

## **ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΠΡΙΝ ΑΓΟΡΑΣΕΤΕ:**

Για αποφυγή δυσάρεστων εκπλήξεων, ότι αγορά και να κάνετε, αναθέστε σε δικηγόρο τον έλεγχο των τίτλων του ακινήτου που έχετε επιλέξει, είναι ίσως ένα από τα σημαντικότερα στάδια αγοράς ακινήτου.

Μετά τον έλεγχο του δικηγόρου στο υποθηκοφυλακείο θα μάθετε εάν το ακίνητο είναι καθαρό ή εάν έχει βάρη από τρίτους (π.χ. Τράπεζες, δικαστικές αποφάσεις κ.λπ..) θα πρέπει να γνωρίζετε όμως τα εξής :

### **Για αγορά οικοπέδου:**

- Εντός σχεδίου τι δυνατότητα δόμησης έχει.
- Εκτός σχεδίου το όριο των στρεμμάτων που απαιτείται για την ανοικοδόμηση στην περιοχή που επιλέξατε.
- Ερευνήστε εάν έχει την δυνατότητα να χωριστεί σε μικρότερα οικόπεδα ή αγροτεμάχια και με ποιους όρους.
- Σε περίπτωση αγοράς του αγροτεμαχίου από κατάτμηση, ελέγξτε τη νομιμότητα της κατάτμησης.
- Εάν αγοράσετε αγροτεμάχιο βεβαιωθείτε ότι διαθέτει δρόμο, δημόσιο, ιδιωτικό ή αγροτικό διότι η Πολεοδομία το απαιτεί, προκειμένου να εκδώσει οικοδομική άδεια.
- Στο εκτός σχεδίου οικόπεδο ή αγροτεμάχιο ελέγξτε στο Δασαρχείο μη τυχόν αποτελεί μέρος δασικής έκτασης.
- Ελέγξτε στην Αρχαιολογική Υπηρεσία μήπως βρίσκεται σε ζώνη με αρχαιολογικά ευρήματα. Στην περίπτωση αυτή ίσως εμπλακείτε σε χρονοβόρες διαδικασίες, αφού πρώτα θα σας έχουν σταματήσει τις εργασίες κατασκευής του ακινήτου σας.

Δώστε ιδιαίτερη προσοχή σε αγορά γης, εξ' αδιαιρέτου. Συμβουλευτείτε οπωσδήποτε εκτός από το δικηγόρο και έναν μηχανικό.

### **Για αγορά ακινήτου:**

Εάν δεν είναι αυτόνομη ιδιοκτησία, θα πρέπει να αναζητήσετε την πράξη σύστασης. Εκεί αναφέρονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών που έχουν κτίσει, αλλά και εκείνων που δεν έχουν ακόμη ξεκινήσει να κτίζουν (σε περίπτωση που το ακίνητο έχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης).

- Ελέγξτε εάν υπάρχει οικοδομική άδεια.
- Για παλαιό ακίνητο, πρέπει οπωσδήποτε να προσέξετε το έτος κατασκευής. Να γίνει έλεγχος από μηχανικό για να σας συμβουλέψει για τυχόν κακοτεχνίες που θα εντοπιστούν.
- Για επαγγελματική στέγη, να γίνει ιδιαίτερος έλεγχος στον κανονισμό της σύστασης. Υπάρχει περίπτωση να μην επιτρέπει κάποιο είδος δραστηριότητας, ακόμα και να απαγορεύει την επαγγελματική χρήση του χώρου.
- Όταν το ακίνητο είναι επαγγελματικός χώρος, για μερικές δραστηριότητες απαιτείτε άδεια λειτουργίας. Ενημερωθείτε από τον μηχανικό σας για το τι έρευνα πρέπει να κάνετε.

Ελπίζουμε όλα τα παραπάνω να σας βοήθησαν, όμως πρέπει να σας πούμε ότι η κάθε αγορά έχει τις δικές της ιδιαιτερότητες και η κάθε αγοροπωλησία, χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή.

Με εκτίμηση,

**INVST Real Estate**