

Operat Szacunkowy

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

obręb 0017 Jażwiska

gmina Gniew

działka nr 114/3 o pow. 0,5600 ha

powiat tczewski
województwo pomorskie

KW nr GD1T/00033780/6

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tczewie)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na dzień 10-11-2025 r. i cen na 12-11-2025r. :

9 770 zł.

słownie złotych : dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt

Wartość dla wymuszonej sprzedaży (udziału $\frac{1}{2}$ nieruchomości) : 7 570 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 12 listopada 2025 r. –


mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0017 Jażwiska gmina Gniew powiat: tczewski Województwo: pomorskie Nr Księgi Wieczystej: GD1T/00033780/6 Nr działki : 114/3 Powierzchnia gruntu : 0,5600 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 w nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości :	wg. stanu na 10-11-2025 r. i cen na dzień 12-11-2025 r. : 9 770 zł.
Wartość udz.1/2 dla wymuszonej sprzedaży :	7 570 zł.
Data określenia wartości :	12-11-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	12-11-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr GD1T/00033780/6 dnia 09.11.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr GD1T/00033780/6 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo pomorskie , powiat tczewski , gmina Gniew , miejscowość Jażwiska Numer działki : 114/3 Sposób korzystania : sady Budynek : brak wpisów Obszar : 0,5600 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
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 .

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. :	114/3
Pow. w ha	0,5600

Rodzaj użytków : S-Ps VI


mgr inż. Janusz Truskowski

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 położona jest w strefie terenów przeznaczonych do zalesień , lasów .

Działka położona jest w strefie ochrony przyrody Dolna Wisła .

Stan użytkowania : teren zdiczałego sadu / zadrzewiony .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni (dz.139)

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana położona jest w strefie pośredniej obrębu Jażwiska , bezpośrednio na zapleczu siedliska Jażwiska 42 , ok. 1km. od części centralnej wsi i ok. 720m. od trasy asfaltowej Tymawa - Apliniki , ok. 300m. 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 – położenie na bardzo stromym stoku , opadającym w kierunku drogi dojazdowym / siedliska – Jaźwiska 42 .

Teren niezabudowany - stanowi teren zaniedbanego , zdziczałego sadu , zarośniętego - samosiejki , w tym znaczna ilość leszczyny , niewielkie zadrzewienia .

Instalacje : brak , ale przy eN , wod.

Kształt działki nieregularny , średnio-korzystny .

Dostęp do drogi publicznej wąskim pasem o szerokości 2,6m. prowadzącym przez posesję nr 42 – przechodzi przez murowane ogrodzenie posesji .

Rodzaje użytków , rozłóg : słabe (S-PsVI) .

Pole pow. szacowanego gruntu : 0,5600 ha.

Możliwości zabudowy / infrastruktura : słabe (bardzo stroma skarpa , która praktycznie uniemożliwia zabudowę) .





— Jarwisia dz. 14/3 (gar-biew) —



↑ wjazd na działkę

— Jarwisia dz. 14/3 (gar-biew) —



STANISŁAWOWSKI
USTAWA
10-444 OLĘTYN
UL. KOSZARZYŃSKA 13 84-100
TEL. 22 74 80 00
FAX 22 74 80 01



— odwisła do 114/3 (am. onen)



— Jarquida de M/S / Ambonew —





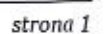
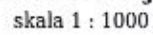
OWO
TRUSZCZANKA
SZCZYN
12 8 11
222-74-45
NR 1

— Józefina de-1413 (an. 1912)



grawiska 02-11.3. pom. braku





Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 16.10.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 16.10.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem