

Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku  
Ewa Marta Rusak  
Kancelaria Komornicza nr VIII w Otwocku  
05-400 Otwock ul. Kupiecka 1  
dnia 15-05-2023r.  
Km 1751/21



## **OBWIESZCZENIE O LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Ewa Marta Rusak na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że w dniu **28 sierpnia 2023 r. o godz. 11:40** w budynku Sądu Rejonowego w Otwocku mającego siedzibę przy ul. Armii Krajowej 2, w sali nr 3, odbędzie się **pierwsza licytacja** nieruchomości niezabudowanej: działka ewidencyjna nr **42/2**, położonej: 05-462 Wiązowna, Duchnów przy Szosie Mińskiej, obręb ewidencyjny 0005 - Duchnów, o pow. 28 520,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA10/00031274/3**, stanowiącej własność dłużnika Jana Rudnickiego.

### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona we wsi Duchnów, przy Szosie Mińskiej, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 42/2, o powierzchni 28 520,00 m<sup>2</sup>, zlokalizowana w obrębie 0005 Duchnów. Nieruchomość położona jest na terenie północnej części wsi Duchnów, w pobliżu granicy ze wsią Stary Konik. Osią komunikacyjną obszaru jest Autostrada Wolności A2, przebiegająca w odległości około 100 m od przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w sąsiedztwie gruntów usługowych niezabudowanych i zabudowy usługowej - stacji Shell Polskamp i Universal Technology. 470 m od szacowanej nieruchomości znajduje się przedszkole „Wyliczanka”, 100 m od przedmiotowej nieruchomości przebiega Autostrada Wolności A2. Dostęp do komunikacji autobusowej słaby — znajdują się w dużej odległości. Około 1600 m od szacowanej nieruchomości oddalony jest przystanek kolejowy „Halinów”. Stan dróg dojazdowych: nawierzchnia Szosy Mińskiej - asfaltowa, ulicy Bosmańskiej — gruntowa (aktualnie nieprzejezdna), możliwości parkowania — na terenie własnym.

Działka ewidencyjna Nr 42/2 z obrębu 0005 Duchnów o powierzchni 28 520,00 m<sup>2</sup> ma kształt prostokąta z uciętym północno-wschodnim rogiem. Położona jest między ulicą Bosmańską i Szosą Mińską, do których przylega krótszymi z boków. Działka jest nieogrodzona, w większości stanowi teren niezagospodarowany - łąkę.

Aktualnie istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do lokalnych sieci infrastruktury technicznej — elektroenergetycznej, wodnej i gazowej.

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego p.n. „Duchnów — Centrum Handlowe” - Uchwała Nr 108.XV.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren szacowanej nieruchomości — dz. ew. Nr 42/2 określony jest symbolem:

2.U/UC- usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m<sup>2</sup>.

1. Plan ustala oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 2.U/UC zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu 2.U/UC plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe — usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

2) przeznaczenie dopuszczalne — składowanie i magazynowanie.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu 2.U/UC:

1) ustala się realizację zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany; 2) ustala się realizację usług z zakresu:

- a) administracji i biur,
- b) obsługi finansowej,
- c) handlu,
- d) gastronomii, w tym sprzedaży pieczywa wytwarzanego na miejscu,
- e) wystawiennictwa,
- f) kultury i rozrywki,
- g) turystyki
- h) usług motoryzacji, w tym stacji paliw,
- i) magazynowania i składowania,
- j) usług podstawowych realizowanych jako wbudowane lokale użytkowe;

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw wraz z zapleczem usługowym z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
- 2) dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych jako wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub jako obiekty wolnostojące;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych na funkcje z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszcza się realizację części wysokościowej budynku zgodnie rysunkiem planu; 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) z wyłączeniem części wysokościowej budynku — 20,0 m,
  - b) dla części wysokościowej budynku — 28,0 m;
- 9) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy — 0,1 ;
- 10) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy — 2,0;
- 11) plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy — 70% na każdej działce budowlanej;
- 12) plan ustala wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej — 15%;
- 13) plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej — 5000 m<sup>2</sup>
- 14) plan nakazuje kształtowanie elewacji nowoprojektowanych budynków od strony drogi krajowej nr 2, jako elewacje eksponowane, wymagające szczególnego opracowania formy i detalu architektonicznego, przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów elewacyjnych podnoszących standard estetyczny i użytkowy przestrzeni;
- 15) plan dopuszcza realizację parkingu podziemnego na nie więcej niż I kondygnacji podziemnej;
- 16) plan zakazuje grodzenia terenu za wyjątkiem obiektów i urządzeń technicznych oraz zgodnie z ustaleniami planu;
- 17) plan dopuszcza realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 18) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami planu;
- 19) obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami planu;
- 20) obowiązują zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami planu, przy czym na terenie dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklam, masztów reklamowych, o maksymalnej wysokości 45,0 m;
- 21) 21) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z przepisami planu;
- 22) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami planu,
- 23) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami planu;
- 24) obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami planu;
- 25) obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z przepisami planu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 2.U/UC:

- 1) plan ustala podstawową obsługę komunikacyjną terenu poprzez bezpośredni zjazd publiczny łączący obszar 2.U/UC z drogą krajową nr 2, realizowaną w ramach rozbudowy tej drogi i z zastosowaniem sygnalizacji świetlnej;.

Stwierdzono niezgodność danych dotyczących powierzchni działki między księgą wieczystą i ewidencją gruntów. W przypadku rozbieżności między oznaczeniem nieruchomości w dziale 1-0 księgi wieczystej, a oznaczeniem w ewidencji gruntów i budynków, przyjmuje się zapisy z ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości).

Suma oszacowania wynosi **3 753 800,00 zł**, zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **2 815 350,00 zł**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **375 380,00 zł**.

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

Rękojnia 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 nieruchomości 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.

  
Komornik Sądowy  
Ewa Marta Rusak



