

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W ADAMÓWKU, GMINIE CZOSNÓW, POWIAT NOWODWORSKI
DZIAŁKA NR 84/7 O POWIERZCHNI 4116 M²

WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI
WEDŁUG STANU I CEN NA DZIEŃ WYCENY
WYNOSI : 1.256.200 PLN
Słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych

NA ZLECENIE:
Syndyka Masy Upadłości ADAL sp. z o.o.
SPORZĄDZIŁA:
Rzecznik Majątkowy
Ilona Rymuza



WARSZAWA, PAŹDZIERNIK 2025 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka nr 84/7 z obrębu Adamówek o pow. 4116 m ²
Opis nieruchomości	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności oraz decyzja pozwolenie na budowę budynku magazynowego o pow. 784,10 m ²
Cel wyceny	Wycena dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	ADAL sp. z o.o. w upadłości
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Data określenia wartości	28.07.2025r.
Oszacowana wartość rynkowa wg stanu i cen aktualnych	1.256.200 PLN
Sporządziła	Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	01.10.2025 r.

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 84/7 z obrębu Adamówek obszaru 4116 m² położona w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów w powiecie nowodworskim. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg wieczystych numer WA1N/00077998/7.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest wyznaczenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości ADAL sp. z o.o.

3.2 Zleceniobiorca.

Rzeczoznawca Majątkowy Ilona Rymuza posiadająca uprawnienia zawodowe nr 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r (tj. Dz. U z 2024 poz. 1237),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U 2024 poz. 1881),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05.09.2023 r (Dz. U. 2023 r poz. 1832),
- Ustawa z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 r poz. 293).
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r prawo upadłościowe i naprawcze (tj. 2025 r poz. 614),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ☐ Rejestr gruntów,
- ☐ Dokumentacja planistyczna,
- ☐ Księga wieczysta,
- ☐ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ☐ Dane własne i analiza rynku nieruchomości,
- ☐ Dane uzyskane od Zleceniodawcy,
- ☐ Wywiad.

3.3 Podstawy metodologiczne.

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

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono 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.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 84/7 z obrębu Adamówek obszaru 4116 m² jest własnością, zgodnie z treścią ksiąg wieczystej ADAL spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00077998/7.

W działach III i IV Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie ma wzmianek ani wpisów.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja nr 634/2022 r Starosty Nowodworskiego z dnia 01.12.2022 r zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku magazynowego.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, w powiecie nowodworskim przy ul. Prostej. Nieruchomość położona w otoczeniu gruntów zagospodarowanych na funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i niezabudowanych. Lokalizacja korzystna ze względu na możliwość jej zagospodarowania dla funkcji komercyjnej.

5.4 Opis wycenianych nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość to niezabudowany grunt jako przedmiot prawa własności o powierzchni 4116 m².

Nieruchomość o korzystny dla możliwości zagospodarowania regularny kształt. Dla nieruchomości została wydana decyzja nr 634/2022 z dnia 01.12.2022 r Starosty Nowodworskiego zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku magazynowego.

Projekt autorstwa Małgorzaty Rogulskiej przewiduje na działce 84/7 budynek magazynu o następujących parametrach technicznych:

Powierzchnia zabudowy	- 819,70 m ²
Powierzchnia utwardzona	- 395,50 m ²
Powierzchnia użytkowa magazynu	- 784,10 m ²
Kubatura	- 5853,00 m ³

Kondygnacja - 1
Wysokość budynku - 9,05 m

Grunt płaski porośnięty trawą, drzewami pospolitych gatunków o nieregularnym kształcie, nieogrodzony, nie wyposażony w media. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Prostej.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu sporządzenia wyceny zebrano wiele szczegółowych informacji dot. szacowanej nieruchomości jak również rynku lokalnego.

Wyboru podejścia i metody 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.
- Ilość i jakość dostępnych danych rynkowych.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży gruntów niezabudowanych o funkcji usługowej podobnych do wycenianego, położonych na terenie rynku lokalnego,
- Informacje o cechach rynkowych i ich wpływie na cenę,
- 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,

Na podstawie w/w danych oraz biorąc pod uwagę cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających **wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj. podejście porównawcze, 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.

