

Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa

uprawnienia zawodowe nr 4705

Tel. 693 069 736

e-mail: sabina@wyceny-sjw.pl



Operat szacunkowy

dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej
działka nr 295, obręb ewidencyjny Borcz
gmina Somonino, powiat kartuski
KW nr GD1R/00036221/9

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 23.12.2025 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 295. Nieruchomości położona w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej obręb ewidencyjny Borcz, gmina Somonino, powiat kartuski zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110,3 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00036221/9. Zakresem wyceny objęto określenie wartości udziału 1/2 w nieruchomości.

2. Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 1/2 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/2	207 033 zł
	<i>słownie: dwieście siedem tysięcy trzydzieści trzy złote</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	144 923 zł
	<i>słownie: sto czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia trzy złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 23.12.2025 r.

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. STAN OTOCZENIA	8
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	11
6. ANALIZA RYNKU	15
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	17
7.1. METODYKA WYCENY	17
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	18
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	21
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	21
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	23

Operat szacunkowy zawiera 32 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 295, położonej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej, obręb ewidencyjny Borcz, gmina Somonino, powiat kartuski, objętej księgą wieczystą KW nr GD1R/00036221/9.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 295 obszaru 500 m². Nieruchomość położona w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej , zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110,3 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1R/00036221/9
- Wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 20.12.2025 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Somonino.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 23.12.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 23.12.2025 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 20.12.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości: 20.12.2025 r.

5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas badania w dniu 23.12.2025 r. księgi wieczystej KW nr GD1R/00036221/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1R/00036221/9

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie

Powiat : kartuski
Gmina: Somonino
Miejscowość: Borcz
Numer działki: 295
Obszar: 0,0500 ha
Sposób korzystania: Bp - Zurbanizowane Tereny Niezabudowane Lub W Trakcie
Zabudowy

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Beata Ewa Klein - udział - 1/2 i Łukasz Daniel Gawkowski - udział - 1/2

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

brak wpisów

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

brak wpisów.

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.12.2025 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Jednostka ewidencyjna:	220505_2, Somonino
Obręb:	0001, Borcz

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
295	0,0500	Bp	0,0500

Powierzchnia łączna [ha]	0,0500
---------------------------------	---------------

Nr ewidencyjny:	283
Identyfikator:	220505_2.0001.283_BUD
Działka:	220505_2.0001.295
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	71

5.1.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLIII/420/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 14 września 2022 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako 18.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



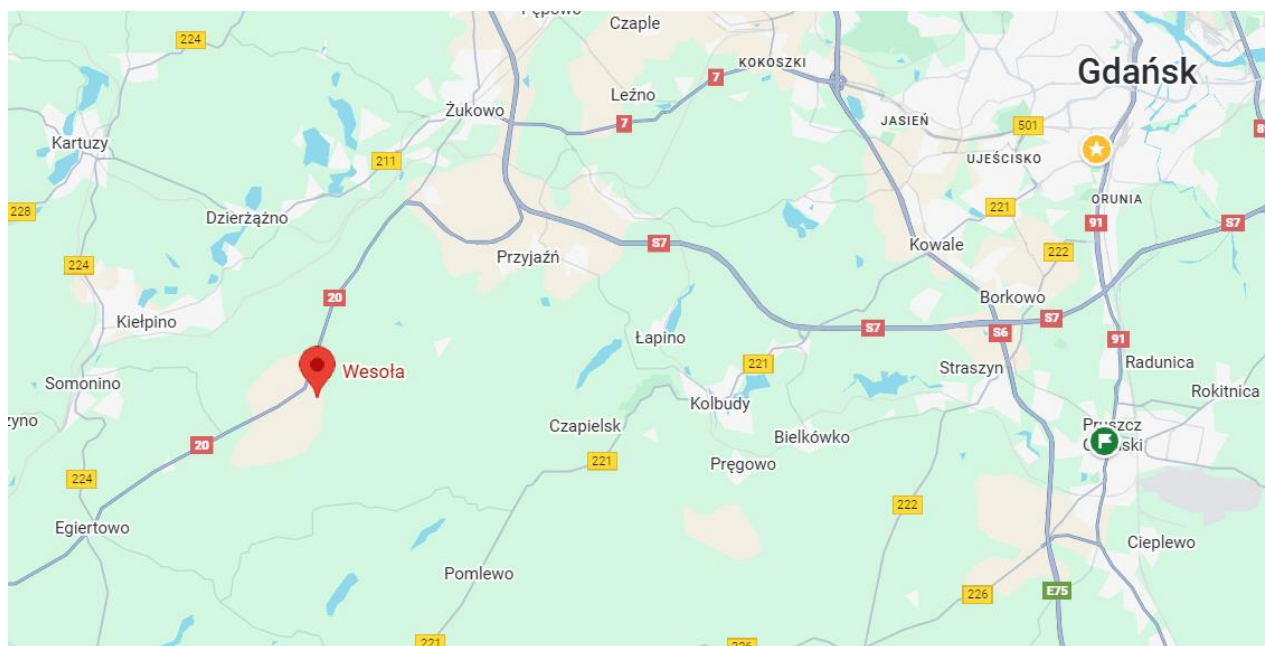
Źródło: Rysunek MPZP

Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.2. STAN OTOCZENIA

5.2.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej, gmina Somonino, powiat kartuski.



