

## Real Estate Λεξικό:

**ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ** αποκαλούμε την σύμβαση με την οποία ο πωλητής μεταβιβάζει την κυριότητα ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο στον αγοραστή ο οποίος καταβάλλει το συμφωνηθέν τίμημα.

**ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ** χαρακτηρίζεται κάθε γεωτεμάχιο, το οποίο βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ενός Δήμου.

**ΑΕΡΑΣ** αναφερόμαστε στα χρήματα που καταβάλλονται εφ' άπαξ και δίνονται για την εκμίσθωση επαγγελματικού ακινήτου, εκτός αυτών που αναφέρονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο και αποτελούν το μηνιαίο μίσθωμα.

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ** είναι η τιμή εκκίνησης της αξίας ενός ακινήτου με συντελεστές καθορισμένους από την Πολιτεία, οι οποίοι αφορούν στοιχεία του ακινήτου, π.χ. συντελεστής ορόφου, επιφανείας, παλαιότητας κ.λ.π.

**ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ** είναι ο θεσμός όπου ο οικοπεδούχος μεταβιβάζει συμφωνημένο και εξ' αδιαιρέτου ποσοστό του οικοπέδου του στον κατασκευαστή και κατά επακόλουθο στους αγοραστές που αυτός θα βρει, με αντάλλαγμα κάποιους χώρους από την νεοαναγειρόμενη οικοδομή. Με την πρωτότυπη αυτή «συμμαχία» οικοπεδούχων και κατασκευαστών ανοικοδομήθηκε η πλειοψηφία της ελληνικής επικράτειας τα τελευταία πενήντα χρόνια.

**ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ** χώρου σε ελεύθερο τμήμα οικοπέδου ή κτίσματος, ο οποίος χώρος διαφορετικά θα ήταν κοινόχρηστος. Ο χώρος αυτός ουσιαστικά είναι κοινόχρηστος και με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δίνεται αποκλειστική χρήση σε μια οριζόντια ιδιοκτησία.

**ΒΑΡΗ** είναι η Υποθήκη, η Προσημείωση, η Κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, η Δουλεία επί ακινήτων, τα οποία σημειώνονται στα σχετικά βιβλία του Υποθηκοφυλακείου της έδρας του ακινήτου.

**ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ** καλείται η δωρεά, η οποία γίνεται μεταξύ γονέων και , τέκνων και υπόκειται σε ιδιαίτερες φορολογικές κλίμακες.

**ΓΡΑΠΤΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΓΟΡΑΣ** Όταν καταρτίσετε ένα ακίνητο φροντίστε η συμφωνία και οι όροι αγοράς (π.χ. θα παραμείνει το κλιματιστικό) να είναι γραπτά και να συμπεριλαμβάνουν τις υπογραφές όλων των συμβαλλομένων (αγοραστής – πωλητής – κτηματομεσίτης) ότι αποδέχονται τους όρους αυτούς. Αυτός είναι και ο ασφαλέστερος τρόπος να οδεύσετε προς τα οριστικά συμβόλαια χωρίς να γίνουν αλλαγές στα συμφωνημένα. Ο Κτηματομεσίτης σας θα πρέπει να συντάξει το Έντυπο της Προσφοράς για εσάς.

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΦΟΡΙΑ** είναι οι σχετικές δηλώσεις στην εφορία προκειμένου να πληρωθεί ο τυχόν προκύπτων φόρος πριν από τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης. Αυτές είναι:

- Η Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης, ανταλλαγής, διανομής, σύστασης κατάργησης οριζόντιου/κάθετης ιδιοκτησίας χρησικτησίας υποβάλλεται στην εφορία της περιφέρειας του ακινήτου και συνοδεύει το αντίγραφο, που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο.
- Η Δήλωση Φόρου Δωρεάς/Γονικής Παροχής υποβάλλεται στην εφορία της κατοικίας του δωρητή/παρέχοντα και προσαρτάται στη συμβολαιογραφική πράξη.
- Η Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς, υποβάλλεται στην εφορία της τελευταίας προ του θανάτου κατοικίας του κληρονομούμενου και συνοδεύει το αντίγραφο που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο.

**ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ** ορίζεται το δικαίωμα ανεγέρσεως ορόφων μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή δομήσεως.

**ΔΟΥΛΕΙΕΣ** διακρίνονται σε Εμπράγματα και Προσωπικές Εμπράγματη Δουλεία επί ακινήτου:

- Εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου (δεσπόζον), το οποίο παρέχει κάποια ωφέλεια σε αυτόν (π.χ. δουλεία διόδου).

- Προσωπική Δουλεία επί ακινήτου είναι η επικαρπία και η οίκηση και συνίστανται ή μεν πρώτη στην χρήση και κάρπωση ξένου πράγματος, η δε δεύτερη μόνο στην χρήση, διατηρούμενης της ουσίας αυτού (ξένου πράγματος), ακέραιης.

