

***Biuro Wyceny Nieruchomości  
w Toruniu***

---

***KOM. 603 875 336***

***e-mail: elzbieta@o2.pl***

***www.wycena-online.com***

***1***

# OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, wartości udziału  
¼ części i wartości budynków  
położonych w obrębie 118 w Grudziądzu  
przy ulicy Parkowa nr 56b  
objęta KW nr TO1U/00027928/7  
gmina Grudziądz M., powiat M. Grudziądz,  
województwo kujawsko – pomorskie

Cel wyceny: opis i oszacowanie

Wartość rynkowa nieruchomości: **892 000 PLN**

Słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych



WYKONAŁA:

**mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka**  
87 100 TORUŃ ul. Jana Dekerta 22

  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
uprawnienia MGPIB nr 2028

Toruń, 19 lipiec 2021 rok

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

**1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:**

adres:  
GRUDZIĄDZ  
Ulica Parkowa nr 56b  
gmina Grudziądz M.  
powiat grudziądzki  
województwo: kujawsko - pomorskie  
Działka nr: 21/535  
K.W. nr TO1U/00027928/7

**2. CEL WYCENY:**

Opis i oszacowanie

**3. WŁAŚCICIEL :**

Osoba fizyczna

**4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:**

Nieruchomość gruntowa

**5. ZAKRES WYCENY:**

Nieruchomość zabudowana, wartość rynkowa budynków oraz wartość udział ¼ części w nieruchomości zabudowanej

**6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE WYCENY:**


Podejście porównawcze, dochodowe

**7. WARTOŚĆ :**

Wartość rynkowa nieruchomości: **892 000 PLN**  
Słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.  
Wartość rynkowa budynków: **597 000 PLN**  
Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych  
Wartość udziału w nieruchomości: **223 000 PLN**  
Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych

8. DATA: 2021-07-10

PODPIS:

BIEGŁA SĄDOWA OKRĘGOWEGO W TORUNIU  
D/S SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI  
  
mgr inż. Elżbieta Bielecka  
tel. 603 875 336

## I. DANE WYJŚCIOWE.

### 1. Podstawy formalne.

#### 1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą jest syndyk Anna Grudzień Kurpiewska masy upadłości Anny Dyrgi oraz Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” w upadłości.

#### 1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana położona w Grudziądzu przy ulicy Parkowa nr 56 b, zapisana w KW nr TO1TU/00027928/7.

#### 1.3. Cel wyceny.

Wycenę sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, budynków i udziału Anny Dyrgi dla potrzeb sprzedaży.

#### 1.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data wizji lokalnej – 27 kwiecień 2021 rok  
Data określenia stanu na dzień – 27 kwiecień 2021 rok  
Data sporządzenia wyceny – 27 kwiecień 2021 rok  
Data określenia przeznaczenia – 27 kwiecień 2021 rok  
Data wykonania operatu – 19 lipiec 2021 rok

#### 1.5. Zakres Wyceny.

Wycenie podlega prawo własności do:  
- nieruchomości zabudowanej,  
- budynki,  
- grunt,  
- prawo zobowiązaniowe,  
- udział w nieruchomości  
- wg stanu i cena na dzień 27 kwiecień 2021 roku.

### 2. Podstawy prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe ( Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami Dz. U. Nr 196, poz. 1628 z 2005 r., 2011 r. Nr 165, poz. 985, D.U. z 19 listopada 2019 poz.2250 ).

**II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.****1. Stan prawny – załącznik nr 1**

<b>KW nr TO1U/00027928/7</b>		
<b>Rodzaj nieruchomości</b>		<b>NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA</b>
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – kujawsko - pomorskie powiat – grudziądzki gmina – Grudziądz M. miejscowość – Grudziądz Działka nr 21/535 Obręb nr 0118 obszar 0,2973 ha Budynek-
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisu
DZIAŁK II	Własność	Krystyna Monika i Tadeusz Stręciwilk w udziale 6/24 części, Iwona i Krzysztof Jan Linka w udziale 6/24 części, Anna i Stefan Marian Dyrga w udziale 6/24 części, Stefan Marian Dyrga w udziale 6/24 części.
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	Brak wpisu
DZIAŁ IV	Hipoteka	Hipoteka umowna w wysokości 653732,88 zł na rzecz Banku BPH SA z siedzibą w Krakowie

Na nieruchomości zawarta jest umowa najmu pomieszczeń biurowo magazynowych o powierzchni ~259 mkw., na czas określony do czasu trwania postępowania upadłościowego – załącznik nr 2, 3, 4, 5.

Umowa z wieżą telefonii komórkowej wg oświadczenia wynosi 1315, 04 zł netto miesięcznie waloryzowane rocznie wg wskaźników GUS, umowa zawarta na czas określony do 18 czerwca 2024 roku, jednak co do zasady nie podlega wypowiedzeniu, powierzchnia zajęta wynosi 50 m<sup>2</sup>.

**2. Oznaczenie nieruchomości**

Jednostka ewidencyjna : Grudziądz – załącznik nr 6,

Jednostka rejestrowa : G.399

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]
------------	-----	-------------------	--------	------------------

#### 4.2. BUDYNEK USŁUGOWY

*Funkcja: magazynowa z częścią biurowo handlową.*

*Rok budowy – koniec lat 1990*

*Liczba kondygnacji – 1*

*Technologia – tradycyjna ,*

*Pow. użytkowa – 348,90 m<sup>2</sup>*

##### *Konstrukcja:*

- *fundamenty – ławy i stopy żelbetowe,*
  - *ściany nadziemna – murowane z bloczka gazobetonowego ocieplone styropianem gr. 10 cm,*
  - *ściany wewnętrzne murowane,*
  - *dach – konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką, bez ocieplenia.*
  - *posadzki – w części biurowej częściowo panele podłogowe, częściowo wykładziny, w pozostałych pomieszczeniach płytki ceramiczne,*
  - *stolarka okienna – PVC,*
  - *stolarka drzwiowa – wejściowe PVC, wewnętrzne standardowe, brama metalowa rozwierana,*
  - *- tynki: wewnętrzne tradycyjne, w pomieszczeniach socjalnych glazura ścienna, na holu głównym i częściowo w biurze boazeria z MDF, w jednym pomieszczeniu biurowym sufit podwieszany.*
  - *schody: betonowe wykończone płytką ceramiczną,*
  - *instalacje: energii i siły 220/380 V, kanalizacji i wody, wentylacja grawitacyjna, centralne ogrzewanie z pompy ciepła – uszkodzonej, ciepła woda z podgrzewacza elektrycznego, obróbki dachowe z blachy emaliowanej , rynny PCV.*
- Stan budynku: dość dobry ze względu na konieczność rozdzielenia holu głównego, pęknięcie na ścianie zewnętrznej od strony wschodniej oraz miejscowo przecieki od dachu w części biurowej.*