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

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

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości 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.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

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.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie podlegał rynek nieruchomości obejmujący swym zasięgiem terytorialnym powiat Nowodworski i sąsiedni Warszawski Zachodni. Analizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji usługowej. W badanym okresie od lipca 2023 do dnia wyceny zanotowano kilka transakcji w omawianych segmencie rynku. Występowanie transakcji nieruchomościami podobnymi uzasadnia zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Wygenerowano cechy rynkowe, którymi w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych w omawianym segmencie rynku są:

- ☐ Lokalizacja,
- ☐ Możliwości inwestycyjne,
- ☐ Wyposażenie w media,
- ☐ Kształt gruntu

Lokalizacja dla funkcji komercyjnej przedmiotowej nieruchomości to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie w obszarze zurbanizowanym w otoczeniu zabudowy, komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczanie się w obrębie najbliższego otoczenia. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Miejsca ruchliwe często uczęszczane.

Podział cechy: bardzo dobra, dobra, średnia.

Możliwości inwestycyjne jest bardzo istotną cechą rynkową różnicującą wartość nieruchomości zwłaszcza niezabudowanych. Wartość jest funkcją możliwości inwestycyjnych danej nieruchomości. Rodzaj dopuszczalnej zabudowy, jej wysokość, powierzchnia zabudowy ewentualne ograniczenia (w tym obciążenia służebnościami) wpływają na wartość i cenę.

Podział cechy rynkowej: korzystne, średnio korzystne, niekorzystne,

Wyposażenie w media przesądza o możliwościach wyposażenia przyszłej zabudowy w instalację oraz ich rodzaj, o wysokościach nakładów inwestycyjnych i ma wpływ na komfort użytkowania.

Podział cech rynkowych: pełne, nie pełne, brak.

Kształt gruntu to cecha rynkowa determinująca możliwość zagospodarowania głównie poprzez zabudowę. Preferowany to kształt to zbliżony do kwadratu, Najmniej korzystny to wąski długi uniemożliwiający zabudowę.

Podział cechy rynkowej: korzystny, średnio korzystny, niekorzystny.

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja	b. dobra	Położenie na obszarze zurbanizowanym , niedaleko centrum miasta, z bliskim dostępem do obiektów infrastruktury miejskiej , sąsiedztwo obiektów podobnych, architektura nowa, uporządkowana, bardzo dobra komunikacja,
	dobra	Położenie na obszarze zurbanizowanym, niedaleko centrum miasta, z dalszym dostępem do obiektów infrastruktury miejskiej, sąsiedztwo zróżnicowane, dobra komunikacja, dalsza odległość od terenów zielonych
	średnia	Położenie na obszarach peryferyjnych, dalej od centrum miasta, mniej rozwinięta infrastruktura, nie najlepsza komunikacja, brak terenów zielonych
Możliwości inwestycyjne	korzystne	Występowanie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z szerokim zakresem funkcji zarówno mieszkaniowej jak i usługowej
	Średnio korzystne	Występowanie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego funkcje mieszkaniową jednorodzinną oraz wydanie decyzji o wzięciu dla tej funkcji
	niekorzystne	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, brak decyzji o wzięciu
Wyposażenie w media	pełne	Bliski , dogodny dostęp do całej infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu
	n. pełne	Niepełny dostęp do infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu
	brak	Brak uzbrojenia terenu lub dostęp utrudniony
Kształt gruntu	korzystny	Grunt o regularnym kształcie , najlepiej zbliżonym do kwadratu
	Średnio korzystny	Grunt o kształcie prostokąta ,wymagający dostosowania projektowego
	niekorzystny	Kształt znacznie utrudniający lub uniemożliwiający zagospodarowanie poprzez zabudowę
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni	Bezpośredni zjazd z drogi publicznej
	niebezpośredni	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną , służebność gruntową, inne
	brak	Brak dostępu do drogi publicznej

Transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych o funkcji usługowej o zasięgu terytorialnym opisanym wyżej :

