

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku
Elżbieta Adamska-Śmigrodzka
Kancelaria Komornicza numer 1 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 328/21

Otwock, dnia 27-04-2023

Sąd Rejonowy w Otwocku
Oddział Administracyjny

ul. Armii Krajowej 2
05-400 Otwock



Biuro Obsługi Interesanta
Sądu Rejonowego w Otwocku

Wpłynęło dnia

2023 -05- 15

Godzina.....minuta.....sekunda.....

Ilość załączników.....

Ilość odpisów.....

Starszy sekretarz sądowy.....
Krzysztof Giaszczyński

<< ODPIS >>

OBWIESZCZENIE O LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI **nr KW WA1O/00049753/4**

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 **26-06-2023r. o godz. 10:00** w Sąd Rejonowy I Wydział Cywilny w Otwocku 05-400 OTWOCK, ul. Armii Krajowej 2, Otwock odbędzie się **pierwsza licytacja** niewydzielonej części nieruchomości położonej: 05-400 Otwock, ul. Wczasowa, Otwock, dla której **Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA1O/00049753/4** należącej do dłużnika: Tomasz Poprawka oraz Jolanta Wyszomirska- Poprawka

Przedmiot licytacji stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, oznaczona w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym 56/1 o powierzchni 658 m², położona w Otwocku przy ulicy Wczasowej 28A, obręb 5, powiat otwocki. Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny trzykondygnacyjny, podpiwniczony o powierzchni użytkowej przyjętej do obliczeń 273,50 m², powierzchnia netto wszystkich kondygnacji 301 m². Powierzchnię ustalono na podstawie dokumentacji otrzymanej w Starostwie Powiatowym w Otwocku (do powierzchni do obliczeń powierzchni użytkowej powierzchnię budynku bez powierzchni klatek schodowych oznaczonych w projekcie jako komunikacja). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta Nr WA1O/00049753/4 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Otwocku

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej, gazu ziemnego, wody miejskiej, kanalizacji miejskiej. Media zlokalizowane są w ulicy Wczasowej. Do działki wykonane są przyłącza energetyczne, wodne, kanalizacyjne, gazu ziemnego, jednakże zgodnie z mapą zasadniczą instalacja gazu ziemnego doprowadzona jest do działki od strony ul. Słonecznej przez działkę sąsiednią nr 50, która stanowi własność prywatną.

Opis nieruchomości

Przedmiotowa działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 56/1 posiada łączną powierzchnię 658 m². Kształt działki nieregularny zbliżony do litery L.

Działka położona w drugiej linii zabudowy od strony ul. Wczasowej. Wjazd następuje poprzez wąski pas o szerokości ok 6 m, główna część działki znajduje się w drugiej linii zabudowy od ulicy. Działka zlokalizowana jest za dz.ew. 56/2 patrząc od strony drogi. Główna część działki posiada wymiary ok 29 m szerokości oraz ok 17 m głębokości. Wjazd posiada długość ok 28 m, posiada on długość całej dz.ew. 56/2, szerokość drogi wjazdowej wynosi ok 6 m. Działka jest ogrodzona. Na dz.ew. 56/1 jest zlokalizowany budynek mieszkalny jednorodzinny. Teren działki płaski, zagospodarowany, porośnięty roślinnością trawiastą i kilkoma drzewami a także częściowo wyłożony kostką betonową w części frontowej. Na przedmiotowej działce nr ew. 56/1 o powierzchni 658 m², znajduje się budynek mieszkalny

jednorodzinny trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym, podpiwniczony. Budynek jest w zabudowie bliźniaczej z budynkiem na dz.ew. 56/2. Budynek pierwotnie został wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę nr 257/89 l.dz.AGM 8386/107/89 z dnia 10.05.1989 r. na budowę budynku warsztatowego następnie przebudowany i rozbudowany na podstawie decyzji Starosty Powiatu Otwockiego w dniu 03.10.2000 r. nr 479P/00 zmieniającą sposób użytkowania budynku warsztatowego na cele mieszkalne następnie zmieniona decyzją z dnia 28.12.2000 r. nr 640P/00 oraz decyzją z dnia 16.09.2002 r. nr 299P/02.

Opis budynku na podstawie danych w projekcie budowlanym. W opinii technicznej znajdującej się w projekcie z 2000 r. wskazano:

Jest to budynek piętrowy podpiwniczony z poddaszem użytkowym.

