

Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku  
Ewa Marta Rusak  
Kancelaria Komornicza nr VIII w Otwocku  
05-400 Otwock ul. Kupiecka 1  
dnia 18-09-2023r. /SIESTA/  
Km 773/19

#SIESTA \*0020004814223\*/N0177/



## **OBWIESZCZENIE O LICYTACJI**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Ewa Marta Rusak, na podstawie przepisu art. 953 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (dalej: "kpc") podaje do publicznej wiadomości, że w sprawie Km 773/19, w dniu **w dniu 27-11-2023 r. o godz. 11:20** w budynku Sądu Rejonowego w Otwocku mającego siedzibę przy ul. Armii Krajowej 2, 05-400 Otwock w sali nr 3, odbędzie się pierwsza licytacja nieruchomości, którą stanowi działka ewid. nr **64/1**, obręb 0009 Karczew, położonej: 05-480 Karczew, ul. Piłsudskiego 68, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **WA10/00044045/3** i która stanowi własność dłużnika Michała Latuszka.

Suma oszacowania wynosi 319 400,00 zł, zaś cena wywołania jest równa trzy czwarte sumy oszacowania i wynosi **239 550,00 zł**.

(suma oszacowania i opis nieruchomości zgodnie z art. 948 par. 1 z ind. 1 kpc w brzmieniu obowiązującym do 30.06.2023 r. opiera się na protokole opisu i oszacowania z dnia 14 stycznia 2022 r. na podstawie operatu szacunkowego z dnia 7 czerwca 2021 r. wraz z opinią uzupełniającą biegłego z dnia 10 stycznia 2022 r.)

### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość położona jest na terenie północno-zachodniej części Karczewa. W jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się działki przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną zabudowane i niezabudowane. Stan dróg dojazdowych - słaby, ulica Piłsudskiego na odcinku obok nieruchomości ma nawierzchnię gruntową utwardzoną, brak chodnika, możliwości parkowania — słabe — na poboczu wąskiej ulicy, o małym natężeniu ruchu. Działka ewidencyjna nr 64/1 z obrębu 0009 Karczew o powierzchni 980,00 m<sup>2</sup> (około 41 m x 53,00 m x 52,00 m), ma kształt trójkąta, najkrótszym z boków przylega do ulicy Piłsudskiego, z której jest wjazd na teren nieruchomości. W ostrej zachodniej granicy działki posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny — w trakcie budowy, przylegający do budynku na sąsiedniej działce. Północna część działki znajduje się w pasie technologicznym sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w którym nie ma możliwości zabudowy. Istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do miejskich sieci infrastruktury technicznej: elektrotechnicznej, wodnej (w odległości 50 m od granicy nieruchomości), gazowej (w odległości 80 m od granicy nieruchomości). Projektowana jest sieć kanalizacyjna. Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla szacowanego terenu. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew - Uchwała nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Kaczewie z dnia 29 marca 2017 r., teren nieruchomości określony jest symbolem: I - MN — teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położony w I strefie miejskiej.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, 2-kondygnacyjnym w trakcie budowy.

### **a) Parametry ogólne budynku w trakcie budowy:**

rodzaj i przeznaczenie obiektu — mieszkalny, rok budowy: rozpoczęcie — 2007 r., liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 2,0/0,0 powierzchnia zabudowy: 76,25 m<sup>2</sup>.powierzchnia użytkowa: 109,61 m<sup>2</sup> .kubatura: 430,44 m<sup>3</sup> parter - wiatrołap — 3,30 m<sup>2</sup> , hol z aneksem kuchennym - 17,10 m<sup>2</sup> , salon — 21,78 m<sup>2</sup> , łazienka — 6,81 m<sup>2</sup> , pomieszczenie gospodarcze — 5,68 m<sup>2</sup> .razem parter — 54,67 m<sup>2</sup> .razem piętro — 54,94 m<sup>2</sup> .

**b) Rodzaj konstrukcji i wykończenia:** fundamenty: z betonu żwirowego, ściany fundamentowe: z betonu, konstrukcja: tradycyjna murowana z bloczków z betonu komórkowego, pokrycie: dach wielopołaciowy, więźba drewniana, kryty blachą falistą, elewacja: nieotynkowana, ocieplona styropianem czarnym o gr. 15 cm, stolarka okienna: okna plastikowe trzyszybowe, komin: systemowy, rynny pcv, stolarka drzwiowa zewnętrzna: drewniana, balkon — wylewka betonowa, schody i podesty: żelbetowe monolityczne, bez okładzin, przyłącza: elektrotechniczne, brak przyłącza kanalizacji, budynek przygotowywany do podłączenia szamba.

### **c) Wykończenie pomieszczeń:**

stan surowy zamknięty: stolarka okienna: okna plastikowe trzyszybowe, brak ocieplenia poddasza, brak tynków wewnętrznych, okładzin ścian i schodów, wykonane są wylewki posadzek, na piętrze wykonano strop teriva z instalacją pod sufit napinany, wykonana instalacja elektryczna , wodno-kanalizacyjna , c.o bez pieca

### **d) Stan techniczny i stopień zużycia:**

Według opinii biegłego konstrukcja budynku w stanie dobrym, stan techniczny budynku — dobry, standard wykończenia —

dobry. Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego oceniono na 0%. Budowa w trakcie realizacji, na dzień sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości wykonano 66,33% prac budowlanych.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **31 940,00 zł.**

Rękojmię należy uiścić na konto komornika: **Bank BNP Paribas SA 30 1600 1462 1819 1991 3000 0001** najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. Za datę złożenia rękojmi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika.

Rękojmia 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. W Sądzie Rejonowym w Otwocku można przeglądać protokół opisu i oszacowania (należy powołać się na sygnaturę akt sądowych: I Co 724/23).

Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu.

Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do przeprowadzenia licytacji i przybicia na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie ograniczonego prawa rzeczowego lub przedmiotów razem z nim 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 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 nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.



Komornik Sądowy  
Ewa Marta Rusak