

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie
Maciej Kucharski
Kancelaria Komornicza nr VII w Koszalinie
75-037 Koszalin ul. Zwycięstwa 40/81
dnia 30-01-2024r. /mk/
Km 477/22

#mk /N0176/

PROTOKÓŁ OPISU I OSZACOWANIA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie Maciej Kucharski w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa NA SKARPIE

którego reprezentuje: **Radca Prawny Elżbieta Czapnik**

przeciwko dłużnikowi:

Rafał Milczarek

prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego:

Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 14-09-2022 r., sygn. akt I Nc 990/22, zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 19-12-2022 r.

w dniu 30-01-2024 r. o godz. 11:00 w kancelarii komornika przystąpił do opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego pod adresem: 75-356 Koszalin, ul. Stefana Starzyńskiego 2D/33.

Prawidłowo zawiadomione strony oraz uczestnicy postępowania, nie stawili się.

Oznaczenie nieruchomości

Opis i oszacowanie dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni 54,90 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, wpisanego w rejestrze spółdzielni mieszkaniowej: Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa NA SKARPIE (adres spółdzielni: 75-343 Koszalin, ul. Na Skarpie 17), dla którego Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KO1K/00067762/0, przystępującego dłużnikowi: Rafał Milczarek.

Opis budynku, w którym znajduje się lokal

Realizacja	na początku 70 – tych XX wieku
Ilość kondygnacji	12 mieszkalnych
Ilość klatek schodowych	2
Podpiwniczenie	tak
Technologia wykonania	z elementów prefabrykowanych „wielkiej płyty”
Fundamenty	betonowe wylewane
Ściany zewnętrzne i wewnętrzne	konstrukcyjne – prefabrykowane, żelbetowe, gr. 32 cm, ściany działowe – cegła dziurawka 6,5 cm klasy 50 na zaprawie cementowej
Pokrycie ścian zewnętrznych	ocieplenie ze styropianu z tynkiem cienkowarstwowym
Konstrukcja dachu	stropodach
Pokrycie dachu	papa termozgrzewalna
Stan techniczny	dobry, nie widać śladów pęknięcia , zawilgocenia ścian zewnętrznych , fundamentów, po termomodernizacji kilkanaście lat temu i niedawnym odświeżeniu klatek schodowych

Opis lokalu

Lokalizacja w budynku	8 piętro
Powierzchnia użytkowa	54,90 m ² (wg księgi wieczystej)
Dodatkowa powierzchnia	brak informacji o przynależnej piwnicy, jest mała loggia
Okna	PCV
Drzwi wewnętrzne	płycinowe, starszego typu
Drzwi zewnętrzne	płycinowe, nowszego typu
Podłogi	w pokojach – panele podłogowe, w kuchni,

Ściany	łazienice, przedpokoju – płytki z terakoty tynki cementowo – wapienne, w łazienice – płytki ceramiczne, w kuchni – pasek płytek nad zlewem i kuchenką
Stałe zabudowy	brak
Wyposażenie łazienki i wc	kabina prysznicowa, standardowa armatura, wc typu kompakt
Standard wnętrza	dobry
Stan techniczny	dobry, w czasie oględzin nie zaobserwowano miejsca wymagających natychmiastowego remontu
Funkcjonalność	Lokal funkcjonalny, z przedpokoju wchodzi się do wszystkich pomieszczeń, jeden pokój duży i 2 małe sypialnie, mieszkanie narożne w budynku - okna są na trzy strony świata.
Rozkład lokalu	3 pokoje, przedpokój, łazienka, oddzielne wc, kuchnia + mała loggia

Stwierdzone prawa i obciążenia

- hipoteka umowna na rzecz Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 000010205, KRS 000014843, na sumę 472 014,06 zł , wierzytelność: wierzytelności banku obejmujące: kapitał, odsetki kapitałowe ustalone w § 12 umowy kredytu, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu ustalone w § 25 umowy kredytu, prowizje i opłaty od kredytu przewidziane i określone w umowie kredytu nr 20230299530/2/KH/25052020 z dnia 25 maja 2020, przy czym w/g zgłoszenia z dnia 19-01-2024r. , aktualna wysokość należności wynosi 220 673.10zł.

Umowy ubezpieczenia nieruchomości

- nie stwierdzono

Osoby władające nieruchomością

- dłużnik

Sposób korzystania przez dłużnika

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jego żony i dwójki małoletnich dzieci

Zgłoszone prawa do nieruchomości

- nie zgłoszono

Oszacowanie z podaniem podstaw

Oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zgodnie z przepisem art. 948 kpc dokonał biegły: Marek Pietraszewski na kwotę **337 000,00 zł**. Aktualną wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie obecnym określono podejściem porównawczym stosując metodę korygowania ceny średniej.

Określenie stanu technicznego i standardu lokalu przyjęto na podstawie oględzin dokonanych w dniu 07-11-2023 r. oraz informacji uzyskanych przez biegłego.

Obecnych przy czynności pouczone o treści przepisu art. 767 kpc oraz art. 950 kpc.

Obecni przy czynności złożyli następujące wnioski i oświadczenia: nie złożono

Czynność trwała od godziny 11:00 do godziny 11:15. Protokół odczytano.

.....
(komornik sądowy)