Lp.	Położenie (miejscowość/gmina/nr działki obręb)	Cena netto (zł)	Cena netto zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Cząstków Mazowiecki/Czosnów/ 317/6	950.000	158,96	25.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5976 m ² , wg mpzp zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
2.	Adamówek/Czosnów/85/2	1.113.150	156,78	30.12.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7100 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej i usług ,
3.	Łomna/Czosnów/ 1222/2	2.521.500	323,64	19.12.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7791 m ² , wg mpzp teren zabudowy usługowej
4.	Adamówek/Czosnów/ 88/2	818.934	246	17.12.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3329 m ² , wg mpzp teren zabudowy usługowej
5.	Kaliszki, Akacyja/ Czosnów/ 66/1, 65/7	2.900.000	374,44	27.11.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7745 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
6.	Łosia Wólka/Czosnów/113/1	1.000.000	200,00	04.09.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5000 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
7.	Czeczotki/Czosnów/391/7-391/10	1.210.000	132,59	03.09.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 9126 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
8.	Augustówek/Czosnów/157/2	400.000	129,03	16.07.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3100 m ² , wg mpzp . zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
9.	Pieńków/Czosnów/291/1, 292/1	1.302.500	193,91	02.07.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 6717 m ² , wg mpzp teren zabudowy usługowej
10	Debina/Czosnów/362	600.000	133,33	11.04.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 4500 m ² , wg mpzp, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
11.	Szosa-Las, Łomna/Czosnów/ 1189/3,1191/3	1.563.200	304,00	05.02.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5142 m ² , wg mpzp teren zabudowy usługowej
12.	Łomna, dr. Warszawa-Gdańsk/Czosnów/1193/3, 1193/4	1.836.800	303,30	29.01.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 6056 m ² , wg mpzp ,teren

					zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
13.	Kazuń Nowy/Czosnów/220	442.000	130,00	09.11.23	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3400 m ² , wg mpzp. Teren zabudowy usługowej i dróg wewnętrznych

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Założenia przyjęte do wyceny.

1. Przedmiotowa nieruchomość to grunt niezabudowany, położony w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, powiat nowodworski.
2. Grunt o nieregularnym kształcie ale korzystnym dla możliwości zagospodarowania o powierzchni 4116 m².
3. Grunt o dobrej lokalizacji, bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Prostej,
4. Dla nieruchomości została wydana decyzja pozwolenie na budowę budynku magazynowego,

Do wyceny zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

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	30%
2.	Możliwości inwestycyjne	25%
3.	Wyposażenie w media	25%
4.	Kształt gruntu	20%
	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 niezabudowana jako przedmiot prawa własności o powierzchni 7791 m² wg mpzp teren zabudowy usługowej i obiektów składów i magazynów. Nieruchomość położona w miejscowości Łomna ul. Firmowa, w gminie Czosnów w powiecie Nowodworskim.

Transakcja sprzedaży z dnia 19.12.2024 r.

Cena netto 2. 521.500 zł, 323,64 zł/m²

Nieruchomość B - nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 5142 m², wg mpzp teren zabudowy usługowej, składów i magazynów. Nieruchomość położona w miejscowości Szosa Las ul. Gdańska, gmina Czosnów w powiecie Nowodworskim.

Transakcja sprzedaży z dnia 05.02.2025 r.

Cena netto 1.563.200 zł 304 zł/m²

Nieruchomość C- nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 6056 m², wg mpzp teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nieruchomość położona w miejscowości Łomna gminie Czosnów w powiecie Nowodworskim..

Transakcja sprzedaży z dnia 24.08.2024 r.

Cena netto 1.836.800 zł 303,30 zł/m²

8.1.2 Określenie zakresu cen.

Na podstawie przedstawionych wyżej transakcji zakres cen jest następujący:

Cena min – 303,30 zł/m²

Cena max – 323,64 zł/m²

Stąd $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$

$\Delta C = 323,64 \text{ zł/m}^2 - 303,30 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = 20,34 \text{ zł/m}^2$

Wartość $\Delta C = 20,34 \text{ zł/m}^2$ 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		
			b. dobra 30/6,10	dobra 20/4,07	średnia 10/2,03
1.	Lokalizacja	30/6,10			
2.	Możliwości inwestycyjne	25/5,09	Korzystne 25/5,09		Śr. Korz. 15/3,05
3.	Wyposażenie w media	25/5,09	Pełne 25/5,09		n. pełne 15/3,05
4.	Kształt gruntu	20/4,07	Korzystny 20/4,07		Śr. Korz 10/2,03
	Razem	100/20,34			

