

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 77/20

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 WA10/00033347/0

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 **27-11-2023r. o godz. 10:00** w Sąd Rejonowy I Wydział Cywilny w Otwocku 05-400 OTWOCK, ul. Armii Krajowej 2, Otwock sala nr 3 odbędzie się **pierwsza licytacja nieruchomości** położonej: 05-420 Józefów, dla której **Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA10/00033347/0** należącej do dłużnika: Grzegorz Nojszewski

Przedmiotem licytacji jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, oznaczona w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym **57/2** o powierzchni **1152 m<sup>2</sup>**, położona w Józefowie **przy ulicy Ekologicznej 26**, obręb 55, powiat otwocki. Na przedmiotowej działce znajduje się murowany budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej przyjętej do obliczeń 241 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Józefowie przy ul. Ekologicznej 26, stanowi dz.ew. 57/2, obręb 55, powiat otwocki, woj. mazowieckie. Nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części Józefowa przy ul. Ekologicznej 26 w pobliżu ul. Nadwiślańskiej. Odległość do Urzędu Miasta Józefów (centrum Józefowa) wynosi ok. 2,5 km. Dostęp do obiektów użyteczności publicznej słaby. Dostęp do przystanków komunikacji miejskiej w odległości około 400 m zlokalizowane przy ul. Nadwiślańskiej, która stanowi połączenie z m.st. Warszawa. Najbliższy dworzec PKP i SKM w odległości ok. 3 km. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane zalesione. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości zapewniony jest z ul. Ekologicznej stanowiącą drogę publiczną o nieutwardzonej nawierzchni. Ze względu na takie położenie nieruchomości na tle rynku oraz transakcji przyjętych do analizy i porównania w procesie wyceny lokalizację nieruchomości uznano jako średnio korzystną.

### **Opis nieruchomości**

Przedmiotowa działka będąca przedmiotem własności oznaczona w ewidencji gruntów numerem 57/2 o powierzchni 1152 m<sup>2</sup> posiada kształt regularny zbliżony do litery L – wjazd następuje poprzez wąski pas o szerokości 4 m, **główna część działki znajduje się w drugiej linii zabudowy od ulicy**. Działka zlokalizowana jest za dz.ew. 57/3 patrząc od strony drogi. Główna część działki posiada wymiary 32 m długości oraz 31 m szerokości. **Wjazd posiada długość 36 m, posiada on długość całej dz.ew. 57/3, szerokość drogi wjazdowej wynosi 4 m**. Działka jest ogrodzona. Teren działki płaski, zagospodarowany, porośnięty roślinnością trawiastą oraz drzewami. Działka posiada dostęp do uzbrojenia terenu: w ulicy znajduje się energia elektryczna, kanalizacja miejska, gaz ziemny, telefoniczna. Obecnie są wykonane przyłącza na działce kanalizacyjne, elektryczne oraz telefoniczne. Działka posiada ujęcie własne wody pitnej.

### **PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Zgodnie ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Józefowie 273/III/2001 r. z dnia 01.02.2001 r. następnie zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Józefowie 330/V/2010 r. z dnia 15.07.2010 r. oraz zmienione uchwałą nr 174/VII/2016 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 24.05.2016 r. teren na którym znajduje się przedmiot wyceny

oznaczony jest symbolem M - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny zabudowy w obrębie którym ograniczenia dla nowego inwestowania powinny stanowić występująca zieleń o charakterze leśnym.

## **2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:**

Na działce jest wybudowany budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej pobudowany w latach 90 tych, pozwolenie z roku 1994. Budynek dwu kondygnacyjny podpiwniczony.

Powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń wynosi 241 m<sup>2</sup>, powierzchnia netto wszystkich kondygnacji 285,80 m<sup>2</sup>. Powierzchnię biegłą ustalił na podstawie inwentaryzacji w dniu oględzin tj. 11.08.2020 r. (do powierzchni do obliczeń przyjęto 50 % piwnicy).

Budynek posadowiony na ławach fundamentowych betonowych. Ściany konstrukcyjne murowane pustak ceramiczny max 24 cm + suporex. Budynek jest ocieplony styropianem. Stropy żelbetonowe gęstożebrowe. Dach konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką.

W zakresie stolarki zastosowano okna PCV wymienione w 2004 r., stolarka drzwiowa

- drewniana. Ściany wewnątrz pomieszczeń tynk cementowo-wapienny. Ściany w pomieszczeniach „mokrych” wyłożone glazurą. Jako wykończenie podłóg – parkiet na parterze i na piętrze. W łazienkach na ścianie glazura a na podłodze terakota. W kuchni na podłodze gres a na ścianie częściowo glazura. Schody z parteru na piętro betonowe - wykończenie drewniane. Schody z piwnicy na parter – betonowe, brak okładzin.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, woda ujęcie własne, kanalizacji miejskiej. W ulicy znajduje się przyłącze gazowe oraz wodociągowe. Jako źródło ciepła – ogrzewanie na olej opałowy – piec centralnego ogrzewania, w budynku znajduje się zbiornik o pojemności 1000 l. Dodatkowo w budynku jest piec na centralnego ogrzewania na węgiel. Grzejniki w budynku płytowe. Standard wykończenia i wyposażenia określono jako dobry.

Powierzchnia użytkowa wszystkich kondygnacji wynosi 241 m<sup>2</sup>

\* Do obliczenia wartości rynkowej biegłą przyjął 50 % powierzchni, gdyż piwnica oraz pomieszczenie stanowi powierzchnię pomocniczą. Powierzchnia budynku przyjęta do obliczeń wynosi 241 m<sup>2</sup>, jest ona podobna do powierzchni wskazanej w projekcie budowlanym. Powierzchnię ustalono na podstawie inwentaryzacji uproszczonej budynku w dniu oględzin.

Suma oszacowania nieruchomości wynosi **1 136 000,00zł** , zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **852 000,00zł**.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **113 600,00zł**. 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 23-11-2023 r. oraz 24-11-2023 r.

Zgodnie z przepisem art.976 §1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomości 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 nieruchomości w dni powszednie od godz.12:00 do godz.16:00 oraz przeglądać w Sądzie Rejonowym w Otwocku przy Otwock, ul. Armii Krajowej 2 pok. 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 70/20).

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



