



***Biuro Wyceny Nieruchomości  
w Toruniu***

---

*Tel. 603 875 336  
e-mail: elzbietaielecka@o2.pl  
www.wycena-online.com*

*1*



# OPERAT SZACUNKOWY

**wartości rynkowej udziału 1/2 części  
w lokalu mieszkalnym nr 1  
położony w Chełmnie przy ulicy Toruńska nr 4  
gmina Chełmno M., powiat chełmiński,  
województwo kujawsko – pomorskie**

*Cel wyceny: sprzedaż*

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w lokalu : **51 000 PLN**

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych



WYKONAŁA:

**mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka**

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
uprawnienia zawodowe nr 2028**

Toruń, 24 czerwiec 2024 rok



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

CHELMNO  
ul. Toruńska 4 m 2  
gmina Włocławek M.  
powiat M. Włocławek  
województwo kujawsko – pomorskie:  
KW nr TO1C/00013585/2

Działka nr 447  
KW nr TO1C/00013862/8

2. CEL WYCENY:

Opis i oszacowanie

3. WŁAŚCICIEL:

Osoba fizyczna.

4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

5. ZAKRES WYCENY:

Udział ½ części w lokalu mieszkalnym z udziałem w gruncie

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE WYCENY:

Podejście porównawcze

7. WARTOŚĆ:

Wartość rynkowa udziału ½ części : **51 000 PLN**  
Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

8. DATA: 2024-06-22

PODPIS:



**SPIS TREŚCI OPERATU.**

I. Dane wyjściowe.....	str. 4
1. Podstawy formalne.	
2. Podstawy prawne wyceny.	
3. Przepisy merytoryczne.	
II. Opis przedmiotu wyceny.....	str. 6
1. Stan prawny.	
2. Oznaczenie nieruchomości.	
3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	
4. Opis techniczny nieruchomości.	
5. Opis otoczenia nieruchomości.	
III. Procedura wyceny.....	str. 10
1. Wybór procedury szacowania.	
2. Data proceduralna.	
IV. Wartość przedmiotu wyceny.....	str. 12
1. Analiza rynku nieruchomości.	
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.	
3. Wnioski	
V. Dane końcowe.....	str. 20
1. Zastrzeżenia i klauzule.	
2. Data sporządzenia operatu.	
3. Wykaz załączników.	

## I. DANE WYJŚCIOWE.

### 1. Podstawy formalne.

#### 1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą jest syndyk Kamil Dobies masy upadłości Aleksandry Ciechowskiej, w sprawie sygn. akt TOIT/GUp/123/2024.

#### 1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny oznaczony numerem 2 położony w budynku numer 4 przy ulicy Toruńska w Chełmnie, woj. kujawsko-pomorskie.

#### 1.3. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w gruncie dla potrzeb opisu i oszacowania.

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

Data wizji lokalnej	— 12 czerwiec 2024 rok
Data sporządzenia wyceny, wg poziomu cen na dzień	— 12 czerwiec 2024 rok
Data, na którą określono stan nieruchomości	— 12 czerwiec 2024 rok
Data określenia przeznaczenia	— 12 czerwiec 2024 rok
Data wykonania operatu	— 24 czerwiec 2024 rok

#### 1.5. Zakres wyceny.

Wycenie podlega prawo własności do:

- lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami i udziałem w gruncie,
- udział ½ części w lokalu,
- wg stanu i cen na dzień wizji lokalnej.

### 2. Podstawy prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. **prawo upadłościowe** (Dz. U. z 2024 poz. 794)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2023 r. poz. 344. 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.)
- Rozporządzenie Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w **sprawie wyceny nieruchomości** (Dz. U. z dnia 8 września 2023 roku, poz. 1832 ).

### 3. Przepisy merytoryczne.

#### 4. Przepisy uzupełniające.

- Standardy Zawodowe** wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej.

- Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)*

**3.2. Źródła informacji:**

- ◆ *akta sprawy,*
- ◆ *wizja lokalna,*
- ◆ *Księgi Wieczyste,*
- ◆ *Ewidencja Gruntów,*
- ◆ *zagospodarowanie przestrzenne miasta*
- ◆ *informacje z lokalnego rynku nieruchomości. Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez starostwo powiatowe.*

**3.3. Materiały uzupełniające:**

- ◆ *„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa.*
- ◆ *„Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych” Wacław Baranowski.*



**II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.****1. Stan prawny - załącznik nr 1 i 2**

<b>KW nr TO1C/00013585/2</b>		
Rodzaj nieruchomości		<b>LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b>
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – powiat – gmina – miejscowość – Chełmno ulica Toruńska 4 Lokal mieszkalny nr 2 Obszar 22,30 m2
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Udział 1/23 części w nieruchomości wspólnej nr KW TO1C/00013862/8
DZIAŁK II	Własność	Aleksandra Krystyna i Sylwester Ciechowscy
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	Roszczenie: o opłatę przekształceniową prawa do gruntu na rzecz Gminy miasta Chełmno
DZIAŁ IV	Hipoteka	Hipoteka umowna w wysokości 92 070 zł na rzecz PKO BP SA w Warszawie

<b>KW nr TO1C/00013862/8</b>		
Rodzaj nieruchomości		<b>NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA</b>
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – kujawsko – pomorskie powiat – chełmiński gmina – miejscowość – Chełmno ulica Toruńska 4 Działka nr 447, tereny mieszkaniowe Obszar: 0.0293 ha Budynek – wyodrębnione lokale
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
DZIAŁK II	Własność	poz.4 udział 1/23, lokal objęty księgą wieczysta nr TO1C/00013585/2
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	brak wpisu
DZIAŁ IV	Hipoteka	Brak wpisów

**2. Oznaczenie nieruchomości.**

*Budynek w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Chełmnie, jednostki ewidencyjnej: Chełmno , obręb 1:*

