

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 1355/17

Otwock, dnia 30-11-2022

Sąd Rejonowy w Otwocku
Oddział Administracyjny

ul. Armii Krajowej 2
05-400 Otwock



<< ODPIS >>

OBWIESZCZENIE O LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI **nr KW WA1O/00009415/1**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Elżbieta Adamska-Śmigrodzka (tel. 22 779-32-35 fax 22 788 53 23) na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że w dniu **20-01-2023r. o godz. 10:40** w budynku Sądu Rejonowego w Otwocku mającego siedzibę przy Otwock, ul. Armii Krajowej 2 w sali nr 1, odbędzie się **pierwsza licytacja** nieruchomości należącej do dłużnika: Stanisław Kompa oraz Mariola Elżbieta Kompa położonej: 05-480 Karczew K. Otwocka, Brzezinka, dla której **Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze: **KW WA1O/00009415/1**,

Przedmiot licytacji stanowi nieruchomości położonej: 05-480 Karczew K. Otwocka, Brzezinka, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA1O/00009415/1** dz.ew. 2, obręb 44 Karczew, dz.ew. 69, obręb Brzezinka, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA1O/00009415/1

Opis poszczególnych działek

1) Opis dz.ew. 2, obręb 44, księga wieczysta WA1O/00009415/1

Przedmiotowa działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 2 posiada powierzchnię 24 477 m² wg ewidencji gruntów stanowi łąki i pastwiska, lasy, rowy, nieużytki, grunty pod stawami. Działka ma kształt wydłużonego czworokąta o wymiarach: długość 565 m x szerokość od 35 m do 54 m. Działka jest niezagospodarowana i nicogrodzona. Działka ma dostęp do dz.ew. 1, obręb 44, która posiada status drogi wewnętrznej, w ewidencji gruntów jako władający jest wpisana gmina Karczew, jednakże stan prawny drogi nie jest uregulowany, brak założonej księgi wieczystej brak właściciela. Droga stanowi drogę polną o nawierzchni nieutwardzonej.

Działka z obu sąsiaduje z gruntami leśnymi oraz pastwiskami trwałymi. Teren działki płaski, porośnięty roślinnością trawiastą oraz drzewami, na działce znajduje się staw. Działka nie posiada dostępu do uzbrojenia terenu.

Opis dz.ew. 69 księga wieczysta WA1O/00009415/1, dz.ew. 72 księga wieczysta WA1O/00019143/6, dz.ew. 75 księga wieczysta WA1O/00022546/5

Działki ew. 69 o pow. 12600 m², dz.ew. 72 o pow. 9800 m², dz.ew. 75 o pow. 7400 m² stanowią jedną funkcjonalną całość o pow. 29800 m². Dodatkowo właściciel nieruchomości użytkuje dz.ew. 65/3 o pow. 6058 m², zapisana w księdze wieczystej nr WA1O/00009151/2, która nie jest przedmiotem opisu, dz.ew. 65/3 stanowi również własność Stanisława i Marioli Kompa. Działki są zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem mieszkalnogospodarczym, budynkami gospodarczymi rolniczymi oraz szklarniami. Budynki zostały wybudowane w latach 70 -80 tych. Część szklarni została wybudowana ok 2000r. Nieruchomość jest położony wewnątrz wsi Brzezinka, adres Brzezinka 27. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz.ew. 213/2 w Brzezince, która stanowi drogę powiatową. Droga jest utwardzona o nawierzchni asfaltowej. Teren działki płaski. Działka posiada dostęp do uzbrojenia terenu w postaci energii elektrycznej, gazu ziemnego, wody miejskiej, linii telefonicznej. Na działce od strony ulicy w pasie ok. 3 m szerokość zlokalizowana jest infrastruktura w postaci energii elektrycznej, linii teletechnicznej. Działka jest nie prawidłowo ogrodzona. Część działki o szerokości ok 2,5 m jest użytkowany jako droga publiczna oraz chodnik.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Na działce ew. 69 pobudowany jest budynek mieszkalny. Budynek jest 4 kondygnacyjny, 3 kondygnacje naziemne w tym wysokie przyziemie oraz poddasze nieużytkowe. Budynek wg ewidencji gruntów posiada pow. zabudowy 155 m², rok budowy 1978. Budynek murowany budowany z czerwonej cegły oraz pustaków gazobetonowych. Stropy stalowo ceramiczne - Kleina. Dach konstrukcja drewniana kryty blachą ocynkowaną. Stolarka okienna PCV. Budynek nie ma wykonanej elewacji oraz ocieplenia. Budynek posiada instalację, elektryczną, wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Ogrzewanie budynku z pieca na węgiel i paliwo stałe.

Opis wykończenia:

Przyziemie podłogi terakota, gres oraz posadzki betonowe, ściany tynk cementowo wapienny malowany. Parter oraz piętro podłogi parkiet, ściany tynk cementowo wapienny, łazienki glazura i terakota. Pomieszczenia do odnowienia, są prześwity na fugach pustaków. Poddasze jest nie wykończone, nie ocieplone stanowi powierzchnię techniczną. Budynek jest w słabym stanie technicznym, budynek nie ma wykonanej elewacji. Wewnątrz część pomieszczeń nie jest wykończonych. W dniu oględzin wykonano pomiar budynku wewnątrz, powierzchnia całkowita budynku wg pomiarów wynosi: 332 m².

