

Rzecznawca 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 Barwik
działki nr 327/26 oraz 327/28 obręb ewidencyjny Barwik
gmina Przodkowo, powiat kartuski
KW nr GD1R/00094980/1

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 16.12.2025 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki: nr 327/26 oraz 327/28. Nieruchomość położona w miejscowości Barwik obręb ewidencyjny Barwik, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00094980/1.

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

3. Oszacowana wartość

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

Działka nr 327/26	75 283 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote</i>
Działka nr 327/28	77 016 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy szesnaście złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Działka nr 327/26	56 462 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote</i>
Działka nr 327/28	57 762 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 16.12.2025 r.

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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA	6
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
5.3. STAN OTOCZENIA	11
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	15
6. ANALIZA RYNKU	17
7. PROCEDURA SZACOWANIA	18
7.1. METODYKA WYCENY	18
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	24
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	26

Operat szacunkowy zawiera 27 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 327/26 oraz 327/28. Nieruchomość położona w miejscowości Barwik obręb ewidencyjny Barwik, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00094980/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/26 obszaru 1173 m² oraz działkę nr 327/28 obszaru 1200 m². Nieruchomość położona w miejscowości Barwik. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest 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 Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1R/00094980/1
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 02.12.2025 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Przdokowo.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 16.12.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.12.2025 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 02.12.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości: 02.12.2025 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 16.12.2025 r. księgi wieczystej KW nr GD1R/00094980/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1R/00094980/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie

Powiat : kartuski
Gmina: Przodkowo
Miejscowość: Barwik
Numer działki: **327/26**
Obszar: 0,1173 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne

Numer działki: **327/28**
Obszar: 0,1200 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne

Obszar łączny KW: 0,2373 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

1. UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ - NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU- WYZNACZONĄ DROGĄ GOSPODARCZĄ (W MIEJSCU ZAZNACZONYM NA DOŁĄCZONEJ MAPIE KOLOREM ZIELONYM) Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - DO DZIAŁEK NR, NR 183/5, 183/6 (KW NR GD1R /00019628/7) - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH JEJ WŁAŚCICIELI ZA ROCZNĄ OPŁATĄ STANOWIĄCĄ 600L (SZEŚĆSET LITRÓW) ROPY (OLEJU NAPĘDOWEGO) WYDAWANEGO NAJPOŹNIEJ DO 31 GRUDNIA KAŻDEGO ROKU, POCZYNAJĄC OD 2011R, NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 61/10 (KW NR GD1R/00035185/7)- PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ UPRAWNIENI DO SŁUŻEBNOŚCI BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁUPRAWNIENIA Z KW NR GD1R/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁUPRAWNIENIA Z KW GD1R/00073485/8.
2. UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ - NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/8 KW GD1R/00019628/7 - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 327/7 KW GD1R/00073485/8 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA

PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW I KORZYSTANIU Z NICH - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM ZIEŁONYM NA ZAZNACZONEJ MAPCE Z DATĄ 31.05.2012R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁUPRAWNIENIA Z KW GD1R/00073485/8.

Dział II - WŁASNOŚĆ

Żaneta Izabela Kosiedowska - udział - 1/1

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 183/2 (KW 19628) NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/1 (KW 68403) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW. PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI DO KW 69072 DNIA 22.06.2010. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW GD1R/00073485/8.
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 183/6 DO DROGI PUBLICZNEJ NA SZEROKOŚCI 4,5 M-NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/4 (KW 69072) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW GD1R/00073485/8.
3. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 183/6 (KW GD1R/19628/7) DO DROGI PUBLICZNEJ NA SZEROKOŚCI 4,5M-NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/3 (KW GD1R/000/69888/2) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW GD1R/00073485/8.
4. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/2 (KW

GD1R/19628/7) - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 327/1 (KW GD1R/000/00071809/2) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA ZAZNACZONEJ, MAPCE Z DATĄ 23.08.2011R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW GD1R/00073485/8.

5. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/2 KW GD1R/00019628/7 - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/5 KW GD1R/00072131/5 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA ZAZNACZONEJ MAPCE Z DATĄ 19.10.2011R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW GD1R/00073485/8

6. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/6 KW GD1R/00019628/7 - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 327/5 KW GD1R/00073417/1 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW I KORZYSTANIU Z NICH - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM ZIELONYM NA ZAZNACZONEJ MAPCE Z DATĄ 17.05.2012R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW GD1R/00073485/8.

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:	220503_2, Przodkowo
Obręb:	0001, Barwik

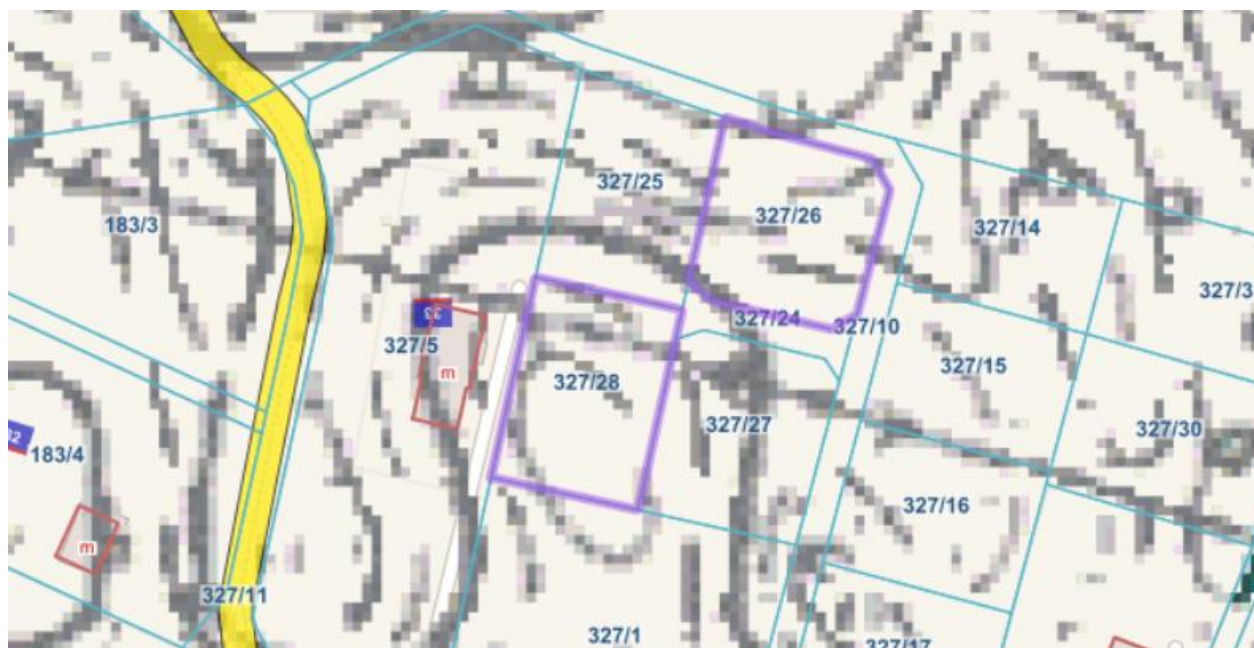
Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
327/26	0,1173	RV	0,0913
		PsV	0,0260
327/28	0,1200	RV	0,1200
Powierzchnia łączna [ha]			0,2373

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Przodkowo oraz zgodnie z decyzją Wójta Gminy Przodkowo o warunkach zabudowy nr PL.6730.162.2015 z dnia 03.02.2016 roku teren działek nr ewid. gr. 327/26, 327/28 położonych w miejscowości Barwik, obr. Barwik, gmina Przodkowo przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VIII/96/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 listopada 2015 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową.



