



ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΓΙΑ ΑΠΟΦΥΓΗ ΔΥΣΑΡΕΣΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Επιλογή κατάλληλου ακινήτου

✓ Κρίνεται σκόπιμο όπως ο ενδιαφερόμενος αγοραστής γνωρίζει το σύνολο των δικαιωμάτων και περιορισμών που σχετίζονται με το ακίνητο ✓ Όσα περισσότερα δεδομένα έχει στα χέρια του ο ενδιαφερόμενος αγοραστής, τόσο καλύτερη απόφαση θα μπορέσει να πάρει

(ΜΕΡΟΣ Α')

Η αγορά ενός ακινήτου αποτελεί μια διαδικασία που απαιτεί προσεκτικούς χειρισμούς από την πλευρά του αγοραστή, ώστε να αποφευχθούν τυχόν δυσάρεστες καταστάσεις. Στη διαδικασία επιλογής του κατάλληλου ακινήτου, κρίνεται σκόπιμο όπως ο ενδιαφερόμενος αγοραστής γνωρίζει το σύνολο των δικαιωμάτων και περιορισμών που σχετίζονται με το ακίνητο. Όσα περισσότερα δεδομένα έχει στα χέρια του ο ενδιαφερόμενος αγοραστής, τόσο καλύτερη απόφαση θα μπορέσει να πάρει.



Του
ΑΝΤΩΝΗ ΛΟΪΖΟΥ*

Ζήτησε τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου
Η ύπαρξη τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου διασφαλίζει την εγγραφή στο Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ). Για πλήρη ενημέρωση, θα πρέπει να ζητηθεί από τον πωλητή πρόσφατος τίτλος ιδιοκτησίας, στον οποίο αναγράφονται σημαντικές πληροφορίες σε σχέση με το είδος και την υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη ύπαρξης τίτλου ιδιοκτησίας, ο ενδιαφερόμενος αγοραστής χρειάζεται να προβεί σε περαιτέρω διερεύνηση και ενδεχόμενα να ζητήσει τη συμβουλή κάποιου ειδικού σε θέματα ακινήτων.

Νομικός Έλεγχος του ακινήτου-Εμπράγματα Βάρη και Απαγορεύσεις

Ζήτα από τον πωλητή να σε εφοδιάσει με Πιστοποιητικό Έρευνας του ακινήτου. Αναζήτησε ο ίδιος, στην Διαδικτυακή Πλατφόρμα «Πύλη Κτηματολογίου», όλα τα χαρακτηριστικά του ακινήτου που σε ενδιαφέρει. Τα χαρακτηριστικά όλων των ακινήτων διατίθενται ελεύθερα στο κοινό, ενώ στην Πύλη Κτηματολογίου υπάρχει σχετικό βίντεο που επεξηγεί τον τρόπο αναζήτησής τους.

Μάθε,

- Κατά πόσο το ακίνητο είναι εγγεγραμμένο και ανήκει πράγματι στον πωλητή
- Το εγγεγραμμένο εμβαδόν του ακινήτου
- Αν υπάρχει οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη, π.χ. υποθήκη, μέμο (βάρος που δημιουργείται μετά από εγγραφή δικαστική απόφασης), δικαστική απόφαση πώλησης του ακινήτου, άλλο κατατεθειμένο Πωλητήριο Έγγραφο και άλλα που επηρεάζουν το ακίνητο
- Αν υπάρχει οποιεσδήποτε προσωπικές απαγορεύσεις εναντίον του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, π.χ. Διάταγμα Πτώχευσης ή Διάλυσης Εταιρείας, Διάταγμα που απαγορεύει στον ιδιοκτήτη να προχωρήσει σε πώληση του ακινήτου και άλλα.

Επιπλέον μάθε,

- Αν υπάρχει νόμιμη πρόσβαση στο ακίνητο ή αν αυτό είναι περικλειστο
- Αν διέρχεται από αυτό οποιοδήποτε δημόσιο αργάκι, μονοπάτι ή ποταμός
- Αν το ακίνητο επηρεάζεται από απαλλοτρίωση
- Από τις αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές, αν το ακίνητο επηρεάζεται από οποιαδήποτε σχέδια ανάπτυξης (π.χ. νέο δρόμο)
- Αν υπάρχουν οποιεσδήποτε άλλες σημειώσεις ή δεσμεύσεις ή περιορισμοί στο ακίνητο

Μάθε αν υπάρχει χρέωση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)

Ζήτα από τον πωλητή να σε πληροφορήσει αν θα πρέπει να πληρωθεί ΦΠΑ και σε τι ποσοστό. Ο πωλητής οφείλει εκ των προτέρων να γνωρίζει, σε συνεννόηση με το Τμήμα Φορολογίας αν η πώληση υπόκειται σε ΦΠΑ.

Μάθε το ύψος των μεταβιβαστικών τελών που ως αγοραστής θα καταβάλεις στο ΤΚΧ, κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα σου.

Επιπρόσθετα, αν το ακίνητο είναι γη, έλεγξε

- Τυχόν επεμβάσεις από τρίτα πρόσωπα, αφού επισκεφθείς επιτόπου το ακίνητο
- Αν το εγγεγραμμένο εμβαδόν του ακινήτου συμφωνεί με το πραγματικό

- Τα **πολεοδομικά** χαρακτηριστικά του ακινήτου, ώστε να γνωρίζει τα δικαιώματα ανάπτυξης και χρήσης του ακινήτου.

Αν στο ακίνητο υπάρχει οικοδομή, τότε έλεγξε τη νομιμότητα της και τυχόν πολεοδομικές ή οικοδομικές ή άλλες εκκρεμότητες όπως:

- Βεβαιώσου ότι η οικοδομή έχει Πιστοποιητικό Έγκρισης και αν αυτό είναι με ή χωρίς Σημειώσεις ή άλλους περιορισμούς ή απαγορεύσεις
- Μάθε αν το ακίνητο υπόκειται σε οποιουσδήποτε όρους της Πολεοδομίας ή αν υπάρχει ανεκπλήρωτες υποχρεώσεις



που ενδεχομένως να σε παγιδεύσουν σε χρονοβόρες διαδικασίες

- Ενημερώσου σε ποια πολεοδομική ζώνη ανήκει το ακίνητο και ποιοι είναι οι συντελεστές ανάπτυξης.

**F.R.I.C.S. – Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες ΕΠΕ - Εκτιμητές Ακινήτων, Κτηματομεσίτες και Σύμβουλοι Ακινήτων.*