Na działce ew. 69 pobudowany jest budynek mieszkalno-gospodarczy. Budynek jest 3 kondygnacyjny, 2 kondygnacje naziemne oraz częściowo piwnica. Budynek wg ewidencji gruntów posiada pow. zabudowy 289 m², rok budowy 1980. Budynek murowany budowany z białej cegły. Stropy stalowo ceramiczne - Kleina. Dach konstrukcja stalowa kryty eternitem. Stolarka okienna PCV oraz stalowa. W części gospodarczej wrota stalowe. Budynek nie ma wykonanej elewacji oraz ocieplenia. Budynek posiada instalację, elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Ogrzewanie budynku z pieca na węgiel i paliwo stałe.

Opis wykończenia:

W części mieszkalnej podłogi parkiet i terakota, ściany tynk cementowo wapienny, łazienki glazura i terakota. Pomieszczenia do odnowienia, są prześwity na fugach pustaków. Część gospodarcza jest nie ogrzewana. Posadzki betonowe, ściany tynk cementowo wapienny. Wrota stalowe. Budynek jest w słabym stanie technicznym, budynek nie ma wykonanej elewacji. Wewnątrz część pomieszczeń nie jest wykończonych. W dniu oględzin wykonano pomiar budynku wewnątrz, powierzchnia całkowita budynku wg pomiarów wynosi: 320 m².

W dniu 11.09.1997 r. został sporządzony akt notarialny Rep. A. 4037/97 umowa darowizny. W powyższym akcie Jerzy i Janina Kompa darowali synowi Stanisławowi Kompa oraz synowej Marioli Kompa nieruchomość stanowiącą dz.ew. 69 o pow. 1,26 ha, obręb Brzezinka oraz dz.ew. 2 o pow. 2,44 ha, obręb 44 Karczew. Działka ew. 69 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, murowanym, jednopiętrowym z 1980 r. o pow. ok. 200 m², murowanego garażu o pow. ok 270m², w części ok. 90 m²,

zaadaptowanego na cele mieszkalne, wybudowanych w 1977 r., dwóch szklarni bez kotłowni o pow. 1740 m². W przedmiotowym akcie ustanowiono na rzecz Jerzego i Janiny małż. Kompa nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania części mieszkalnej garażu znajdującego się na dz.cw. 69 w Brzezince.

Na działce ew. 69, 72 i 75 pobudowany jest budynek szklarni. Budynek jest 1 kondygnacyjny. Budynek wg ewidencji gruntów posiada pow. zabudowy 17684 m², szklarnia posiada wymiary od 51 m do 66 m szerokości oraz 306 m długości. Pow. użytkowa szklarni 17600 m². Szklarnia budowana w latach 1998-2000. W ewidencji gruntów rok budowy 1999. Ławy betonowe. Szklarnia konstrukcja stalowa. Szklenie szkłem płaskim grubość 4 mm, przy użyciu kitu. Szklarnia jednoszybowa. Szklarnia składa się z trzech części. Dwie części o wymiarach 51 x 82 m oraz ostatnia część o wymiarach 66 m x 142 m. Tylko I część od strony ulicy była ogrzewana, były przygotowane do tego instalacje. Obecnie żadna ze szklarni nie ma możliwości ogrzewania, brak jest instalacji, kocioł został zdemontowany, brak jest częściowej instalacji grzewczej, wg informacji otrzymanej od P. Stanisława Kompa część instalacji mogła potrząskać, szklarnia nie jest obecnie ogrzewana. Pozostałe części szklarni nie mają i nie miały możliwości ogrzewania. W szklarniach są przygotowane instalacje nawadniające oraz elektryczna. Szklarnia w słabym stanie technicznym, konstrukcja skorodowana. W szklarni są widoczne ubytki w szkleniu, część szyb jest powybijana. Wg właściciela nieruchomości P. Stanisława Kompa ubytki powstały podczas wichury pod koniec 2018 r. kiedy część lufcików została wyrwana. Obecnie szklarnia nie jest użytkowana. Szklarnia jest jednoszybowa, mało ekonomiczna w eksploatacji.

Na działce ew. 69 wcześniej był pobudowany budynek szklarni. Budynek posiadał powierzchnię zabudowy 1552 m². Obecnie budynek został rozebrany. Budynek był w złym stanie technicznym.

Na działce ew. 69 znajduje się również obora drewniana, która nie została naniesiona na mapy. Obiekt jest tymczasowy nie uwzględniono go w wycenie. Pozostały teren działek nie jest zagospodarowany. Teren działek od strony ulicy jest ogrodzony, w pozostałej części działki nie ogrodzone. W pozostałych stronach ogrodzenia działek stanowią granice budynków szklarni.

Dz.cw. 2, obręb 44 - I – tereny lasów i zieleni, dodatkowo działka położona jest w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, na terenie oznaczonym jako Zespół.

Dz.cw. 69 częściowo jest położona na terenie oznaczonym jako istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, (obszar ok. 500 m²), częściowo jest położona na terenie oznaczonym symbolem **V M** tzn. tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej oraz w obrębie strefy osadniczo-rolniczej (obszar ok 5400 m² - patrząc od strony drogi) oraz w części położona jest na terenie oznaczonym symbolem **V RO** czyli tereny rolnicze z koncentracją upraw kubaturowych – szklarni (obszar ok 6700 m²). Część oznaczona symbolem **VRO** – jest położona w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Suma oszacowania nieruchomości wynosi **1 355 466,00zł**, zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **1 016 599,50zł**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **135 546,60zł najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg**. Rękojmia 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 0157 5354 .

Uprasza się o wpłaty wadium w dniach **18.01.2023 r.** oraz **19.01.2023 r.**

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 Otwock, ul. Armii Krajowej 2 w pok. Biuro Obsługi Interesanta, Czytelnia akt odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy bieglego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego.

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 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.

Na zlecenie Komornika
Sądowego

Asesor Komorniczy
Kamil Gospodarczyk



Komornik Sądowy

Elżbieta Adamska-Śmigrodzka