8.1.4 Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość Wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra 20/4,07	b. dobra 30/6,10	b. dobra 30/6,10	b. dobra 30/6,10
2.	Możliwości inwestycyjne	Korz. 25/5,09	Śr. Korz. 15/3,05	Śr. Korz. 15/3,05	Śr. Korz. 15/3,05
3.	Wyposażenie w media	n. pełne 15/3,05	Pełne 25/5,09	n. pełne 15/3,05	n. pełne 15/3,05
4.	Kształt gruntu	Śr. Korz. 10/2,03	Korz. 20/4,07	Korz. 20/4,07	Korz. 20/4,07

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 20/4,07	b. dobra 30/6,10	- 10% - 2,03 zł/m ²
2.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne 25/5,09	Śr. Korz. 15/3,05	+ 10% + 2,03 zł/m ²
3.	Wyposażenie w media	n.pełne 15/3,05	Pełne 25/5,09	- 10 % -2,03 zł/m ²
3.	Kształt grunty	Śr. Korz. 10/2,03	Korz. 20/4,07	- 10% 2,03 zł/m ²
			Suma poprawek	- 20% - 4,06 zł/m ²

Porównanie nieruchomości X z nieruchomością B.

Lp.	Rodzaj cechy	X	B	Poprawka X-B
1.	Lokalizacja	Dobra 20/4,07	b. dobra 30/6,10	- 10% - 2,03 zł/m ²
2.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne 25/5,09	Śr. Korz. 15/3,05	+ 10% + 2,03 zł/m ²
3.	Kształt grunty	Śr. Korz. 10/2,03	Korz. 20/4,07	- 10% 2,03 zł/m ²
			Suma poprawek	- 10% - 2,03 zł/m ²

Porównanie nieruchomości X z nieruchomością C.

Lp.	Rodzaj cechy	X	C	Poprawka X-C
1.	Lokalizacja	Dobra 20/4,07	b. dobra 30/6,10	- 10% - 2,03 zł/m ²
2.	Możliwości inwestycyjne	korzystne 25/5,09	Śr. Korz. 15/3,05	+10% +2,03 zł/m ²
3.	Kształt gruntu	Śr. Korz. 10/2,03	Korz. 20/4,07	- 10% -2,03 zł/m ²
			Suma poprawek	- 10 % - 2,03 zł/m ²

Jako wynik przeprowadzonego powyżej porównywania parami otrzymano następujące wartości:

Para X-A $323,64 \text{ zł/m}^2 - 4,06 \text{ zł/m}^2 = 319,58 \text{ zł/m}^2$

Para X -B $304,00 \text{ zł/m}^2 - 2,03 \text{ zł/m}^2 = 301,97 \text{ zł/m}^2$

Para X -C $303,30 \text{ zł/m}^2 - 2,03 \text{ zł/m}^2 = 301,27 \text{ zł/m}^2$

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

Para X- A $1 : 20 = 0,05$

Para X- B $1 : 10 = 0,1$

Para X- C $1 : 10 = 0,1$

Średnia ważona z trzech par porównawczych wynosi:

$$W_x = \frac{319,58 \text{ zł/m}^2 \times 0,05 + 301,97 \text{ zł/m}^2 \times 0,1 + 301,27 \text{ zł/m}^2 \times 0,1}{0,05 + 0,1 + 0,1}$$

$$W_x = \frac{15,979 + 30,197 + 30,127}{0,25}$$

$$W_x = \frac{76,303}{0,25}$$

$$W_x = 305,21 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu wynosi 305,21 zł/m².

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

$$4116 \text{ m}^2 \times 305,21 \text{ zł/m}^2 = 1.256.200 \text{ zł}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa niezabudowanego gruntu, nieruchomości, według stanu i cen z dnia wyceny oszacowana w podejściu porównawczym metodą porównywania parami wynosi:

1.256.200 PLN

Słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych

- ❑ Oszacowania dokonano zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ❑ Wycenę sporządzono bez dokonywania pomiarów na podstawie dokumentacji zakładając jej rzetelność,
- ❑ Operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- ❑ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych, w tym hipotecznych, podatkowych i innych związanych z wprowadzeniem przedmiotu wyceny do obrotu prawnego.

