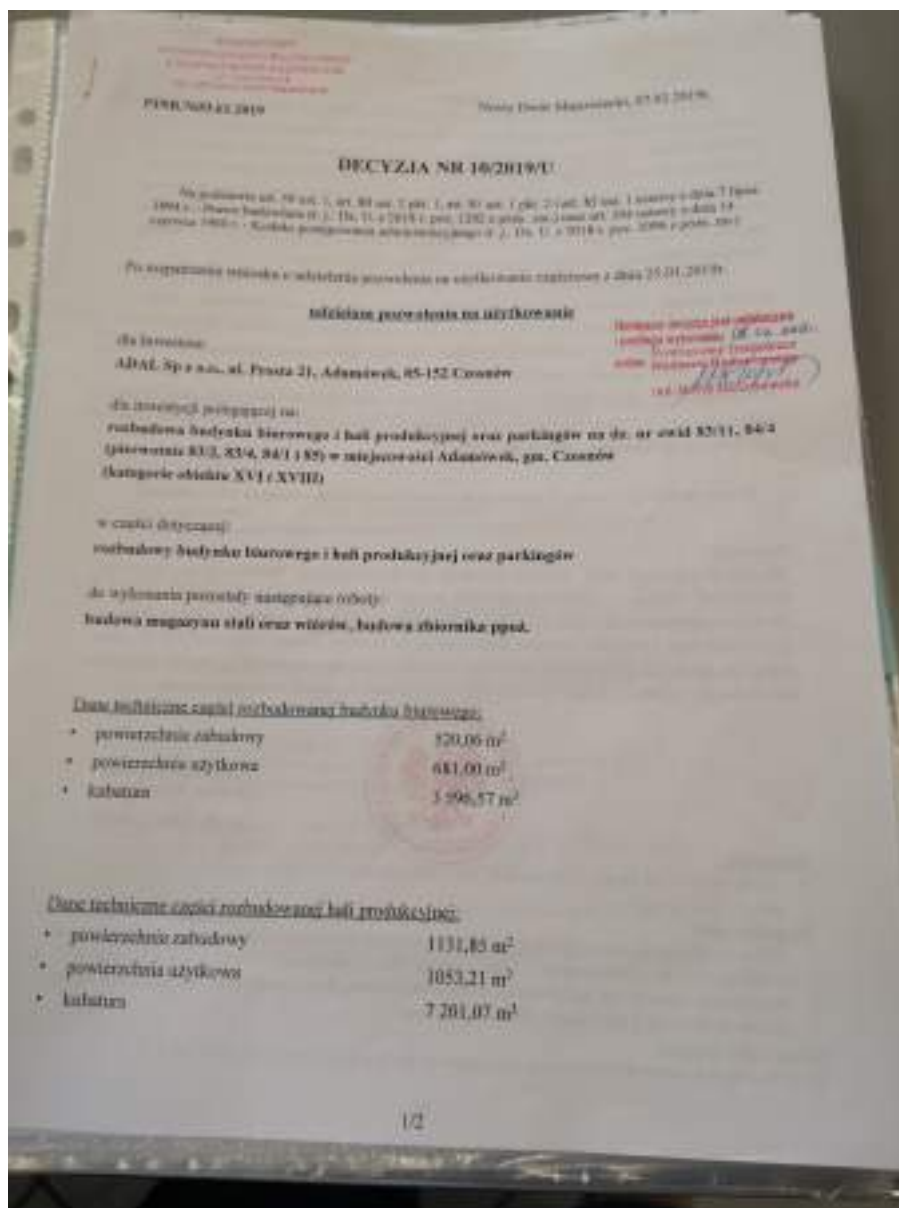
M. Grzegorz

podpis odbierającego

G. Dąbrowski

podpis odbierającego

Admowa 20 maj 1998r



Uzasadnienie

Inwestor: ADAL Sp z o.o. w dniu 25.01.2019r. złożył, zgodnie z art. 25 pkt 1 ustawy Prawo Budowlane, który brzmiał: "przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli (...) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych" wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie przebudowy budynku biurowego, hali produkcyjnej oraz parkingów na terenie dz. o nr ewid. 83/11, 84/4 w miejscowości Adamówek, gm. Czosnów, w części dotyczącej budynku biurowego oraz hali produkcyjnej oraz parkingów, na które uzyskał pozwolenie na budowę decyzją nr 172/96 z dnia 10.07.1996r., wydaną przez Wójta Gminy Czosnów.

W dniu 05.02.2019r. na wniosek inwestora zgodnie z art. 59a ust. 1 ustawy Prawo Budowlane w myśl którego: "właściciel organu przeprowadza, na niezwłocznie i niezwłocznie, obowiązkową kontrolę budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniemi i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę", Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonał obowiązek wynikający z w/w artykułu i stwierdził zgodność wykonania obiektów budowlanych z warunkami określonymi w decyzji pozwolenia na budowę nr 172/96 z dnia 10.07.1996r., wydanej przez Wójta Gminy Czosnów, w związku z czym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego jest zobowiązany wydać decyzję pozwolenia na użytkowanie częściowe.

Wobec spełnienia warunków określonych w powyższej decyzji orzeczono jak w sentencji

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Strony postępowania mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie oświadczenia do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nowym Dworze Mazowieckim, 7. dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
inż. Maria Szafraniec

Otrzymują:

1. ADAL Sp z o.o., ul. Prosta 21, Adamówek, 05-152 Czosnów
2. a/a

Do wiadomości:

1. Gmina Czosnów (na podstawie §6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji podatkowych oraz na podstawie art. 59 ust. 6 ustawy Prawo budowlane)
2. Starosta Nowodworski (na podstawie art. 23 ust. 3 pkt. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz na podstawie art. 84 ust. 2 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane)

Pobrano opłatę skarbową

(na podst. ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 z późn. zm.))