<b>Numer identyfikacyjny:</b>	1376
<b>Identyfikator:</b>	040401_1.0001.1376_BUD
<b>Obręb ewidencyjny:</b>	1
<b>Adres:</b>	Chełmno, ul. Toruńska 4
<b>Działka:</b>	447
<b>Kondygnacje nadziemne:</b>	3
<b>Kondygnacje podziemne:</b>	1
<b>Rodzaj wg KŚT:</b>	budynki mieszkalne
<b>Status:</b>	wybudowany

### **3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.**

Zgodnie z UCHWAŁA NR XLVIII/309/2006 RADY MIASTA CHEŁMNA z dnia 5 września 2006 r. w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna” przedmiotowa działka położona jest w jednostce planistycznej A 24/1 MW oznaczającej przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

### **4. Opis techniczny nieruchomości.**

#### **4.1. GRUNT**

Grunt zlokalizowany jest na Starym Mieście przy lokalnej ulicy publicznej utwardzonej asfaltem. Do przystanku autobusowego jest 1500 m, do sklepu branży podstawowej jest 100 m, a do szkoły podstawowej jest 100 m. Na działce znajdują się przyłącza do sieci energii elektrycznej, telefonicznej, domofonowej, kanalizacji sanitarnej, gazociągu i wodociągowej. Grunt jest zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej. Podwórze ogrodzone murami sąsiednich budynków, bez możliwości wjazdu samochodem. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się podobna zabudowa mieszkaniowa.



Gogle mapa.

#### 4.2. BUDYNEK MIESZKALNY.

##### Charakterystyka ogólna obiektu.

Funkcja budynku : mieszkalno – użytkowa  
 Technologia budowy : tradycyjna  
 Rok budowy : przedwojenny  
 Liczba kondygnacji : 3  
 Liczba lokali na kondygnacji: 3  
 Rodzaj zabudowy : wielorodzinna

##### Charakterystyka techniczna budynku.

Fundamenty: ławy żelbetowe.  
 Ściany nadziemne: murowane z cegły,  
 Ściany działowe: murowane, częściowo lekkiej konstrukcji,  
 Strop: drewniany  
 Posadzki: w pokoju panele podłogowe, w kuchni i w łazience płytki ceramiczne.  
 Tynki wewnętrzne: tradycyjne z gładzią , sufity podwieszane.  
 Tynk zewnętrzny: mineralny, od strony podwórza uszkodzony.  
 Malowanie: emulsyjne, w łazience i wstawka w kuchni z glazury ściiennej.  
 Schody: drewniane  
 Stolarka budowlana: okno PVC, drzwi standardowe, do łazienki przesuwne.  
 Dach: drewniany, pokryty papą  
 Instalacje: elektryczna oświetlenia, ogrzewanie elektryczne, telefoniczna, wentylacja grawitacyjna z łazienki wyprowadzona na klatkę schodową , wodno – kanalizacyjna, RTV, domofon.

#### 4.3. L O K A L M I E S Z K A L N Y

Lokal usytuowany jest na 1 piętrze z samodzielnym wejściem z klatki schodowej. Lokal położony jednostronnie, środkowo. Nasłonecznienie zachodnie. Amfiladowa kuchnia z wejściem do pokoju i do łazienki.

Zestawienie powierzchni:

Program użytkowy: 1 pokój, kuchnia, łazienka z w.c.,

powierzchnia użytkowa: 22,30 m<sup>2</sup>

Stan lokalu: funkcjonalność mniej korzystna z wejściem do kuchni, ograniczona wentylacja, brak piwnicy i pomieszczenia gospodarczego, standard wykończenia dobry.

#### 5. Stan otoczenia nieruchomości.

Gmina Miasto Chełmno położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie chełmińskim; leży w dolinie Dolnej Wisły, nad Wisłą, u ujścia Fryby.

Chełmno znajduje się 40 km na północ od Torunia i 30 km na południowy zachód od Grudziądza. W pobliżu znajduje się most przez Wisłę na trasie drogi krajowej nr 91. Większość miasta, włącznie z historycznym centrum Chełmna, leży na wysokiej skarpie odległej około 1,5 km od Wisły, pozostałe osiedla – głównie wielkopłytowe – na wschód i południe od niego. Miasto jest stolicą historyczno-geograficznego regionu ziemia chełmińska. Łącznie z Toruniem jest najstarszym miastem regionu i jednocześnie w północnej Polsce (prawa miejskie na prawie chełmińskim w 1232 lub 1233 roku). W 2005 Stare Miasto w Chełmnie zostało wpisane na listę pomników historii. Chełmno liczy 19 510 mieszkańców. Przedmiotowa nieruchomość położona w centrum miasta.

### 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, działając 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.

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

Wycenę rynkową nieruchomości wykonałam w **podejściu porównawczym, metodą porównania parami**. Za jednostkę odniesienia przyjąłam 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu podobnego. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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:

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

WRN - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

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

Pu - powierzchnia szacowanej nieruchomości

*E* - współczynnik eksperta [ 0,9 - 1,1 ]

Uwaga – współczynnik eksperta stosujemy w uzasadnionych przypadkach .

*Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.*

1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*
7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
8. *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*
9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*
10. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*
11. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