Klauzula informacyjna RODO.

Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE :

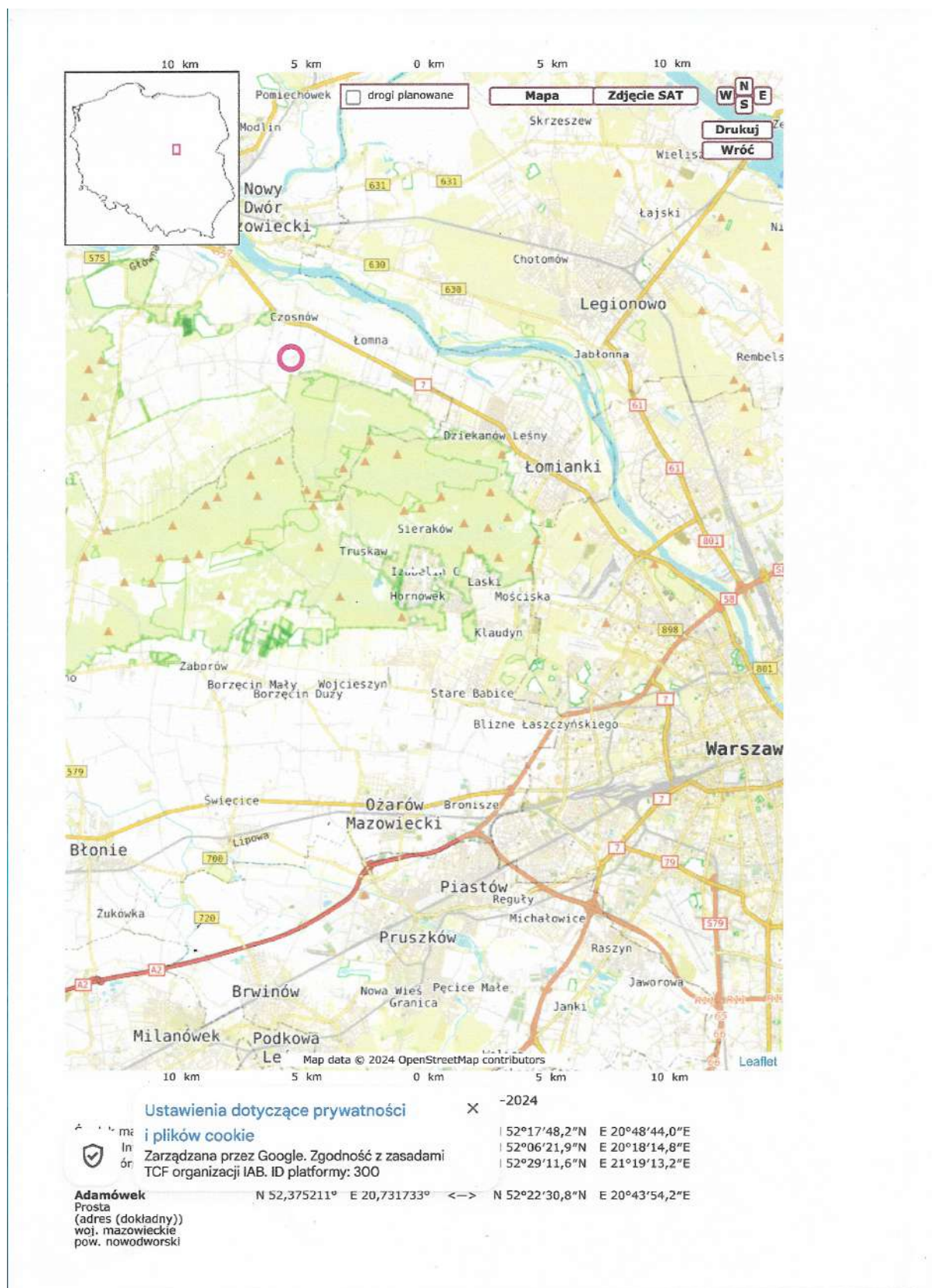
Administratorem danych osobowych jest Rzecznawstwo Majątkowe Ilona Rymuza
Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.

