



**PROTOKÓŁ OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI ŁĄSKO MAŁE, GMINA KORONOWO, DLA KTÓREJ SĄD
REJONOWY W BYDGOSZCZ X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ
WIECZYSTĄ O NUMERZE KW BY1B/00098885/7**

1. Oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Łąsko Małe, gmina Koronowo - działki o nr ewid.: 202/6 (powierzchnia - 1,2438 ha), 202/7 (powierzchnia - 5,7362 ha), 205/6 (powierzchnia - 0,4000 ha), 208/8 (powierzchnia - 10,1500 ha), 198/4 (powierzchnia - 1,0610 ha), 199/2 (powierzchnia - 4,2500 ha), 200/3 (powierzchnia - 3,4300 ha), 201/4 (powierzchnia - 4,1500 ha), 206/7 (powierzchnia - 6,4100 ha), 207/4 (powierzchnia - 0,8200 ha), 203/8 (powierzchnia - 6,4010 ha), 204/7 (powierzchnia - 0,1200 ha).

Łącznie powierzchnia powyżej wymienionych działek wynosi 44,1720 ha.

Działki częściowo ze sobą sąsiadują. Dojazd do nieruchomości: drogami o nawierzchni gruntowej.

Dostęp nieruchomości do drogi publicznej lub innej ogólnodostępnej: bezpośredni - do dróg stanowiących własność Gminy Koronowo (działki numer: 180, 209, obręb Łąsko Małe).

Granice działek: zgodnie z kopią *Mapy ewidencji gruntów* stanowiącą załącznik numer 3 do *Opinii biegłego sądowego o wartości rynkowej nieruchomości - Operatu szacunkowego* sporządzonego przez biegłego sądowego Rafała Hendlera.

2. Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa składa się z dwunastu działek ewidencyjnych gruntu nr: 202/6; 202/7; 205/6; 208/8; 198/4; 199/2; 200/3; 201/4; 206/7; 207/4; 203/8; 204/7 (obręb nr 0012, Łąsko Małe) o łącznej powierzchni 44,1720 ha, częściowo ze sobą sąsiadujących, położonych w dwóch lokalizacjach w danym obrębie ewidencyjnym.

Poziome ukształtowanie działek gruntu nieruchomości w większości stanowią nieregularne wieloboki – zgodnie z kopią mapy ewidencyjnej. Pionowe ukształtowanie gruntu nieruchomości jest urozmaicone – stanowi teren płaski, lekko pofałdowany, z lokalnymi wzniesieniami i zagłębieniami oraz z innymi niewielkimi zróżnicowaniami wysokości.

Sposób użytkowania nieruchomości – nieruchomość użytkowana rolniczo, w większości niezabudowana, częściowo z zabudową gospodarczą (na użytku Br-RIVa na działkach nr ewid. 202/6 i 198/4).

Nieruchomość nie jest ogrodzona (występuje jedynie ogrodzenie wewnętrzne na działkach nr ewid. 202/6 i 198/4) i jest częściowo zabudowana (zabudowa gospodarcza na użytku Br-RIVa na działkach nr ewid. 202/6 i 198/4). Na terenie nieruchomości znajdują się: uprawy rolne na gruntach ornym (pszenica ozima), nieużytki, zadrzewienia i zakrzewienia, las, niska roślinność trawiasta; zabudowa gospodarcza na użytku Br-RIVa na działkach nr ewid. 202/6 i 198/4 [cztery budynki: budynek nr ewid. 106 inwentarski - składowy z zapleczem socjalnym – parterowy z poddaszem składowym, konstrukcja żelbetowa i murowana, 563 m² p.u., ogólny stan techniczno - użytkowy zadowolający; budynek nr ewid. 105 inwentarski - składowy z zapleczem socjalnym – parterowy z poddaszem składowym, konstrukcja żelbetowa i murowana, 1897 m² p.u., ogólny stan techniczno - użytkowy zadowolający; budynek nr ewid. 107 składowy – parterowy, konstrukcja żelbetowa i stalowa, 630 m² p.u., ogólny stan techniczno-użytkowy zadowolający; budynek nr ewid. 110 składowy – parterowy, z dobudowaną wiatą, konstrukcja żelbetowa, 322 m² p.u., ogólny stan techniczno-użytkowy zadowolający; stalowy kojec dla psów, ogrodzenie ażurowe stalowe z bramami przesuwными, żelbetowe zewnętrzne wygradzenia przy budynkach dla zwierząt gospodarskich, betonowe utwardzenia terenu (place i drogi), wewnętrzne sieci i urządzenia uzbrojenia terenu (w, kd, ks, e – zasilające, oświetlenia terenu, monitoringu)]; wygradzona betonowa płyta składowa, naziemny zbiornik na wody opadowe (na działce nr ewid. 202/7).

