

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.otwock.komornik.pl
Km 138/21

Otwock, dnia 01-09-2023

Sąd Rejonowy w Otwocku
Oddział Administracyjny

ul. Armii Krajowej 2
05-400 Otwock

<< ODPIS >>



OBWIESZCZENIE O LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI **nr KW WA10/00034541/7**

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 **23-10-2023r. o godz. 11:40** w Sąd Rejonowy I Wydział Cywilny w Otwocku 05-400 OTWOCK, ul. Armii Krajowej 2, Otwock odbędzie się **pierwsza licytacja nieruchomości** położonej: 05-408 Wola Ducka, Wola Ducka, dla której **Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA10/00034541/7** należącej do dłużnika: Piotr Wicik

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, oznaczona w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym 379/1 i 379/2 o łącznej powierzchni 1754 m², położona w miejscowości Wola Ducka, przy ul. Sportowa 8, stanowiącej dz.ew. nr 379/1 i 379/2, obręb 0023 Wola Ducka, gmina Wiązowna, powiat otwocki. Na przedmiotowej działce znajduje się murowany budynek mieszkalny jednorodzinny trzykondygnacyjny z garażem w bryle budynku o powierzchni użytkowej netto 220 m². (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru w dniu oględzin). Na nieruchomości dodatkowo pobudowany jest jednokondygnacyjny budynek garażowo gospodarczy o pow. 118 m². Na nieruchomości pobudowany jest również dwukondygnacyjny budynek produkcyjno-gospodarczy z częścią biurowo socjalną o powierzchni użytkowej 390 m². Budynek jest częściowo zlokalizowany na sąsiedniej dz.ew. 379/3 o pow. 1700 m², dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA10/00020210/7, nieruchomość również jest własnością Piotra Wicik, jednakże nie jest ona przedmiotem egzekucji. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta Nr WA10/00034541/7 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Otwocku.

Wyżej wymieniona nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części gminy Wiązowna w odległości ok 100 m od ul. Trakt Lubelski, która wcześniej stanowiła drogę krajową nr 17, a obecnie stanowi drogę ruchu lokalnego. Droga krajowa nr 17 została przebudowana i obecnie stanowi drogę ekspresową S17. Znajduje się ona w odległości ok 300 m od nieruchomości. Najbliższy węzeł wjazdowy ok 2,5 km z jednej strony oraz ok 4 km od strony Warszawy. Miejscowość Wola Ducka położona jest w pobliżu granic z miastem Otwock oraz gminą Celestynów. W odległości ok 13 km od nieruchomości przebiega autostrada A2. Najbliższy węzeł komunikacyjny będzie znajdował się w Góraszce w odległości ok 14 km. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zabudowy usługowo gospodarczej. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości zapewniony jest od ul. Sportowej, która stanowi drogę publiczną o nawierzchni szutrowej. Ze względu na takie położenie nieruchomości w procesie wyceny lokalizację i otoczenie nieruchomości uznano jako średnio korzystne.

Opis nieruchomości

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej, wody miejskiej. Media zlokalizowane są w ulicy Sportowej. Do działki wykonane są przyłącza energetyczne

oraz wodne. Na działce znajduje się szambo. W drodze projektowana jest instalacja gazowa. Przedmiotowa działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 379/1 i 379/2 posiada łączną powierzchnię 1754 m². Kształt działki regularny zbliżony do trapezu prostokątnego o wym. ok 21 m szerokości oraz od ok 77 do 88 m długości. Teren działki płaski, zagospodarowany, porośnięty roślinnością trawiastą i kilkoma drzewami a także prawie w całości wyłożony kostką betonową. Teren działki jest w całości ogrodzony. Na działkach zlokalizowane są budynki: tj. budynek mieszkalny o pow. 220 m², budynek gospodarczo garażowy o pow. 118 m² oraz dwukondygnacyjny budynek produkcyjno-gospodarczy z częścią biurowo socjalną o powierzchni użytkowej 390 m². Część budynku zlokalizowana jest na dz.ew. 379/3, która również stanowi własność Piotra Wicika.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

1. Budynek mieszkalny

Na przedmiotowej działce nr ew. 379/1 o powierzchni 1413 m², znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny trzykondygnacyjny z wbudowanym garażem, o pow. użytkowej przyjętej do obliczeń 220 m². Powierzchnię ustalono na podstawie inwentaryzacji w dniu oględzin tj. 11.07.2022 r. Budynek został wybudowany w latach 80 tych na podstawie pozwolenia z 1984 r. Dom w zabudowie wolnostojącej, piętrowy z użytkowym przyziemem, wybudowany w technologii tradycyjnej murowej. Budynek posadowiony na ławach fundamentowych betonowych. Ściany konstrukcyjne murowane z pustaka i cegły białej silikatowej. Stropy żelbetonowe. Dach konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką. W zakresie stolarki zastosowano okna drewniane, stolarka drzwiowa - drewniana. Ściany wewnątrz pomieszczeń tynk cementowo-wapienny. Ściany w pomieszczeniach „mokrych” wyłożone glazurą. Jako wykończenie podłóg – panele oraz terakota na korytarzu i kuchni, w przyziemiu na podłodze terakota. W łazienkach na ścianie glazura a na podłodze terakota. W kuchni na podłodze terakota a na ścianie częściowo glazura. Schody żelbetowe z pokryciem drewnianym. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, woda miejska,.. Jako źródło ciepła – ogrzewanie na piec na olej opałowy. Grzejniki w budynku nowego typu. Standard wykończenia i wyposażenia określono jako przeciętny – budynek remontowany około 2000 r. Wykonanie robot budowlanych w budynku podczas wizji lokalnej oceniono jako średni, zgodne ze sztuką budowlaną.