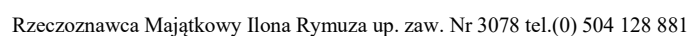


XI. ZAŁĄCZNIKI.

- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji,
- ☐ Treść KW,
- ☐ Wypis z rejestru gruntów,
- ☐ Decyzja pozwolenie na budowę,







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00077998/7, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:46
zawieszona przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer budzący nieruchomości				1
				1, 2
Działki ewidencyjne				
				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.				1, 2
Numer działki		84/7		
Identyfikator działki		141402_2.0001.84/7		
Opis ewidencyjny (numer, nazwa)		1. ADAMÓWEK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, NOWODWORSKI, CZOSNÓW, ADAMÓWEK
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		WA1N / 00001716 / 4, 0,4116 HA		
				Nr podstawy wpisu
Ciepota całkowita nieruchomości				0,4116 HA
				1, 2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1. MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU, 2017-05-08, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 142, /00001716/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ, KW./WA1N/00003771/17/001, 2017-07-28 10:57:00, 2017-08-03-12.25.16.421180, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
2. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2017-06-26, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ, KW./WA1N/00003771/17/001, 2017-07-28 10:57:00, 2017-08-03-12.25.16.421180, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

PEWNOT

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00077998/7, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:46
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Pełny tekst

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00077998/7, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:46
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZIE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.				
Lista właścicieli udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				
Lp. 1.	1	1/1	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą fizyczną, (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)			ADAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ADAMÓWEK, 012154521, 0000018969	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 3052/2017, 2017-07-25, MICHAŁ SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 5 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imięno i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW. /WA1N/00003771/17/001, 2017-07-28 10:57:00, 2017-08-03-12.25.16.421180, NIE, 1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>			

Fot. 01

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WATN/00077998/77, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:48
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WATN

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Podpis:

WZROK KSIĘGI WIECZYSTYCH DLA WATN/00077988/7. STAN DZIAŁA 2025-09-04 13:45
(prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE KAZOWIECACH, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WATN)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Print

STAROSTWO POWIATOWE
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
ul. IGNACEGO PADEREWSKIEGO 1B
05-100 NOWY DWÓR MAZOWIECKI
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : mazowieckie
Powiat : nowodworski
Jednostka ewidencyjna : 141402_2 Czosnów
Obręb : 0001 ADAMOWEK

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2...733...2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia 2019-03-15

Jednostka rejestrowa : G.156

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"ADAL" - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PROSTA 21; ADAMOWEK	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
83/4	1		pastwiska trwałe	PsV	0.1281	0.6490	WA1N/00036491/4
			grunty orne	RV	0.3293		
			grunty orne	RVI	0.1836		
			Rowy	W	0.0080		
Id działki: 141402_2.0001.83/4 Wartość gruntów:							
Na działce nr 83/4 jest ustanowiona służebność zgodnie z aktem not. Rep. A Nr 3061/2017 z dnia 28.07.2017r.							
83/11	1		tereny przemysłowe	Ba	0.2120	0.2120	WA1N/00026587/1
Id działki: 141402_2.0001.83/11 Wartość gruntów:							
Na działce nr 83/11 znajduje się część budynku o ident. 161.							
84/4	1		tereny przemysłowe	Ba	0.4596	0.4596	WA1N/00026587/1
Id działki: 141402_2.0001.84/4 Wartość gruntów:							
Część budynku o ident. 161 znajduje się na działce nr 83/11.							
84/7	1		łąki trwałe	ŁV	0.1096	0.4116	WA1N/00077998/7
			grunty orne	RV	0.3020		
Id działki: 141402_2.0001.84/7 Wartość gruntów:							
84/8	1		łąki trwałe	ŁV	0.0733	0.1432	WA1N/00077999/4

Strona: 1

STAROSTA NOWODWORSKI
Nowym Dworze Mazowieckim
ul. Ignacego Paderewskiego 1B
(3)
AB.6740.445.2022

Niniejsza decyzja jest ostateczna
i podlega wykonaniu
08.12.2022.
podpis
INSPEKTOR
Paulina Leśniewska

Nowy Dwór Mazowiecki, dn. 01.12.2022 r.

