

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku
Elżbieta Adamska-Śmigrodzka
Kancelaria Komornicza numer I w Otwocku
05-400 Otwock ul. Andriollego 34 lok.8
tel. 22 779-32-35 e-mail: otwock.adamska@komornik.pl
www.komornikotwock.pl
Km 147/12

Otwock, dnia 07-12-2021

Sąd Rejonowy w Otwocku
Oddział Administracyjny

ul. Armii Krajowej 2
05-400 Otwock

Wasz znak: tablica ogłoszeń



<< ODPIS >>

OBWIESZCZENIE O LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI **nr KW WA10/00051906/9**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Elżbieta Adamska-Śmigrodzka na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że w dniu **19-01-2022r. o godz.12:00** w budynku Sądu Rejonowego w Otwocku mającego siedzibę przy ul. Armii Krajowej 2 w sali nr 3, odbędzie się **pierwsza licytacja** nieruchomości położonej: 05-420 Józefów, ul. Ogrodowa 39, dla której **Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA10/00051906/9** do dłużników Zbigniewa Baranowskiego oraz Hanny Baranowskiej.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Józefowie przy ul. Ogrodowej 39, stanowi dz.ew. 88, obręb 61, powiat otwocki, woj. mazowieckie. Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części Józefowa przy ul. Ogrodowej, w pobliżu ul. Wyszyńskiego jednej z głównych ulic miasta. Odległość do Urzędu Miasta Józefów (centrum Józefowa) wynosi ok. 1,5 km. Dostęp do obiektów użyteczności publicznej średni (m.in. w bliskiej odległości supermarket Tesco). Dostęp do przystanków komunikacji miejskiej w odległości około 1,5 km zlokalizowane przy ul. Piłsudskiego, która stanowi połączenie z m.st. Warszawa. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości zapewniony jest z ul. Ogrodowej stanowiącą drogę publiczną o utwardzonej nawierzchni. Ze względu na takie położenie nieruchomości na tle rynku oraz transakcji przyjętych do analizy i porównania w procesie wyceny lokalizację nieruchomości uznano jako średnio korzystną.

Opis nieruchomości

Przedmiotowa działka będąca przedmiotem własności oznaczona w ewidencji gruntów numerem 88 o powierzchni 1593 m² posiada kształt regularny zbliżony do prostokąta. Działka posiada wymiary ok 26,50 m szerokości oraz 59,60 m długości. Działka jest ogrodzona – siatką niskiej jakości, ogrodzenie nieszczelne. Teren działek płaski, niezagospodarowany, porośnięty roślinnością trawiastą oraz drzewami. Działka posiada dostęp do pełnego uzbrojenia terenu: w ulicy znajduje się energia elektryczna, woda miejska, kanalizacja miejska, gaz ziemny.

Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Na działce znajduje się budynek usługowo warsztatowy o konstrukcji murowanej, budynek jest w trakcie budowy. Budowa rozpoczęła się pod koniec lat 80 tych, pozwolenie z roku 1988. Budynek jest w stanie surowym otwartym. Brak stolarki okiennej, obecnie brak dachu, został rozebrany. Wcześniej dach uległ częściowemu spaleni. Brak instalacji wewnętrznych, brak tynków oraz elewacji. Brak wylewek na parterze i piwnicy. Stan techniczny obiektu jest bardzo słaby, w celu ukończenia inwestycji konieczna jest naprawa obiektu, gdyż od wielu lat stoi on niezabezpieczony. Budynek był projektowany jako budynek warsztatowy o działalności wyrób i naprawa urządzeń elektronicznych na piętrze oraz elektrotechnika – wyrób sprzętu oświetleniowego na parterze. Wg projektu w piwnicy miała się znajdować część socjalna dla pracowników oraz pomieszczenia techniczne wraz z kotłownią. Na parterze znajdować ma się hala produkcyjna głośna, hala montażu oraz magazynu. Na piętrze – pomieszczenia produkcyjne ciche, pomieszczenia napraw, magazyn podzespołów, biuro oraz pomieszczenia socjalne. Dodatkowo wykonano 3 kondygnację budynku (2 piętro) brak jest tej kondygnacji w projekcie budowlanym. Opis konstrukcji wg projektu budowlanego. Fundamenty – żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczków betonowych oraz