Źródło: GoogleMap

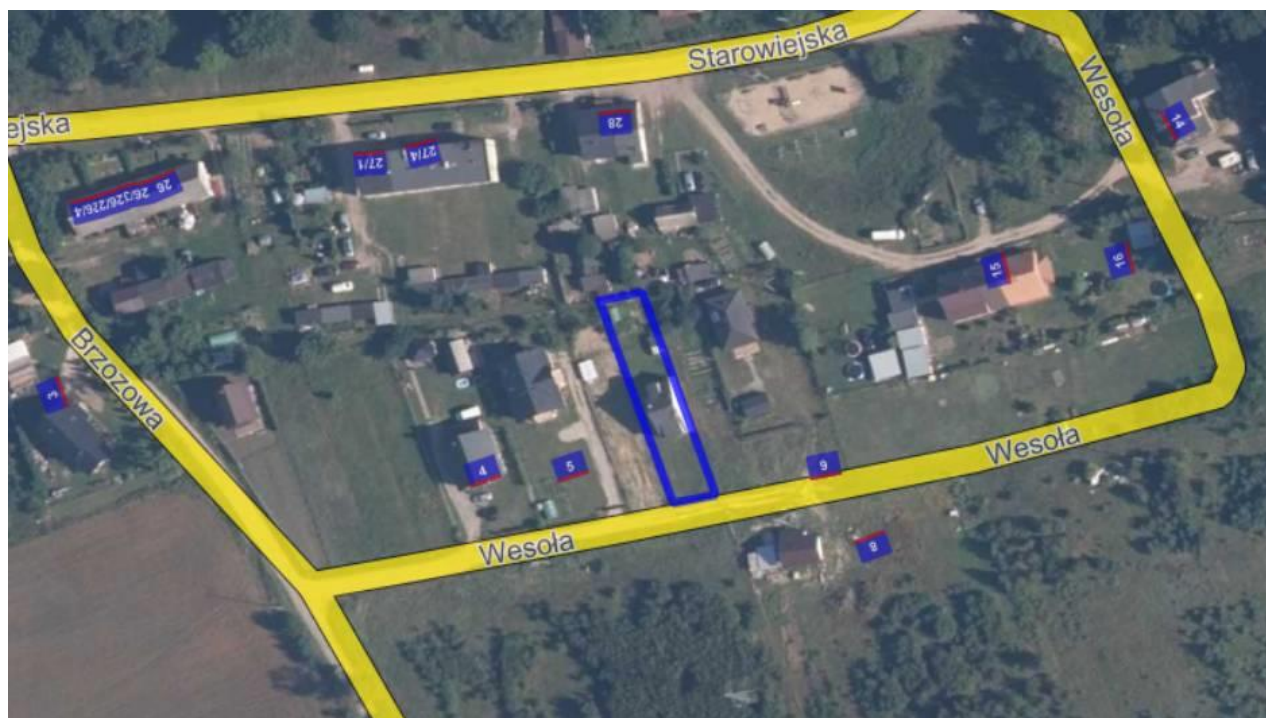
Borcz to kaszubska wieś w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Somonino, przy drodze krajowej nr 20 Stargard - Szczecinek - Gdynia, na turystycznym szlaku Wzgórz Szymbarskich. Siedziba sołectwa Borcz, w skład którego wchodzi również: Borcz-Leśniczówka, Mały Dwór i Patoka. W Borczu znajduje się dwór (obecnie przekształcony na hotel) z parkiem, a na północ od miejscowości położony jest rezerwat przyrody Jar Rzeki Raduni. Wieś Borcz liczy ponad 650 mieszkańców. W 2024 roku we wsi Borcz oddano do użytku 3 mieszkania (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny).

Gmina Somonino to wiejska gmina w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim. Gmina położona jest w środkowej części województwa pomorskiego na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, u stóp wzniesień, zwanych Wzgórzami Szymbarskimi. Gmina Somonino graniczy od północy z gminą Kartuzy, od północnego wschodu z gminą Żukowo, od zachodu z gminą Stężyca, od wschodu z gminą Przywidz, a od południa z gminą Kościerzyna. Główną dziedziną gospodarki w gminie Somonino jest rolnictwo, Ze względu na dobre warunki środowiskowe w gminie Somonino istnieją dobre warunki dla rozwoju turystyki i wypoczynku, dlatego drugą dziedziną gospodarki w Somoninie jest stale rozwijająca się turystyka. Gmina Somonino liczy ponad 11 300 mieszkańców. W 2024 roku w gminie Somonino oddano do użytku 62 mieszkania (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 96,34% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 94,98% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,01% mieszkań posiada łazienkę, 85,00% korzysta z centralnego ogrzewania, a 13,19% z gazu sieciowego.