Źródło: Rysunek MPZP

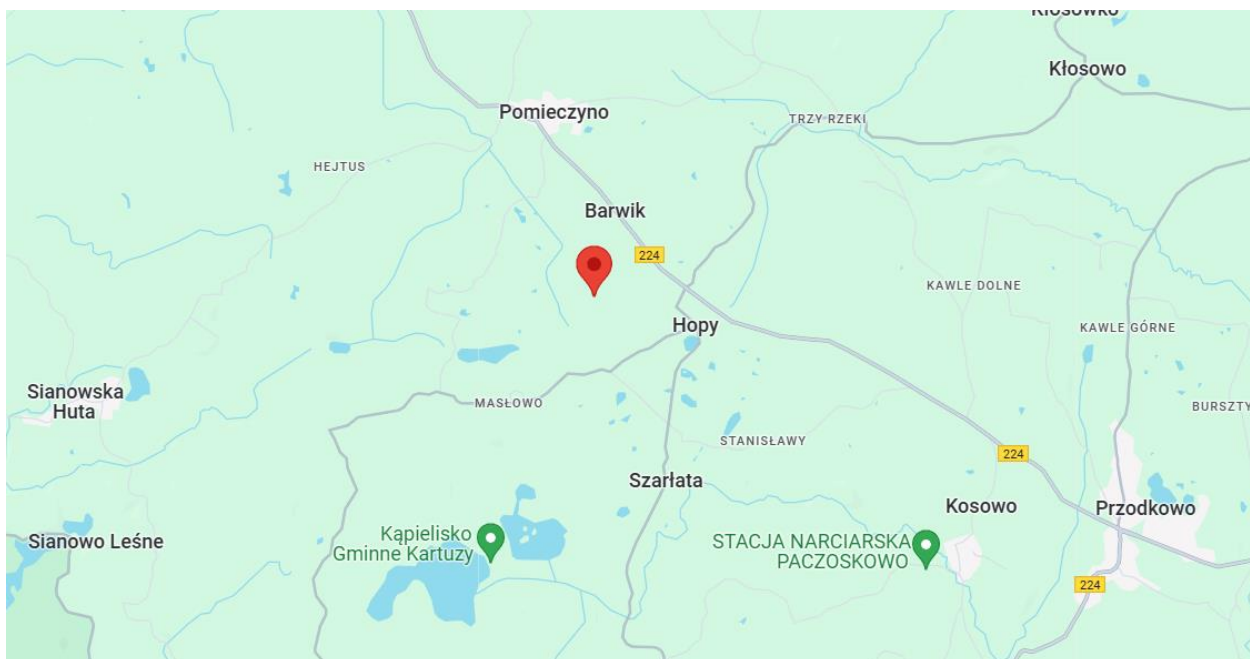
5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Barwik , gmina Przdkowo, powiat kartuski.

Barwik (dodatkowa nazwa w j. kaszub. Bôrwik, niem. Barwick) - wieś kaszubska w Polsce, położona w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Przdkowo. Wchodzi w skład sołectwa Pomieczyno. Wieś Barwik liczy ponad 700 mieszkańców. W 2024 roku we wsi Barwik oddano do użytku 1 mieszkanie (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). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,40 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Barwik to 4,00 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla

województwa pomorskiego oraz większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przepiętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2024 roku we wsi Barwik to 66,00 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.



Źródło: GoogleMap

Przodkowo - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim. W skład gminy wchodzi 16 sołectw: Czczewo, Hopy, Kawle Dolne, Kczewo, Kłosowo, Kobysewo, Kosowo, Pomieczyno, Przodkowo (sołectwa Przodkowo i Przodkowo Działki), Rąb, Smoldzino, Szarlata, Tokary, Warzenko, Załęże. Siedziba gminy to Przodkowo. Gminę zamieszkuje ponad 11 000 osób. Według danych z roku 2005 gmina Przodkowo ma obszar 85,39 km², w tym: użytki rolne: 77%, użytki leśne: 11%. Największą powierzchnię Gminy zajmują grunty orne /54%/ oraz użytki rolne /22,5%/. Największa ilość gleb w gruntach ornych należy do klasy V a w użytkach rolnych do klasy IVb. Są to gleby gliniaste, niekorzystne dla produkcji rolnej. Gmina stanowi 7,62% powierzchni powiatu. Teren Gminy należy do Pojezierza Kaszubskiego. Hipsometria obszaru wyraźnie wskazuje na

występowanie bardzo zróżnicowanych wysokości bezwzględnych, jako wynik akumulacyjnej działalności lodowca. Formę powierzchni stanowi zgrupowanie moren pomieczyńskich występujących w południowo - zachodniej części Gminy. W północnej części Gminy występują pojedyncze pagórki czołowo - morenowe. Innym zespołem form ożywiających ukształtowanie powierzchni są ciągi rynien, z których to największe: zespół rynnowy jeziora Tuchomsko, rynny rzeki Klasztornej Strugi, Trzech Rzek i Czarnej Strugi. Największą powierzchnię Gminy stanowi morena denna, na ogół falista. Innym elementem istotnym w charakterystyce warunków hydrograficznych obszaru są jeziora oraz występujące w dużej ilości „oczka polodowcowe”. Przodkowo to gmina, która zapewni turystom aktywny wypoczynek. Przez gminę Przodkowo przebiega kilka szlaków pieszych i rowerowych.

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. 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 (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). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 7,98 nowych lokali. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie kartuskim to 46 519 nieruchomości. 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.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane o charakterze rolniczym oraz nieliczne budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości niespełna 3 km od Pomieczyna i około 6 km od Przodkowa gdzie znajdują się sklepy i budynki użyteczności publicznej.

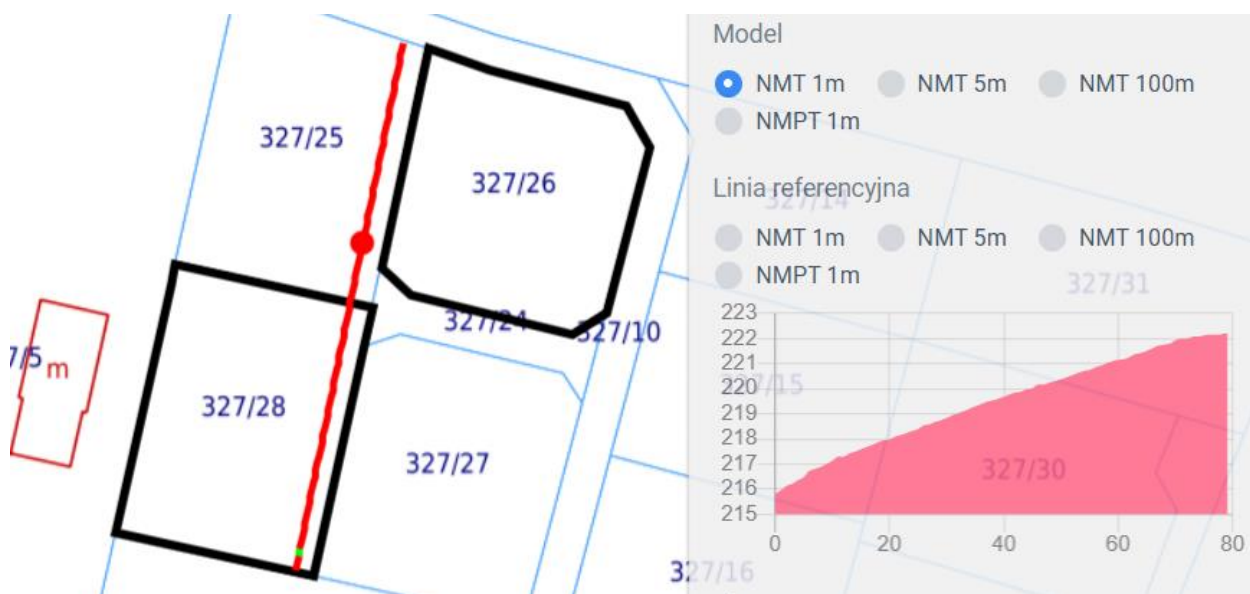
Przedmiotowe działki nie posiadają uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie, ponieważ nieruchomość położona jest ponad 1 km od drogi wojewódzkiej nr 224 komunikującej nieruchomość z Przodkowem i Pomieczynem. Odcinek drogi od przedmiotowych nieruchomości do drogi wojewódzkiej w części stanowi drogę nieutwardzoną a w części utwardzoną płytami wielootworowymi.