#### 4.3. WIATA obudowana

*Funkcja: magazynowa.*

*Rok budowy – lata 1990*

*Liczba kondygnacji – 1*

*Technologia – uprzemysłowiona,*

*Pow. użytkowa – 82,60 m<sup>2</sup>*

##### *Konstrukcja:*

- *plyta – betonowa,*
  - *ściany nadziemna – konstrukcji stalowa obłożona blacha trapezową ,*
  - *dach – konstrukcji stalowej , pokryty blacha trapezową,*
  - *stolarka drzwiowa – bramy metalowe rozwierane*
  - *instalacje: energii.*
- Stan dobry.*

*Łączna powierzchnia budynków: 431,50 m<sup>2</sup>*

### III. PROCEDURA WYCENY.

#### 1. Wybór procedury szacowania.

Wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, a w wyniku tej wyceny określa się następujące wartości:

- wartość rynkową nieruchomości - stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
- wartość odtworzeniową nieruchomości - określa się ją dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być (ze względu na użytkowanie bądź przeznaczenie) przedmiotem obrotu rynkowego oraz w przypadku gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość ta równa jest kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia jej zużycia;
- wartość katastralną nieruchomości - ustala się ją dla nieruchomości, o jakich mowa jest w przepisach o podatku od nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru odpowiedniej metody oraz techniki szacowania nieruchomości. Musi on przy tym uwzględnić takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, a także dostępne dane o cenach podobnych nieruchomości. Opinia o wartości nieruchomości sporządzona jest przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego, z którego wyciąg (strona 2 opinii) ma obowiązek przekazać organom prowadzącym kataster nieruchomości.

Szczegółowa analiza rynku pod względem cech nieruchomości wycenianej wykazała warunki dla określenia wartości rynkowej.

Wartość rynkową działek określiłam w podejściu porównawczym, metodą porównania parami. Za jednostkę odniesienia przyjąłam 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku lub gruntu.

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

Wartość rynkowa jako średnia arytmetyczna ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych:

$$Wm^2 = \frac{C_1 + C_2 + C_3}{3}$$

Gdzie:

$Wm^2$  - wartość rynkowa jednego metra kwadratowego szacowanej nieruchomości

$C_1 + C_2 + C_3$  - ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych po skorygowaniu

3 - liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami

Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej przez przemnożenie określonej wartości jednostkowej przez liczbę jednostek nieruchomości wycenianej, wg wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times P \times E, \text{ gdzie:}$$

$WRN$  - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

$Wm^2$  - wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> szacowanej nieruchomości

$P$  - powierzchnia szacowanej nieruchomości.

#### IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.

##### 1. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej.

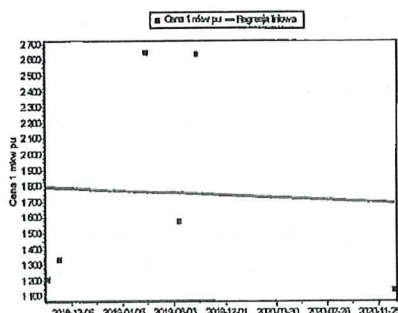
##### 1.1. Analiza rynku nieruchomości przemysłowych.

Analizie poddany był rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami magazynowymi na terenie miasta. Okres badania cen transakcyjnych obejmuje lata 2020-2018. Wydłużenie okresu analizy związane jest z niedużą ilością transakcji podobnych. Monitorowanie preferencji potencjalnych kupujących wykazało, że wpływ na ceny mają tylko niektóre cechy, od których przeciętny inwestor uzależnia chęć zakupu. Podstawowym czynnikiem wyboru lokalizacji inwestycji nieruchomości o charakterze przemysłowym jest minimalizacja kosztów transportu, na które składają się koszty dostawy zaopatrzenia i koszty dystrybucji produktów. Ważnymi czynnikami są również podaż odpowiednio wykwalifikowanej siły roboczej, bliskość źródeł energii i ochrona środowiska. Często kluczowe znacznie mają ulgi podatkowe, stosowane np. w specjalnych strefach ekonomicznych, lub preferencje stwarzane inwestorom przez lokalne władze samorządowe. Cechy te charakteryzują atrybuty, a obserwacja zachowań nabywców tego typu nieruchomości wykazała następujące cechy: centralne położenie, podobne sąsiedztwo z dogodnym dojazdem do głównych dróg, bardzo dobre ukształtowanie gruntu i jego zagospodarowanie w parkingi i palce manewrowe; korzystnej powierzchni użytkowej budynków i gruntu oraz stanu technicznego budynków i ich przydatności do zmiany funkcji wynikającej z planu miejscowego. Cechy te mają wpływ na cenę w różnym stopniu, co obrazują wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku regionalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Cechy i ich wpływ na wartość określiłam na podstawie analizy rynku, wykorzystując przy tym wszelkie informacje dostępne w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji gruntów i budynków, planach miejscowych, aktach notarialnych, informacji uzyskanych podczas czynności rzeczoznawcy majątkowego wizji lokalnych nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży.

Badanie zmian cen transakcyjnych na rynku nieruchomości przemysłowych metoda regresji liniowej w okresie analizy wykazało

Data transakcji	Miasto	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud W zł	Pow użytkowa W mkw.
31.12.2020	Grudziądz	Chełmińska	własność	1715000	1500
24.09.2019	Grudziądz	Szosa Toruńska	własność	890000	337,4
13.08.2019	Grudziądz	Kwiatowa	własność	110000	70
29.05.2019	Grudziądz	Konarskiego	własność	390000	147,4
07.11.2018	Grudziądz	Kustronia	własność-u.wieczyste	40000	30
10.10.2018	Grudziądz	Kustronia	własność	950000	786

2021-04-27	Trend wzrostu w skali roku	- 2,60 %
------------	----------------------------	----------