Powiat kartuski - położony jest w granicach Pojezierza Kaszubskiego. Stolicą tej krainy są Kartuzy. Powiat kartuski od północy sąsiaduje z powiatem wejherowskim, od północnego zachodu z powiatem lęborskim, od zachodu z powiatem bytowskim, od południa z powiatem kościerskim i od południowego wschodu z powiatem gdańskim, a od wschodu Trójmiastem. Ogólna powierzchnia użytkowa gruntów wynosi ponad 112 tys. ha, z czego na użytki rolne przypada 56,1%, a na lasy blisko 30%. Blisko połowę powierzchni powiatu kartuskiego stanowią obszary podlegające różnym formom ochrony. W powiecie znaleźć można mnóstwo jezior, stwarzających dogodne warunki do wypoczynku. Korzystając z bogactwa środowiska naturalnego powiatu, turyści mogą spędzić czas urlopowy w gospodarstwach agroturystycznych, a także w licznych pensjonatach, motelach i hotelach, rozmieszczonych na całym obszarze. Obszar powiatu kartuskiego zamieszkuje około 155 000 mieszkańców. W 2023 roku w powiecie kartuskim oddano do użytku 1 228 mieszkań. 66,7% mieszkań zostało przeznaczonych

na cele indywidualne, 33,3% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie kartuskim to 5,16 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2023 roku w powiecie kartuskim to 138,50 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 96,37% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 95,74% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 94,46% mieszkań posiada łazienkę, 85,31% korzysta z centralnego ogrzewania, a 37,56% z gazu sieciowego.

5.2.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA



Źródło: Geoportal

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane o charakterze rolniczym, a także budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej wraz z

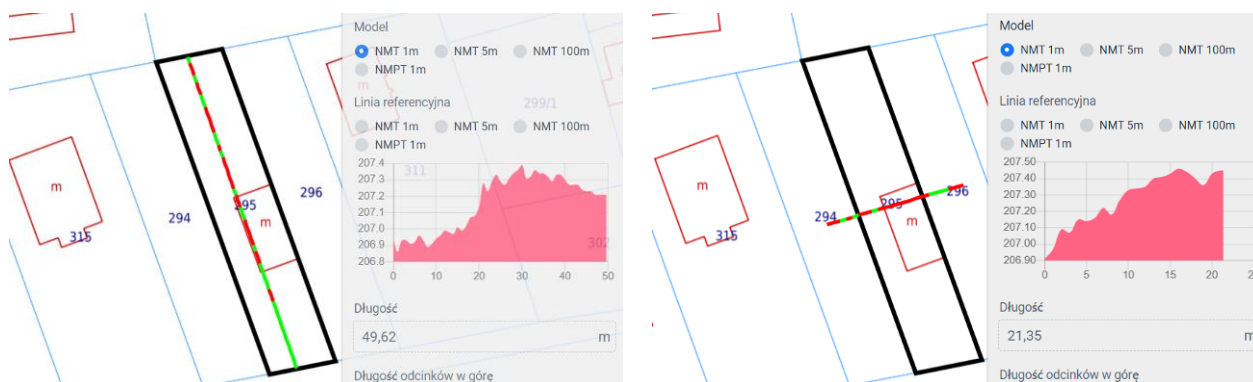
zabudowaniami gospodarczymi, dalej znajduje się hotel wraz z restauracją Spichrz oraz budynki w zabudowie wielorodzinnej.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej - ulicy Wesolej.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona przy drodze nr 20 łączącej Gdynię ze Szczecinkiem.

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 295 obszaru 500 m². Obszar kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzony siatką leśną na słupach drewnianych, jego południowy bok przylega do nieutwardzonej ulicy Wesolej. Nieruchomość położona jest na obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu.



Źródło: Geoportal

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej, przyłącza doprowadzone do budynku.



Źródło: Geoportal

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 110,30 m², którą przyjęto na podstawie dokumentacji projektowej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony budynek w trakcie budowy, jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekrytym papą.

Podczas oględzin udostępniona została dokumentacja projektowa dotycząca budowy przedmiotowego budynku.

W dniu 10.07.2015 r. Wójt Gminy Somonino wydał Decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą. Decyzja ta stała się ostateczną w dniu 07.08.2015 r.

W dniu 28.08.2015 r. wydany został dziennik budowy, z którego wynika, że inwestycja prowadzona będzie w oparciu o pozwolenie na budowę nr B.6740.1635.2015.AS z dnia 28.08.2015 r.

Pierwszy wpis w Dzienniku Budowy pochodzi z dnia 3.09.2015 i dotyczy prac geodezyjnych polegających na wytyczeniu budynku na gruncie. Ostatni wpis datowany jest na 30.05.2017 r. i stwierdza, że wykonano wewnętrzną instalację elektryczną.