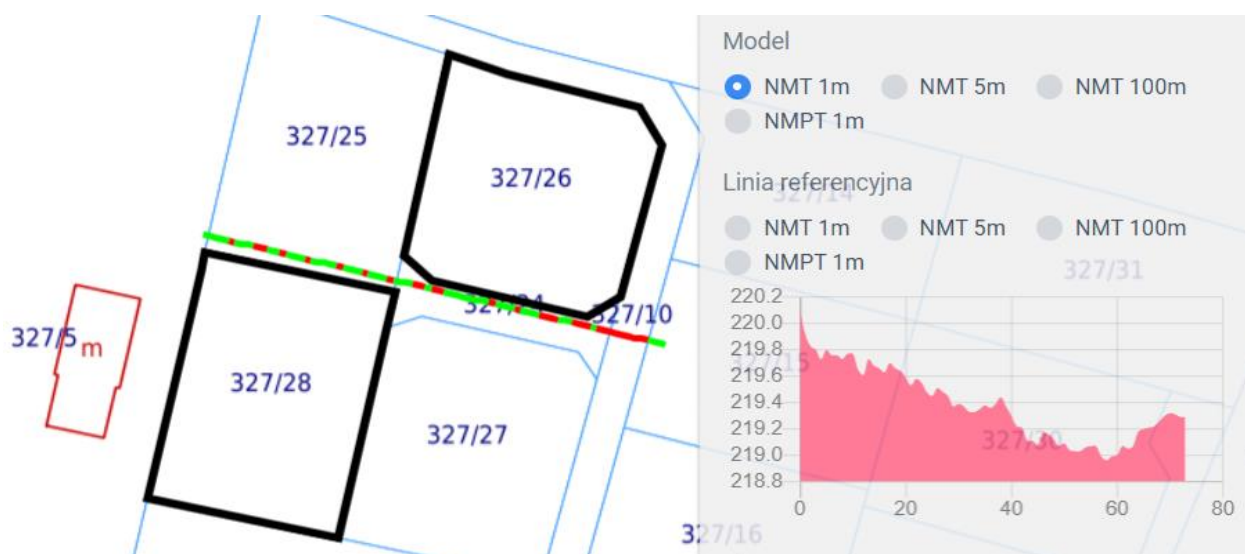
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 327/26 obszaru 1173 m² oraz działka nr 327/28 obszaru 1200 m². Obie działki są niezabudowane i nieogrodzone. Obszar działek o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta (działka nr 327/26 o trzech ściętych wierzchołkach). Południowa granica działki nr 327/26 oraz północno wschodni narożnik działki nr 327/28 przylegają do nieurządzonej działki drogowej nr 327/24.

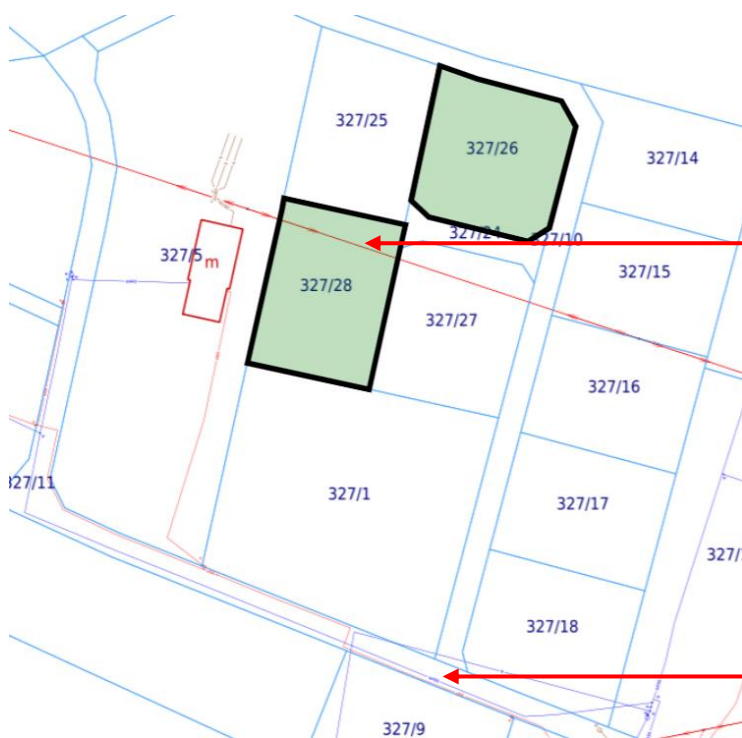
Przedmiotowe działki położone są na obszarze o lekkim zróżnicowaniu ukształtowania terenu.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Barwik,
działki nr 327/26 oraz 327/28, obręb ewidencyjny Barwik
KW nr GD1R/00094980/1



Źródło: Geoportal



Przez teren działki nr 327/28 przebiega napowietrzna linia energetyczna.

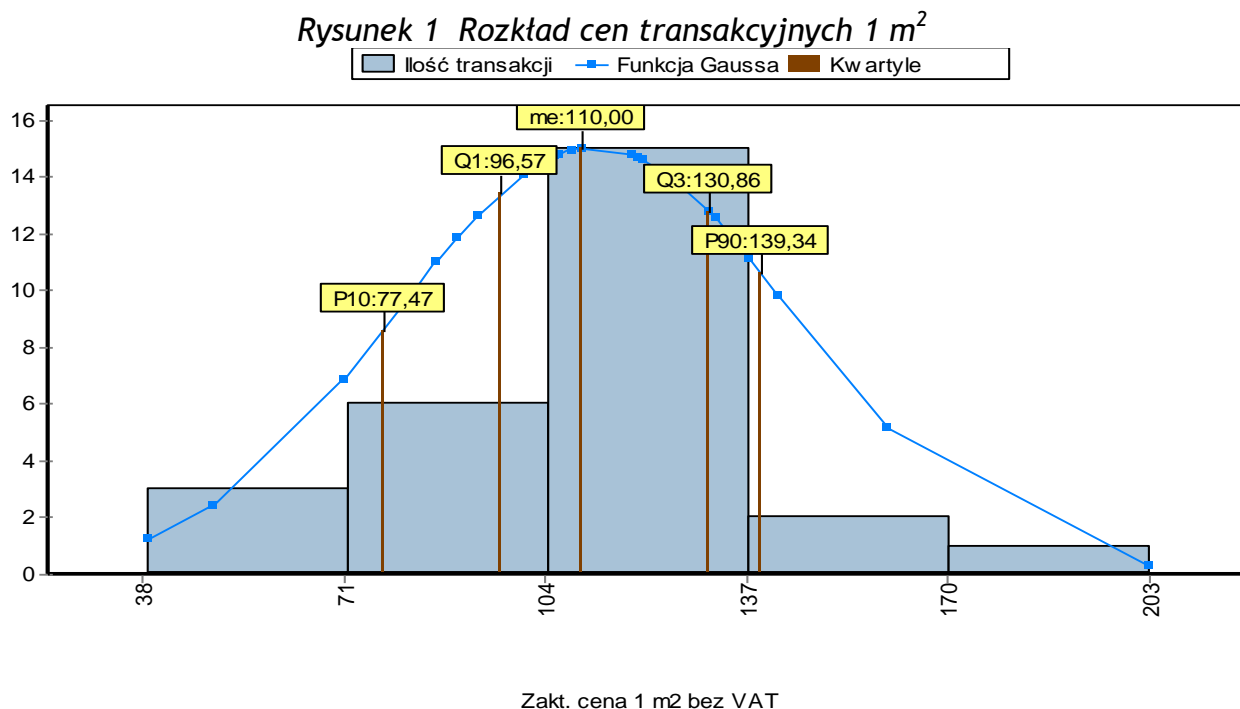
Wyceniane nieruchomości posiadają dostęp do infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej oraz wodociągu znajdującej się w odległości około 140 m od nieruchomości.

Źródło: Geoportal

Stan zagospodarowania nieruchomości podczas oględzin w dniu 02.12.2025 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie obrębów gminy Przdkowo: Barwik, Szarlata, i Załęże od stycznia 2025 do dnia wyceny .



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 38,89 zł/m² do 203,08 zł/m², przy wartości przeciętnej 110 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 korygowania ceny średniej.

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 korygowania ceny średniej to metoda przy zastosowaniu której do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w

drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
paź 25	Barwik	1100	104,55
paź 25	Załęże	2902	110,00
paź 25	Załęże	3001	81,64
sie 25	Barwik	1146	100,35
lip 25	Barwik	923	118,09
lip 25	Szarłata	1359	92,79
lip 25	Załęże	1326	105,58
cze 25	Szarłata	1741	86,16
cze 25	Szarłata	1014	108,48
maj 25	Barwik	1294	108,19
mar 25	Szarłata	2233	71,20
sty 25	Szarłata	1505	106,31

cena max	118,09 zł
cena min	71,20 zł
cena średnia	99,45 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
		100%	0,717
Lokalizacja	30%	0,215	0,356
Powierzchnia	10%	0,072	0,119
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,215	0,356
Dostępność komunikacyjna	30%	0,215	0,356

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	30%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	10%	do 1100 m ² powyżej 1100 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej - cecha określająca wpływ dostępu nieruchomości do infrastruktury technicznej na wartość	30%	korzystny średniokorzystny zadowalający
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej nieruchomości na wartość	30%	dobra średnia zadowalająca

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	71,20 zł	118,09 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 1100 m ²	do 1100 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	korzystny
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	dobra

Działka nr 327/26

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,215
Powierzchnia	powyżej 1100 m ²	0,072
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	0,215
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	0,215
Suma współczynników		0,717
$W = C_{\text{sr}} \times U_i \times K$		
Cena średnia C _{sr}	99,45 zł	
Suma współczynników U _i	0,717	
współczynnik K	0,90	ze względu na brak dostępu do drogi publicznej
wartość 1m ²	64,18 zł	
powierzchnia w m ²	1173	
wartość nieruchomości	75 283 zł	
<i>słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote</i>		

Działka nr 327/28

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,215
Powierzchnia	powyżej 1100 m ²	0,072
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	0,215
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	0,215
Suma współczynników		0,717
$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$		
Cena średnia Cśr	99,45 zł	
Suma współczynników U _i	0,717	
współczynnik K	0,90	ze względu na brak dostępu do drogi publicznej
wartość 1m ²	64,18 zł	
powierzchnia w m ²	1200	
wartość nieruchomości	77 016 zł	
<i>słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy szesnaście złotych</i>		

8.1. 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: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

Działka nr 327/26

$$Wm_n = 75\,283 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 56\,462 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 56\,462 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote

Działka nr 327/28

$$Wm_n = 77\,016 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 57\,762 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 57\,762 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Działka nr 327/26	75 283 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote</i>
Działka nr 327/28	77 016 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy szesnaście złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Działka nr 327/26	56 462 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote</i>
Działka nr 327/28	57 762 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa 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/00094980/1 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. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
9. 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.
10. 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.
11. 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
12. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
13. 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.
14. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 16.12.2025 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.
3. Zaświadczenie z UG

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 02.12.2025 r.