- zagospodarowanie terenu: ogrodzenie, utwardzenia, brak uciążliwości, brak ograniczeń w zabudowie, korzystne ukształtowanie gruntu) –
2. korzystna (częściowa infrastruktura lub częściowe zagospodarowanie lub małe ograniczenia, uciążliwości) –
  3. dość korzystna (znaczne ograniczenia w zabudowie),
- Stan budynków :
    1. Bardzo dobry (bardzo dobry stan budynków, wyposażone w pełne instalacje budowlane) –
    2. dobry (stan budynków dobry, do częściowego remontu),
    3. dość dobry (stan budynków do remontu)
  - Powierzchnia użytkowa: od 147,40 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> → Δ = 1352,60 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia gruntu: od 972 m<sup>2</sup> do 5006 m<sup>2</sup> → Δ = 4034 m<sup>2</sup>

## Zakres kwotowy poprawek

Nr cechy:	Nazwa cechy	Zakres kwotowy W zł/m <sup>2</sup>	Zakres kwotowy poprawek skokowych i ciągłych w zł/m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	419,79	±419,79÷±209,90÷0
2	Lokalizacja szczegółowa	209,90	±209,90÷±104,95÷0
3	Stan budynków	349,82	±349,82÷±174,95÷0
4	Powierzchnia użytkowa	279,86	±0,21
5	Powierzchnia gruntu	139,93	±0,035

Charakterystyka nieruchomości porównawczychNieruchomość nr 1 – produkcyjno magazynowo handlowa

Lokalizacja ogólna ul. Chelmińska w Grudziądzu, dojazd utwardzoną drogą służebną w odległości 130 m od głównej ulicy miasta – sąsiedztwo podobnej funkcji (budynki biurowo magazynowo produkcyjne). Budynek biurowo socjalno produkcyjny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony o powierzchni użytkowej 1500 m<sup>2</sup> z lat 1930 w obszarze ochrony konserwatorskiej dawnych koszar wojskowych. Stan techniczny dość dobry. Grunt częściowo zagospodarowany: ograniczony parking samochodowy, oświetlenie zewnętrzne. Na nieruchomości są przyłącza do energii, wodociągu, kanalizację i telefon. Data transakcji 31 grudzień 2020 rok. Powierzchnia gruntu 0,0972 ha. Hipsometria gruntu płaska o kształcie prostokąta. Stan prawny gruntu – własność. Przeznaczenie w planie pod usługę produkcyjną. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 1133,72 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja	Dość dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	Dość korzystna
3	Stan budynków	Dość dobry
4	Powierzchnia użytkowa	1500 mkw.
5	Powierzchnia gruntu	972 mkw.

Nieruchomość nr 2 – usługowo - handlowa

Lokalizacja ogólna – Szosa Toruńska w Grudziądzu, dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej, bardzo dobrze skomunikowana z drogą krajową i autostradą. W sąsiedztwie zabudowa usługowo mieszkaniowa. Nieruchomość ogrodzona z brama przesuwana i furtką, wjazd i chodnik utwardzony kostką betonową, teren oświetlony i monitorowany, budynek dwukondygnacyjny konstrukcji murowany, częściowo podpiwniczony o funkcji usługowo biurowo handlowej

2	Lokalizacja szczegółowa	15	209,90	Dość korzystna	Dość korzystna	0
3	Stan budynków	25	349,82	Dobry	Dość dobry	+174,95
4	Powierzchnia użytkowa	20	279,86	431,50 mkw.	1500 mkw.	+224,39
5	Powierzchnia gruntu	10	139,93	2923 mkw.	972 mkw.	+70,04
6	Cena zaktualizowana w zł/m <sup>2</sup>	-----	-----	1133,72		
7	Σ poprawek w zł/1m <sup>2</sup>	-----	-----	679,28		
8	Cena poprawiona w zł/1 m <sup>2</sup>	-----	-----	1813		

## Porównanie parami nieruchomości nr 2

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m <sup>2</sup>	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	30	419,79	Dobra	Bardzo dobra	-209,90
2	Lokalizacja szczegółowa	15	209,90	Dość korzystna	Bardzo korzystna	-209,90
3	Stan budynków	25	349,82	Dobry	Bardzo dobry	-174,95
4	Powierzchnia użytkowa	20	279,86	431,50 mkw.	337,40 mkw.	-19,76
5	Powierzchnia gruntu	10	139,93	2923 mkw.	2425 mkw.	+17,43
6	Cena zaktualizowana w zł/m <sup>2</sup>	-----	-----	2529,49		
7	Σ poprawek w zł/1m <sup>2</sup>	-----	-----	-597,08		
8	Cena poprawiona w zł/1 m <sup>2</sup>	-----	-----	1932,41		

## Porównanie parami nieruchomości nr 3

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m <sup>2</sup>	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	30	419,79	Dobra	Bardzo dobra	-209,90
2	Lokalizacja szczegółowa	15	209,90	Dość korzystna	Bardzo korzystna	-209,90
3	Stan budynków	25	349,82	Dobry	Bardzo dobry	-174,95

## 2. Określenie wartości gruntu niezabudowanego.

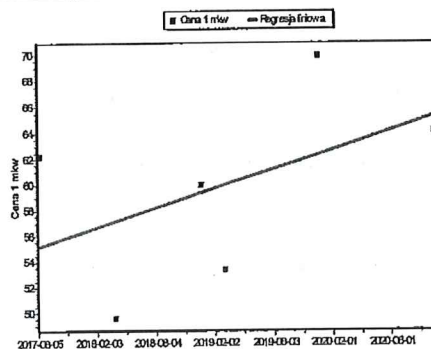
### 2.1. Określenie wartości gruntu niezabudowanego.

Analizie poddany był rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo produkcyjną. Okres badania cen transakcyjnych obejmuje okres około trzech lat wstecz. Wydłużenie okresu analizy związane jest z niedużą ilością transakcji rynkowych. Obszar analizy obejmuje miasto Grudziądz. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku, aktów notarialnych sprzedaży oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Ceny gruntu na rynku zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych: położenia – centralnie względem głównych dróg, podobnym sąsiedztwie, braku uciążliwości, ograniczeń w zabudowie, pełnej infrastruktury technicznej oraz powierzchni działki, której wzrost wpływa malejąco na cenę jednostkową gruntu.

