

Mieszkanie okazjnie sprzedam

Coraz większym powodzeniem cieszą się mieszkania sprzedawane na komorniczych licytacjach. Tutaj nieruchomość można kupić znacznie taniej, niż na wolnym rynku. Podczas pierwszej licytacji cena wywoławcza (najniższa za jaką można kupić) to 3/4 wartości rynkowej nieruchomości. Gdy mieszkanie nie znajdzie nabywcy, wówczas trafia na drugą licytację, gdzie cena wywoławcza jest jeszcze niższa i wynosi 2/3 wartości rynkowej.

Z danych Krajowej Rady Komorniczej wynika, że ilość mieszkaniowych licytacji w całej Polsce stale rośnie. W 2012 roku było ich ponad 14 tysięcy. W 2013 - prawie 25 tysięcy. W pierwszych 4 miesiącach 2014 - ponad 14 tysięcy. Do końca 2014 roku ich ilość może sięgnąć 40 tysięcy, czyli prawie trzykrotnie większej niż 2 lata temu. Rośnie także zainteresowanie licytacjami mieszkań. Jak magnes przyciągają ceny znacznie niższe od rynkowych. Najczęściej mieszkania licytowane są za niespłacane kredyty hipoteczne i konsumpcyjne.

UWAGA!

Nawet niewielka kwota jakiegokolwiek niespłaconego zadłużenia, może doprowadzić do zlicytowania mieszkania. Dotyczy to także niespłaconych pożyczek zaciągniętych pod zastaw nieruchomości. Wystarczy, że wierzyciel złoży wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Z raportów Narodowego Banku Polskiego wynika, że odsetek kredytów hipotecznych, uznanych przez banki za zagrożone, od lat wynosi około 3 procent. To ponad 11 tysięcy kredytobiorców nie spłacających rat terminowo. Aż 5-krotnie więcej Polaków nie spłaca kredytów konsumpcyjnych o wartości kilku - kilkunastu tysięcy złotych. I to oni zaczynają tracić mieszkania warte znacznie więcej.

Czy kupować takie nieruchomości? Nawet za znacznie mniejsze pieniądze, niż są warte? O plusy i minusy takich transakcji zapytaliśmy współpracujących z nami pośredników w obrocie nieruchomościami.

Czy warto kupić

Kupowanie nieruchomości od komornika bardzo często postrzegane jest przez rynek jako skomplikowane i obciążone dużym ryzykiem braku przewidywalności samego przedsięwzięcia. Trzeba pamiętać, że cała procedura sprzedaży komorniczej nieruchomości dokładnie uregulowana jest właściwymi przepisami prawa, które określają wszelkie zagadnienia związane ze sprzedażą nieruchomości w trybie komorniczym. Sama idea przystąpienia do kupna nieruchomości w postępowaniu komorniczym sprowadza się do nabycia wskazanej nieruchomości po niższej cenie rynkowej, aczkolwiek, niejednokrotnie zdarza się, że uczestniczące w przetargu osoby kupują wystawioną nieruchomość po cenie wyższej, niż wartość rynkowa takiej nieruchomości.

Kupowanie nieruchomości od komornika ma także tę wadę, że nie zawsze jesteśmy w stanie ustalić wszelkie niuanse prawne nieruchomości sprzedawanej w trybie komorniczym, w szczególności w zakresie zobowiązaniowym, gdzie nieujawnione prawo dożywocia lub inne zobowiązanie alimentacyjne lub lokalowe mogą nowemu właścicielowi sprawić niezliczone kłopoty. Zdarza się, że sam komornik, nie dochowując należytej staranności przy przejęciu nieru-

Paweł Nowicki
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości NOWICKI NIERUCHOMOŚCI



chomości, bagatelizuje stan prawny nieruchomości także w zakresie własnościowym. Może się także okazać, że komornik popełnił błędy proceduralne i sprzedaż licytacyjna musi zostać odłożona na później, ze względu na uzasadniony wniosek dłużnika. Pamiętać należy, że pomimo wszelkiej przejrzystości prawnej w zakresie proceduralnym, zawsze należy kierować się zdrowym rozsądkiem przy nabyciu wszelkich nieruchomości.

Inną kwestią jest uzyskanie statusu właściciela po zakończonym przetargu. Może się zdarzyć, że postanowienie sądu zostanie zaskarżone i termin uprawomocnienia się orzeczenia sądu przysługującego własność nieruchomości oznaczonej osobie zostanie wydłużone w czasie. Mimo różnych niedogodności i zagrożeń związanych z nabyciem nieruchomości od komornika uznać należy, że kupno licytowanej przez komornika nieruchomości może okazać się korzystne i stanowić dla poszukujących ciekawą ofertę rynkową.

Przystępując do licytacji mieszkania, domu czy działki, musimy dysponować gotówką na wadium i - w razie wygranej - uregulowanie należności za nieruchomość. Komornik nie będzie czekał, aż nabywca uzyska kredyt hipoteczny.