Rzecznik 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 Kosiedowskiej Żanety prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/355/2024 dotyczącego określenia wartości nieruchomości gruntowych stanowiących działkę o nr 327/26 oraz działkę o nr 327/28 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00094980/1 informuję, że przysługujące upadłemu prawo własności w/w nieruchomości zostało wycenione na łączną kwotę 152 299 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją syndyka poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- udział 5/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 położoną w miejscowości Wilanowo, gmina Przodkowo, powiat Kartuski, KW nr GD1R/00068973/8, której wartość oszacowano na kwotę 69 zł wartości rynkowej;
- udział 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00073485/8, której wartość oszacowano na kwotę 1 995 zł wartości rynkowej;
- współwłasność w pojeździe stanowiącym motocykl marki Romet rocznik 2014, którego wartość oszacowano na kwotę 163 zł

Informuję, że zgodnie z informacją syndyka, masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 154 526 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

1. udział procentowy w masie upadłości dot. nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr 327/26 oraz działkę o nr 327/28 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00094980/1 wynosi 98.50 %
2. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 położonej w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00073485/8 wynosi 1,30 %
3. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 5/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 położoną w miejscowości Wilanowo, gmina Przodkowo, powiat Kartuski, KW nr GD1R/00068973/8 wynosi 0,04 %
4. udział procentowy w masie upadłości dot. współwłasności w pojeździe stanowiącym motocykl marki Romet rocznik 2014 wynosi 0,16 %

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



Rzecznawca 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 Wilanowo
działka nr 61/8 obręb ewidencyjny Szarłata
gmina Przodkowo, powiat kartuski
KW nr GD1R/00068973/8

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 16.12.2025 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8. Nieruchomość położona w miejscowości Wilanowo obręb ewidencyjny Szarlata, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00068973/8.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 5/1000 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 5/1000	69 zł
	<i>słownie: sześćdziesiąt dziewięć złotych</i>
<hr/>	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	52 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt dwa złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 16.12.2025 r.

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzecznawca 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.....	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	11
6. ANALIZA RYNKU	12
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	12
7.1. METODYKA WYCENY	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	14
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	18
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	18
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	20

Operat szacunkowy zawiera 21 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8. Nieruchomość położona w miejscowości Wilanowo obręb ewidencyjny Szarlata, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00068973/8.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 5/1000 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 obszaru 1391 m². Nieruchomość położona w miejscowości Wilanowo. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest 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 Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1R/00068973/8

- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 02.12.2025 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Przodkowo

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 16.12.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.12.2025 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 02.12.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości: 02.12.2025 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 16.12.2025 r. księgi wieczystej KW nr GD1R/00068973/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1R/00068973/8

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : kartuski
Gmina: Przodkowo

Miejscowość: Szarlata
Numer działki: 61/8
Obszar: 0,1391 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Obszar: 0,1391 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Żaneta Izabela Sikora i Krzysztof Daniel Sikora - wspólność ustawowa majątkowa
matżeńska - udział - 5/500

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - 1.7. BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU - PROWADZĄCA OD DROGI PUBLICZNEJ - WYZNACZONĄ DROGĄ GOSPODARCZĄ - ZAZNACZONĄ NA DOŁĄCZONEJ MAPIE KOLOREM ZIELONYM - DO DZIAŁKI NR 61/4 (KW 63087) - Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH JEJ WŁAŚCICIELI, NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 61/7 (KW 35185) PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 08.10.2007 R. GODZ. 9:20 NR 11235/07 I UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 04.10.2007 R. WPISANO DNIA 2007-12-13. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁDPOWIEDZIALNOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR 35185, DNIA 07.06.2010 R
2. OSTRZEŻENIE - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KARTUZACH ŁUKASZ PIOTR SZYMAŃSKI PROWADZI EGZEKUJĘ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI TJ. Z UDZIAŁU 1/500 CZĘŚCI JERZEGO MÜLLER W SPRAWIE KM 2434/19 NA WNIOSEK WIERZYCIELA EQUES DEBITUM 2 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY.
3. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI TJ. Z UDZIAŁU 1/500 CZĘŚCI JERZEGO MÜLLER PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY -

SPRAWA KM 1479/19 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KARTUZACH
ŁUKASZA PIOTRA SZYMAŃSKIEGO.

4. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI TJ. Z UDZIAŁU
1/500 CZĘŚCI JERZEGO MÜLLER PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL - EQUES
DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ
SEKURYTYZACYJNY - SPRAWA KM 403/22 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE
REJONOWYM W KARTUZACH ŁUKASZA PIOTRA SZYMAŃSKIEGO.

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 86,4 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń
Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat Gdańsk- Wrzeszcz,
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 254,5 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń
Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat Gdańsk- Wrzeszcz,
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 647,1 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń
Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat Gdańsk- Wrzeszcz

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

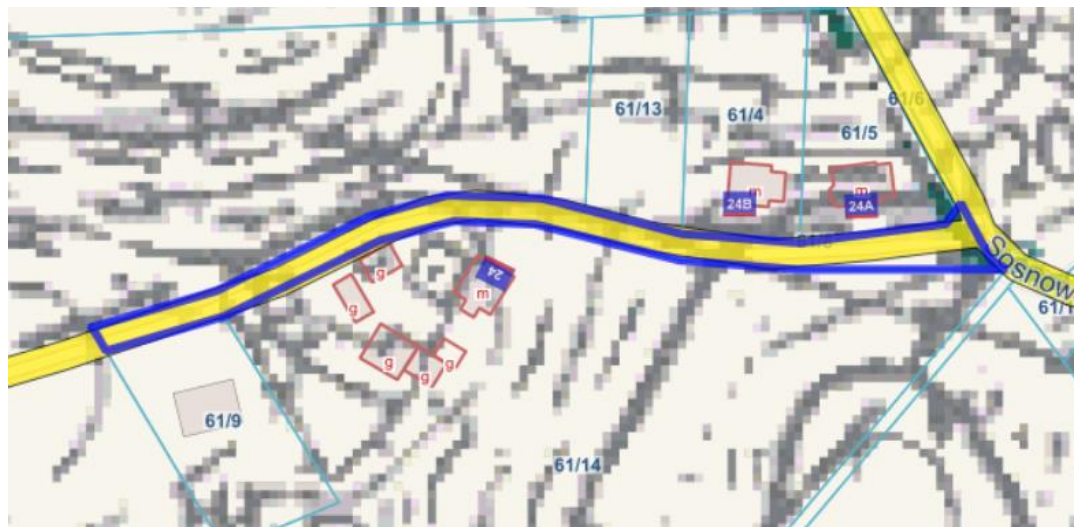
Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.12.2025 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Jednostka ewidencyjna:	220503_2, Przodkowo
Obręb:	0011, Szarlata

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
61/8	0,1391	RIVb	0,1116
		ŁIV	0,0275

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VIII/96/2015 Rady Gminy Przdkowo z dnia 19 listopada 2015 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową.