Badanie trend wzrostu cen transakcyjnych gruntów o podobnym przeznaczeniu metodą regresji liniowej w programie komputerowym Walor w preferowanym czteroletnim okresie wykazał wzrost w skali roku:

Data transakcji	Miasto	Rodzaj nabywanego prawa	Cena działek	Powierzchnia działek
09.12.2020	Grudziądz	własność	7050000	110000
17.12.2019	Grudziądz	własność	1504065,04	21505
04.03.2019	Grudziądz	własność	805940	15110
21.12.2018	Grudziądz	własność	2103540	35059
28.03.2018	Grudziądz	własność	369512,2	7449
09.08.2017	Grudziądz	własność	35000	563

2021-04-27	Trend wzrostu w skali roku	+ 5,12 %
------------	----------------------------	----------



Określając wagi cech brałam pod uwagę ile razy poszczególne cechy były wymienione przez potencjalnych nabywców jako istotne na rynku regionalnym

Ceny gruntu na rynku zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- 1) Lokalizacja
- 2) Lokalizacja szczegółowa,
- 3) Powierzchnia gruntu.

Przyjęte wagi cech rynkowych:

Nr cechy:	Nazwa cechy	Waga w %
1	Lokalizacja	45
2	Lokalizacja szczegółowa	35

sąsiedztwie zabudowa magazynowa i grunty niezabudowane. Droga o nawierzchni utwardzonej. Uzbrojenie terenu: energia, woda, gaz i telefon. Kształt działki wielokąt zbliżony do litery P, teren płaski Powierzchnia gruntu wynosi 110000 m<sup>2</sup>. Wzdłuż granicy działki tranzyt wysokiego napięcia. Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę przemysłowo składową. Stan prawny – własność. Data transakcji: 9 grudzień 2019 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 65,32 zł/mkw.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja	Dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	Dość dobra
3	Powierzchnia gruntu w ha	11,0000

#### Nieruchomość nr 2:

Grunt położony jest w Grudziądzu przy ulicy Składowej, dobrze skomunikowana z drogami krajową i autostradą, w terenie przemysłowo usługowym. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa produkcyjna i grunty niezabudowane. Droga o nawierzchni utwardzonej. Uzbrojenie terenu: energia, średnie napięcie, woda, kanalizacja, gaz i telefon. Kształt działki prostokąt, teren płaski Powierzchnia gruntu wynosi 21505 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę usługowo produkcyjną. Stan prawny – własność. Data transakcji: 17 grudzień 2019 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 74,86 zł/mkw.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja	Bardzo dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra
3	Powierzchnia gruntu w ha	2,1505

#### Nieruchomość nr 3:

Grunt położony jest w Grudziądzu przy Drodze Kurpiowskiej, dobrze skomunikowana z drogą krajową, w terenie przemysłowo usługowym. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa produkcyjna i grunty niezabudowane. Droga o nawierzchni utwardzonej. Uzbrojenie terenu: energia, średnie napięcie, woda, kanalizacja, gaz i telefon. Kształt działki prostokąt, teren płaski Powierzchnia gruntu wynosi 35059 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę produkcyjno składową. Stan prawny – własność. Data transakcji: 9 grudzień 2019 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 67,47 zł/mkw.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja	Dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra
3	Powierzchnia gruntu w ha	3,5059

#### Zakres kwotowy dla poszczególnych cech rynkowych.

Nr cechy	Nazwa cechy:	Zakres kwotowy w zł	Poprawki skokowe i ciągła W zł
1	Lokalizacja	8,49	±8,49 ÷ ±4,25 ÷ 0
2	Lokalizacja szczegółowa	5,10	±5,10 ÷ ±2,55 ÷ 0
3	Powierzchnia gruntu	3,40	±0,33

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m <sup>2</sup>	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	50	8,49	Dobra	Dobra	0
2	Lokalizacja szczegółowa	30	5,10	Dobra	Bardzo dobra	-2,55
3	Powierzchnia gruntu	20	3,40	0,2923	3,5059	+1,06
4	Cena zaktualizowana w zł/m <sup>2</sup>	-----	-----	67,47		
5	Σ poprawek w zł/1m <sup>2</sup>	-----	-----	-1,49		
6	Cena poprawiona w zł/1 m <sup>2</sup>	-----	-----	65,98		

Wartość rynkowa 1 mkw. gruntu zwiększyłam współczynnikiem  $E = 1,1$  za istniejące ogrodzenie i przyłącza, co wykracza poza atrybuty nieruchomości porównawczych i wynosi:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość 1 mkw. w zł
1	nieruchomość nr 1	71,40
2	nieruchomość nr 2	68,67
3	Nieruchomość nr 3	65,98
4	Nieruchomość wyceniana $\Sigma[1+2+3] : 3 \times 1,1$	75,55

Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego:

$$75,55 \text{ zł/m}^2 \cdot 2923 \text{ m}^2 = 220\,832,65 \text{ zł} \approx \underline{221\,000 \text{ zł}}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Łączna wartość gruntu wynosi :

$$221\,000 \text{ zł} + 82\,000 \text{ zł} = 303\,000 \text{ zł}$$

### 3. Określenie wartości rynkowej budynków.

#### 3.1. Określenie wartości odtworzeniowej budowli.

##### 3.1.1. Budynek magazynowo biurowy

technika - wskaźnikowa

podstawa - SEKOCENBUD

obiekt - 1230-201

cena jedn. 1 m<sup>2</sup> p.u.

$$= 3335 \text{ zł}$$

1	Budynek magazynowo biurowy	569000	0,97549019607	555053,92
2	Wiaty obudowana	43000	0,97549019607	41946,08
Razem:		612 000	0,97549019607	597 000

3.3.1. Wartość rynkowa budynku magazynowo biurowego : 555 054 zł

3.3.2. Wartość rynkowa wiaty obudowanej: 41 946 zł

---

Razem: 597 000 zł

Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

4. Określenie wartości udział ¼ Upadłej we wspólności majątkowej w nieruchomości zabudowanej:

$$892\ 000\ \text{zł} \times \frac{1}{4} = 223\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych

5. WNIOSKI.

W procesie wyceny określiłam wartość rynkową nieruchomości w wysokości 892 000 zł, w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku magazynowo biurowego wartość wynosi 2067,21 zł/m<sup>2</sup>. Analiza rynku wykazała, że ceny rynkowe podobnych nieruchomości wahają się od 1130,19 zł do 2529,49 zł w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej. Uzyskana wartość rynkowa mieści się w granicach cen rynkowych osiągając wartość powyżej średniej ceny rynkowej ( 1827,27 zł ), na co wpływ miały przeważające dobre cechy rynkowe.