Oprócz tego, należy pamiętać, że nieruchomości sprzedawane przez komornika zostały przejęte za długi. Dlatego przed licytacją konieczne trzeba sprawdzić na jaką kwotę licytowane mieszkanie, dom czy grunt są zadłużone (ważna jest łączna wielkość długu) oraz czy wszystkie długi zostały ujawnione. Warto sprawdzić te dane ponownie tuż przed licytacją, gdyż czasem pojawiają się nowi wierzyciele w ostatniej chwili. Egzekucję z danej nieruchomości prowadzi tylko jeden komornik. Można się więc spodziewać, że przed licytacją wie o roszczeniach wszystkich wierzycieli wobec właściciela nieruchomości. Od komornika powinniśmy dostać dokument stwierdzający, że cena kupna pokrywa wszystkie długi ciężące na nieruchomości.

Innie zagrożenie to zameldowanie. Przed licytacją trzeba koniecznie sprawdzić czy ktoś tam nie mieszka. Komornik tym się nie interesuje i od niego takich informacji nie uzyskamy. Podczas komorniczej licytacji można kupić mieszkanie lub dom bez długów, ale z zameldowanymi lokatorami, których bardzo trudno się pozbyć. Najczęściej takie osoby nie chcą się wyprowadzić. Kupując taką nieruchomość zostajemy właścicielami i lokator staje się naszym zmartwieniem.

Mirosław Juszcak
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości
ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI - BRACIA JUSZCZAK



Najczęściej jest nim dłużnik z rodziną i ani myśli się wyprowadzić. Jeden z naszych klientów chciał kupić dom jednorodzinny na komorniczej licytacji. Cena była bardzo atrakcyjna, ale... w domu mieszkał dłużnik i zapewniał, że nigdy się z niego nie wyprowadzi. W ten sposób skutecznie odstraszał potencjalnych nabywców.

Bardzo często licytowane nieruchomości są w złym stanie technicznym. Przeważnie dewastują je sami dłużnicy, aby odstraszyć potencjalnych kupców. Nagminnie robią to osoby, które liczą na dopływ gotówki w przyszłości i zamierzają spłacić zobowiązania bez utraty mieszkania.

Na licytacjach komorniczych najbezpieczniej kupować nieruchomości gruntowe niezabudowane. W tym wypadku nie ma problemu niechcianych lokatorów. Oczywiście, wcześniej trzeba sprawdzić przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości jego uzbrojenia, czyli co można wybudować na licytowanej działce. Zwłaszcza, że każda działka jest inna. Nawet identycznych rozmiarów, leżące obok siebie, mogą znacznie różnić się wartością.

od komornika



Krystyna Krzesaj
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości
KRZESAJ NIERUCHOMOŚCI

Podczas komorniczych licytacji można kupić atrakcyjne nieruchomości w cenie znacznie niższej od rynkowej. Nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych. To największy plus takich transakcji. Dodatkowy - wylicytowana nieruchomość jest wolna od wszystkich obciążeń finansowych. Korzystają z tego osoby, które przed licytacją bardzo dokładnie zapoznały się z dokumentacją dotyczącą licytowanej nieruchomości (pełny zestaw dokumentów powinien udostępnić komornik). Oczywiście, trzeba mieć sporą wiedzę, aby je zrozumieć i ocenić, czy transakcja będzie korzystna. Jeżeli potencjalny kupiec nie dysponuje wystarczającą wiedzą, czekają na niego przykre niespodzianki.

Licytowane mieszkania i domy często są zdewastowane i wymagają kosztownego remontu. W księdze wieczystej nieruchomości mogą widnieć zapisy:

- dożywocia dla jednej lub kilku osób, które do śmierci mają prawo

mieszkać w danej nieruchomości, - służebności np. drogi koniecznej (sąsiedzi mają prawo przechodzić przez podwórko domu jednorodzinne) lub na rzecz energetyki, wodociągów, ciepłownictwa itp.

W mieszkaniu lub domu mogą być zameldowani lokatorzy, których bardzo trudno się pozbyć. Teoretycznie można ich eksmitować, ale to bardzo skomplikowany proces.

Przystępując do licytacji, trzeba dysponować gotówką. Pierwsza wpłata to rękojmia - 10 proc. wartości licytowanej nieruchomości - przed licytacją. Przy mieszkaniu za 200 tysięcy złotych to 20 tysięcy złotych. Po wygranej, w ciągu 2 tygodni trzeba uregulować pełną należność. W przeciwnym razie rękojmia przepada. W wyjątkowych sytuacjach sąd może wydłużyć termin do miesiąca. Jednak to i tak bardzo krótki okres na zdobycie bankowego kredytu.

Wielkim minusem są także licytacyjne emocje. Można się zagalopować i wylicytować znacznie wyższą cenę, niż rynkowa. W takiej sytuacji transakcja jest zupełnie nieopłacalna.

Jeżeli ktoś chce kupić nieruchomość od komornika, a brakuje mu wystarczającej wiedzy i doświadczenia, może skorzystać z pomocy licencjonowanego pośrednika nieruchomości. Dzięki temu uniknie przykrych niespodzianek.