cegła biała. Ściany zewnętrzne z cegły białej oraz z cegły ceramicznej. Dodatkowo konstrukcja stanowi słupy murowane z cegły pełnej. Stropy – typu DZ-3 – (stropy z elementów prefabrykowanych, składający się z belek żelbetowych oraz pustaków żużlobetonowych, oparte na podciągach stalowych). Na drugim piętrze wykonano z płyt betonowych. Dach konstrukcji drewnianej, kryty papą – obecnie rozebrany, gdyż uległ spaleni. Schody wewnętrzne – żelbetowe. Stan techniczny obiektu jest bardzo słaby, w celu ukończenia inwestycji konieczna jest naprawa obiektu, gdyż od wielu lat stoi on niezabezpieczony. Budynek jest wykonany niezgodnie z pozwoleniem na budowę, gdyż w Starostwie Powiatowym w Otwocku znajduje się pozwolenie dotyczące obiektu dwukondygnacyjnego + piwnica o pow. zab. 544,67 m². Powierzchnia użytkowa budynku wg projektu znajdującego się w Starostwie Powiatowym w Otwocku wynosi 1003,58 m².

Powierzchnia użytkowa wszystkich kondygnacji wynosi 1003,58 m².

Powierzchnia budynku liczona bez klatek schodowych wynosi 955,82 m².

Budynek został wybudowany jako większy, jest dłuższy o ponad 20 m. Zgodnie z projektem budynek powinien mieć długość 27,65 m – obecnie zgodnie z inwentaryzacją ma długość 40,67 m. Budynek jest również wyższy posiada dodatkowo 3 kondygnację naziemną, w projekcie budowlanym z 1988 r. była dwie kondygnacje.

Zgodnie z treścią operatu szacunkowego biegły otrzymał od właściciela nieruchomości Zbigniewa Baranowskiego kserokopię inwentaryzacji budynku wykonaną w lutym 1992 r. Zgodnie z powyższym budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne oraz 1 podziemną. Powierzchnia zabudowy wynosi 697,48 m². W inwentaryzacji wskazano, że budynek wykonano w stanie surowym (bez okien i drzwi). Z powyższego wynika, że budynek w roku 1992 był w podobnym stanie wykończenia co obecnie. Obecnie również nie ma na budynku dachu, gdyż został rozebrany, częściowo uległ spaleni. Poniżej wskazano zestawienie powierzchni wg inwentaryzacji z roku 1992 r. Jest ona zgodna ze stanem rzeczywistym obiektu.

Powierzchnia użytkowa wszystkich kondygnacji wynosi 2050 m². Powierzchnia budynku liczona bez klatek schodowych wynosi 1950 m². Nie odnaleziono informacji by wydano nowe pozwolenie na nowy projekt zamienny o 3 kondygnacjach naziemnych + jedna podziemna. Przedłożona inwentaryzacja budynku z roku 1992 r. nie posiada żadnej pieczętki urzędowej, zatem nie została zgłoszona do Urzędu Miejskiego w Józefowie lub do Starostwa Powiatowego w Otwocku w celu wydania nowej zamiennej decyzji pozwolenie na budowę. Nie wiadomo, czy pozwolenie na budowę nie wygasło, gdyż zostało one wydane w roku 1988, właściciel nieruchomości nie przedstawił dziennika budowy inwestycji. Nie przedstawił również innych pozwoleń na budowę oprócz decyzji z dnia 24.06.1988 r. nr 53/88. Budynek jest obecnie w bardzo złym stanie. Od 30 lat jest nie użytkowany, pokrycie dachu jest zniszczone. Stropy budynku są naruszone w wielu miejscach, są ugięte. Budynek był podpalany, co widoczne było na pokryciu dachu. Obecnie dach został rozebrany. Budynek jest zawilgocony oraz zagrzybiony z uwagi na niezabezpieczenie budynku przez kilkadziesiąt lat. W budynku robione były ogniska, służył jako punkt spotkań dla osób bezdomnych o czym świadczą grafity na ścianach, składowiska butelek, puszek i miejsca po ogniskach. Po oględzinach można stwierdzić, że stan techniczny budynku jest bardzo zły i nadaje się do generalnego remontu lub wyburzenia. W przypadku gdyby budowa miała być kontynuowana po takim okresie niszczenia budynku należałoby go częściowo rozebrać w celu wymiany elementów popękanych skorodowanych. Należałoby dokonać ekspertyzy budowlanej czy stropy nadają się do użytkowania, gdyż są one ugięte w wielu miejscach, ponadto w niektórych miejscach w stropach są dziury i pęknięcia. Jednakże z uwagi na okoliczność, że zgodnie z dostępnymi dokumentami budynek stanowi samowolę budowlaną, gdyż jest dwukrotnie większy od budynku, który miał być pierwotnie budowany wg pozwolenia. Obecnie wykonywany budynek jest niezgodny z założeniami Studium, gdyż teren oznaczony jest symbolem M1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w rejonach w pełni zurbanizowanych. **Dla nieruchomości w dniu 14.09.2004 r. przez Burmistrza Miasta Józefowa została wydana Decyzja nr 237/04 odmawiająca wydania decyzji o warunkach zabudowy - Rodzaj inwestycji: Budowa dwóch budynków wielorodzinnych (po 6 mieszk.) na dz nr 90 obr. 61, i zmianę sposobu użytkowania**

