

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku
Ewa Marta Rusak
Kancelaria Komornicza nr VIII w Otwocku
05-400 Otwock ul. Kupiecka 1
dnia 11-10-2023r. /ER/
Km 1040/20



OBWIESZCZENIE O LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI

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 1040/20, w dniu **w dniu 22-01-2024 r. o godz. 10:40** w budynku Sądu Rejonowego w Otwocku mającego siedzibę pod adresem ul. Armii Krajowej 2, 05-400 Otwock w sali nr 3, odbędzie się pierwsza licytacja nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę nr 99/6, położonej pod adresem: 05-420 Józefów, ul. Kasztanowa 1A, Józefów, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA10/00020232/7 o powierzchni 3 028,00 m², będącej własnością dłużników Ewy i Włodzimierza Stepków na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Komornik prowadzi egzekucję z nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA10/00020232/7 wyłącznie w zakresie działki ewidencyjnej nr 99/6 o powierzchni 3028 m² należącej do dłużników Ewy i Włodzimierza Stepków. Zgodnie z ostateczną decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 3005/2019 z dnia 30 sierpnia 2019 r. nastąpił podział działki nr 99/2 obręb 39, na działki:
- nr 99/5 o pow. 308 m² - stanowiącą własność Gminy Miasta Józefowa, jako część pasa drogowego ulicy Kasztanowej oraz
- na działkę nr 99/6 o pow. 3028 m² - stanowiącą własność dłużników Ewy i Włodzimierza Stepków.

W dziale I-O księgi wieczystej znajduje się wzmianka DZ.KW/WA10/7719/21/1 - sprostowanie oznaczenia/obszaru, która jak ustalono w toku sprawy, dotyczy zawiadomienia Starosty Otwockiego z dnia 23.06.2021 r. w celu ujawnienia w treści księgi wieczystej ww. podziału.

Nieruchomość położona jest we wschodniej części Józefowa, w sąsiedztwie terenów leśnych. W jej bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

Stan dróg dojazdowych - średni, ulica Kasztanowa ma nawierzchnię utwardzoną, oświetlenie zadowalające, brak chodników, możliwości parkowania — słabe — wzdłuż ulicy Kasztanowej o niewielkim natężeniu ruchu.

Działka ewidencyjna nr 99/6 z obrębu 0039 Józefów o powierzchni 3 028,00 m² ma kształt prostokąta, który jednym z krótszych boków przylega ulicy Kasztanowej, z której jest wjazd na teren nieruchomości. Stanowi grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym i usługowym. Teren działki jest zagospodarowany, ogrodzony ogrodzeniem metalowym na podmurówce betonowej, z bramą wjazdową i furtką — od frontu, z pozostałych stron — siatką metalową, ciągi piesze i jezdnie utwardzone trylinką betonową, teren biologicznie czynny — urządzone (trawnik, drzewa, krzewy ozdobne, obiekty małej architektury). Nieruchomość znajduje się w zasięgu pełnej, miejskiej infrastruktury technicznej: elektrotechnicznej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa etap III A - uchwała Nr 69/1V/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r., teren nieruchomości gruntowej określony symbolem: ML 15 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych o powierzchni powyżej 1500 m².

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, zlokalizowanym w centralnej części nieruchomości i budynkiem usługowym, zlokalizowanym we wschodniej części nieruchomości, w pobliżu jej granicy.

1. Budynek usługowy

Parametry ogólne budynku:

rodzaj i przeznaczenie obiektu: usługowy,

liczba kondygnacji naziemnych/podziemnych: 2/0

powierzchnia zabudowy: 468,00 m²

powierzchnia użytkowa: 748,80 m².

Rodzaj konstrukcji i wykończenia zewnętrznego:

ławy i stopy fundamentowe: żelbetowe,

ściany zewnętrzne: murowane z cegły ceramicznej,
pokrycie: stropodach,
elewacja: nieotynkowana, na niewielkiej części - tynk cementowo-wapienny,
rynny i rury spustowe: z blachy,
stolarka okienna: drewniana, starego typu, - komin: z cegły ceramicznej ognioodpornej.

- Stan techniczny i stopień zużycia

Konstrukcja budynku w stanie dobrym, stan techniczny budynku — średni, standard wykończenia — słaby. Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego w operacie szacunkowym bieglego oceniono na 40%.

2. Budynek mieszkalny

a) Parametry ogólne budynku

rodzaj i przeznaczenie obiektu: mieszkalny,
ilość kondygnacji nad/pod ziemią: 2,0/1,0,

powierzchnia zabudowy: 213,00 m²,

powierzchnia użytkowa: 3 19,50 m².

Rodzaj konstrukcji i wykończenia zewnętrznego:

ściany zewnętrzne: murowane z cegły ceramicznej,

więźba dachowa: drewniana,

pokrycie połaci dachowych: blacha,

elewacja: tynk cementowo-wapienny, z okładziną kamienną,

stolarka okienna: drewniana, starego typu,

rynny i rury spustowe: z blachy,

kominy: z cegły ceramicznej ognioodpornej, - schody: żelbetowe, - balustrady: drewniane.

Stan techniczny i stopień zużycia

Konstrukcja budynku w stanie dobrym, stan techniczny budynku — dobry, standard wykończenia — średni. Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego w operacie szacunkowym bieglego oceniono na 30%.

Suma oszacowania wynosi **2.248.000,00 zł**, zaś cena wywołania jest równa trzy czwarte sumy oszacowania i wynosi **1.686.000,00 zł**.

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 i operat szacunkowy (należy powołać się na sygnaturę akt sądowych: I Co 388/20).

Zgodnie z art. 962 kpc licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania to jest **224.800,00 zł**, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

Rękojmię należy złożyć na rachunek bankowy komornika:
Bank BNP Paribas SA 30 16001462 1819 1991 3000 0001

Za datę złożenia rękojmi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika.

Rękojmia może być również złożona w księżeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela księżeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi.

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 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 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