*W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami.*

*Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.*

*Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny.*

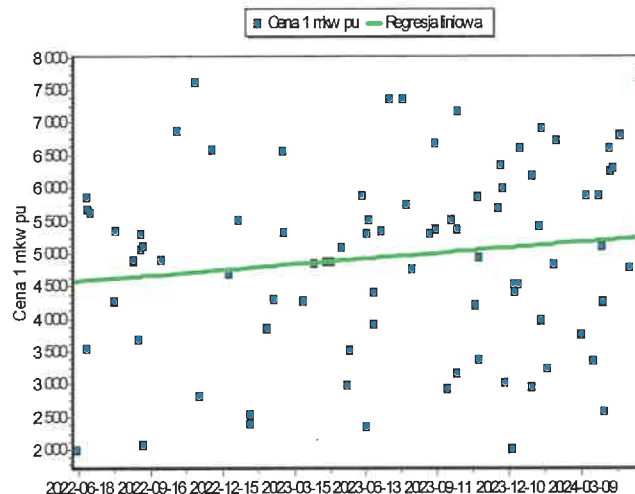
## **2. Data proceduralna wyceny.**

*Stan prawny określiłam na dzień : 12 czerwiec 2024 rok.*

#### IV. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

##### 1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizie poddany był rynek lokali z odrębnym prawem własności w podobnych budynkach na terenie miasta Chełmno. Monitorowanie preferencji potencjalnych kupujących wykazało, że wpływ na ceny mają tylko niektóre cechy, od których przeciętny inwestor uzależnia chęć zakupu. Cechy te charakteryzują atrybuty, a obserwacja zachowań nabywców tego typu nieruchomości wykazała następujące cechy: lokalizacja z dala od nasilonego ruchu ulicznego, o bardzo dobrym standardzie wykończenia lokalu, położeniu na kondygnacji. Analiza aktów notarialnych wykazała że ceny jednostkowe maleją wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu. 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 miejscowego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Okres badania transakcji rynkowych obejmuje dwa lata wstecz, w tym czasie zbadałam lokale o różnym standardzie wykończenia, na różnych kondygnacjach, w różnych lokalizacjach. Ceny tych lokali kształtowały się w zależności od lokalizacji szczegółowej, położenia na kondygnacji, standardu wykończenia, oraz powierzchni użytkowej lokalu i przynależnej. Badania zmian cen lokali mieszkalnych na terenie miasta metodą regresji liniowej w programie komputerowym Wolor, w okresie analizy sprzedaży lokali mieszkalnych wykazało w skali roku:



Trend zmian [%/rok] : 7,30  
 Nachylenie prostej reg. : 0,9477  
 Wsp.determinacji : 0,02  
 Liczba transakcji : 87

Zestawienie transakcji z okresu dwóch lat:

Data transakcji	Miasto	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i lok [zł]	Pu lokalu
20.05.2024	Chełmno	Słowackiego	własność-własność	373000	48,27
07.05.2024	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	190000	39,4
24.04.2024	Chełmno	Słowackiego	własność-własność	325000	47,59

15.04.2024	Chełmno	Jana Pawła II	własność-własność	390000	61,69
12.04.2024	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	293000	46,7
11.04.2024	Chełmno	Wojska Polskiego	własność-własność	319000	48
05.04.2024	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	125000	47,99
04.04.2024	Chełmno	22 Stycznia	własność-własność	219000	51,2
02.04.2024	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	230000	45
29.03.2024	Chełmno	Łożyńskiego	własność-własność	250000	42,34
22.03.2024	Chełmno	Wojska Polskiego	własność-własność	169000	50,06
13.03.2024	Chełmno	Polna	własność-własność	300000	50,7
08.03.2024	Chełmno	Wodna	własność-własność	120000	31,67
05.02.2024	Chełmno	Pl. Wolności	własność-własność	295000	43,71
02.02.2024	Chełmno	Dworcowa	własność-własność	295000	60,79
26.01.2024	Chełmno	22 Stycznia	własność-własność	150000	45,81
18.01.2024	Chełmno	Raszei	własność-własność	360000	51,9
17.01.2024	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	180000	45
15.01.2024	Chełmno	Aleja 3 Maja	własność-własność	220000	40,48
05.01.2024	Chełmno	Św. Ducha	własność-własność	112000	37,6
05.01.2024	Chełmno	Kopernika	własność-własność	200000	32,18
22.12.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	400000	60,3
20.12.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	150000	32,99
15.12.2023	Chełmno	Rycerska	własność-własność	220000	49,64
14.12.2023	Chełmno	Słowackiego	własność-własność	220000	48,27
12.12.2023	Chełmno	Biskupia	własność-własność	120000	59,01
04.12.2023	Chełmno	Słowackiego	własność-własność	145000	47,59
30.11.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	340000	56,47
27.11.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	236000	37
24.11.2023	Chełmno	Pl. Wolności	własność-własność	269000	47,1
31.10.2023	Chełmno	Św. Ducha	własność-własność	126000	37,03
31.10.2023	Chełmno	Os. Kopernika	własność-własność	160000	32,3
30.10.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	269000	45,7
27.10.2023	Chełmno	Rynek	własność-własność	106000	25,04
05.10.2023	Chełmno	Toruńska	własność-własność	83900	26,32
05.10.2023	Chełmno	Powstańców Wielkopolskich	własność-własność	307000	42,7
04.10.2023	Chełmno	Powstańców Wielkopolskich	własność-własność	195000	36,08
27.09.2023	Chełmno	Jana Pawła II	własność-własność	530000	95,89
23.09.2023	Chełmno	Klasztorna	własność-własność	150000	50,63
07.09.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	206000	38,2
06.09.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	340000	50,7
31.08.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	210000	39,38
09.08.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	225000	46,91
01.08.2023	Chełmno	Szkołna	własność-własność	260000	45
28.07.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	184000	24,9
11.07.2023	Chełmno	Os. Kopernika	własność-własność	287600	39,01
30.06.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	200000	37,23
22.06.2023	Chełmno	Hallera	własność-własność	156000	35,09
21.06.2023	Chełmno	Os. Kopernika	własność-własność	150000	37,98
16.06.2023	Chełmno	Os. Kopernika	własność-własność	210000	38
13.06.2023	Chełmno	Dworcowa	własność-własność	60000	25,1
12.06.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	415000	77,88
06.06.2023	Chełmno	Os. Kopernika	własność-własność	285000	48,19
22.05.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	115000	32,4
19.05.2023	Chełmno	Rynek	własność-własność	60000	19,98