Stan istniejący

- ławy fundamentowe – żelbetowe – nie widać pęknięć
 - izolacja pozioma – na ławach wykonano z dwóch warstw papy na lepiku
 - fundament – z cegły cementowej gr. 38 cm, - nie widać pęknięć
 - izolacja pozioma – na fundamencie wykonano z dwóch warstw papy na lepiku
 - ściany konstrukcyjne zewnętrzne – o konstrukcji murowanej od zewnątrz cegła 1NFD gr. 12 cm o wewnątrz gazobeton 24 cm pomiędzy warstwami pustka powietrzna
 - kominy wymurowane z cegieł ceramicznych pełnych, przewody kominowe wentylowane 14x14 cm wyprowadzono osobno w kotłowni spalinowy 14x27 cm
 - stropy – nad piwnicą – parterem-piętrem typu kleina na dwuteowniku NP. 160 nie widać pęknięć
 - nadproża nad drzwiami i oknami – wykonano wylewane typu kleina
 - schody – żelbetowe wewnętrzne wylewane
 - więźba dachowa – krokwie 7x16 cm namurnica 14x14 cm, słupki 14x14 cm, kleszcze 5x14 cm rozstaw krokiew prawidłowy
 - stolarka okienna i drzwiowa – drewniana typowa
 - pokrycie dachu z blachy szwedzkiej powlekanej umocowanej do łąt
- W projekcie z 2000 r. wskazano.

Projekt adaptacyjny istniejącego budynku (dawniej o funkcji warsztatu) w stanie surowym, nie zamkniętym na cele mieszkalne dotyczy podniesienia dachu (wys. Ścianki kolankowej 99 cm), wyburzenia istniejącej żelbetowej klatki schodowej i zastąpienia jej schodami drewnianymi od poziomu piwnicy po poddasze oraz pełnego wyposażenia wewnątrz. Budynek zostanie nadbudowany w granicach zewnętrznych, istniejących ścian nową konstrukcją dachu, uzupełnioną o lukarnę (łuk o rozpiętości 250 cm) od strony zachodniej. Cały budynek powinien zostać docieplony styropianem grubości 10 cm, pokryty tynkiem strukturalnym na siatce. Od strony elewacji frontowej zaprojektowany został przedsiónek w technologii tradycyjnej (cegła pełna i docieplenie styropianem gr. 10 cm) przykryty dachem pokryty blachodachówką. Cokoły uzyskają okładzinę kamienną z piaskowca 4 cm, mocowanego na kotwach ze stali nierdzewnej. Kolor piaskowca beżowo szary, struktura kamienia gładka bez przeżyłęń. Kolorystyka elewacji jasno szara lub beżowa (zgodnie z decyzją inwestora). Dach budynku o spadku 77% - obecnie pokryty blachodachówką kolor grafit. Stolarka okienna PCV kolor biały. Na poddaszu zastosowano okna dachowe połaciowe typu „Velux”. Wewnątrz budynku wszystkie przegrody działowe zostały zaproponowane jako konstrukcje blaszane wykończone płytami karton gips gr. 7 cm. Na poddaszu obudowę karton gips pionów kominowych zastąpiono cegłą gr. 12 cm. Tynki wewnętrzne gipsowe malowane emulsyjnie. Dla celów dekoracyjnych miejscowo proponowane są sufity podwieszane, pełne.

Instalacje: - kanalizacyjna, - wodna – gazowa, - energetyczna, - centralnego ogrzewania.

Ze zdjęć zamieszczonych w Internecie z ogłoszenia sprzedaży wynika, że cokół na budynku z piaskowca nie jest wykonany, widoczny jest styropian, wewnątrz budynku znajdują się schody o konstrukcji betonowej a nie drewnianej. Schody zewnętrzne nie posiadają okładzin. Powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń wynosi 273,50 m², powierzchnia netto wszystkich kondygnacji 301 m², powierzchnia ta zawiera w sobie również powierzchnie klatki schodowej. Powierzchnię ustalono na podstawie dokumentacji otrzymanej w Starostwie Powiatowym w Otwocku (do powierzchni do obliczeń powierzchni użytkowej powierzchnię budynku bez powierzchni klatek schodowych oznaczonych w projekcie jako komunikacja). W dniu oględzin nie było możliwości wejścia do wewnątrz budynku. Teren nieruchomości był zamknięty, nikt nie otwierał. Zawiadomienia odnośnie oględzin wysłano pocztą