Na podstawie dokumentacji projektowej przyjęto podstawowe dane liczbowe:

Długość:	12,30 m
Szerokość:	5,95 m
Wysokość:	8,98 m
Powierzchnia zabudowy:	71,90 m ²
Powierzchnia użytkowa:	110,30 m ²
Kubatura:	510 m ³

Układ funkcjonalny budynku

Parter

Korytarz/schody:	13,40 m ²
Kuchnia:	14,30 m ²
Pomieszczenie gospodarcze:	5,40 m ²
Pokój:	23,50 m ²
WC:	1,10 m ²
Suma:	57,70 m ²

Poddasze użytkowe

Korytarz/schody:	6,80 m ²
Pokój:	13,90 m ²
Garderoba:	4,70 m ²
Łazienka:	5,30 m ²
Pokój:	10,70 m ²
Pokój:	11,20 m ²
Suma:	52,60 m ²

Standard wykończenia

Parter:

Podłoga wylewka cementowa, ściany tynk malowany, w salonie jedna ściana wyłożona imitacją kamienia. W salonie przygotowano wyprowadzenia pod kominek. W pomieszczeniu gospodarczym umiejscowiono kotłownię. Ściany kotłowni tynk bez gładzi gipsowej niemalowany. W obrębie wewnętrznej klatki schodowej również tynk bez gładzi gipsowej niemalowany.

Poddasze użytkowe

Podłogi wylewka cementowa, ściany tynk (poza jednym pokojem) tynk bez gładzi gipsowej niemalowany. W jednym pokoju wykonano gładzie gipsowe i je pomalowano.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej,
- ciepła woda użytkowa z zasobnika ciepłej wody w pomieszczeniu gospodarczym,
- centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na paliwo stałe.

Uwagi do stanu technicznego budynku

Dach budynku został przekryty papą przybitą do deskowania więźby, nie zostały wykonane okucia muru ogniowego oraz kominów jak również nie zostało wykonane opierzenie budynku. W wyniku niedostatecznego zabezpieczenia dachu woda zaczęła penetrować konstrukcję dachu oraz ściany zewnętrzne. W wielu miejscach widoczne są zacieki o dużych powierzchniach. Budynek nie jest zamieszkały i ze względów ekonomicznych utrzymywana w nim jest niższa temperatura. To może doprowadzić do częściowego przemrażania ścian w miejscach penetracji wody.

Posesja jest w niewielkim stopniu zagospodarowana.

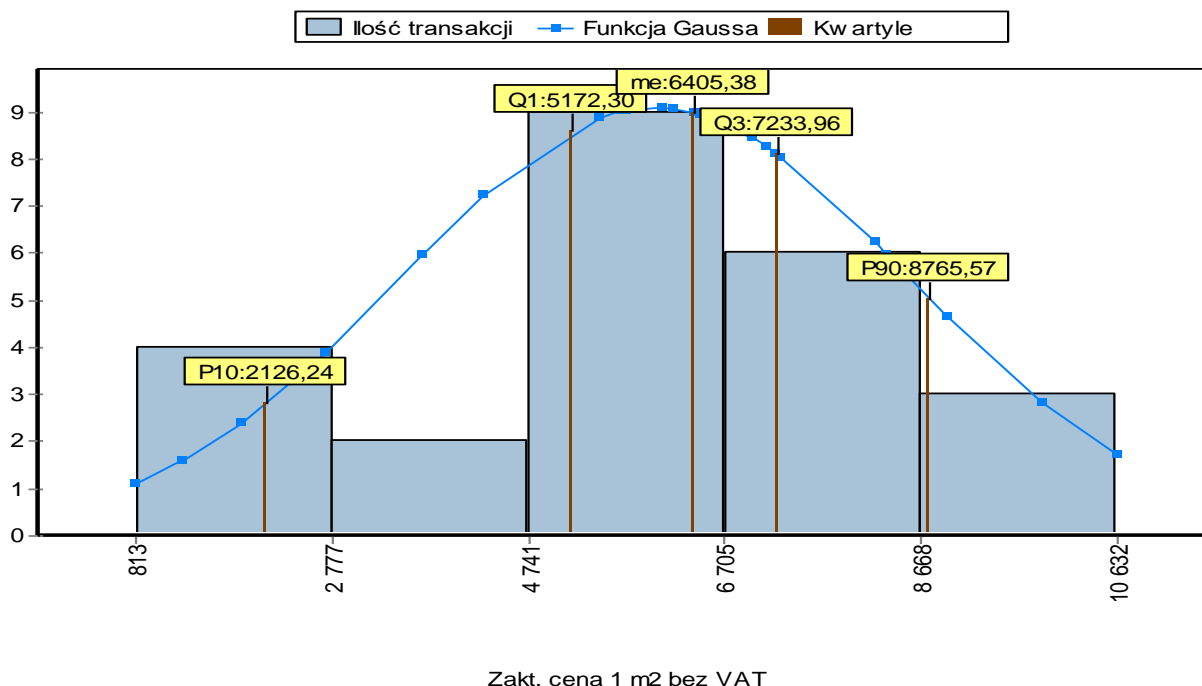
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 20.12.2025 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny -do częściowego wykończenia, dach wymaga pilnego remontu,
- w części działki - do zagospodarowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na gminy Somonino od stycznia 2024 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²

