

Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku  
Ewa Marta Rusak  
Kancelaria Komornicza nr VIII w Otwocku  
05-400 Otwock ul. Kupiecka 1  
tel. 22 300 50 15 e-mail: kancelaria@komornik-rusak.pl  
www.komornik-rusak.pl  
Km 5422/18

Otwock, dnia 13-09-2022

Sąd Rejonowy w  
Otwocku Wydział Administracyjny  
ul. Armii Krajowej 2  
Otwock  
05-400 Otwock

<< ODPIS >>

**OBWIESZCZENIE O PIERWSZEJ LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI**  
**nr KW WA10/00019435/0**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Ewa Marta Rusak na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że w dniu **07-11-2022 r. o godz. 13:30** w budynku Sądu Rejonowego w Otwocku mającego siedzibę przy ul. Armii Krajowej 2 w sali nr 1, odbędzie się **pierwsza licytacja** nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne numer 300/6 i 349/3 z obrębu Janów oraz działkę numer 18 z obrębu Ostrówiec, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA10/00019435/0** należącej do dłużnika: Mariusz Trzeciak.

**Opis nieruchomości:**

Nieruchomość stanowi trzy działki ewidencyjne oznaczone w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne: nr 300/6 i 349/3 z obrębu 0004 Janów, położone we wsi Janów i działka nr 18 z obrębu 0009 Ostrówiec, położona we wsi Ostrówiec. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 34 394,00 m<sup>2</sup>. Część nieruchomości, stanowiąca dz. ew. nr 349/3 z obrębu 0004 Janów położona jest w północnej części wsi Janów. W jej sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz szklarnie. W odległości około 900 m od tej części szacowanej nieruchomości znajduje się świetlica Janowa i Brzezinki, 350 m — tereny leśne. Stan drogi dojazdowej do dz. ew. Nr 349/3 dobry, nawierzchnia asfaltowa, oświetlenie zadowalające, brak chodnika, możliwości parkowania — średnie — na poboczu drogi o niewielkim natężeniu ruchu. Działka ewidencyjna Nr 349/3 o powierzchni 23 694,00 m<sup>2</sup> z obrębu 0004 Janów ma kształt nieregularny, zbliżony do trapezu. Usytuowana jest między drogą asfaltową i gruntami leśnymi. Teren jest ogrodzony ogrodzeniem z siatki metalowej na podmurówce betonowej i słupkach metalowych, z dwoma bramami wjazdowymi i furtką. Teren biologicznie czynny (krzewy ozdobne, drzewa) — tylko przy budynku mieszkalnym i stawie znajdującym się we wschodniej części działki. Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, dwie szklarnie i cztery budynki gospodarcze.

Do pozostałych działek można dojść tylko pieszo, dojazd jest niemożliwy, z uwagi na to, że rzadko używane drogi gruntowe zarosły chaszczami. Część nieruchomości, stanowiąca dz. ew. nr 300/6 z obrębu 0004 Janów położona jest w północnej części wsi Janów. W jej sąsiedztwie znajdują się tereny leśne. Działka ewidencyjna nr 300/6 ma kształt trapezu. Teren jest nieogrodzony, podmokły, stanowi las z przewagą 45-letniej olchy.

Część nieruchomości, stanowiąca dz. ew. nr 18 z obrębu 0009 Ostrówiec położona jest w zachodniej części wsi Ostrówiec. W jej sąsiedztwie znajdują się tereny rolne. Większe punkty handlowe i usługowe, szkoły, banki znajdują się w Karczewie i Otwocku. Główny ciąg komunikacyjny zapewnia droga wojewódzka nr 801. Oddalona jest około 6 000 m od stacji kolejowej "Stara Wieś". Działka ewidencyjna nr 18 ma kształt nieregularny, mocno wydłużony. Teren jest nieogrodzony, stanowi łąkę.

Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla opisywanej nieruchomości. Zgodnie z zapisami art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew - Uchwała Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r., teren opisywanej nieruchomości określony jest symbolami:

V-M — tereny o przebudowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, tereny usługowo-mieszkaniowe (zach. część dz. ew. nr 349/3 o pow. około 9 200,00 m<sup>2</sup>),

V-RO — tereny rolne z koncentracją upraw wielkopowierzchniowych — szklarni, położone w V strefie osadniczo-rolniczej (wsch. część dz. ew. nr 349/3 o pow. około 14 494,00 m<sup>2</sup>),

L — tereny lasów i zalesień (dz. ew. nr 300/6 — o powierzchni 5 200,00 m<sup>2</sup>),

RE — tereny rolne (z przewagą użytków zielonych) o podwyższonych walorach ekologicznych, tereny zieleni naturalnej i

półnaturalnej (dz. ew. Nr 18).

Działka ewidencyjna Nr 349/3 z obrębem 0004 Janów zabudowana jest: parterowym budynkiem mieszkalnym z użytkowym poddaszem, dwoma szklarniami i czterema budynkami gospodarczymi.

Na działce nr 349/3 znajdują się następujące budynki:

a) parterowy budynek mieszkalny z użytkowym poddaszem.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, posadowionym w zachodniej części działki.