12.05.2023	Chełmno	Poprzeczna	własność-własność	158000	30,96
28.04.2023	Chełmno	Dominikańska	własność-własność	190000	39
22.04.2023	Chełmno	Hallera	własność-własność	125000	25,56
07.04.2023	Chełmno	Dominikańska	własność-własność	240000	49,37
24.03.2023	Chełmno	22 Stycznia	własność-własność	190000	44,1
28.02.2023	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	243000	45,38
27.02.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	335000	50,8
17.02.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	336000	77,75
07.02.2023	Chełmno	Powstańców Wielkopolskich	własność-własność	166000	42,7
18.01.2023	Chełmno	Rynek	własność-własność	90000	37
18.01.2023	Chełmno	Dworcowa	własność-własność	285000	110,83
03.01.2023	Chełmno	Polna	własność-własność	165000	29,85
21.12.2022	Chełmno	Kopernika	własność-własność	152000	32,3
01.12.2022	Chełmno	Polna	własność-własność	318000	48,17
15.11.2022	Chełmno	Szkolna	własność-własność	223000	78,56
09.11.2022	Chełmno	Raszei	własność-własność	510000	66,84
18.10.2022	Chełmno	Dominikańska	własność-własność	119000	17,28
28.09.2022	Chełmno	Polna	własność-własność	355000	72,2
06.09.2022	Chełmno	Kopernika	własność-własność	200000	39
05.09.2022	Chełmno	Rybacka	własność-własność	250000	118,59
02.09.2022	Chełmno	Rycerska	własność-własność	195000	38,24
02.09.2022	Chełmno	Kopernika	własność-własność	202000	38
31.08.2022	Chełmno	Kopernika	własność-własność	120000	32,3
25.08.2022	Chełmno	Dworcowa	własność-własność	299000	60,8
24.08.2022	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	205000	41,79
02.08.2022	Chełmno	Skłodowskiej	własność-własność	205000	38,12
01.08.2022	Chełmno	Dominikańska	własność-własność	120370	28
01.07.2022	Chełmno	Os. Kopernika	własność-własność	269000	47,52
28.06.2022	Chełmno	Os. M. C. Skłodowskiej	własność-własność	210000	36,79
27.06.2022	Chełmno	Polna	własność-własność	355000	60,3
27.06.2022	Chełmno	Rynek	własność-własność	107000	29,95
15.06.2022	Chełmno	Rycerska	własność-własność	90000	44,74

Zestaw transakcji reprezentatywnych lokali podobnych zgodnie z art. 4.16) ustawy, tj. pod względem:

- 1) położenia – stare miasto,
- 2) stanu prawnego – odrębna własność lokalu
- 3) przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa,
- 4) sposobie korzystania- lokal mieszkalny,
- 5) inne cechy: 1 pokojowe, po odrzuceniu cen skrajnych:

Data transakcji	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Pu lokalu	Pow przynależna [m <sup>2</sup> ]	Zaktualizowana cena 1 mkw pu	Program użytkowy	Piętro
05.10.2023	Toruńska	własność-własność	26,32	piwnica do korzystania	3345,94	pokój:1	parter
19.05.2023	Rynek	własność-własność	19,98	0	<b>3237,81</b>	pokój:1	1 piętro
22.04.2023	Hallera	własność-własność	25,56	2,6	<b>5300,40</b>	pokój:1	parter
01.08.2022	Dominikańska	własność-własność	28	0	4902,90	pokój:1	2 piętro
27.06.2022	Rynek	własność-własność	29,95	0	4102,16	pokój:1	poddasze poddasze oficyna

Dla analizowanego rynku określono:

$$C_{max} = 5300,40 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_{min} = 3237,81 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$\Delta C = 2062,59 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} < C_{min}$$

Cechy mające wpływ na ceny nieruchomości na rynku lokalnym określiłam na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Określając wagi cech brałam pod uwagę ile razy poszczególne cechy były wymienione przez potencjalnych nabywców jako istotne na rynku lokalnym. Analiza aktów notarialnych sprzedaży podobnych nieruchomości oraz badanie preferencji kupujących wyłoniła następujące cechy rynkowe:

- 1) Lokalizacja szczegółowa,
- 2) standard lokalu,
- 3) funkcjonalność lokalu,
- 4) położenie na kondygnacji,
- 5) powierzchnia użytkowa.

*Przyjęte wagi cech rynkowych:*

Nr cechy:	Nazwa cechy	Waga w %
1	Lokalizacja szczegółowa	20
2	Stan lokalu	30
3	Funkcjonalność lokalu	15
4	Położenie na kondygnacji	15
5	Powierzchnia użytkowa	20

*Zakres kwotowy dla poszczególnych cech:*

Nr cechy:	Nazwa cechy	Waga w %	Kwota w zł
1	Lokalizacja szczegółowa	20	412,52
2	Stan lokalu	30	618,78
3	Funkcjonalność lokalu	15	309,39
4	Położenie na kondygnacji	15	309,39
5	Powierzchnia użytkowa	20	412,52
$\Sigma$		100	2062,59

**Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.**

**Rynek został podzielony w zależności od:**

- Lokalizacja szczegółowa:
  1. bardzo dobra ( ulica o małym natężeniu ruchu ulicznego, środkowe położenie, nasłonecznienie wschodnio zachodnie, możliwość wjazdu samochodem na podwórze ),
  2. dobra ( ulica o małym natężeniu ruchu , nasłonecznienie południowe ),
  3. dość dobra (ulica wyjazdowa z miasta o znacznym natężeniu ruchu),
    - Stan lokalu:
      1. dobry ( dobre ogólne wykończenie lokalu, po remoncie )
      2. dość dobry ( standard podstawowy ),
    - Funkcjonalność lokalu:
      1. dobra: samodzielne wejścia do pomieszczeń lub przynależna piwnica
      2. dość dobra: amfiladowe pomieszczenia, brak piwnicy

- Położenie na kondygnacji:
  1. 1 piętro – bardzo dobre,
  2. 2 piętro, poddasze – dobre,
  3. parter – dość dobre.
- Powierzchnia użytkowa: najlepsza od 19,98 m<sup>2</sup> do 29,95 m<sup>2</sup> →  $\Delta = 9,97$  m<sup>2</sup>

## Zakres kwotowy dla poszczególnych poprawek

Nr cechy	Nazwa cechy:	Zakres kwotowy w zł	Poprawki skokowe i ciągła w zł
1	Lokalizacja szczegółowa	412,52	$\pm 412,52 \div \pm 206,26 \div 0$
2	Stan lokalu	618,78	$\pm 618,78 \div 0$
3	Funkcjonalność lokalu	309,39	$\pm 309,39 \div 0$
4	Położenie na kondygnacji	309,39	$\pm 309,39 \div \pm 154,69 \div 0$
5	Powierzchnia użytkowa	412,52	$\pm 41,38$

Opis lokali mieszkalnych przyjętych do porównaniaLokal nr 1.