Źródło: Rysunek MPZP

5.3. STAN OTOCZENIA

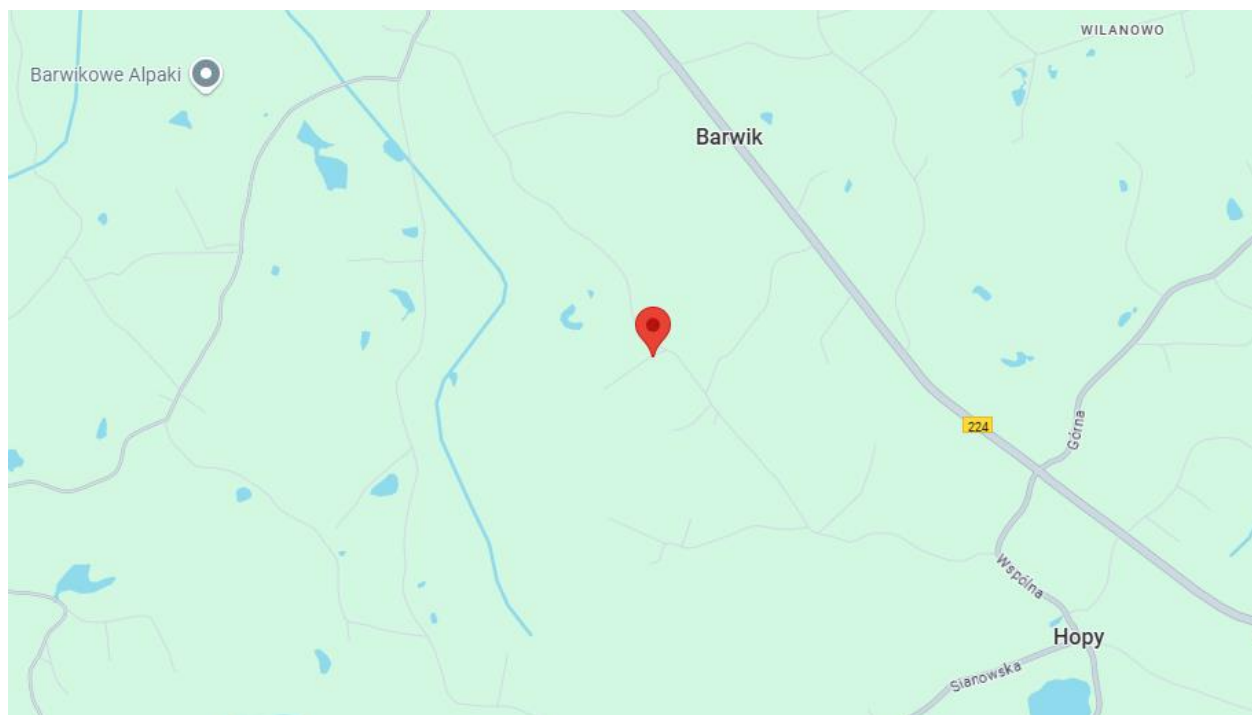
5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Wilanowo , gmina Przdkowo, powiat kartuski.

Wilanowo wieś położona w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Przdkowo, przy drodze wojewódzkiej nr 224.

Przdkowo - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim. W skład gminy wchodzi 16 sołectw: Czczewo ,Hopy, Kawle Dolne, Kczewo, Kłosowo, Kobysewo, Kosowo, Pomieczyno, Przdkowo (sołectwa Przdkowo i Przdkowo Działki), Rąb, Smółdzino, Szarlata, Tokary, Warzenko, Załęże. Siedziba gminy to Przdkowo. Gminę zamieszkuje ponad 11 000 osób. Gmina Przdkowo ma obszar 85,39 km², w tym: użytki rolne: 77%, użytki leśne: 11%. Największą powierzchnię Gminy zajmują grunty orne

/54%/ oraz użytki rolne /22,5%/. Największa ilość gleb w gruntach ornych należy do klasy V a w użytkach rolnych do klasy IVb. Są to gleby gliniaste, niekorzystne dla produkcji rolnej. Gmina stanowi 7,62% powierzchni powiatu.



Źródło: GoogleMap

Teren Gminy należy do Pojezierza Kaszubskiego. Hipsometria obszaru wyraźnie wskazuje na występowanie bardzo zróżnicowanych wysokości bezwzględnych, jako wynik akumulacyjnej działalności lodowca. Formę powierzchni stanowi zgrupowanie moren pomieczyńskich występujących w południowo - zachodniej części Gminy. W północnej części Gminy występują pojedyncze pagórki czołowo - morenowe. Innym zespołem form ożywiających ukształtowanie powierzchni są ciągi rynien, z których to największe: zespół rynnowy jeziora Tuchomsko, rynny rzeki Klasztornej Strugi, Trzech Rzek i Czarnej Strugi. Największą powierzchnię Gminy stanowi morena denna, na ogół falista. Innym elementem istotnym w charakterystyce warunków hydrograficznych obszaru są jeziora oraz występujące w dużej ilości „oczka polodowcowe”.

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 łębskim, od zachodu z powiatem bytowskim, od południa z powiatem kościerskim i od południowego wschodu z powiatem gdańskim, a od wschodu Trójmiastem. Blisko połowę powierzchni powiatu kartuskiego stanowią obszary podlegające różnym formom ochrony. W powiecie znaleźć można mnóstwo jezior, stwarzających dogodne warunki do wypoczynku. Obszar powiatu kartuskiego zamieszkuje około 140 000 mieszkańców. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 33,9%. W 2019 roku w powiecie kartuskim oddano do użytku 1 529 mieszkań. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie kartuskim to 37 140 nieruchomości. Na każdym 1000 mieszkańców przypada zatem 272 mieszkań. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,91% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,82% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp splukiwany, 93,35% mieszkań posiada łazienkę, 87,12% korzysta z centralnego ogrzewania, a 21,87% z gazu sieciowego.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA



Źródło: Geoportal

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane o charakterze rolniczym oraz nieliczne budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej oraz budynki gospodarskie.

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości niespełna 2 km od Pomieczyna i około 6 km od Przodkowa gdzie znajdują się sklepy i budynki użyteczności publicznej. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - działka nr 60 obręb ewidencyjny Szarłata.

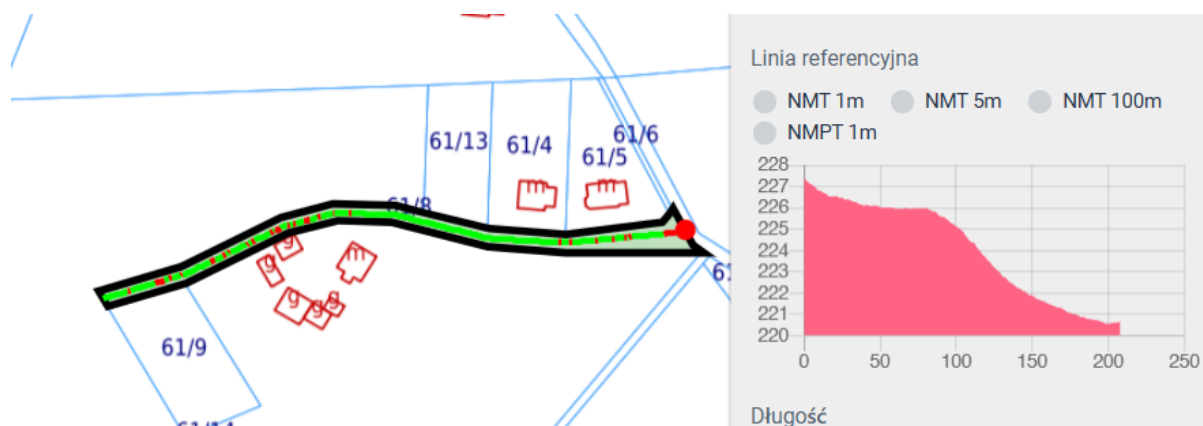
Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie, ponieważ nieruchomość położona jest około 1 km od drogi wojewódzkiej nr 224 komunikującej nieruchomość z Przodkowem i Pomieczynem.

Odcinek drogi od przedmiotowych nieruchomości do drogi wojewódzkiej w części stanowi drogę nieutwardzoną, a w części utwardzoną płytami wielootworowymi.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi niezabudowana działka nr 61/8 obszaru 1391 m². Obszar o nieregularnym kształcie jest nieogrodzony jego wschodni bok przylega do działki drogowej nr 60 stanowiącej drogę gminną. Nieruchomość stanowi wewnętrzną drogę dojazdową dla przylegających działek.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.



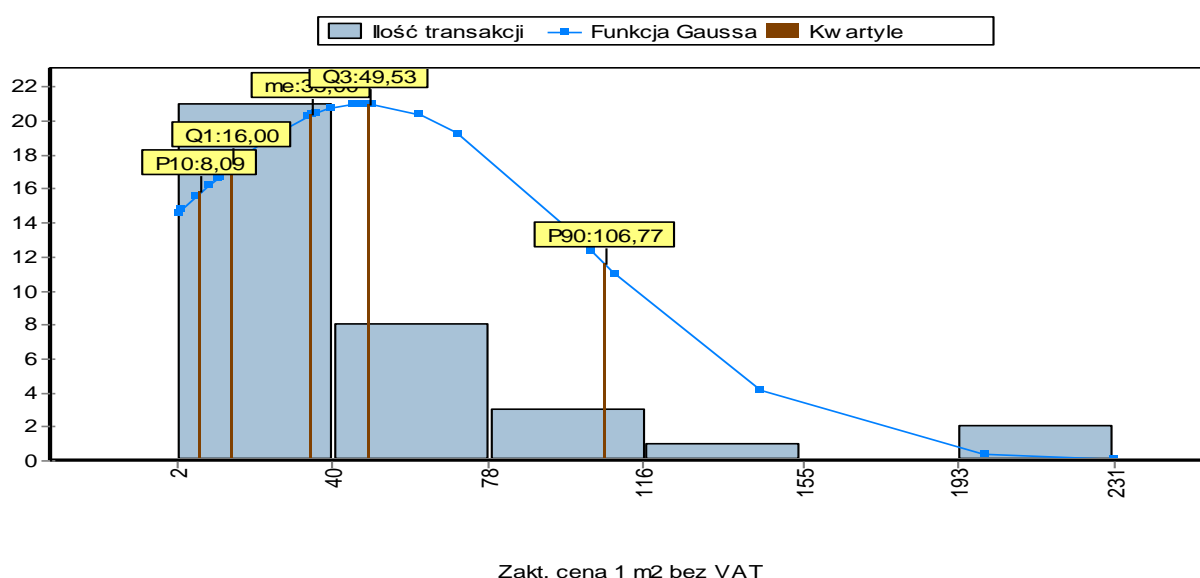
Źródło: Geoportal

Stan zagospodarowania nieruchomości podczas oględzin w dniu 02.12.2025 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości niezabudowanych działek przeznaczonych pod komunikację na terenie powiatu kartuskiego od stycznia 2024 do dnia wyceny.

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały się w przedziale od 8,09 zł/m² do 106,77 zł/m², przy wartości przeciętnej 35 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 korygowania ceny średniej.

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 korygowania ceny średniej to metoda przy zastosowaniu której do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod komunikację , które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
wrz 25	Mściszewice	255	17,00
maj 25	Węsiory	1403	14,32
kwi 25	Gowidlino	6100	25,00
gru 24	Węsiory	3383	17,00
gru 24	Węsiory	5746	17,00
maj 24	Węsiory	9492	12,00
maj 24	Prokowo	16000	9,88
kwi 24	Szarlata	24000	34,29
kwi 24	Węsiory	3638	17,00
kwi 24	Stężyca	30225	15,00
lut 24	Węsiory	11934	17,00

cena max	34,29 zł
cena min	9,88 zł
cena średnia	17,77 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,556	1,930
Lokalizacja	40%	0,222	0,772
Powierzchnia	30%	0,167	0,579
Inne czynniki wpływające na popyt	30%	0,167	0,579

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	40%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	30%	do 800 m ² od 800 - 1.000 m ² powyżej 1.000 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	30%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	9,88 zł	34,29 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 1.000 m ²	do 800 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,222
Powierzchnia	powyżej 1.000 m ²	0,167
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,167
Suma współczynników		0,556

$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$

Cena średnia $C\acute{s}r$	17,77 zł
Suma współczynników U_i	0,556
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	9,88 zł
powierzchnia w m ²	1391
wartość nieruchomości	13 743 zł

słownie: trzynaście tysięcy siedemset czterdzieści trzy złote

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 5/1000.

Wartość udziału 5/1000 określono jako wartość ułamka 5/1000 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{5/1000} = 13\,743 \text{ zł} \times 5/1000 = 69 \text{ zł}$$

$$Wn_{5/1000} = 69 \text{ zł}$$

słownie: sześćdziesiąt dziewięć złotych

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: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

W_n $_{5/1000} = 69 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 52 \text{ zł}$

W_{m_n} = 52 zł

słownie: pięćdziesiąt dwa złote

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość rynkowa udziału 5/1000 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 5/1000	69 zł
	<i>słownie: sześćdziesiąt dziewięć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	52 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt dwa 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/00068973/8- 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. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
9. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
10. 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.
11. 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
12. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.

13. 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.
14. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 16.12.2025 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Ogłędziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 02.12.2025 r.



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 Kosiedowskiej Żanety prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/355/2024 dotyczącego określenia wartości udział 5/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 położoną w miejscowości Wilanowo, gmina Przodkowo, powiat Kartuski, KW nr GD1R/00068973/8 informuję, że przysługujący upadłemu udział 5/1000 w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 69 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją syndyka poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o nr 327/26 oraz działkę o nr 327/28 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00094980/1, których łączną wartość oszacowano na kwotę 152 299 zł wartości rynkowej;
- udział 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00073485/8, której wartość oszacowano na kwotę 1 995 zł wartości rynkowej;
- współwłasność w pojeździe stanowiącym motocykl marki Romet rocznik 2014, którego wartość oszacowano na kwotę 163 zł

Informuję, że zgodnie z informacją syndyka, masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 154 526 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

1. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 5/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 położoną w miejscowości Wilanowo, gmina Przodkowo, powiat Kartuski, KW nr GD1R/00068973/8 wynosi 0,04 %
2. udział procentowy w masie upadłości dot. nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr 327/26 oraz działkę o nr 327/28 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00094980/1 wynosi 98.50 %
3. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 położonej w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00073485/8 wynosi 1,30 %
4. udział procentowy w masie upadłości dot. współwłasności w pojeździe stanowiącym motocykl marki Romet rocznik 2014 wynosi 0,16 %

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



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 Barwik
działka nr 327/24 obręb ewidencyjny Barwik
gmina Przodkowo, powiat kartuski
KW nr GD1R/00073485/8

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 16.12.2025 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24. Nieruchomość położona w miejscowości Barwik obręb ewidencyjny Barwik, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00073485/8.

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	1 995 zł
	<i>słownie: jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych</i>
<hr/>	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	1 496 zł
	<i>słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 16.12.2025 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.....	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.3. STAN OTOCZENIA	10
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	13
6. ANALIZA RYNKU	14
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	14
7.1. METODYKA WYCENY	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	20
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	20
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	22

Operat szacunkowy zawiera 23 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24. Nieruchomość położona w miejscowości Barwik obręb ewidencyjny Barwik, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00073485/8.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 obszaru 232 m². Nieruchomość położona w miejscowości Barwik. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest 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 Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1R/00073485/8

- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 02.12.2025 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Przdokowo

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 16.12.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.12.2025 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 02.12.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości: 02.12.2025 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 16.12.2025 r. księgi wieczystej KW nr GD1R/00073485/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1R/00073485/8

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie

Powiat : kartuski

Gmina: Przodkowo
Miejscowość: Barwik
Numer działki: 327/24
Obszar: 0,0232 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Obszar: 0,0232 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

1. UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ - NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU- WYZNACZONĄ DROGĄ GOSPODARCZĄ (W MIEJSCU ZAZNACZONYM NA DOŁĄCZONEJ MAPIE KOLOREM ZIELONYM) Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - DO DZIAŁEK NR, NR 183/5, 183/6 (KW NR GD1R /00019628/7) - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH JEJ WŁAŚCICIELI ZA ROCZNĄ OPŁATĄ STANOWIĄCĄ 600L (SZEŚĆSET LITRÓW) ROPY (OLEJU NAPĘDOWEGO) WYDAWANEGO NAJPOŹNIEJ DO 31 GRUDNIA KAŻDEGO ROKU, POCZYNAJĄC OD 2011R, NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 61/10 (KW NR GD1R/00035185/7)- PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ UPRAWNIENI DO SŁUŻEBNOŚCI BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁUPRAWNIENIA Z KW NR GD1R/00019628/7. WPIS PRZENIESIONO DO WSPÓŁUPRAWNIENIA DO KSIĘGI WIECZYTEJ GD1R/00094980/1. WPIS PRZENIESIONO DO WSPÓŁUPRAWNIENIA DO KSIĘGI WIECZYTEJ GD1R/00094981/8.
2. UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ - NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/8 KW GD1R/00019628/7 - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 327/7 KW GD1R/00073485/8 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW I KORZYSTANIU Z NICH - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM ZIELONYM NA ZAZNACZONEJ MAPCE Z DATĄ 31.05.2012R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ

BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. WPIS PRZENIESIONO DO WSPÓŁPRAWNIENIA DO KSIĘGI WIECZYSTEJ GD1R/00094980/1. WPIS PRZENIESIONO DO WSPÓŁPRAWNIENIA DO KSIĘGI WIECZYSTEJ GD1R/00094981/8.