Program użytkowy budynku

Budynek posiada następujące dane techniczne:

Liczba kondygnacji: 2 plus przyziemie W wycenie przyjęto standard zgodnie z oględzinami z 11.07.2022 r. Powierzchnię budynku będącego przedmiotem wyceny ustalono na podstawie inwentaryzacji w dniu wizji tj., 11.07.2022 roku . Starostwie Powiatowym w Otwocku brak jest projektu budowlanego dotyczącego budynku. W dokumentach znajduje się jedynie pozwolenie na budowę z 1984 r. oraz decyzja przenosząca pozwolenie na budowę z 1994 r.

Powierzchnia użytkowa wszystkich kondygnacji wynosi 220 m²

2. Budynek garażowo- gospodarczy

Na działce znajduje się również budynek garażowo gospodarczy, jednokondygnacyjny o pow. użytkowej 118 m², pow. zabudowy wg ewidencji wynosi 145 m². Budynek budowany w ostrej granicy z dz.ew. 380, Z drugiej strony również znajduje się budynek gospodarczy. Budynek budowany ok 1998 r. Budynek murowany, dach konstrukcja drewniana, kryty blachą. Stolarka drzwiowa drewniana i stalowa. Stolarka okienna PCV. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Budynek nieogrzewany. Stan techniczny budynku dobry. Powierzchnię budynku będącego przedmiotem wyceny ustalono na podstawie inwentaryzacji w dniu oględzin 11.07.2022 r. Nie otrzymano żadnej dokumentacji projektowej oraz inwentaryzacyjnej od właściciela. Również nie otrzymano takiej dokumentacji w Starostwie Powiatowym w Otwocku.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 118 m²

Do budynku przylegają dwie wiaty stalowe o powierzchniach 13 m² oraz 28 m².

Budowle nie trwale związane z gruntem, nie naniesiony na mapy.

3. Budynek produkcyjny z częścią socjalną

Budynek gospodarczy pobudowany na dz.ew. 379/1 i 379/2, dla którego zostały wydana decyzja Wójta Gminy Wiązowna nr 63/NB/98 z dnia 24.11.1998 r. o pow. użytkowej 390 m², pow. zabudowy 322 m² jest częściowo pobudowany na dz.ew. 379/3, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr WA10/00020210/7. Nieruchomość dz.ew. 379/3 również jest własnością Piotra Wicik, który jest właścicielem nieruchomości dz.ew. 379/1 i 379/2, jednakże nie jest ona przedmiotem egzekucji. Nieruchomość opisaną w księdze wieczystej WA10/00020210/7 stanowiącą dz.ew. 379/3 Piotr Wicik nabył na podstawie aktu notarialnego z dnia 29.12.2014 r. Rep. A. 6315/2014 – umowa darowizny od swojej matki Danuty Wicik. Z uwagi na okoliczność, że dz.ew. 379/3 stanowi własność tego samego podmiotu dz.ew. 379/1 i 379/2, są one zabudowane jednym budynkiem gospodarczym, którego większa część ponad 65% znajduje się na dz.ew. 379/1 i 379/2. Na działce 379/3 znajduje się część ok 35%, która stanowi część jednokondygnacyjną. Części budynku nie da się od siebie fizycznie rozdzielić. Części budynku nie posiadają rozdzielenia ścianami od siebie, budynek był budowany jako całość. W celu określenia wartości w wycenie założono fikcyjny podział dz.ew. 379/3 w ten sposób, by zagwarantować normalne użytkowanie większej części budynku na dz.ew. 379/1 i 379/2. W wycenie przyjęto założenie art. 231 kodeksu cywilnego, który wskazuje, że samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Budynki były wznoszone przez tego samego właściciela, dziś również właścicielem obu nieruchomości jest jeden podmiot – Piotr Wicik. W opinii założono, że w celu zapewnienia prawidłowego użytkowania budynku produkcyjnego niezbędne jest przyłączenie części dz.ew. 379/3 o powierzchni ok 240 m². Budynek murowany, dach konstrukcja drewniana, kryty blachą. Stolarka drzwiowa drewniana i stalowa. Stolarka okienna PCV. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Budynek ogrzewany – częściowo, ogrzewane są pomieszczenia biurowe oraz socjalna, hala produkcyjna nie jest ogrzewana. Ogrzewanie z pieca na ecogroszek. Stan techniczny budynku dobry. Budynek jest częściowo dwukondygnacyjny, na piętrze budynku znajdują pomieszczenia socjalno-mieszkalne. Powierzchnię budynku będącego przedmiotem wyceny ustalono na podstawie inwentaryzacji w dniu oględzin 11.07.2022 r. Nie otrzymano żadnej dokumentacji projektowej oraz inwentaryzacyjnej od właściciela. W dokumentacji w Starostwie Powiatowym w Otwocku znajduje się rzut parteru budynku.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 390 m²

Suma oszacowania nieruchomości wynosi **1 072 000,00zł** , zaś cena wywołania jest równa $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania i wynosi **804 000,00zł**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **107 200,00zł**. 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 uiszczyć 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 05-10-2023 r. oraz 06-10-2023 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 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 135/21).

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

Komornik Sądowy

Elżbieta Adamska-Śmigrodzka