Lokalizacja ogólna – Rynek w Chełmnie w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynek mieszkalny mieszkalno użytkowy, trzykondygnacyjny, podpiwniczony w technologii tradycyjnej z lat przedwojennych. Podwórze ogrodzone murami bez możliwości wjazdu. Lokal położony środkowo na 1 piętrze, jednostronnie o nasłonecznieniu południowym. Lokal składa się z 1 pokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 19,98 mkw., Stan budynku do remontu, standard lokalu podstawowy. Stan prawny lokalu – odrębna własność. Data transakcji 19 maj 2023 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 3248,77 zł za 1 mkw. powierzchni użytkowej.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja szczegółowa	Dobra
2	Stan lokalu	Dość dobry
3	Funkcjonalność lokalu	dość dobra
4	Położenie na kondygnacji	bardzo dobre
5	Powierzchnia użytkowa	19,98

Lokal nr 2:

Lokalizacja ogólna – Hallera w centrum miasta Chełmno w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynek mieszkalno użytkowy dwukondygnacyjny, podpiwniczony w technologii tradycyjnej z lat przedwojennych. Podwórze ogrodzone murami, z możliwością wjazdu. Lokal położony środkowo na parterze, jednostronnie o nasłonecznieniu zachodnim. Lokal składa się z 1 pokoi, kuchni, łazienki z w.c. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 25,56 mkw., do lokalu przynależna piwnica o powierzchni 2,60 mkw.. Stan budynku dość dobry, standard lokalu dobry. Stan prawny lokalu – odrębna własność. Data transakcji 22 kwiecień 2023 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 5300,40 zł za 1 mkw. powierzchni użytkowej.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
-----------	-------------	----------

1	Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra
2	Stan lokalu	dobry
3	Funkcjonalność lokalu	dobra
4	Położenie na kondygnacji	Dość dobre
5	Powierzchnia użytkowa	25,56

Lokal nr 3:

Lokalizacja ogólna – ulica Dominikańska w Chełmnie w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, podpiwniczony w technologii tradycyjnej z lat przedwojennych. Podwórze ogrodzone murami i płotem. Lokal położony środkowo na poddaszu, o nasłonecznieniu wschodnio - zachodnim. Lokal składa się z 1 pokoi, kuchni, łazienki z w.c. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 28 mkw.. Stan budynku dość dobry, standard lokalu dobry. Stan prawny lokalu – odrębna własność. Data transakcji 1 sierpień 2022 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 4902,90 zł za 1 mkw. powierzchni użytkowej.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja szczegółowa	Dobra
2	Stan lokalu	Dobry
3	Funkcjonalność lokalu	dość dobra
4	Położenie na kondygnacji	dobre
5	Powierzchnia użytkowa	28

## 2. Określenie wartości rynkowej lokalu.

## Cechy lokalu wycenianego

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1	Lokalizacja szczegółowa	dość dobra
2	Stan lokalu	dobry
3	Funkcjonalność lokalu	dość dobra
4	Położenie na kondygnacji	bardzo dobre
5	Powierzchnia użytkowa	22,30

## Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 1.

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 szczegółowa	20	412,52	dość dobra	Dobra	-206,26
2	Stan lokalu	30	618,78	dobry	Dość dobry	+618,78
3	Funkcjonalność lokalu	15	309,39	dość dobra	dość dobra	0
4	Położenie na kondygnacji	15	309,39	bardzo dobre	bardzo dobre	0
5	Powierzchnia użytkowa	20	412,52	22,30	19,98	-96,00

6	Cena zaktualizowana w zł/m <sup>2</sup>	-----	-----	3248,77
7	Σ poprawek w zł/1m <sup>2</sup>	-----	-----	316,52
8	Cena poprawiona w zł/1 m <sup>2</sup>	-----	-----	3565,29

## Porównanie cech rynkowych dla 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 szczegółowa	20	412,52	dość dobra	bardzo dobra	-412,52
2	Stan lokalu	30	618,78	dobry	dobry	0
3	Funkcjonalność lokalu	15	309,39	dość dobra	dobra	-309,39
4	Położenie na kondygnacji	15	309,39	bardzo dobre	Dość dobre	+309,39
5	Powierzchnia użytkowa	20	412,52	22,30	25,56	+134,90
6	Cena zaktualizowana w zł/m <sup>2</sup>	-----	-----	5300,40		
7	Σ poprawek w zł/1m <sup>2</sup>	-----	-----	-277,62		
8	Cena poprawiona w zł/1 m <sup>2</sup>	-----	-----	5022,78		

## Porównanie cech rynkowych dla 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 szczegółowa	20	412,52	dość dobra	Dobra	-206,26
2	Stan lokalu	30	618,78	dobry	Dobry	0
3	Funkcjonalność lokalu	15	309,39	dość dobra	dość dobra	0
4	Położenie na kondygnacji	15	309,39	bardzo dobre	dobre	+154,69
5	Powierzchnia użytkowa	20	412,52	22,30	28	+235,87
6	Cena zaktualizowana w zł/m <sup>2</sup>	-----	-----	4902,90		

7	Σ poprawek w zł/1m <sup>2</sup>	----- -----	----- -----	184,30
8	Cena poprawiona w zł/1 m <sup>2</sup>	----- ----- -----	----- ----- -----	5087,20