W procesie wyceny określiłam wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej w wysokości 295 000 zł, w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni gruntu niezabudowanego wartość wynosi 99,23 zł/m<sup>2</sup>. Uzyskana wartość rynkowa osiągnęła wartość powyżej górnej ceny rynkowej ( 54,86 zł ), na co wpływ ma mała powierzchnia gruntu i jego zagospodarowanie w przyłącza i ogrodzenie.

Wartość rynkowa budynków wynosi: 597 000 zł, a wartość udziału Upadłej Anny Dyrki wynosi 223 000 zł.

**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ****Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola		Treść pola	
<b>1.</b>	<b>Numer księgi</b>	TO1U / 00027928 / 7	
<b>2.</b>	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	<b>SĄD REJONOWY W GRUDZIĄDZU</b>	
	B: siedziba sądu	<b>GRUDZIĄDZ</b>	
	C: kod wydziału	<b>TO1U</b>	
	D: numer wydziału	<b>V</b>	
	E: nazwa wydziału	<b>WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH</b>	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
<b>3.</b>	Typ księgi	---	<b>NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA</b>

**Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
<b>1.</b>	Stan w czasie założenia	---	<b>ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ</b>
<b>2.</b>	Chwila zapisania księgi	---	2006-07-03-09.43.02.148264
<b>3.</b>	Chwila ujawnienia księgi	---	2006-07-05-13.50.13.035376
<b>4.</b>	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1997-10-21

**Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
<b>1.</b>	Chwila zamknięcia księgi	---	---
<b>2.</b>	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

**Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany**

Brak wpisu

**Nr | Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI****Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

**Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	2

**Rubryka 1.3 - Położenie**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	15	M. GRUDZIĄDZ
	4. Gmina	15	GRUDZIĄDZ M.
	5. Miejscowość	1	GRUDZIĄDZ
	6. Dzielnica	---	---

**Rubryka 1.4 - Oznaczenie****Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki		15	046201 1.0118.21/535
	2. Numer działki		1	21/535
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	15	0118
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	15	M.GRUDZIĄDZ
	4. Położenie	1.	1	1
	5. Ulica	1.	15	PARKOWA 56 B
	6. Sposób korzystania		15	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	/ 00021871 /
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
D: oznaczenie zbioru dokumentów		1.	---	

**Podrubryka 1.4.2 - Budynek**

Brak wpisu

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
			Wpisu	Wykr.	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		----	----	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia				2013-01-28
	3. Nazwa organu				PREZYDENT GRUDZIĄDZA
	4. Siedziba organu				GRUDZIĄDZ
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	----	----	269
		6. Numer księgi			//

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

Nr

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

**Rubryka 2.2 - Właściciel****Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Numer udziału w prawie	2, 3	1	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	21	6 / 24	
	3. Rodzaj wspólności	2, 3		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
2.	1. Numer udziału w prawie	2, 3	2	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	21	6 / 24	
	3. Rodzaj wspólności	2, 3		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
3.	1. Numer udziału w prawie	2, 3	4	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	21	6 / 24	
	3. Rodzaj wspólności	2, 3		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
4.	1. Numer udziału w prawie	22	7	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	22	6 / 24	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	

**Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2, 3	1
	2. Imię pierwsze		2, 3	KRYSTYNA
	3. Imię drugie		2, 3	MONIKA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2, 3	STRĘCIWILK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2, 3	ZYGMUNT

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Brak wpisu

**Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty**

Brak wpisu

**Rubryka 2.5 - Uprawniony**

Brak wpisu

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

Nr		Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
2		Dane o wniosku		DZ. KW. // 00003274 / 97 /	
<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		----	----	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A				5686/97
	3. Data sporządzenia				1997-09-25
	Notariusz	4. Imię pierwsze			----
		5. Imię drugie			----
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			----
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			----
		8. Siedziba			----
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	----	----	----
		10. Numer księgi			//
3		Dane o wniosku		DZ. KW. // 00005400 / 04 /	
<b>Podrubryka - Decyzja administracyjna</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji		----	----	DECYZJA
	2. Numer decyzji				GN.72241-5-124/02
	3. Data wydania decyzji				2004-08-23
	4. Oznaczenie organu				PREZYDENT GRUDZIĄDZA
	5. Siedziba organu				----

		nazwiska złożonego			
		8. Siedziba			GRUDZIĄDZ
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	283-285
		10. Numer księgi			//

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

Nr

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA****ZAŁĄCZNIK NR 17****Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV**

Brak wpisu

**Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	23	8

**Rubryka 4.3 - Napis**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

**Rubryka 4.4 - Treść wpisu****Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	23		HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	26		653 732,88
3. Suma słownie	26		SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI DWA 88/100
4. Waluta sumy	23		Zł
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 23 1
		B: wierzytelność	1. 23 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU OBEJMUJĄCEJ KAPITAŁ, ODSETKI UMOWNE O ZMIENNEJ STOPIE PROCENTOWEJ I ODSETKI USTAWOWE, KOSZTY UDZIELONYCH POŻYCZEK I INNE NALEŻNOŚCI MOGĄCE POWSTAĆ W WYKONANIU UMÓW POŻYCZEK (W TYM NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH W POSTACI OPŁAT PROWIZJI, KOSZTÓW UBEZPIECZEŃ, KOSZTÓW ZABEZPIECZEŃ, KOSZTÓW MONITÓW, UPOMNIĘĆ, WEZWAŃ DO ZAPŁATY, KOSZTÓW SĄDOWYCH, KOSZTÓW WINDYKACJI I POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KOSZTÓW ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO)
	C: stosunek prawny	1. 23 UMOWY O POŻYCZKI HIPOTECZNE NR 4355321151 I NR 4355318151 Z DNIA 12.02.2013 R.	
	2.	A: numer wierzytelności	1. 26 2
		B: wierzytelność	1. 26 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU OBEJMUJĄCEJ KAPITAŁ,

**Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.7 - Komentarz****Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	3

**Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Brak wpisu

PREZYDENT GRUDZIĄDZA  
ul. Ratuszowa 1  
86-300 GRUDZIĄDZ (11)

Prezydent Grudziądz  
Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz  
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. GRUDZIĄDZ  
Gmina: M. Grudziądz  
Jednostka ewidencyjna: 046201\_1, M. Grudziądz  
Obręb: 0118, 118

Nr kancelaryjny: GN-I.6621.411.2021

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.399

Pozycja kartoteki budynków: 046201\_1.0118.G.399

rodzaj prawa: własność, małżeństwo, udział: 1/4

LINKA KRZYSZTOF JAN (TADEUSZ IRENA)

