

Opis i oszacowanie nieruchomości w egzekucji

Opis i oszacowanie to kluczowy etap egzekucji z nieruchomości. Następuje po zajęciu. Określa dokładnie przedmiot egzekucji i ustala krąg uczestników postępowania.





Cel i znaczenie opisu i oszacowania



Dokładne określenie przedmiotu

Wykazuje części składowe i przynależności nieruchomości.



Ustalenie wartości

Zapobiega pokrzywdzeniu dłużnika i wierzyciela.



Identyfikacja uczestników

Ustala krąg i miejsca zamieszkania uczestników postępowania.

Znaczenie prawidłowej wyceny

Zbyt wysoka wycena

Utrudnia sprzedaż licytacyjną. Wierzyciel może nie uzyskać zaspokojenia roszczeń.

Zbyt niska wycena

Powoduje stratę zarówno dla wierzyciela, jak i dłużnika.



Kto dokonuje oszacowania?

Biegły z uprawnieniami

Powołany przez komornika specjalista z uprawnieniami do szacowania wartości nieruchomości.

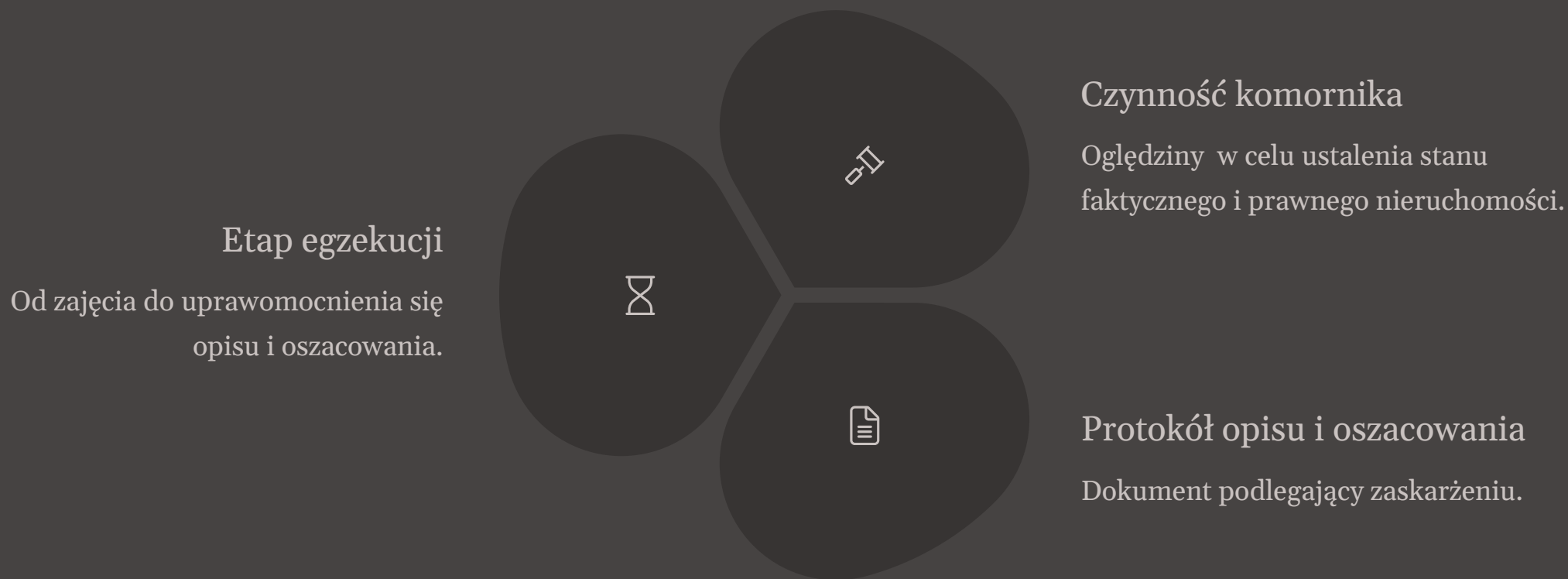
Wyjątek od zasady

Nie potrzeba biegłego, gdy nieruchomość była szacowana dla potrzeb rynkowych w ciągu 6 miesięcy przed zajęciem.

Warunek wyjątku

Wcześniejsze oszacowanie musi odpowiadać wymogom oszacowania w egzekucji.

Trzy znaczenia opisu i oszacowania



Terminy w opisie i oszacowaniu



Wezwanie do zapłaty

Dłużnik ma 2 tygodnie na uregulowanie długu.



Obwieszczenie o terminie

Komornik zawiadamia o terminie opisu i oszacowania.



Oczekiwanie

Minimum 2 tygodnie od zawiadomienia.

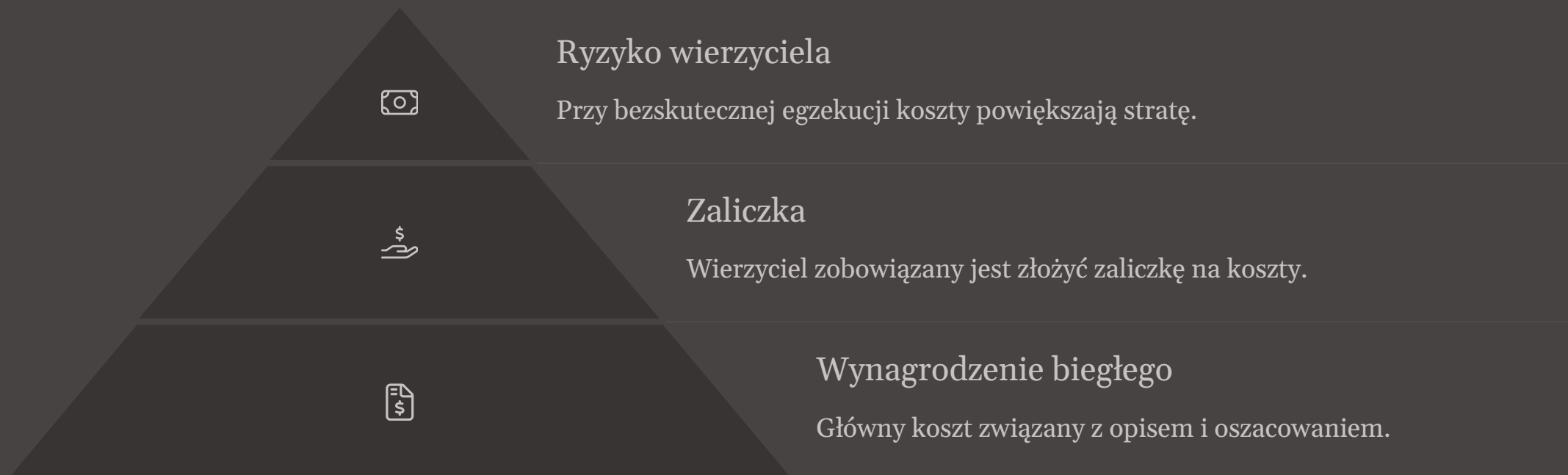


Opis i oszacowanie

Nie wcześniej niż miesiąc od zajęcia nieruchomości.



Koszty opisu i oszacowania



Uproszczona egzekucja z nieruchomości



Natychmiastowy opis

Komornik dokonuje opisu niezwłocznie po zajęciu.



Wniosek wierzyciela

Można złożyć bez oczekiwania na upływ terminu.



Wniosek o wszczęcie

Możliwe połączenie z wnioskiem o wszczęcie egzekucji.