Wartość 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość 1 mkw. w zł
1	nieruchomość nr 1	3565,29
2	nieruchomość nr 2	5022,78
3	Nieruchomość nr 3	5087,20
4	Nieruchomość wyceniana Σ [1+2+3 ]:3	4558,42

Wartość rynkowa lokalu;

$$4558,42 \text{ zł/m}^2 \cdot 22,30 \text{ m}^2 = 101\,652,77 \text{ zł} \approx \mathbf{102\,000 \text{ zł}}$$

Słownie: sto dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w lokalu mieszkalnym:

$$102\,000 \text{ zł} \cdot 1/2 = \mathbf{51\,000 \text{ zł}}$$

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

### 3. WNIOSKI.

W procesie wyceny określiłam wartość rynkową lokalu w wysokości 102 000 zł, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wartość wynosi 4558,42 zł. Z analizy rynku nieruchomości wynika, że ceny 1 m<sup>2</sup> p.u. podobnych lokali wahają się od 3248,77 zł do 5300,40 zł. Określona wartość mieści się w granicach cen rynkowych, osiągnął wartość powyżej średniej ceny rynkowej ( 4177,84 zł ), na co wpływ ma bardzo dobre położenie na kondygnacji , dobry standard lokalu oraz mała powierzchnia użytkowa.

## V. DANE KOŃCOWE.

### 1. Zastrzeżenia i klauzule.

1.1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z zasadami wyceny rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.2. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla Aktualnego Sposobu Użytkowania.

1.3. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określonego w operacie.

1.4. Wyceniająca nie odpowiada za wady ukryte wycenianej nieruchomości, które nie mogła stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.

1.5. Wartość określona została na dzień wyceny.

1.6. Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia opłat i podatków w związku z transakcją kupna – sprzedaży, a w szczególności podatku VAT.

1.7. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającej.

1.8. Nie ujawnione w Księdze wieczystej prawa obciążające przedmiot wyceny, a w szczególności: służebności, ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe, o których rzeczoznawca nie został poinformowany w trakcie dokonywania wyceny nieruchomości, nie zostały w niniejszej opinii uwzględnione.

### 2. Data sporządzenia operatu: 24 czerwiec 2024 rok.

OPRACOWAŁA :

BIEGŁA SĄDU OKRĘGOWEGO W TORUNIU  
D/S SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI



mgr inż. Elżbieta Bielecka  
tel. 603 875 336

### 3. Wykaz załączników:

nr 1 ÷ 2 – protokół z księgi wieczystej,

nr 3 – plan lokalu mieszkalnego,

nr 4 – protokół z wizji lokalnej,

nr 5 – 6 – dokumentacja fotograficzna,

nr 7 – pismo Urzędu Gminy Chełmno o regulacji udziałów w częściach wspólnych,

nr 7 – RODO.





**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	<b>Numer księgi</b>	TO1C / 00013585 / 2	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	<b>SĄD REJONOWY W CHEŁMNIE</b>	
	B: siedziba sądu	<b>CHEŁMNO</b>	
	C: kod wydziału	<b>TO1C</b>	
	D: numer wydziału	<b>V</b>	
	E: nazwa wydziału	<b>WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH</b>	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	PO ODŁĄCZENIU Z KW NR 13586 LOKALU NR 2.
2.	Chwila zapisania księgi	---	2011-02-21-13.08.24.084800
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2011-02-24-11.58.11.674065
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1990-07-31

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

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

**Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany**

Brak wpisu

**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

**Rubryka 1.3 - Położenie**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Numer porządkowy	---	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	---	CHEŁMNO
	6. Dzielnica	---	---

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

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.2 - Budynek**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.4 - Lokal**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Identyfikator lokalu	---	---
	2. Ulica	---	TORUŃSKA
	3. Numer budynku	---	4
	4. Numer lokalu	---	2
	5. Przeznaczenie lokalu	---	LOKAL MIESZKALNY
	6. Opis lokalu	1. A: rodzaj izby	---
		B: liczba izb	---
		2. A: rodzaj izby	---
		B: liczba izb	---
	7. Opis pomieszczeń przynależnych	1. A: rodzaj pomieszczenia	---
		B: liczba pomieszczeń	---
	8. Kondygnacja	---	2,0
	9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi 1.	---
	10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---
		C: numer działki ewidencyjnej	---
			---
	11. Odębność	---	TAK

**Rubryka 1.5 - Obszar**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Obszar	---	22,3000 M2

**Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków**

Brak wpisu

**Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)**

Brak wpisu

**Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Brak wpisu



**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp**

Brak wpisu

**Rubryka 1.11 - Spis praw****Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
			Wpisu			
1.	1. Numer prawa		---	1		
	2. Napis		---	---		
	3. Rodzaj prawa		---	---	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
	4. Treść prawa		---	---		
	5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	---	//	
			B: kolejny numer wpisu	---	---	
	6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---	---	
			D: numer udziału w prawie	---	---	
		2.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	7	1 / 23	
			B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---	---	
7. Rodzaj zmiany		1.	7	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		

**Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej**

Brak wpisu

**Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu**

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

**Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

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



**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		2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2		1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	2		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

**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	2
	2. Imię pierwsze		2	SYLWESTER
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	CIECHOWSKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	MARIAN
	7. Imię matki		2	MARIA
	8. PESEL		2	87081311799
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	2
	2. Imię pierwsze		2	ALEKSANDRA
	3. Imię drugie		2	KRYSTYNA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	CIECHOWSKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	MARIAN
	7. Imię matki		2	ZOFIA
	8. PESEL		2	88122804360

**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





**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA****Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Brak wpisu

**Rubryka 3.2 - Numer wpisu**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	8	1

**Rubryka 3.3 - Napis**

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

**Rubryka 3.4 - Treść wpisu****Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	8	ROSZCZENIE
2. Treść wpisu	8	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPLATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu
7. Rodzaj zmiany	1.	---