Zam.: 86-300 GRUDZIĄDZ, ul. WIKTORA KULERSKIEGO 16 lok. 2

LINKA IWONA (ZYGMUNT TERESA)

Zam.: GRUDZIĄDZ, ul. WIKTORA KULERSKIEGO 16 lok. 2

rodzaj prawa: własność, małżeństwo, udział: 1/4

STRĘCIWILK TADEUSZ (STEFAN JANINA)

Zam.: 86-300 GRUDZIĄDZ, ul. DYWIZJONU 303 3 lok. 18

STRĘCIWILK KRYSZYNA MONIKA (ZYGMUNT MONIKA)

Zam.: 86-300 GRUDZIĄDZ, ul. DYWIZJONU 303 3 lok. 18

rodzaj prawa: własność, małżeństwo, udział: 1/4

DYRGA STEFAN MARIAN (MICHAŁ STEFANIA)

Zam.: 86-300 GRUDZIĄDZ, ul. WYZWOLENIA 4 lok. 3

DYRGA ANNA (WŁADYSŁAW MARIANNA)

Zam.: 86-300 GRUDZIĄDZ, ul. WYZWOLENIA 4 lok. 3

rodzaj prawa: własność, udział: 1/4

DYRGA STEFAN MARIAN (MICHAŁ STEFANIA)

Zam.: 86-300 GRUDZIĄDZ, ul. WYZWOLENIA 4 lok. 3

Arkuszy mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
118	21/535	M. GRUDZIĄDZ, ul. PARKOWA 56b	Inne tereny zabudowane	Bi	0,2973	0,2973	27928, TO1U/00027928/7
Identyfikator działki: 046201_1.0118.21/535 Rejon statystyczny: 882303					Razem:	0,2973	0,2973

Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2021-04-22

Nr zlecenia: 1215-1/2021



Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA  
mgr inż. Wojciech Witkowski  
GEORDELA MIEJSKI  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
2021-04-22, 12:15:15  
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis

## Umowa dzierżawy

zawarta w dniu 7 maja 2015 r. w Grudziądzu

pomiędzy:

Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego UNITAS spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w Grudziądzu w upadłości likwidacyjnej Katarzyną Fuks, prowadzącą Biuro Syndyka przy ul. Chełmińskiej 117 w Grudziądzu, zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo Usługowa Instal – pomp Bożena Wiśniewska, przy ul. Parkowej 84/7; 86-300 Grudziądz; NIP: 876-115-83-51, zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**

## § 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, pomieszczenia magazynowo biurowe wchodzące w skład masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego UNITAS spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w Grudziądzu w upadłości likwidacyjnej, znajdujące się w murowanym budynku przy ul. Parkowej 56 B w Grudziądzu.
2. Wydierżawiający oświadcza, że upadły nie jest właścicielem gruntu na którym budynek jest posadowiony.

## § 2

Przedmiotową umowę zawarto na czas oznaczony, na 18 miesięcy, z zastrzeżeniem miesięcznego okresu wypowiedzenia dla stron, w przypadku wyboru przez syndyka oferenta kupującego budynek”.

## § 3

Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 600,00 złotych netto powiększony o należny podatek VAT z góry do 15 – go każdego miesiąca, na podstawie doręczonej przez Wydierżawiającego faktury VAT.

§ 4

1. Wydanie pomieszczenia nastąpi w dniu dzisiejszym.
2. Wydanie pomieszczeń biurowych nastąpi w terminie do końca czerwca 2015 roku.

§ 5

Dzierżawca poza czynszem dzierżawnym zobowiązuje się ponieść koszty dostaw energii elektrycznej i innych mediów oraz podatku od nieruchomości związane z jego działalnością, wprost bądź na podstawie refaktur.

§ 6

W sprawach które nie zostały uregulowane niniejszą umową stosuje się przepisy prawa upadłościowego i naprawczego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 7

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej strony umowy.

Wydierżawiający:

Katarzyna Jędrzejewska

Dzierżawca:

Wisława Bojona

**Aneks nr 2**  
do umowy dzierżawy z 7 maja 2015 roku  
zawarty w dniu 31 czerwca 2017 roku w Grudziądzu

pomiędzy:

Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego UNITAS Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w Grudziądzu w upadłości likwidacyjnej Katarzyną Fuks, prowadzącą Biuro Syndyka przy ul. Chełmińskiej 117 w Grudziądzu, zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**.

a:

Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo Usługowa Instal – pomp Bożena Wiśniewska, przy ul. Parkowej 84/7; 86-300 Grudziądz; NIP: 876-115-83-51, zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**.

Strony umowy zgodnie postanawiają, że;

§ 1

§ 2 umowy otrzymuje brzmienie; „Przedmiotową umowę zawarto na czas oznaczony, na 38 miesięcy, z zastrzeżeniem miesięcznego okresu wypowiedzenia dla stron, w przypadku wyboru przez syndyka oferenta kupującego budynek”.

§ 2

Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej strony.

**Wydzierżawiający:**

*Katarzyna Fuks*

Syndyk masy upadłości  
Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego  
UNITAS sp. J.  
Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w Grudziądzu  
w upadłości likwidacyjnej  
Katarzyna Fuks  
ul. Chełmińska 117, 86-300 Grudziądz

**Dzierżawca:**

*Bożena Wiśniewska*

FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA  
INSTAL - POMP  
Bożena Wiśniewska  
ul. Parkowa 84/7, 86-300 Grudziądz  
NIP:8761158351, Regon 381135625

**Aneks nr 1/2019  
do umowy dzierżawy**

zawartej w dniu 07 maja 2015 r. w Grudziądzu, zmienionej późniejszymi aneksami, w tym Aneksem nr 3 z dnia 27 czerwca 2018 r., pomiędzy

**Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradcą restrukturyzacyjnym Katarzyną Fuks, prowadzącą Biuro Syndyka przy ul. Chełmińskiej 117 w Grudziądzu**  
jako **Wydzierżawiającą**

a

**Panią Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo–Usługowa „Instal – pomp” Bożena Wiśniewska w Grudziądzu przy ul. Parkowej 56, 86-300 Grudziądz, NIP 876-115-83-51**

jako **Dzierżawcą,**  
zwaną dalej **Umową,**

zawarty w Golubiu-Dobrzyniu w dniu 16 stycznia 2019 r. pomiędzy

**Zarządcą przymusowym Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradcą restrukturyzacyjnym Anną Grudzień – Kurpiewską, ustanowioną postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 6 grudnia 2018 r. sygn. akt VGUp 2/15 (załącznik nr 1), urzędującą w Biurze Syndyka, ul Pod Arkadami 6, 87-400 Golub-Dobrzyń**

zwaną dalej **Wydzierżawiającą**

a

**Panią Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo–Usługowa <Instal – pomp> Bożena Wiśniewska w Grudziądzu przy ul. Parkowej 56, 86-300 Grudziądz, NIP 876-115-83-51**

zwaną dalej **Dzierżawcą,**  
zwanymi dalej **łącznie Stronami.**

**§ 1.**

Strony wprowadzają w Umowie następujące zmiany:

- 1) w części wstępnej Wydierżawiający zostaje oznaczony jako „Zarządca przymusowy Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego <Unitas> Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradca restrukturyzacyjny Anna Grudzień – Kurpiewska, ustanowiona postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 6

*Wiśniewska*

grudnia 2018 r. sygn. akt VGU<sup>p</sup> 2/15 (załącznik nr 1), urzędująca w Biurze Syndyka, ul Pod Arkadami 6, 87-400 Golub-Dobrzyń.”;

2) w par. 1 w ust. 1 po słowach „pomieszczenia magazynowo – biurowe” dodaje się słowa „o powierzchni ok. 259 m kw.”;

3) par. 3 otrzymuje brzmienie:

”Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wdzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 600,00 zł (sześćset złotych) netto za grudzień 2018 r., 1.000,00 zł (tysiąc złotych i 00/100) netto za styczeń 2019 r. oraz w wysokości 1.200,00 zł (słownie tysiąc dwieście złotych 00/100) netto począwszy od lutego 2019 r., powiększony o należny podatek VAT z góry, z zastrzeżeniem zdania następnego do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie doręczonej przez Wdzierżawiającego faktury VAT. Czynsz dzierżawny za styczeń 2019 r. zostanie zapłacony do dnia 22 stycznia 2019 r.”.

#### § 2.

Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.

#### § 3.

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania przez obydwie Strony, z mocą obowiązującą od dnia 6 grudnia 2018 r.

#### § 4.

Aneks został sporządzony w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wdzierżawiający

Dzierżawca

.....  
Anno Grodzi - kuy'elw

24.01.2019

.....  
Bożena Wiśniewska

FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA  
INSTAL - POMP  
Bożena Wiśniewska  
ul. Parkowa 84/7, 86-300 Grudziądz  
NIP:8761158351, Regon 361135625

**Aneks nr 2/2019  
do umowy dzierżawy**

zawartej w dniu 07 maja 2015 r. w Grudziądzu, zmienionej późniejszymi aneksami, w tym Aneksem nr 3 z dnia 27 czerwca 2018 r. i Aneksem nr 1/2019 z dnia 16 stycznia 2019 r., pomiędzy

**Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradcą restrukturyzacyjnym Katarzyną Fuks, prowadzącą Biuro Syndyka przy ul. Chełmińskiej 117 w Grudziądzu**  
jako **Wydzierżawiającą**

a

**Panią Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo–Usługowa „Instal – pomp” Bożena Wiśniewska w Grudziądzu przy ul. Parkowej 56, 86-300 Grudziądz, NIP 876-115-83-51**

jako **Dzierżawcą,**  
zwaną dalej Umową,

zawarty w Golubiu-Dobrzyniu w dniu 18 lutego 2019 r. pomiędzy

**Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradcą restrukturyzacyjnym Anną Grudzień – Kurpiewską, ustanowioną postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 23 stycznia 2019 r. sygn. akt VGUp 2/15 (załącznik nr 1), urzędującą w Biurze Syndyka, ul Pod Arkadami 6, 87-400 Golub-Dobrzyń**  
zwaną dalej **Wydzierżawiającą**

a

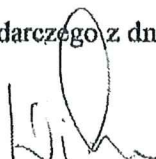
**Panią Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo–Usługowa <Instal – pomp> Bożena Wiśniewska w Grudziądzu przy ul. Parkowej 56, 86-300 Grudziądz, NIP 876-115-83-51**

zwaną dalej **Dzierżawcą,**  
zwanymi dalej łącznie **Stronami.**

**§ 1.**

Strony wprowadzają w Umowie następujące zmiany:

w części wstępnej Wydierżawiający zostaje oznaczony jako „Syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego <Unitas> Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradca restrukturyzacyjny Anna Grudzień – Kurpiewska, ustanowiona postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 6 grudnia 2018 r. sygn. akt VGUp 2/15 (załącznik



nr 1), urzędująca w Biurze Syndyka, ul Pod Arkadami 6, 87-400 Golub-Dobrzyń.”;

§ 2.

Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.

§ 3.

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania przez obydwie Strony, z mocą obowiązującą od dnia 23 stycznia 2019 r.

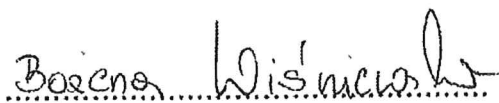
§ 4.

Aneks został sporządzony w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający

  
.....  
Anna Grudzieli-Kurpiowska.....

Dzierżawca

  
.....  
Bożena Wiśniewska.....

FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA  
INSTAL - POMP  
Bożena Wiśniewska  
ul. Parkowa 84/7, 86-300 Grudziądz  
NIP:8761158351, Regon 361135625

**Aneks nr 3/2019**  
**do umowy dzierżawy**

zawartej w dniu 07 maja 2015 r. w Grudziądzu, zmienionej późniejszymi aneksami, w tym Aneksem nr 3 z dnia 27 czerwca 2018 r., Aneksem nr 1/2019 z dnia 16 stycznia 2019 r. i Aneksem nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r., pomiędzy

**Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradcą restrukturyzacyjnym Katarzyną Fuks, prowadzącą Biuro Syndyka przy ul. Chełmińskiej 117 w Grudziądzu**  
jako **Wydzierżawiającą**

a

**Panią Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo–Usługowa „Instal – pomp” Bożena Wiśniewska w Grudziądzu przy ul. Parkowej 56, 86-300 Grudziądz, NIP 876-115-83-51**

jako **Dzierżawcą,**  
zwaną dalej **Umową,**

zawarty w Golubiu-Dobrzyniu w dniu 17 lipca 2019 r. pomiędzy:

**Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego „Unitas” Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w upadłości likwidacyjnej w Grudziądzu – doradcą restrukturyzacyjnym Anną Grudzień – Kurpiewską, ustanowioną postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 23 stycznia 2019 r. sygn. akt VGUp 2/15, urzędującą w Biurze Syndyka, ul Pod Arkadami 6, 87-400 Golub-Dobrzyń**  
zwaną dalej **Wydzierżawiającą**

a

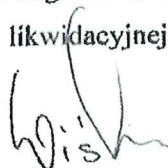
**Panią Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo–Usługowa <Instal – pomp> Bożena Wiśniewska w Grudziądzu przy ul. Parkowej 56, 86-300 Grudziądz, NIP 876-115-83-51**

zwaną dalej **Dzierżawcą,**  
zwanymi dalej łącznie **Stronami.**

**§ 1.**

Strony wprowadzają w Umowie następujące zmiany:

§2 umowy otrzymuje brzmienie: „Przedmiotową umowę zawarto na czas oznaczony, tj. na czas trwania postępowania upadłościowego Przedsiębiorstwa Usługowo Handlowego UNITAS Spółka jawna Stefan Dyrga Krzysztof Linka w Grudziądzu w upadłości likwidacyjnej. Umowa może być wypowiedziana przez



każdą ze Stron na miesiąc naprzód na koniec miesiąca, w przypadku wyłonienia nabywcy nieruchomości zabudowanej przedmiotem niniejszej umowy, co będzie potwierdzone pisemnym oświadczeniem przynajmniej trzech współwłaścicieli tej nieruchomości.”

§ 2.

Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.

§ 3.

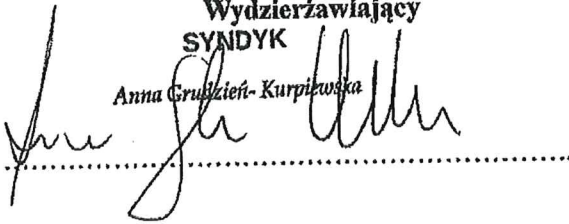
Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania przez obydwie Strony, z mocą obowiązującą od dnia 8 lipca 2019r.

§ 4.

Aneks został sporządzony w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający  
SYNDYK

Anna Grubzień-Kurpiowska



Dzierżawca

Bożena Wiśniewska

FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA  
INSTAL - POMP  
Bożena Wiśniewska  
ul. Parkowa 84/7, 86-300 Grudziądz  
NIP:8761158351, Regon 361135625

**Aneks nr 3**  
do umowy dzierżawy z 7 maja 2015 roku  
zawarty w dniu 27 czerwca 2018 roku w Grudziądzu

pomiędzy:

Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego UNITAS Spółka jawna Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w Grudziądzu w upadłości likwidacyjnej Katarzyna Fuks, prowadzącą Biuro Syndyka przy ul. Chełmińskiej 117 w Grudziądzu, zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**.

a:

Bożeną Wiśniewską prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo Usługowa Instal – pomp Bożena Wiśniewska, przy ul. Parkowej 84/7; 86-300 Grudziądz; NIP: 876-115-83-51, zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**.

Strony umowy zgodnie postanawiają, że;

§ 1

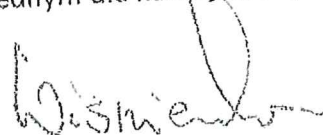
§ 2 umowy otrzymuje brzmienie; „Przedmiotową umowę zawarto na czas oznaczony, na 50 miesięcy, z zastrzeżeniem miesięcznego okresu wypowiedzenia dla stron, w przypadku wyboru przez syndyka oferenta kupującego budynek”.

§ 2

Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej strony.

**Wydzierżawiający:**

Syndyk masy upadłości  
Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego  
UNITAS sp. j.  
Stefan Dyrga, Krzysztof Linka w Grudziądzu  
w upadłości likwidacyjnej  
Katarzyna Fuks  
ul. Chełmińska 117, 86-300 Grudziądz



**Dzierżawca:**

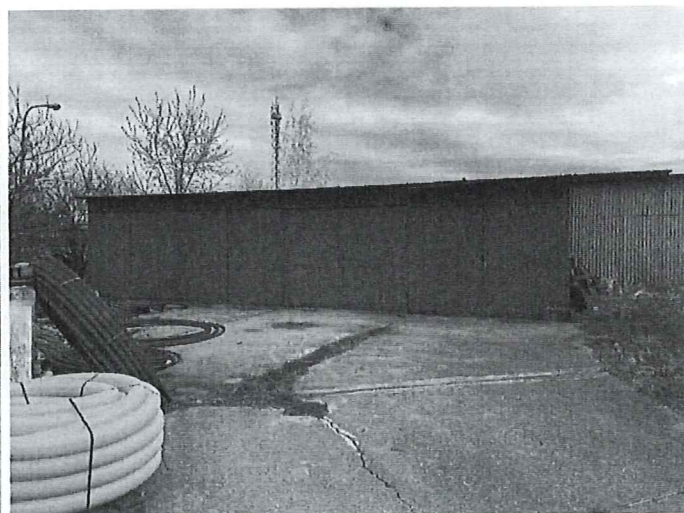
FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA  
INSTAL - POMP  
Bożena Wiśniewska  
ul. Parkowa 84/7, 86-300 Grudziądz  
NIP: 8761158351, Regon 361135625

**PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO**

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Grodzisko, 24 kwietnia 2021.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu:	Grodzisko ul. Karłowicza 56 b
3. Osoby uczestniczące w czynnościach biegłego sądowego:	1. Biegła Elżbieta Bielecka 2. Stanisław Wiśniewski 3..... 4..... 5..... 6..... 7..... 8..... 9..... 10.....
4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:	
4a) czy są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe brak	
4b) czy są zawarte umowy najmu i dzierżawy umowa najmu	
4c) czy są decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości brak	
4d) czy jest prowadzona działalność na nieruchomości (jaka?) handlowa	
5e) data stanu nieruchomości 27 kwietnia 2021.	
nie nieruchomości parafialny kościoła parafialnego 2. miejsce bet 1990 w rejonie rejonu, oraz w rejonie rejonu, z bet 2000/2010 nie posiadanie jest most wodociąg w rejonie, oraz rejonie	

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

▼ Widoki nieruchomości



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

### ▼ Standard wykończenia pomieszczeń biurowo magazynowych



### ▼ Standard wykończenia wiaty obudowanej i zagospodarowanie terenu