Dział II - WŁASNOŚĆ

Żaneta Izabela Sikora - udział - 1/2 i Eugeniusz Wacław Reszka - udział - 1/2

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 183/2 (KW 19628) NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/1 (KW 68403) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW. PRZENIESIONO DO WSPÓŁDPOWIEDZIALNOŚCI DO KW 69072 DNIA 22.06.2010. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁDPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 183/6 DO DROGI PUBLICZNEJ NA SZEROKOŚCI 4,5 M- NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/4 (KW 69072) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁDPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628
3. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 183/6 (KW GD1R/19628/7) DO DROGI PUBLICZNEJ NA SZEROKOŚCI 4,5M-NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/3 (KW GD1R/000/69888/2) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁDPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7
4. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/2 (KW

GD1R/19628/7) - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 327/1 (KW GD1R/000/00071809/2) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA ZAZNACZONEJ, MAPCE Z DATĄ 23.08.2011R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1/

5. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/2 KW GD1R/00019628/7 - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 183/5 KW GD1R/00072131/5 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA ZAZNACZONEJ MAPCE Z DATĄ 19.10.2011R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7

6. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 327/6 KW GD1R/00019628/7 - NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI GRUNTU NR 327/5 KW GD1R/00073417/1 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW I KORZYSTANIU Z NICH - W MIEJSCU OZNACZONYM KOLOREM ZIELONYM NA ZAZNACZONEJ MAPCE Z DATĄ 17.05.2012R. I PODPISAMI STRON - NA SZEROKOŚCI 6,00 M, PRZY CZYM STRONY UMAWIAJĄ SIĘ, IŻ BĘDĄ WSPÓLNIE UCZESTNICZYĆ W UTRZYMANIU DROGI - DO CZASU NABYCIA JEJ PRZEZ GMINĘ. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW NR GD1R/00019628/7

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:	220503_2, Przodkowo
Obręb:	0001, Barwik

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
327/24	0,0232	RV	0,0232

Powierzchnia łączna [ha]	0,0232
--------------------------	--------

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VIII/96/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 listopada 2015 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową.



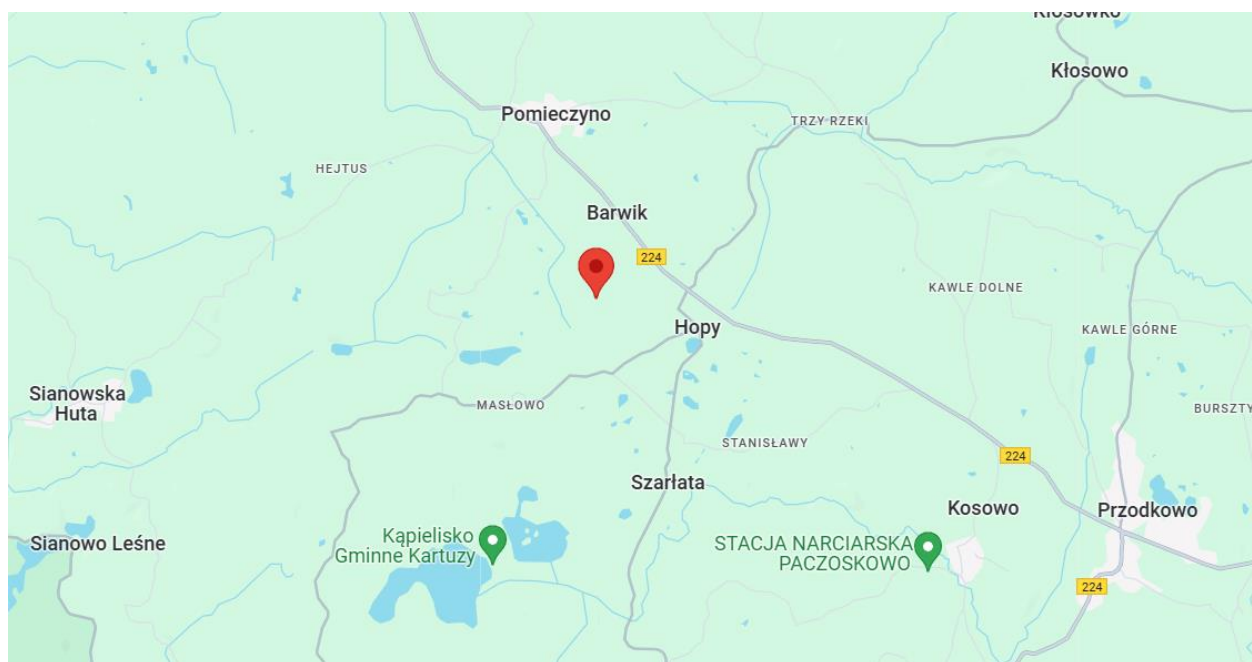
Źródło: Rysunek MPZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Barwik , gmina Przdokowo, powiat kartuski.

Barwik to kaszubska wieś w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Przdokowo. Wchodzi w skład sołectwa Pomieczyno. Wieś Barwik liczy ponad 700 mieszkańców. W 2022 roku we wsi Barwik oddano do użytku 6 mieszkań (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).



Źródło: GoogleMap

Przdokowo - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim. W skład gminy wchodzi 16 sołectw: Czeczewo ,Hopy, Kawle Dolne, Kczewo, Kłosowo, Kobysewo, Kosowo, Pomieczyno, Przdokowo (sołectwa Przdokowo i Przdokowo Działki), Rąb, Smoldzino, Szarlata, Tokary, Warzenko, Załęże. Siedziba gminy to Przdokowo. Gminę

zamieszkuje ponad 11 000 osób. Według danych z roku 2005 gmina Przodkowo ma obszar 85,39 km², w tym: użytki rolne: 77%, użytki leśne: 11%. Największą powierzchnię Gminy zajmują grunty orne /54%/ oraz użytki rolne /22,5%/. Największa ilość gleb w gruntach ornym należy do klasy V a w użytkach rolnych do klasy IVb. Są to gleby gliniaste, niekorzystne dla produkcji rolnej. Gmina stanowi 7,62% powierzchni powiatu. Teren Gminy należy do Pojezierza Kaszubskiego. Hipsometria obszaru wyraźnie wskazuje na występowanie bardzo zróżnicowanych wysokości bezwzględnych, jako wynik akumulacyjnej działalności lodowca. Formę powierzchni stanowi zgrupowanie moren pomieczyńskich występujących w południowo - zachodniej części Gminy. W północnej części Gminy występują pojedyncze pagórki czołowo - morenowe. Innym zespołem form ożywiających ukształtowanie powierzchni są ciągi rynien, z których to największe: zespół rynnowy jeziora Tuchomsko, rynny rzeki Klasztornej Strugi, Trzech Rzek i Czarnej Strugi. Największą powierzchnię Gminy stanowi morena denna, na ogół falista. Innym elementem istotnym w charakterystyce warunków hydrograficznych obszaru są jeziora oraz występujące w dużej ilości „oczka polodowcowe”. Charakterystyczną cechą klimatu jest duża zmienność pogody. Życie kulturalne Gminy to przede wszystkim podtrzymywanie starych tradycji kaszubskich. Przodkowo to gmina, która zapewni turystom aktywny wypoczynek. Przez gminę Przodkowo przebiega kilka szlaków pieszych i rowerowych.

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 140 000 mieszkańców. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 33,9%. W 2019 roku w powiecie kartuskim oddano do użytku 1 529 mieszkań. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie kartuskim to 37 140 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 272 mieszkań. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,91% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,82% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,35% mieszkań posiada łazienkę, 87,12% korzysta z centralnego ogrzewania, a 21,87% z gazu sieciowego.

5.3.2. SAŚIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane o charakterze rolniczym oraz nieliczne budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości niespełna 3 km od Pomieczyna i około 6 km od Przodkowa gdzie znajdują się sklepy i budynki użyteczności publicznej.