**Podrubryka 3.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	8	GMINA MIASTA CHEŁMNO
	2. Siedziba	8	CHEŁMNO
	3. REGON	---	---
	4. Nazwa uprawnionego	---	---
	5. Siedziba uprawnionego	---	---
	6. REGON uprawnionego	---	---

**Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu**

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

**Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

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

**Rubryka 3.7 - Komentarz**

Brak wpisu



**DZIAŁ IV - HIPOTEKA****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)	3	3

**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)	3	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	3	92070,00
3. Suma słownie	3	DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SIEDEMDZIESIĄT
4. Waluta sumy	3	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. 3 1
	B: wierzytelność	1. 3 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ŚWIADCZENIA UBOCZNE
	C: stosunek prawny	1. 3 UMOWA KREDYTU NR 35 1020 5040 0000 6196 0045 3688 Z DNIA 07.02.2014R.
9. Termin zapłaty	---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	---
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---

**Wierzyciel hipoteczny****Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Nazwa	3	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE
	2. Siedziba	3	WARSZAWA
	3. REGON	3	01629826300000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**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



## OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

## Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	TO1C / 00013862 / 8	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W CHEŁMNIE	
	B: siedziba sądu	CHEŁMNO	
	C: kod wydziału	TO1C	
	D: numer wydziału	V	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

## Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ W MIEJSCE DAWNEJ CHEŁMNO MIASTO 265.
2.	Chwila zapisania księgi	---	2010-07-19-09.14.28.233152
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2010-07-22-13.43.00.774692
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1991-05-10

## Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	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	2

## Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	1, 2	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	1, 2	CHEŁMIŃSKI
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1, 2	CHEŁMNO
	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		---	---	
	2. Numer działki		1, 2	447	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1, 2	1	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
	4. Położenie	1.	1, 2	1	
	5. Ulica	1.	1, 2	TORUŃSKA 4	
	6. Sposób korzystania		1, 2	TERENY MIESZKANIOWE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	1, 2	0,0293 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	1, 2	CHEŁMNO MIASTO 265
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

## Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	
1.	1. Identyfikator budynku		---	---
	2. Identyfikator działki		1.	1, 2
	3. Położenie		1.	1, 2
	4. Dane adresowe	1.	1, 2	TORUŃSKA
		A: nazwa ulicy (alei, placu)		
		B: numer porządkowy budynku	1, 2	4
	5. Liczba kondygnacji		---	---
	6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
	7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	---
	8. Przeznaczenie budynku		---	---
	9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.	//
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1.	A: numer księgi wieczystej	---
			B: numer obrębu ewidencyjnego	---
			C: numer działki ewidencyjnej	---
	11. Odrębność		---	---
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	//
	13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	//
	14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1.	A: numer lokalu	---
			B: numer księgi wieczystej	---
		2.	A: numer lokalu	---
				4
				/ 00024812 /
				5

	B: numer księgi wieczystej	---	/ 00024813 /
3.	A: numer lokalu	---	3
	B: numer księgi wieczystej	---	/ 00023152 /
4.	A: numer lokalu	---	2
	B: numer księgi wieczystej	---	/ 00013585 /
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali			
		---	---

**Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.4 - Lokal**

Brak wpisu

**Rubryka 1.5 - Obszar**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Obszar	1, 2	0,0293 HA

**Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków**

Brak wpisu

**Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)**

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

**Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści 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	6	1	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	9	370 / 1000	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	

**Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

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

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	6	1
	2. Nazwa		3	GMINA MIASTA CHEŁMNA
	3. Siedziba		---	---
	4. REGON		---	---
	5. Nazwa uprawnionego		---	---
	6. Siedziba uprawnionego		---	---
	7. REGON uprawnionego		---	---

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

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1.	1. Numer udziału w prawie		4	1	
	2. Napis		---	---	
	3. Wielkość udziału	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.		7	226 / 1000
		B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		7	---
	4. Numer księgi		7	TO1C / 00024812 / 3	
5. Numer lokalu		4	4		
2.	1. Numer udziału w prawie		5	2	
	2. Napis		---	---	
	3. Wielkość udziału	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.		9	142 / 1000
		B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		9	---
	4. Numer księgi		9	TO1C / 00024813 / 0	
5. Numer lokalu		5	5		
3.	1. Numer udziału w prawie		6	3	
	2. Napis		---	---	
	3. Wielkość udziału	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą		6	262 / 1000

	wyłącznie do użytku właścicieli lokali.		
	B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---	---
	4. Numer księgi	6	TO1C / 00023152 / 1
	5. Numer lokalu	6	3
4.	1. Numer udziału w prawie	8	4
	2. Napis	---	---
	3. Wielkość udziału		
	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.	8	1 / 23
	B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---	---
	4. Numer księgi	8	TO1C / 00013585 / 2
	5. Numer lokalu	8	2

#### 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

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

Nr

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



**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**  
**BRAK WPISÓW**

Nr

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

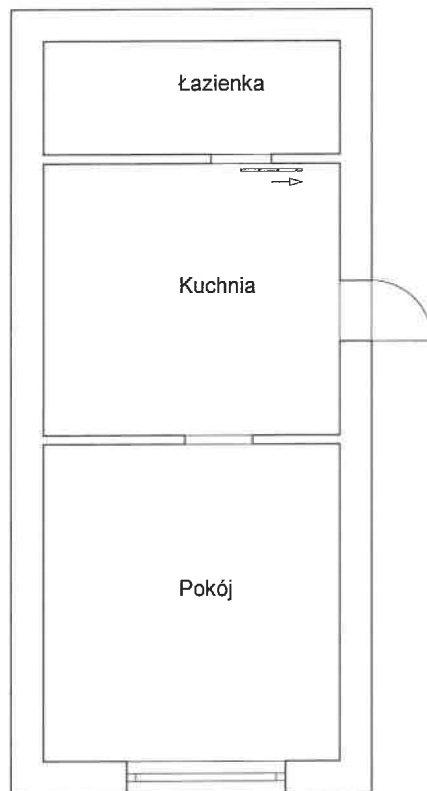




## PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Chetimno 12 czerwca 2024r.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu:	Chetimno ul. Toruńska 4 nr 2
3. Osoby uczestniczące w czynnościach biegłego sądowego:	1. Biegła Elżbieta Bielecka 2. Aleksandra Cuchocińska 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	brak
4c) czy są decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości	brak
4d) czy jest prowadzona działalność na nieruchomości (jaka?)	brak
4e) stan na dzień	12 czerwiec 2024 roku
4f) zakres wyceny	rolnictwo 1/2 hektara w zabudowie







DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

▼ Widoki nieruchomości





## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

### ▼ Standard wykończenia pokoju



### ▼ Standard wykończenia kuchni,



### ▼ Standard wykończenia łazienki z w.c.







Burmistrz Miasta  
Chełmna

GN.6810.13.2022.MP

Chełmno, dnia 11 czerwca 2024 r.

Państwo

Sylwester i Aleksandra Ciechowscy

ul. Toruńska 4/2

86-200 Chełmno

Dot. regulacji stanu prawnego nieruchomości budynkowej Toruńska 4

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, oznaczonej jako działka nr 447, położonej przy ul. Toruńskiej 4 w Chełmnie, nie został ujawniony lokal nr 1, który wyodrębniono i sprzedano jako pierwszy wraz z udziałem 1/5 części w nieruchomości wspólnej. W trakcie analizowania dokumentów dot. przedmiotowej nieruchomości ustalono, że w budynku znajduje się piwnica o pow. 20,35 m<sup>2</sup>, która wg inwentaryzacji wykonanej w roku 2003 przynależy do lokalu nr 1, jednak brak informacji na ten temat w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. Powyższa niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych a stanem rzeczywistym, wymusza na współwłaścicielach nieruchomości konieczność regulacji, która powinna obejmować:

1. zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej – w celu dostosowania do wymogów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, której art. 3 ust. 3 stanowi, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
2. ujawnienie lokalu nr 1 w księdze gruntowej nr TO1C/00013862/8 (w dziale I-O i w dziale II) oraz pomieszczenia przynależnego, tj. piwnicy o pow. 20,35 m<sup>2</sup> w księdze prowadzonej dla tego lokalu.
3. prawidłowe określenie wysokości udziału dla ostatniego lokalu niewyodrębnionego znajdującego się w budynku przy ul. Toruńskiej 4.

Wobec powyższego, proszę o wyrażenie zgody w terminie 2 tygodni licząc od dnia otrzymania niniejszego pisma, na przygotowanie przez Gminę Miasto Chełmno opisanej regulacji, której zakończenie będzie wymagało osobistego stawienia się przez wszystkich współwłaścicieli w Urzędzie Miasta w celu zawarcia aktu notarialnego (w terminie, który wspólnie uzgodnimy). Koszty opłat notarialnych oraz wpisu do ksiąg wieczystych zmienionych praw poniesie Gmina Miasto Chełmno. Proszę również o informację, czy dokonywali Państwo jakichś zmian w zakresie powierzchni użytkowej lokalu, czy powierzchnia ta wynosi niezmiennie 22,30 m<sup>2</sup> oraz o potwierdzenie, że do lokalu nr 2 nie przynależy piwnica. W celu ułatwienia kontaktu proszę o podanie w odpowiedzi numeru telefonu.

Jednocześnie pragnę dodać, że Gmina Miasto Chełmno podejmowała już próby uregulowania stanu prawnego nieruchomości wspólnej Toruńska 4, jednak Sąd wyraźnie wskazał, że nie wpisze udziału w wysokości 1/5 (określonego dla lokalu nr 1 w roku 1989), tylko udział, który odpowiada wymogom ustawy o własności lokali, tj. ustalony na podstawie powierzchni użytkowych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.

W razie potrzeby uzyskania dodatkowych wyjaśnień/informacji, proszę o kontakt z Referatem Gospodarowania Nieruchomościami, tel. 56 677 17 48, 513 090 318, pokój 111 Urzędu Miasta w Chełmnie.

Z up. Burmistrza

Piotr Murkowski  
Zastępca Burmistrza

zyskują:  
adresat  
a/a



Biuro Rzecznawcy Majątkowego jako administrator danych osobowych przetwarzanych w operacie szacunkowym dba o bezpieczeństwo danych osobowych w szczególności poprzez stosowną ich ochronę oraz zabezpieczenie przed dostępem osób nieuprawnionych.

- Dane osobowe zawarte w operatach szacunkowych są przeznaczone wyłącznie dla zlecającego oraz uprawnionych na podstawie przepisów prawa odbiorców.
- Rozpowszechnianie, kopiowanie, ujawnianie lub przekazywanie osobom trzecim w jakiegokolwiek formie informacji zawartych w niniejszym dokumencie w całości lub w części jest zakazane bez uprzedniej pisemnej zgody właściciela operatu.
- Dane osobowe przetwarzane w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane zgodnie z prawem tj. przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 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 (RODO) a w szczególności z art. 5 ust. 1 a) oraz z art. 6 ust. 1 b) w celu wykonania umowy oraz art. 6 ust. 1 c) w celu przetwarzania niezbędnego do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze w związku z art. 155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121)
- Zgodnie z art. 5 ust. 1 dane osobowe muszą być zbierane w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach i nieprzetwarzane dalej w sposób niezgodny z tymi celami oraz adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane
- Biuro Rzecznawcy majątkowego jest członkiem Toruńskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, które podejmuje szereg działań na rzecz starannego zabezpieczenia danych osobowych i poszanowania prawa do prywatności m.in. realizując okresowe dedykowane szkolenia członków TRSM z zakresu ochrony danych osobowych, które mają na celu podnoszenie świadomości naruszeń ochrony danych oraz podnoszenie kompetencji rzeczoznawców majątkowych jako administratorów danych.



