

Czy warto kupować od komornika

Za odwiedzaniem licytacji komorniczych przemawiają przede wszystkim korzystne ceny, jakie nabywcy mogą tam często uzyskać. Kupno nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego – zwłaszcza w okresie szybkiego wzrostu ich cen – to rozwiązanie kuszące z dwóch przynajmniej powodów. Po pierwsze, - wymienia Rzeczpospolita - ze względu na to, że cena rośnie szybciej, niż trwają procedury egzekucyjne. Każdą nieruchomość wystawianą przez komornika na sprzedaż musi wycenić biegły. Bywa i tak, że między sporządzeniem wyceny nieruchomości a wystawieniem jej na licytację mija dłuższy czas. Tymczasem kodeks postępowania cywilnego nie daje komornikowi zbyt dużych możliwości zmiany ceny. Może się zatem okazać, że wycena, którą sporządzono na początku postępowania egzekucyjnego, na jego końcu jest już o wiele niższa niż aktualna wartość nieruchomości.

Drugi czynnik to - czytamy dalej - to, że sam fakt wyceny nieruchomości na określonym poziomie bynajmniej nie oznacza, iż nie zostanie ona sprzedana taniej. Komornik musi bowiem zacząć licytację od kwoty dużo niższej, niż wynika z wyceny. Cena wywoławcza na pierwszej licytacji wynosi trzy czwarte sumy oszacowania. Cena ta ma również znaczenie w toku licytacji. Postąpienia, czyli kwoty, o które przebijają się licytujący, nie mogą być bowiem niższe niż jeden proc. tej ceny.

Jeśli licytujących jest wielu i przebijają się ofertami, cena oczywiście szybko wzrośnie. W przeciwnym jednak wypadku zostanie ona sprzedana poniżej ustalonej na wstępie wartości. Do przeprowadzenia licytacji wystarczy stawienie się jednego tylko licytanta - informuje dziennik.