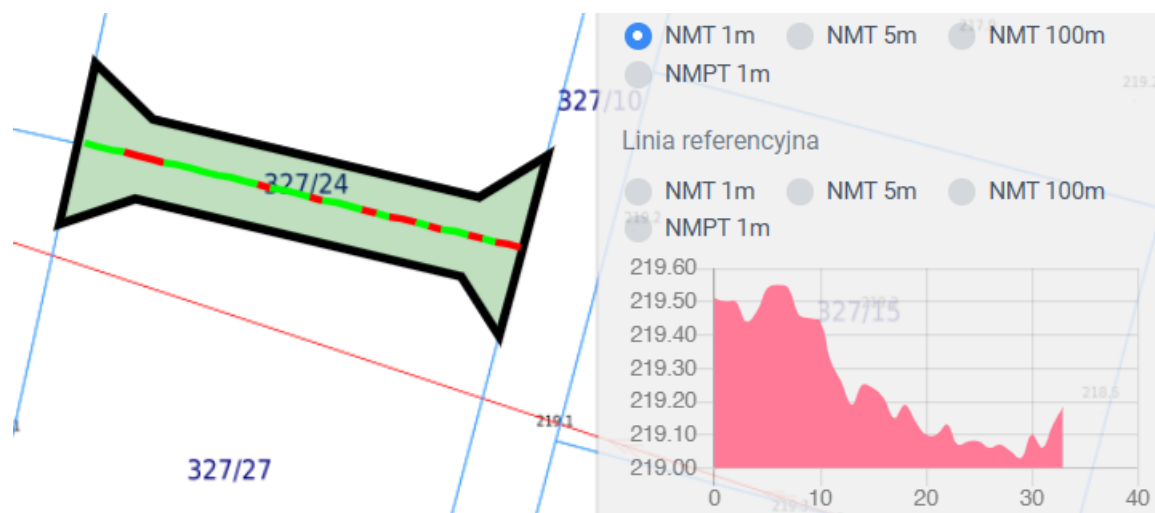
Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do nieurządzonej działki drogowej nr 327/10.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie, ponieważ nieruchomość położona jest ponad 1 km od drogi wojewódzkiej nr 224 komunikującej nieruchomość z Przodkowem i Pomieczynem. Odcinek drogi od przedmiotowej nieruchomości do drogi wojewódzkiej w części stanowi drogę nieutwardzoną a w części utwardzoną płytami wielootworowymi.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi niezabudowana działka nr 327/24 obszaru 232 m². Obszar o nieregularnym kształcie jest nieogrodzony jego wschodni bok przylega do działki nr 327/10 stanowiącej nieurządzoną działkę drogową. Nieruchomość stanowi wewnętrzną drogę dojazdową dla przylegających działek.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.



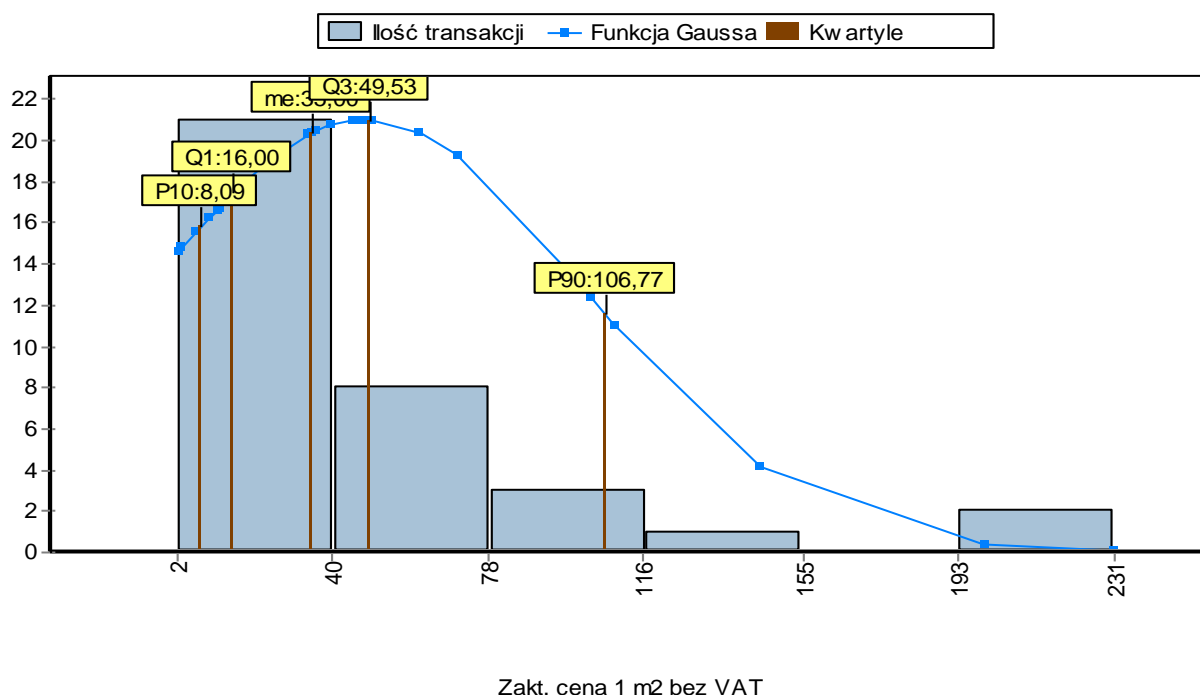
Źródło: Geoportal

Stan zagospodarowania nieruchomości podczas oględzin w dniu 02.12.2025 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości niezabudowanych działek przeznaczonych pod komunikację na terenie powiatu kartuskiego od stycznia 2024 do dnia wyceny.

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały się w przedziale od 8,09 zł/m² do 106,77 zł/m², przy wartości przeciętnej 35 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 korygowania ceny średniej.

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 korygowania ceny średniej to metoda przy zastosowaniu której do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród

niezabudowanych działek przeznaczonych pod komunikację , które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
wrz 25	Mściszewice	255	17,00
maj 25	Węsiory	1403	14,32
kwi 25	Gowidlino	6100	25,00
gru 24	Węsiory	3383	17,00
gru 24	Węsiory	5746	17,00
maj 24	Węsiory	9492	12,00
maj 24	Prokowo	16000	9,88
kwi 24	Szarłata	24000	34,29
kwi 24	Węsiory	3638	17,00
kwi 24	Stężyca	30225	15,00
lut 24	Węsiory	11934	17,00

cena max	34,29 zł
cena min	9,88 zł
cena średnia	17,77 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,556	1,930
Lokalizacja	40%	0,222	0,772
Powierzchnia	30%	0,167	0,579
Inne czynniki wpływające na popyt	30%	0,167	0,579

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	40%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	30%	do 800 m ² od 800 - 1.000 m ² powyżej 1.000 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	30%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	9,88 zł	34,29 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 1.000 m ²	do 800 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,222
Powierzchnia	do 800 m ²	0,579
Inne czynniki wpływające na popyt	wływające ujemnie	0,167
Suma współczynników		0,968

$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$

Cena średnia $C\acute{s}r$	17,77 zł
Suma współczynników U_i	0,968
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	17,20 zł
powierzchnia w m ²	232
wartość nieruchomości	3 990 zł

słownie: trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych

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:

$$Wn_{1/2} = 3\,990 \text{ zł} \times 1/2 = 1\,995 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/2} = 1\,995 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych

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: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

W_n $_{1/2} = 1\ 995\ \text{zł} \times (1 - 25\%) = 1\ 496\ \text{zł}$

W_m_n = 1 496 zł

słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość rynkowa udziału 1/2	1 995 zł
	<i>słownie: jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	1 496 zł
	<i>słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych</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 2 egzemplarzach.
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/00073485/8 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. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
9. 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.
10. 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.
11. 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

12. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
13. 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.
14. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 16.12.2025 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 02.12.2025 r.



Rzecznik 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 Kosiedowskiej Żanety prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/355/2024 dotyczącego określenia wartości udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 położonej w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00073485/8 informuję, że przysługujący upadłemu udział 1/2 w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 1 995 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją syndyka poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- udział 5/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 położoną w miejscowości Wilanowo, gmina Przodkowo, powiat Kartuski, KW nr GD1R/00068973/8, której wartość oszacowano na kwotę 69 zł wartości rynkowej;
- nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o nr 327/26 oraz działkę o nr 327/28 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00094980/1, których łączną wartość oszacowano na kwotę 152 299 zł wartości rynkowej;
- współwłasność w pojeździe stanowiącym motocykl marki Romet rocznik 2014, którego wartość oszacowano na kwotę 163 zł

Informuję, że zgodnie z informacją syndyka, masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 154 526 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

1. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 327/24 położonej w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00073485/8 wynosi 1,30 %
2. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 5/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 61/8 położoną w miejscowości Wilanowo, gmina Przodkowo, powiat Kartuski, KW nr GD1R/00068973/8 wynosi 0,04 %
3. udział procentowy w masie upadłości dot. nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr 327/26 oraz działkę o nr 327/28 położoną w miejscowości Barwik, gmina Przodkowo, powiat kartuski, KW nr GD1R/00094980/1 wynosi 98.50 %
4. udział procentowy w masie upadłości dot. współwłasności w pojeździe stanowiącym motocykl marki Romet rocznik 2014 wynosi 0,16 %

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