Na nieruchomości zlokalizowane są również obiekty i elementy zagospodarowania nie stanowiące części składowych gruntu i nie będące przedmiotem wyceny:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie stanowiące części składowych gruntu lub budynku w rozumieniu art. 49 KC: sieci elektroenergetyczne, wodociągowe,

- stalowy kontener składowy.

Zobrazowanie i uzupełnienie opisu stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości przedstawia dokumentacja fotograficzna z oględzin nieruchomości stanowiąca załącznik do opinii.

Opis nieruchomości szczegółowo opracowany jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego Rafała Hendlera. Operat szacunkowy stanowi integralną część niniejszego protokołu.

3. Prawa i obciążenia

Wszczęto egzekucję do ww. nieruchomości na wniosek przesłany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy Macieja Bakalarskiego.

4. Umowy i ubezpieczenia

a) Umowa darowizny – Rep. A nr 4500/2018 z dnia 2018.08.22 została zawarta po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

Darczyńcami byli Irena Waryło, córka Jana i Stanisławy, PESEL 50110102503 (udział nr 4 wynoszący 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości) oraz Leopold Edward Waryło, syn Stefana i Zofii, PESEL 49041502016 (udział nr 3 wynoszący 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości), a obdarowaną była Kornelia Weronika Goździk, córka Macieja i Agnieszki, PESEL 00260308469.

b) Aktem notarialnym Rep. A nr 2847/2024 z dnia 2024.08.12 zawarta została warunkowa umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości na rzecz Michała Jana Janusz i Agnieszki Teresy Janusz – w udziałach wynoszących po 1/2 części we własności nieruchomości.

W myśl art. 930 § 1. KPC: Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a kolejni wierzyciele dłużnika mogą przyłączyć się do prowadzonej egzekucji. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak w stosunku do nabywcy.

c) W dniu 2024.08.12 zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości (dzierżawcy: Michał Jan Janusz i Agnieszka Teresa Janusz) na okres do dnia 2026.08.31, z łącznym czynszem wynoszącym 600 000,00 zł brutto rocznie – z podpisami notarialnie poświadczonymi (Rep. A nr 2852/2024 z dnia 2024.08.12).

W dniu 2024.09.13 zawarty został aneks do umowy dzierżawy nieruchomości zawartej dnia 2024.08.12 (dzierżawcy: Michał Jan Janusz i Agnieszka Teresa Janusz) – z podpisami notarialnie poświadczonymi (Rep. A nr 15361/2024 z dnia 2024.09.16).

Zgodnie z art. 930 § 4. KPC: oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji.

Nie przedłożono żadnych innych dokumentów dotyczących stanu prawnego nieruchomości.

5. Właściciel

Umowa darowizny - Rep. A nr 4500/2018 z dnia 22.08.2018 r. została zawarta po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Darczyńcami byli dłużnicy Irena Waryło, córka Jana i Stanisławy (udział numer 2 wynoszący 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości) oraz Leopold Waryło, syn Stefana i Zofii (udział numer 3 wynoszący 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości), a obdarowaną Kornelia Weronika Goździk, córka Macieja i Agnieszki.

Zgodnie z art. 930 § 1 KPC Rozporządzanie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak w stosunku do nabywcy.

6. Użytkownicy

Brak informacji w tym zakresie.

7. Oszacowanie

Nieruchomość została wyceniona przez biegłego sądowego Rafała Hendlera w następujący sposób:

a) wartość rynkowa udziału nr 4 wynoszącego 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości:
2 585 000,00 zł.

b) wartość rynkowa udziału nr 3 wynoszącego 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości:
2 585 000,00 zł.

8. Zgłoszone prawa do nieruchomości - hipoteki:

- hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 177 449,79 CHF na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A.,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 88 724,89 CHF na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 560 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 3 200 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 400 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 560 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1 200 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1 200 000,00 zł. ma rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 320 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 560 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 1 500 000,00 zł. na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A.,
- hipoteka umowna na kwotę 8 000 000,00 zł. na rzecz SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o.,
- hipoteka przymusowa na kwotę 216 917,08 zł. na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie,
- hipoteka przymusowa na kwotę 216 917,08 zł. na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie,
- hipoteka przymusowa na kwotę 240 000,00 zł. na rzecz Prokuratury Okręgowej w Szczecinie.

9. Inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości:

Sprzedaż nieruchomości o numerze KW BY1B/00098885/7 nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Komornik Sądowy

Maciej Bakalarski