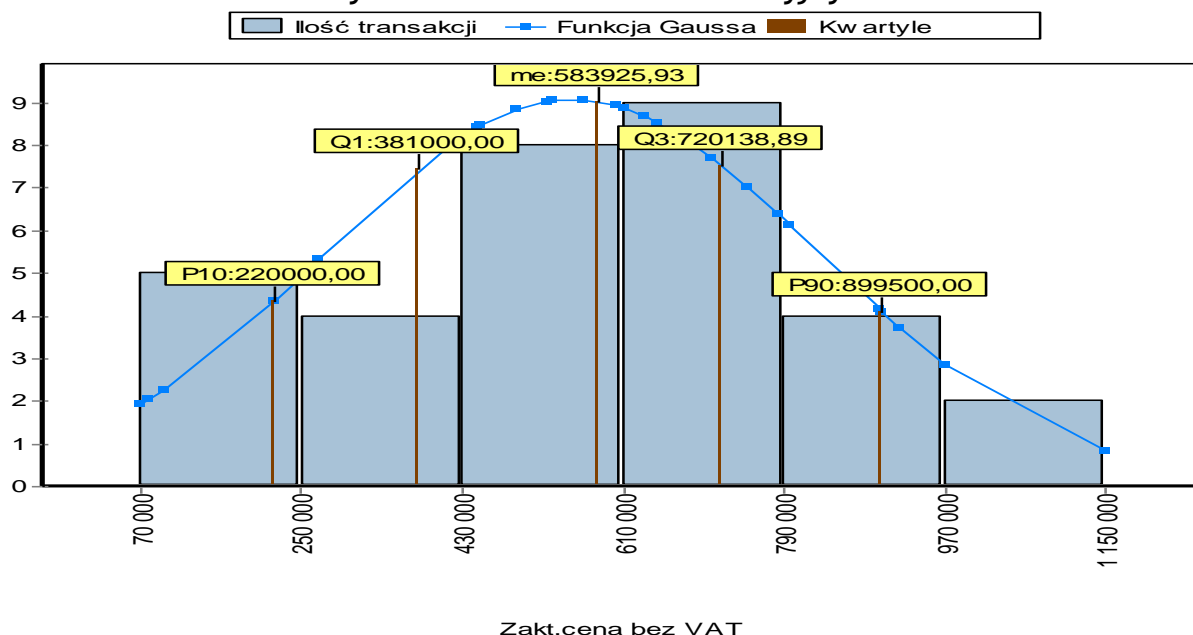


Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.126,24 zł/m² do 8.765,57 zł/m², przy wartości przeciętnej 5.172,30 zł/m².

Dla lepszego obrazu rynku przeanalizowano również ceny za nieruchomości na badanym rynku.

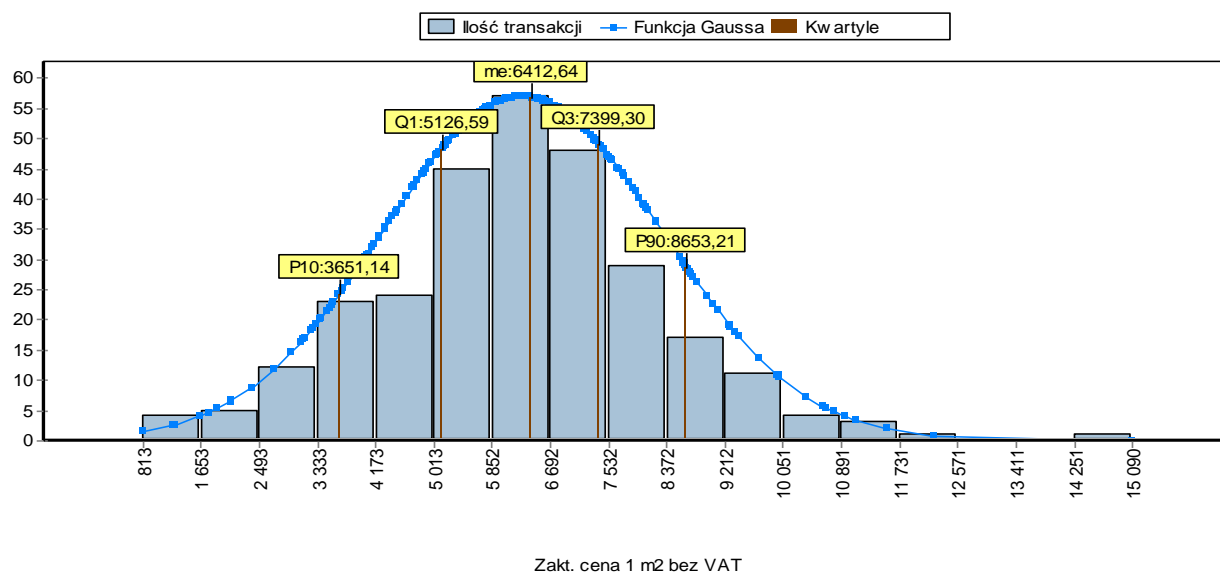
Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 220.000 zł do 899.500 zł, przy wartości przeciętnej 583.925,93 zł.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych



Ze względu na specyfikę rynku, analizę poszerzono o gminę Żukowo. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gmin Somonino i Żukowo od stycznia 2025 do dnia wyceny wykazała:

Rysunek 3 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 3.651,14 zł/m² do 8.653,21 zł/m², przy wartości przeciętnej 6.412,64 zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania. Przyjęto, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Biorąc pod uwagę zarówno cel wyceny jak i rodzaj, położenie i stan nieruchomości oraz przeznaczenie w planie miejscowym, mając również na uwadze dostępne dane zdecydowano na przeprowadzenie wyceny przedmiotu w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze (art. 153.1 Ustawy) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda porównywania nieruchomości parami to metoda przy zastosowaniu której porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych

nieruchomości. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt; korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Na podstawie analizy rynku z uwzględnieniem dostępnej literatury do wyceny zastosowano następujące cechy i ich wagi:

Tabela 1 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha	Waga	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	40%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni budynku na wartość nieruchomości	10%	mała średnia
Powierzchnia działki - cecha określająca wpływ powierzchni działki na wartość nieruchomości	10%	powyżej 450 m ² do 450 m ²
Stan techniczny budynku - cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków na wartość nieruchomości	30%	do wykończenia/remontu do wykończenia/remontu w dużym zakresie
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej na wartość nieruchomości	10%	dobra zadowalająca

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w porównywalnym stanie technicznym. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej - działka nr 295														
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt wyceniany	Objekt nr 1 Skrzyszewo Żukowskie ul. Piaskowa		Objekt nr 2 Czaple ul. Kawki		Objekt nr 3 Banino ul. Bajeczna		Objekt nr 4 Banino ul. Czeresińska		Objekt nr 5 Banino ul. Czeresińska	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł
	cena rynkowa prawa w zł			0	320 000		620 370	773 148	657 408	600 927				
	data transakcji / wyceny			23.12.2025	paź 25	wrz 25	sie 25	sie 25	sie 25	kw 25				
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²			110,30	76	127	144,99	150,50	150,50	150,50				
	powierzchnia działki w m ²			500	473	441	544	405	402					
cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny					4 211 zł	4 885 zł	5 332 zł	4 368 zł	3 993 zł					
1	Lokalizacja	40%	536	małokrystna	średniokrzystna	średniokrzystna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna				-536
2	Powierzchnia budynku	10%	134	średnia	mała	średnia	średnia	średnia	średnia	średnia				0
3	Powierzchnia działki	10%	134	powyżej 450 m ²	do 450 m ²	do 450 m ²	powyżej 450 m ²	do 450 m ²	do 450 m ²	do 450 m ²				134
4	Stan techniczny budynku	30%	402	do wykończenia/remontu w dużym zakresie	do wykończenia/remontu w dużym zakresie	do wykończenia/remontu	do wykończenia/remontu	do wykończenia/remontu	do wykończenia/remontu	do wykończenia/remontu				-402
5	Dostępność komunikacyjna	10%	134	zadawalająca	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra				-134
	Suma				-402	-670	-1072	-938	-938	-938				
Wartość 1m ² po poprawkach					3 809 zł	4 215 zł	4 260 zł	3 430 zł	3 055 zł					
Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości					3 754 zł									
Wartość rynkowa nieruchomości					414 066 zł									
												<i>słownie: czterysta czterdzieści tysięcy sześćdziesiąt sześć złotych</i>		

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/2.

Wartość udziału 1/2 określono jako wartość ułamka 1/2 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{1/2} = 414\ 066\ \text{zł} \times 1/2 = 207\ 033\ \text{zł}$$

$$Wn_{1/2} = 207\ 033\ \text{zł}$$

słownie: dwieście siedem tysięcy trzydzieści trzy złote

8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży wzięto pod uwagę, że zbywcą jest syndyk, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące czynniki wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -20%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{1/2} = 207\ 033\ \text{zł} \times (1 - 30\%) = 144\ 923\ \text{zł}$$

$$Wm_n = 144\ 923\ \text{zł}$$

słownie: sto czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia trzy złote

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 1/2 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/2	207 033 zł
	<i>słownie: dwieście siedem tysięcy trzydzieści trzy złote</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	144 923 zł
	<i>słownie: sto czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia trzy złote</i>

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Przeprowadzona analiza wykazuje, iż oszacowana wartość ma odzwierciedlenie na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie wykonano w 1 egzemplarzu.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego zostało sporządzone.
3. Opracowanie nie może być publikowane, powielane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.

6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr GD1R/00036221/9 brak wpisów.
7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
12. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny

13. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych i dostępnych mu informacji na jej temat.
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.
15. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 23.12.2025 r.

