

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności udziału $\frac{1}{2}$
w nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej w:

obręb 0017 Jażwiska

gmina Gniew

działki nr 114/4 i 142/1 o pow.

łąicznej 0,1629 ha

*powiat tczewski
województwo pomorskie*

KW nr GD1T/00034590/4

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tczewie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na dzień 30-04-2026 r. i cen na 07-05-2026r. :**

6 710 zł.

słownie złotych : sześć tysięcy siedemset dziesięć

Wartość dla wymuszonej sprzedaży (udziału $\frac{1}{2}$ nieruchomości) : 5 200 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 7 maja 2026 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>obręb 0017 Jażwiska gmina Gniew powiat: tczewski Województwo: pomorskie</p> <p>Nr Księgi Wieczystej: GD1T/00034590/4</p> <p>Nr działki : 114/4 i 142/1 Powierzchnia gruntu łączna : 0,1629 ha.</p>
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału ½ w nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności nieruchomości :	<p>wg. stanu na 30-04-2026 r. i cen na dzień 07-05-2026 r. :</p> <p>6 710 zł.</p>
Wartość udz.1/2 dla wymuszonej sprzedaży :	5 200 zł.
Data określenia wartości :	07-05-2026 r.
Data sporządzenia operatu :	07-05-2026 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	<p>BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <p>mgr inż. Janusz Truskowski</p> 

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr GD1T/00034590/4 dnia 26.04.2026 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr GD1T/0003590/4 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo pomorskie , powiat tczewski , gmina Gniew , miejscowość Jażwiska Numer działki : 114/4 i 142/1 Sposób korzystania : grunty orne Budynek : brak wpisów Obszar : 0,1629 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Andrzej Bartoszewicz s.Krzysztofa i Kornelii oraz Barbara Marzena Bartoszewicz c. Józefa i Elżbiety - c. Mieczysława i Jadwigi – wspólność umowna majątkowa małżeńska rozszerzona (*)
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .

(*) Na mocy Aktu Not. z dn. 09-08-2018r. Andrzej Bartosiewicz i Barbara Marzena Bartoszewicz ustanowili rozdzielność majątkową .

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową nie zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: pomorskie
- ✓ powiat: tczewski
- ✓ gmina : Gniew
- ✓ Obręb: 0017 Jażwiska

Nr dz. :	114/4	142/1
Pow. w ha	0,0155	0,1474

Rodzaj użytków : PsVI PsIII/NRIVa



dz. nr 114/4 i 142/1 , obręb 0017 Jażwiska (gmina Gniew)

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Wg. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew (Uchwała Rady Miejskiej w Gniewie nr XLII/271/14 z 2014-01-22 ze zmianą Uchwała nr LXV/557/23 z 2023-08-30) – szacowana działka nr 142/1 położona jest w strefie terenów zieleni , zalesień , lasów , a dz.114/4 w strefie zabudowy zagrodowej. Wg. projektu Planu Ogólnego szacowane działki położone są w strefie terenów rolniczych z zakazem zabudowy , lasu , zieleni naturalnej , wód , komunikacji , ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej .

Położenie w strefie ochrony przyrody Dolna Wisła .

Stan użytkowania : teren roli , pastwiska i zalewowy , a dz. 114/4 stanowi część podwórka przy posesjach mieszkalnych .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dla dz.114/4 (dz.139) , działka nr 142/1 nie posiada dostępu do drogi publicznej .



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana położona jest w strefie pośredniej obrębu Jażwiska , pomiędzy siedliskami Jażwiska 42 i 43 , ok. 1km. od części centralnej wsi i ok. 720m. od trasy asfaltowej Tymawa - Aplinki , ok. 210m. od rzeki Wisły , ok. 7,5m. od m. Gniew .

Lokalizację szczegółową nieruchomości (tzw. lokalizacja jako wartość inwestycyjna) w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .

Ukształtowanie terenu nieruchomości – teren dość płaski , działka nr 142/1 w lekkim obniżeniu w stosunku drogi dojazdowej nr 139 . Kształt działek dość regularny .

Teren niezabudowany - stanowi :

- działka nr 114/4 – to część średnio zagospodarowanej posesji , od frontu ogrodzonej , częściowo utwardzonej ,
- działka nr 142/1 – stanowi częściowo rolę uprawną , częściowo akwen wodny , a częściowo łąkę .

Instalacje : w bliskim zasięgu - eN , wod.