DECYZJA NR 634 / 2022

Na podstawie art. 19, art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 01.09.2022 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla: **ADAL Sp. z o. o.**
ul. Prosta 21, Adamówek, 05-152 Czosnów

obejmujące: **budynek gospodarczy na terenie działki nr ew. 84/7 w miejscowości Adamówek gm. Czosnów**

według projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno - budowlanego autorstwa Pani mgr inż. arch. Małgorzaty Rogulskiej posiadająca uprawnienia budowlane nr MA/058/18 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń - wpisanej na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-3108, sprawdzający Pan mgr inż. arch. Radomira Wnorowskiego posiadający uprawnienia budowlane nr BI/243/71 w specjalności architektonicznej - wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-1653;

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia,
 - obiekty budowlane podlegają geodezyjnemu wytyczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej ich położenie na gruncie,
- 2) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, wynikających z art. 42 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy - Prawo budowlane,
- 3) przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy,
 - prowadzić dziennik budowy,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia wynikających z art. 45a ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane,
- 4) decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata wynikających z art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane,
- 5) nakładam na inwestora **obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego** na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554),
- 6) obszar oddziaływania obiektu wynikający z art. 3 pkt 20 ustawy - Prawo budowlane obejmuje działki, na których został zaprojektowany.

UZASADNIENIE

W dniu 01.09.2022 r. do Starosty Nowodworskiego wpłynął wniosek firmy ADAL Sp. z o. o. działającej przez pełnomocnika P. Małgorzatę Rogulską o wydanie decyzji pozwolenia na budowę budynku magazynowego na terenie działki nr ew. 84/7 w miejscowości Adamówek gm. Czosnów.

Starosta Nowodworski działając na podstawie art. 61 § 1 i 4 Kpa zawiadomieniem z dnia 03.10.2022 r. poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Po zapoznaniu się z załączonymi do wniosku aktami sprawy, stwierdzono braki w dokumentacji. Wobec powyższego zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane należało nałożyć na wnioskodawcę przedmiotowej budowy obowiązek usunięcia nieprawidłowości, co uczyniono postanowieniem z dnia 24.10.2022 r.

W dniu 24.11.2022 r. pełnomocnik inwestora dostarczyła uzupełnioną zgodnie z nałożonym postanowieniem dokumentację projektową.

Starosta Nowodworski pismem z dnia 28.11.2022 r. zawiadomił strony o zakończeniu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie.

Ponadto inwestor do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę załączył projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno - budowlany wraz z uzgodnieniami, pozwoleniami i oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Powyższa inwestycja jest zgodna z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Nr 32/X/03 z dnia 30.12.2003 r. /Dz. Urzędowy Woj. Mazowieckiego Nr 32 poz. 982 z dnia 17.02.2004 r./.

Biorąc pod uwagę powyższe orzekam jak w sentencji.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strony postępowania mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie oświadczenia do Starosty Nowodworskiego. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:
(na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. /Dz. U. z 2022 r., poz. 2142/)

pobrano opłatę skarbową



Z up. STAROSTY
Urszula Zakrzewska
Kierownik
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania):

1. P. Małgorzata Rogulska (+ 1 załącznik + kłuzza informacyjna)
pełnomocnik: ADAL Sp. z o. o.

adres do korespondencji:

ul. Zachodnia 40/3, 05-092 Łomianki

2. a/a (+ 1 załącznik)

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Czosnów
ul. Gminna 6, 05-152 Czosnów

2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

ul. Chemików 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki (+ 1 załącznik na podstawie art. 82b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane)

3. Wydział Budżetu i Finansów Urzędu Gminy Czosnów

ul. Gminna 6, 05-152 Czosnów (na podstawie § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002r. w sprawie informacji podatkowej /Dz. U. z 2017 r., poz. 68/)

Załącznik:

- Projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno - budowlany
o nr AB. 6740.445.2022

Pouczenie:

- Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane;
 - w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
- Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
- Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
- Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
- Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).