Powierzchnia użytkowa budynku wszystkich kondygnacji przyjęta do obliczeń wynosi 273,50 m². Opis stanu technicznego ustalono na podstawie projektu budowlanego oraz oględzin z zewnątrz. Budynek z zewnątrz jest ocieplony, ma wykonaną elewację. Stolarka okienna PCV – kolor biały. Dach pokryty blachodachówką. Stan techniczny z zewnątrz budynku uznano jako korzystny, budynek był kilka lat temu remontowany. Działka ogrodzona. Na działce znajduje się dodatkowo wiata na samochody oraz altana ogrodowa. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, gazu miejskiego, kanalizacji miejskiej. Jako źródło ciepła – ogrzewanie na gaz ziemny. W dniu oględzin nie było możliwości wejścia do wewnątrz budynku, teren był zamknięty nikt nie otwierał. Obecnie dom jest wystawiony na sprzedaż w internecie znajdują się ogłoszenia przedmiotowej nieruchomości wraz ze zdjęciami. W ogłoszeniu jest zawarte, że – „Budynek zbudowany w latach 90' - stan surowy otwarty. W 2003 roku rozbudowany i wykończony. W 2009 przeszedł gruntowny remont został rozbudowany. W 2018 roku odświeżony cały dom wraz z wymianą zabudowy kuchennej. Budynek zbudowany z czerwonej cegły plus suporeks, ocieplony styropianem oraz watą mineralną, tynk akrylowy. Wszystkie media podłączone. Dom trzykondygnacyjny w całości podpiwniczony. W piwnicy rozprowadzona instalacji umożliwiająca zainstalowanie sauny. Budynek bardzo dobrze docieplony, ekonomiczny w eksploatacji. Instalacja wentylacyjna rozprowadzona po całym budynku, do każdego pomieszczenia włącznie z piwnicą. Parter domu składa się z dużego przestronnego salonu, widnej kuchni, WC, pomieszczenia gospodarczego – schowka i wiatrołapu. Wysokie pomieszczenia 3,70m z podwieszanym sufitem i z zamontowanym nowoczesnym oświetleniem. Kuchnia zabudowana na wymiar, z nowoczesnym sprzętem AGD. W salonie jest przygotowane miejsce na instalację kominka (rozprowadzone przewody grzewcze do każdego pomieszczenia w domu).

Na pierwszym piętrze mieszczą się trzy sypialnie o powierzchniach 24,20 i 10 m². Balkon posiada wyjście bezpośrednio z korytarza. Duża łazienka została wyposażona w natrysk i wannę. Drugie piętro to otwarta przestrzeń, o powierzchni 100m² do zagospodarowania wedle własnego uznania, również z klimatycznym balkonem. Doprowadzone instalacja do zainstalowania kozy grzewczej lub małego kominka. Doprowadzone pionów wodno-kanalizacyjne do łazienki. Na podłogach w sypialniach na I piętrze panele drewniane, na parterze gres. W całym domu okna PCV. Z salonu bezpośrednie wyjście na ogródek. Podwórce idealnie zagospodarowane, w rogu nastrojowa altana idealna na wieczorne grillowanie. Posesja wyposażona w system alarmowy. Przed domem duża wiata na cztery samochody. Brama otwierana automatycznie na pilota. Odległość do PKP, SKM – 1,5km, przystanki autobusowe w odległości ok 400m. W pobliżu sklep wielkopowierzchniowy, przedszkole, szkoła, przychodnia zdrowia. Cicha i spokojna okolica, w bliskiej odległości rzeka Świder i las (150m). Układ pomieszczeń pozwala na zaaranżowanie domu na trzy mieszkania, z możliwością wyizolowania niezależnej klatki schodowej. Istnieje możliwość aranżacji poddasza na 4 pokoje o pow. ok.20m² każdy oraz pokój kąpielowy. W domu rozprowadzona instalacja alarmowa z monitoringiem z szybką reakcją jednostki ochrony. Układ budynku i pomieszczeń oraz pionów wodno-kanalizacyjne i grzewcze pozwalają na zrobienie zewnętrznej klatki schodowej (możliwość zrobienia przez aktualnego właściciela) i wydzielenie zupełnie niezależnego mieszkania o powierzchni około 100m², na potrzeby najmu.”

Mając powyższe na uwadze, w wycenie przyjęto, że stan techniczny budynku oraz standard wykończenia budynku jest dobry – korzystny.

Suma oszacowania nieruchomości wynosi **1 152 000,00zł**, zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **864 000,00zł**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **115 200,00zł**. 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 0167 5354

najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. Uprasza się o wpłaty wadium w dniach **22.06.2023 roku** oraz **23.06.2023 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 opisu i oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego (sygn. akt **I Co 355/21**).

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
Tomasz Gruszka

Na zlecenie Komornika
Sądowego

Asesor Komorniczy
Kamil Gospodarczyk



1. 5

1. 5