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

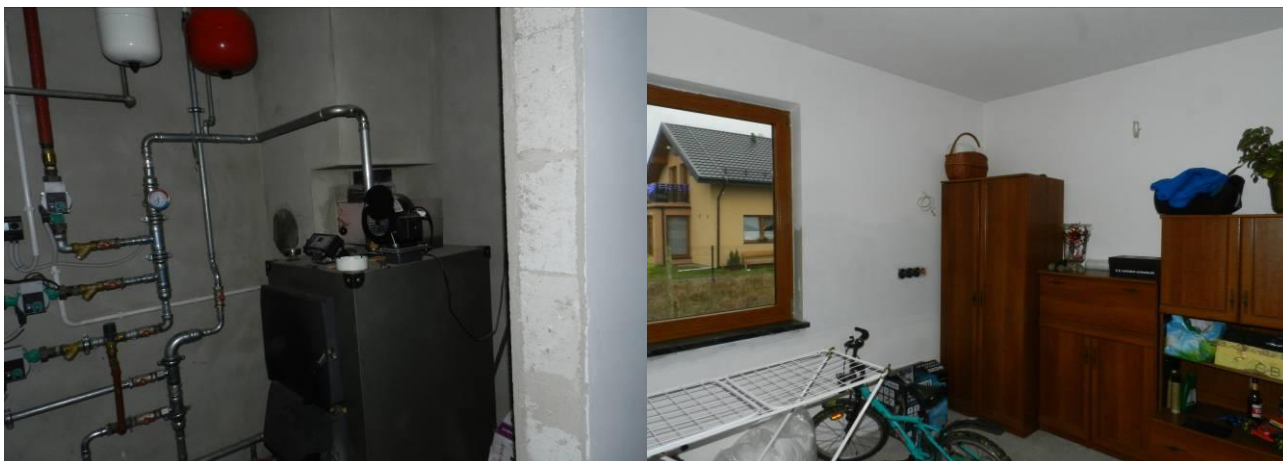
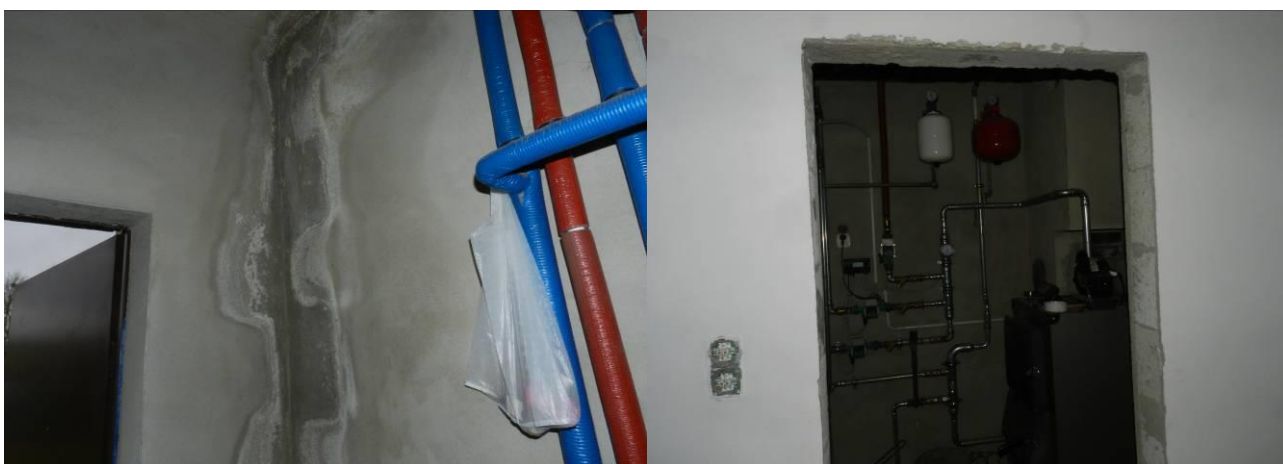
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.
4. Wypis z kartoteki budynków

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Ogłędziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 20.12.2025 r.