Parametry ogólne budynku mieszkalnego:

rodzaj i przeznaczenie obiektu — mieszkalny, rok zakończenia budowy: 1966 (zgodnie z informacją z kartoteki budynków), ilość kondygnacji naziemnych/podziemnych: 1,5 / 1,0,

powierzchnia zabudowy: 108,00 m<sup>2</sup>,

powierzchnia użytkowa: 134,00 m<sup>2</sup>,

pomieszczenia:

piwnica - skład opału, pomieszczenie z piecem,

parter - przedpokój, pokój, łazienka,

poddasze: przedpokój, salon z aneksem kuchennym, sypialnia, łazienka, dodatkowo: taras

Rodzaj konstrukcji i wykończenia zewnętrznego: konstrukcja: tradycyjna, ściany murowane z cegły, więźba dachowa:

drewniana, pokrycie: dach dwuspadowy, pokryty blachą, elewacja: ocieplona, otynkowana, pomalowana, komin: z cegły

klinkierowej, ognioodpornej, stolarka okienna: drewniana, szklona, stolarka drzwiowa: drewniana, rynny, rury spustowe: pcv, balustrady: żeliwne, kute, instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.

Rodzaj wykończenia wewnętrznego:

ściany: pomalowane, w łazience i kuchni — wykończone płytkami ceramicznymi, w salonie, kuchni i przedpokoju — boazerią sosnową, posadzki: w pokojach i w przedpokoju na górze mozaika drewniana, w kuchni, w łazienkach, w przedpokoju na dole, na schodach i tarasie — terakota, w piwnicy — wylewka betonowa, parapety wewnętrzne: z drewna, drzwi: ptycinowe, szklone, grzejniki: z blachy, w kuchni: zabudowa na wymiar i sprzęt AGD, w łazienkach: typowe urządzenia sanitarne, ogrzewanie: własne - piec na miał węglowy. Stan wykończenia i wyposażenia budynku — dobry.

Stan techniczny i stopień zużycia:

Stan techniczny budynku wg operatu biegłego: dobry. Konstrukcja budynku w stanie dobrym.

Stopień zużycia technicznego budynku przyjęto w wysokości 30%, funkcjonalnego — 30%.

b) budynek produkcyjno-usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, I-kondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 195,00 m<sup>2</sup> z 1970 r., murowany, otynkowany, kryty eternitem, posadzki betonowe, z instalacją elektryczną i wodną.

c) budynek produkcyjno-usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, I-kondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 186,00 m<sup>2</sup> z 1974 r., murowany, nieotynkowany, kryty eternitem, posadzki betonowe, z instalacją elektryczną.

d) budynek produkcyjno-usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, I-kondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 167,00 m<sup>2</sup> z 1981 r., murowany, otynkowany, kryty eternitem, posadzki betonowe, z instalacją elektryczną i wodną.

e) budynek produkcyjno-usługowy i gospodarczy dla rolnictwa — szklarnia, I-kondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 1 796,00 m<sup>2</sup> z 2006 r.

f) budynek produkcyjno-usługowy i gospodarczy dla rolnictwa - szklarnia, I-kondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 1 093,00 m<sup>2</sup> z 2006 r.

łączna powierzchnia zabudowy szklarni wynosi 12 789,00 m<sup>2</sup>.

Są to szklarnie typu holenderskiego i białoruskiego, w pełni zautomatyzowane, wyposażone w instalację co., elektryczną, nawadniającą z własnego ujęcia wody. Konstrukcja — stalowa, z blachy ocynkowanej, wyposażone są w szczelne drzwi i okna dachowe, pokrycie — szkło grubości 4 mm wstawiane bez użycia kitu szklarskiego, fundamenty — betonowe.

g) budynek produkcyjno-usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, 1-kondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup> z 1993 r. murowany, otynkowany, kryty eternitem, posadzki betonowe, instalacja elektryczna, wodna.

Suma oszacowania ww. nieruchomości wynosi **20.930.300,00 zł** zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy

oszacowania i wynosi **15.697.725,00 zł.**

**Suma oszacowania uwzględnia ograniczone prawo rzeczowe wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej - nieodpłatna dożywotnia służebność osobista mieszkania na rzecz Zdzisława i Zofii Alicji małżonków Trzeciak w budynku mieszkalnym znajdującym się na działce nr ew. 349/3 o treści zgodnej z par. 4 umowy darowizny. W toku postępowania ustalono, że Zofia Alicja Trzeciak zmarła, w związku z czym służebność w stosunku do zmarłej wygasła.**

Wartość rynkowa wyżej wymienionej nieruchomości określona została przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości Wiesławę Rejment-Zajązkowską upr. 5391 w operacie szacunkowym z dnia 12.04.2021 r. na kwotę: **20 973 500,00 zł.**

Wartość rynkowa służebności osobistej ustanowionej na rzecz Zdzisława Trzeciaka, obciążającej prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej działki ewidencyjnej nr 349/3 z obrębu 0004 Janów, określona została przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości Wiesławę Rejment-Zajązkowską upr. 5391 w operacie szacunkowym z dnia 12.04.2021 r. na kwotę: **43 200,00 zł.**

Wartość rynkowa całej nieruchomości z uwzględnieniem służebności osobistej ustanowionej na rzecz Zdzisława Trzeciaka, obciążającej prawo własności nieruchomości wynosi **20 930 300,00 zł.**

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **2.093.030,00zł.**

Rękojmię należy uiścić na konto komornika: **Bank BNP Paribas SA 30 1600 1462 1819 1991 3000 0001** najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

Rękojmia może być również 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.

W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie od godz. 8:00 do godz. 18:00 oraz przeglądać w Sądzie Rejonowym w Otwocku przy ul. Armii Krajowej 2 protokół opisu i oszacowania nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 976 § 1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.

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.

Na zlecenie Komornika Sądowego  
Asesor Komorniczy  
Arkadiusz Witkowski

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Ewa Rusak,  
Kancelaria Komornicza nr VIII przy ul. Kupieckiej 1 w Otwocku  
Ewa Marta Rusak