Dostęp do drogi publicznej :

- dla dz. nr 114/4 – bezpośredni (droga publiczna dz. 139) ,
- dz. nr 142/1 nie posiada dostępu do drogi publicznej .

Rodzaje użytków , rozłóg : średnie (RIIIb , RIVa , PsVI i N) .

Pole pow. szacowanego gruntu : 0,1629 ha.

Możliwości zabudowy / infrastruktura : dobre .



Jadwiska -

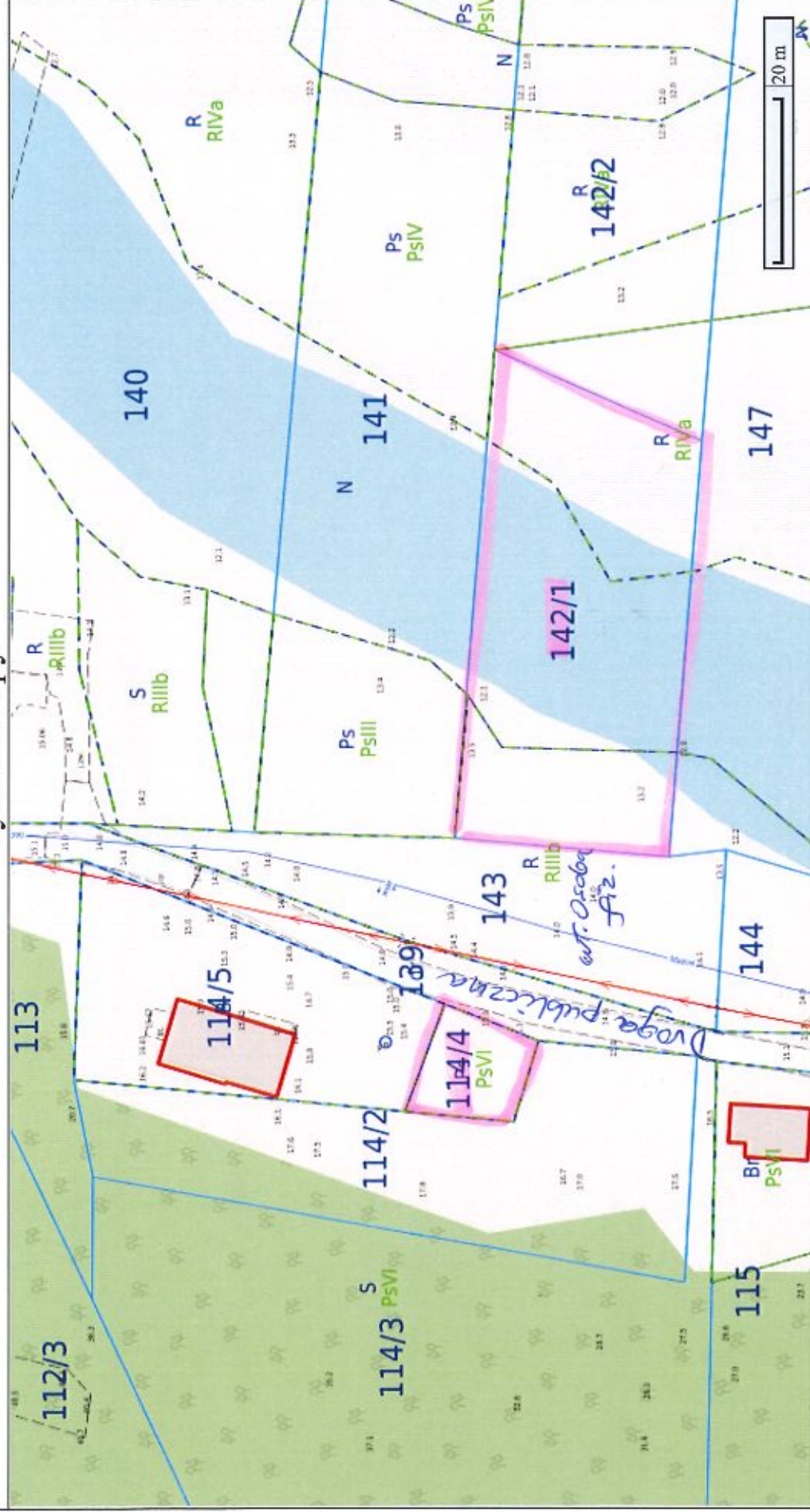
← dz. 142/1



dz. 144/4



Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 26.04.2026 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