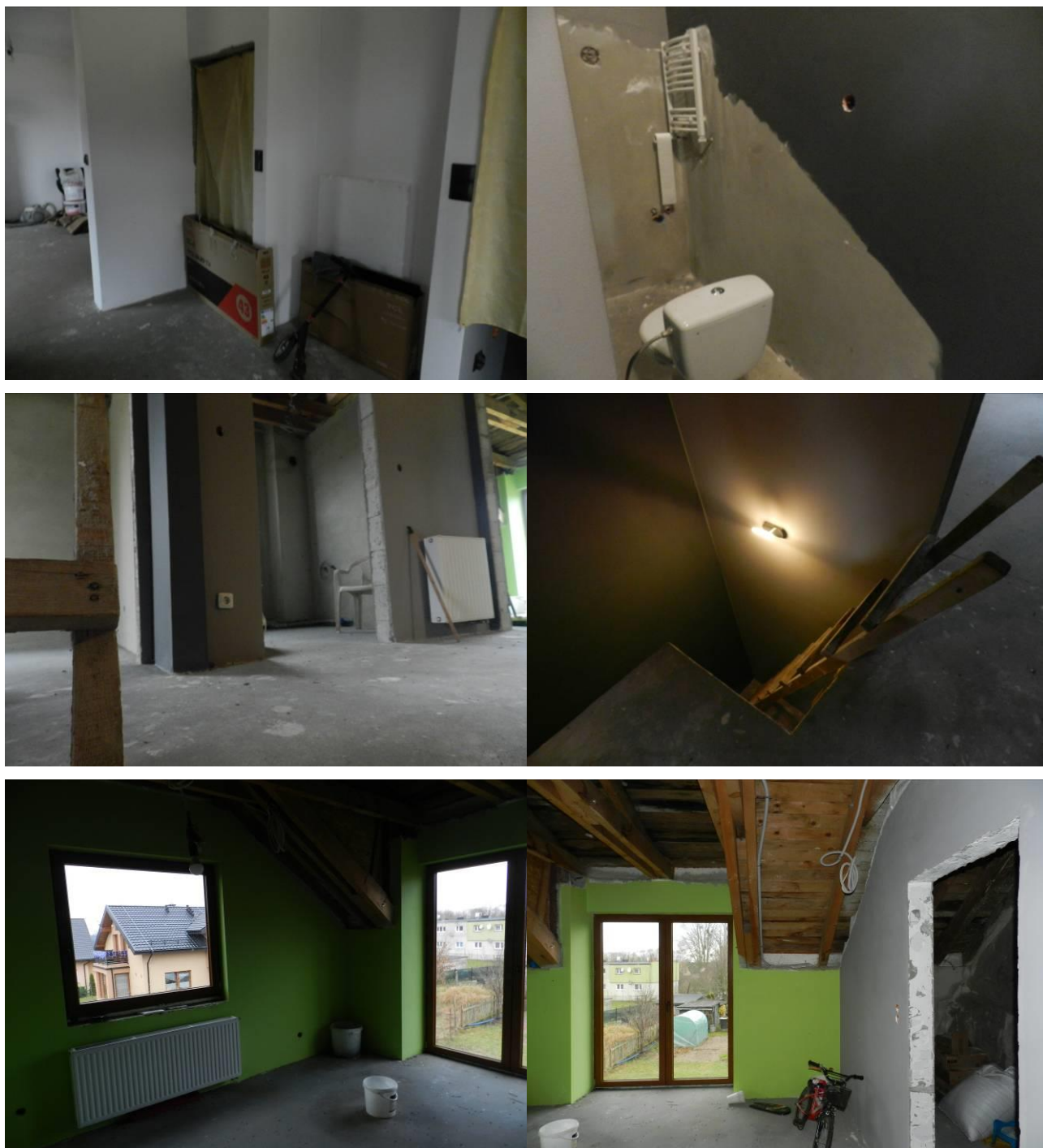
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej ,
działka nr 295, obręb ewidencyjny Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej ,
działka nr 295, obręb ewidencyjny Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej ,
działka nr 295, obręb ewidencyjny Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej ,
działka nr 295, obręb ewidencyjny Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej ,
działka nr 295, obręb ewidencyjny Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: 17.MN, 18.MN przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

*1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;*

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; linie zabudowy terenu 18.MN uwzględniają wymogi ekspozycji ścian obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Dla terenu 18.MN zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków chronionych w planie miejscowym (obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy, zachowanie istniejących pokryć dachowych.

5) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,40,

e) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, ustala się maksymalną wysokość posadowienia parteru rozumianą jako maksymalną wysokość posadzki parteru mierzoną od projektowanego gruntu do - 0,60 m.

6) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 8,0 m,*
- budynków gospodarczych, garażowych - do 6,0 m,*

b) dachy budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 400 do 500, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, w części terenu 17.MN położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej dopuszcza się dachy w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, w części terenu 17.MN położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej dopuszcza się dachy w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- 1) związane z lokalizacją w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem);*
- 2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;*
- 3) dla części terenów: 17.MN, 18.MN - związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji*

zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu części terenów: 17.MN, 18.MN, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) 17.MN - z dróg wewnętrznych 12.KD-W, 13.KD-W;

2) 18.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KDD, z dróg wewnętrznych: 10.KD-W, 11.KD-W.

Pruszcz Gdański, 23.12.2025r.

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk – Wyrwa
Uprawnienia zawodowe nr 4705

ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem operatu szacunkowego zleconego przez Syndyka masy upadłości Łukasza Czai (Gawkowskiego) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/28/2022 dot. 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 295 położoną w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, KW nr GD1R/00036221/9 informuję, że wskazany udział w prawie własności w/w nieruchomości wyceniono na kwotę 207 033 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją syndyka, poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze samochód osobowy Renault Clio III rok prod. 2008 którego wartość oszacowano na kwotę 3 496 zł.

Informuję, że zgodnie z informacją syndyka, masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 210 529 zł. Stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 295 obszaru 500 m² położoną w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, KW nr GD1R/00036221/9 wynosi 98 %.
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. samochodu osobowego Renault Clio III rok prod. 2008 wynosi 2 %.

Oświadczam, że niniejsze zestawienie udziału procentowego składników masy upadłości stanowi uzupełnienie oraz integralną część operatu.