budynku produkcyjnego 3 kondygnacyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny (dz. 88 obr. 61) oraz budowa budynku wielorodzinnego na dz. 89 obr. 61. Z informacji dostępnej na stronie miasta Józefów wynika, że decyzja była odmowna.

Z uwagi na powyższe biegły stwierdził, że wartość nieruchomości obecnie stanowi grunt jako grunt niezabudowany, a rozpoczęta budowa może stanowić tylko wartość materiałów poroziórkowych.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Zgodnie ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Józefowie 273/III/2001 r. z dnia 01.02.2001 r. następnie zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Józefowie 330/V/2010 r. z dnia 15.07.2010 r. oraz zmienione uchwałą nr 174/VII/2016 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 24.05.2016 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Józefowie Nr 263/VIII/2020 z dnia 2020-12-18 teren na którym znajduje się przedmiot wyceny oznaczony jest symbolem **MI - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w rejonach w pełni zurbanizowanych.**

W dniu 14.09.2004 r. przez Burmistrza Miasta Józefowa została wydana Decyzja nr 237/04 odmawiająca wydania decyzji o warunkach zabudowy - Rodzaj inwestycji: Budowa dwóch budynków wielorodzinnych (po 6 mieszk.) na dz nr 90 obr. 61, **i zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjnego 3 kondygnacyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny (dz. 88 obr. 61)** oraz budowa budynku wielorodzinnego na dz. 89 obr. 61. Z informacji dostępnej na stronie miasta Józefów wynika, że decyzja była odmowna.

Suma oszacowania nieruchomości wynosi **868 703,00 zł**, zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **651 527,25 zł**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **86 870,30 zł najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg**. Rękojmią powinna być złożona w gotówce albo książeczce oszczędnościowej banków uprawnionych według prawa bankowego zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi. Rękojmię można uiścić także na konto komornika:
PKO BP SA 12 O. Warszawa 53 10201127 0000 1302 0167 5354.

Uprasza się o wpłaty wadium w dniach **17.01.2022 roku.** oraz **18.01.2022 roku.**

Zgodnie z przepisem art. 976 §1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły oraz inne osoby wymienione w tym artykule.

W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie od godz.12:00 do godz.16:00 oraz przeglądać w Sądzie Rejonowym w Otwocku przy ul. Armii Krajowej 2 Biuro Obsługi Interesanta, Czytelnia akt, odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego (sygn. akt **I Co 114/17**).

Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie

orzeczenie wstrzymujące egzekucję.

Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Zgodnie z § 23 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 68, poz.360) komornicy sądowi wykonujący czynności egzekucyjne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, w przypadku sprzedaży towarów, wystawiają w imieniu dłużnika i na jego rachunek faktury potwierdzające dokonanie sprzedaży tych towarów. Fakturę wystawia się, jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy związany ze sprzedażą towarów.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2000 nr 86 poz. 959 z póź. zm.) czynność sprzedaży obciążona jest podatkiem PCC.

Po myśli art. 305 § 2 kodeksu karnego kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, udaremnia lub utrudnia przetarg publiczny albo wchodzi w porozumienie z inną osobą działając na szkodę właściciela mienia albo osoby lub instytucji, na rzecz której przetarg jest dokonywany, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

Z upoważnienia
Komornika Sądowego
Aplikant Komorniczy
Marek Zawadka

Na zlecenie Komornika
Sądowego
Asesor Komorniczy
Michał Modzelewski

Komornik Sądowy

Elżbieta Adamska-Śmigrodzka