

Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie  
Krzysztof Kokoszko  
Kancelaria Komornicza Nr IX  
03-813 Warszawa Terespolska 2 lok 32  
dnia 12-11-2024r. /KK/  
Km 63/19

#KK \*0020004952659\*/N0177/



## **OBWIESZCZENIE O LICYTACJI UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie Krzysztof Kokoszko, 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 63/19, w dniu **w dniu 16-01-2025 r. o godz. 11:00** w budynku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie mającego siedzibę pod adresem ul. Terespolska 15a, 03-813 WARSZAWA w sali nr P20, odbędzie się pierwsza licytacja udziału wynoszącego 4/48 nieruchomości zabudowanej stanowiącej działki ew.nr 120/1, 120/2 oraz 50/3 z obrebu 3-12-23 położonej pod adresem: 04-858 Warszawa, Patriotów 227/231, Warszawa, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00036845/5 przysługującemu dłużnikowi: Joanna Gabriela Dobrska.

W skład nieruchomości wchodzi:

- działki ewidencyjnej nr 120/1 o powierzchni 1 112,00 m<sup>2</sup>, zabudowane budynkiem mieszkalny jednorodzinny, parterowy o powierzchni zabudowy 86 m<sup>2</sup> oraz dwoma budynkami parterowymi niemieszkalnymi o powierzchni zabudowy 46 m<sup>2</sup> oraz 132 m<sup>2</sup>. Działka posiada adres ul. Patriotów 227.
- działki ewidencyjnej nr 120/2 o powierzchni 1 110,00 m<sup>2</sup> zabudowane budynkiem mieszkalnym 3 kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 171 m<sup>2</sup>, budynkiem garażu o powierzchni zabudowy 22 m<sup>2</sup> oraz budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 71 m<sup>2</sup>. Działka posiada adres - ul. Patriotów 231
- działki ewidencyjnej 50/3 o powierzchni 222 m<sup>2</sup>, niezabudowane, stanowiącej drogę we władaniu Zarządu Dróg Miejskich Warszawa ul. Chmielna 120.

Budynki posadowione na działce 120/1.

1. Budynek mieszkalny, parterowy wybudowany w technologii tradycyjnej. Powierzchnia zabudowy 86 m<sup>2</sup>. Położony w niedalekiej odległości od wejścia na działkę przez bramę od ul. Patriotów. Budynek ocieplony, otynkowany. Stolarka okienna i drzwiowa standardowa. Pokrycie dachu wykładziną blaszaną. Okna budynku z ekspozycją we wszystkich kierunkach. Budynek mieszkalny jest połączony z budynkiem o charakterze niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 46 m<sup>2</sup>. Przyjęto wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jako 80% powierzchni zabudowy ( 86 m<sup>2</sup> X 0,8 = 68,8 m<sup>2</sup> ).

2. Przy północno-zachodniej granicy działki zlokalizowany jest budynek niemieszkalny, zgodnie z wypisem z kartoteki budynków ma powierzchnię zabudowy równą 132 m<sup>2</sup>. Budynek murowany o 1 kondygnacji nadziemnej. Budynek w złym stanie technicznym. Otynkowany, od strony nieruchomości, od północy i zachodu nieotynkowany, widoczne cegły i pustaki.

Okno i wejścia do budynku od strony działki. Drzwi w złym stanie. Dach budynku pokryty został papą.

Budynki posadowione na działce 120/2.

1. Budynek mieszkalny jest domem mieszkalnym trzykondygnacyjnym. Obiekt wybudowano przed 1939r. Budynek o powierzchni zabudowy 171 m<sup>2</sup>. Technologia wykonania tradycyjna z cegły ceramicznej, stropy systemu kleina, stropodach wentylowany, schody żelbetowe. W całym budynku była wymieniona stolarka okienna na PCV.

Lokal nr 1 położony na parterze o powierzchni użytkowej 129,7 m<sup>2</sup>

Lokal nr 2 położony na 1 piętrze o powierzchni użytkowej 99,4 m<sup>2</sup>,

Lokal nr 3 położony na 2 piętrze o powierzchni użytkowej 64,6 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali w budynku 293,70 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia użytkowa piwnic 98,9 m<sup>2</sup>.

Budynek o mało atrakcyjnej bryle architektonicznej. Ekspozycja okien w trzech kierunkach.

Lokal położony na parterze składa się z pięciu pokoi, hallu, kuchni i łazienki, posiada dostęp do werandy. Do lokalu na parterze adoptowano część pomieszczeń piwnicy jako pomieszczenia mieszkalne. Lokal po remoncie łazienki i hallu. W hallu zabudowa szaf i na ścianach wykładzina ceramiczna. W pokojach na podłodze parkiet. Ściany malowane. W salonie kominek.

Lokal położony na 1 piętrze składa się z trzech pokoi, kuchni i łazienki. W trakcie oględzin bieglego w lokalu usytuowanym na 1 piętrze były prowadzone prace remontowo modernizacyjne.

Lokal położony na 2 piętrze składa się z trzech pokoi, hallu, łazienki i kuchni. Bezpośredni dostęp do pomieszczeń strychu.

Część ścian pokryta panelami SIDING. Wszystkie lokale posiadają kuchnię i łazienki.

Stan budynku uznano jako słaby. Standard wykończenia wewnątrz przyjęto jako niski.

Klatka schodowa utrzymana w złym standardzie.

Suma oszacowania wynosi 307 750,00 zł, zaś cena wywołania jest równa trzy czwarte sumy oszacowania i wynosi **230 812,50 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 dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie można przeglądać protokół opisu i oszacowania, oraz operat szacunkowy nieruchomości (należy powołać się na sygnaturę akt sądowych: I Co 151/24).

Zgodnie z art. 962 kpc licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania to jest 30 775,00 zł, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

Rękojmię należy złożyć na rachunek bankowy komornika:  
BNP PARIBAS BANK POLSKA SA 10 16001462 1823 2279 7000 0003

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

Rękojnia może być również złożona w księzeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela księzeczki 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości 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.

Na zlecenie  
komornika

Na zlecenie  
komornika

Komornik Sądowy przy Sądzie  
Rejonowym dla Warszawy Pragi  
Południe w Warszawie

Asesor  
*Aleksandra Kulita*

Asesor  
*Agnieszka Ślusarczyk*

*Krzysztof Kokoszko*