**ΔΩΡΕΑ** είναι η μεταβίβαση της κυριότητας ενός ακινήτου στον δωρεοδόχο χωρίς αντάλλαγμα.

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ:** Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι η νέα υπηρεσία η οποία σταδιακά θα αντικαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία. Η βασική διαφορά των δύο είναι ότι το Υποθηκοφυλακείο καταγράφει και ενημερώνει την περιουσιακή μερίδα των πολιτών (ανά πολίτη καταγραφή, αγοροπωλησίες ακινήτων, υποθήκες – προσημειώσεις, κατασχέσεις, διεκδικήσεις, βάρη κτλ) ενώ το Κτηματολόγιο καταγράφει τα ακίνητα της κάθε περιφέρειας και αυτούς οι οποίοι τα κατείχαν ή τα κατέχουν (ανά ακίνητο καταγραφή). Ουσιαστικά μέχρι σήμερα δεν υπάρχει καμία υπηρεσία στην Ελλάδα η οποία μπορεί 100% να πιστοποιήσει ποια ακίνητα και τι είδους ακίνητα υπάρχουν σε κάθε περιφέρεια.

**ΕΜΠΟΡΙΚΗ / ΑΓΟΡΑΙΑ / ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** είναι η πραγματική αξία του ακινήτου στην αγορά και ορίζεται κατά 100% από την προσφορά και την ζήτηση αλλά και πολύ συχνά από τις ικανότητες του Κτηματομεσιτικού σας Συμβούλου.

**ΕΝΤΟΛΗ ΥΠΟΔΕΙΞΗΣ:** Κάθε φορά που ένας κτηματομεσίτης επιδεικνύει ένα διαθέσιμο ακίνητο προς τον ενδιαφερόμενο ο δεύτερος του υπογράφει την Εντολή Υπόδειξης, δηλαδή μία σύμβαση η οποία αποδεικνύει ότι η υπόδειξη πραγματοποιήθηκε. Κατά την στιγμή υπογραφής της Εντολής θα πρέπει να έχετε μαζί σας την αστυνομική σας ταυτότητα.

**ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΖΩΝΗΣ** είναι ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως αλλά εντός ή εκτός ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ). Στα ακίνητα που βρίσκονται εντός ΖΟΕ ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης ενώ σε αυτά που βρίσκονται εκτός ΖΟΕ ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης.

**ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΚΤΗΣΗ** γίνεται σε ακίνητο στο οποίο υπάρχουν περισσότεροι από ένας ιδιοκτήτες και αποκτούν από κοινού το εν λόγω ακίνητο .

**ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ** έχει την χρήση και κάρπωση του ακινήτου χωρίς να παραβλάπεται η ουσία του. Σε περιπτώσεις δωρεάς και γονικής παροχής, η επικαρπία του εκάστοτε ακινήτου μπορεί να παρακρατηθεί από το δωρητή και να περιέλθει στο δωρολήπτη αυτόματα μετά το θάνατο του δωρητή, ή προγενέστερα με συμβολαιογραφική πράξη.

**ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ** με αυτή δημιουργούνται επί ενός οικοπέδου αυτοτελείς, χωριστές και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του ενιαίου οικοπέδου. Πρόκειται για σύσταση χωριστών, ιδιόκτητων ιδιοκτησιών με κάθετη διαίρεση σε ενιαίο, κοινό οικόπεδο.

**ΚΑΠΑΡΟ – ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ:** Για να “κλείσετε” ένα ακίνητο που σας άρεσε ώστε αυτό να μην διακινείται πλέον στην αγορά θα πρέπει να καταβάλετε προς τον κτηματομεσίτη ή και τον ιδιοκτήτη ένα χρηματικό ποσό ως καπάρο. Όσο πιο υψηλό είναι το καπάρο τόσο περισσότερο διαφαίνεται στα μάτια του ιδιοκτήτη και του Κτηματομεσίτη η σοβαρότητα σας ως αγοραστή και κατά συνέπεια τόσο πιο εξασφαλισμένη είναι η συμφωνία που κάνετε μέχρι την ημέρα των οριστικών συμβολαίων.

**ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** γίνεται και επιτρέπεται σε ένα οικόπεδο όταν τα δημιουργούμενα μικρότερα οικόπεδα είναι όλα άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

**ΚΑΤΟΨΗ** είναι το γενικό πλάνο ενός κτίσματος αποτυπωμένο πάνω σε χαρτί. Θα μπορούσε κανείς να το περιγράψει ως “αεροφωτογραφία” ενός κτίσματος το οποίου λείπει η σκεπή. Στην κάτοψη αναγράφονται με λεπτομέρεια όλα τα οριζόντια μεγέθη του ακινήτου (τετραγωνικά μέτρα από τοίχο ως τοίχο). Για την λήψη δανείου είναι υποχρεωτική η προσκόμιση του προς την τράπεζα με σφραγίδα υπεύθυνου μηχανικού ή της πολεοδομίας. Αν ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου δεν έχει την κάτοψη του ακινήτου του μπορεί να τη βρει και να τη θεωρήσει στο τοπικό πολεοδομικό γραφείο. Το ίδιο ισχύει και για όλα τα συναφή έγγραφα (τοπογραφικό, πρόσοψη, άδεια οικοδομής, τροποποιητικές κτλ).

**ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ** είναι η περιουσία που περιέρχεται στους εκ του νόμου ή εκ διαθήκης, κληρονόμους του αποβιώσαντος.

**ΚΟΙΝΟ ΚΑΙ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟ:** Όταν ένα κτίσμα έχει περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες και δεν έχει γίνει σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας τότε όλοι έχουν δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης όλων των χώρων του ακινήτου και κανένα αποκλειστικό δικαίωμα για κανένα τμήμα το ακινήτου αυτού.

**ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ** Όλες οι συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου υπόκεινται σε μεταγραφή στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου. Κατόπιν δε της μεταγραφής ολοκληρώνεται η σύσταση, μετάθεση ή κατάργηση του εν λόγω δικαιώματος.

**ΟΙΚΟΠΕΔΟ** χαρακτηρίζεται το γεωτεμάχιο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ενός Δήμου.

**ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ** συνίσταται με συμβολαιογραφική πράξη ή δήλωση τελευταίας βουλήσεως (διαθήκη). Με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δημιουργούνται επί ενός ακινήτου αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες κατανέμονται τα χιλιοστά επί του οικοπέδου .

**ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ** είναι η παρουσία δικηγόρου σε συμβολαιογραφική πράξη και είναι υποχρεωτική όταν το αντικείμενο της σύμβασης είναι αξίας τουλάχιστον 29.347,0286 ευρώ για τις περιφέρειες των δικηγορικών συλλόγων Αθηνών και Πειραιώς και 11.738,8114 ευρώ για τις περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας. Στις γονικές παροχές και στις δωρεές μεταξύ παππού και εγγονού δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρου.

**ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ:** Όταν η ψιλή κυριότητα και η επικαρπία ανήκουν σε ένα πρόσωπο. Δηλαδή το πρόσωπο αυτό έχει δικαίωμα να χρησιμοποιήσει το ακίνητο και να κερδίσει από αυτό ή ακόμη και να το πουλήσει μόνος του. Επίσης είναι υπόχρεος για την καταβολή των φόρων.

**ΠΡΟΣΟΨΗ:** Αποτυπώνει την όψη - "φάτσα" του κτίσματος επί χάρτου και όπως και στην κάτοψη αναγράφει τα σχετικά εμβαδά από άκρη σε άκρη.

**ΠΥΛΩΤΗ** ελεύθερη επιφάνεια στο ισόγειο ανεγειρόμενης οικοδομής που συνήθως δημιουργούνται θέσεις στάθμευσης, που ανήκουν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) ευρισκόμενες επί της πολυκατοικίας.

**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ** καθορίζεται από την Πολιτεία και πολλαπλασιαζόμενο με το εμβαδόν του οικοπέδου μας δίνει το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων που μπορούν να ανοικοδομηθούν

π.χ. σε οικόπεδο με εμβαδόν οικοπέδου 300 τ.μ. Χ Συντελεστής Δόμησης 0,80 =

Επιτρεπόμενη Δόμηση 240 τ.μ.

**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ** καθορίζεται από την Πολιτεία και πολλαπλασιαζόμενος με το εμβαδόν του οικοπέδου μας δίνει την μέγιστη επιφάνεια κάλυψης του οικοπέδου από το κτίσμα,

π.χ. Εμβαδόν γεωτεμαχίου 300 τ.μ. Χ Συντελεστής Κάλυψης 70% = 210 τ.μ. (είναι τα τετραγωνικά μέτρα που επιτρέπεται να καλύψει το κτίσμα).

**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ** καθορίζεται από την Πολιτεία και αυξάνει την αξία ενός ακινήτου, λόγω της θέσης του σε κεντρικό και εμπορικό δρόμο .Η τιμή εκκίνησης ακινήτων πολλαπλασιάζεται με τον Συντελεστή Εμπορικότητας προκειμένου να προκύψει η αντικειμενική αξία.

**ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ** αξίας ακινήτου καθορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών σε όλες τις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού. Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού η αξία του ακινήτου καθορίζεται από τον αρμόδιο Οικονομικό Έφορο με βάση συγκριτικά στοιχεία της περιοχής.

**ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ** είναι το αντίστοιχο της κάτοψης (σαν αεροφωτογραφία) αλλά αυτό μας προσδιορίζει τη θέση του οικοπέδου ή αγροτεμαχίου καθώς και τα γειτονικά του ακίνητα. Πρέπει να αναγράφεται το συνολικό εμβαδόν αλλά και το μέγεθος της κάθε πλευράς το οικοπέδου. Για να δοθεί άδεια δόμησης θα πρέπει να φέρει σφραγίδα από τοπογράφο ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

**ΥΠΕΡΑΞΙΑ** είναι η διαφορά που προκύπτει ανάμεσα στην τιμή αγοράς και την τιμή πώλησης ενός ακινήτου αφού αφαιρεθούν οι πληθωριστικές αναπροσαρμογές που ισχύουν για το διάστημα μεταξύ αγοράς και πώλησης.

**ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ** γραφεία που λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, σε αυτά γίνονται εγγραφές υποθηκών, προσημειώσεων και μεταγραφές συμβολαίων .

**ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ** αφαιρουμένης από την πλήρη κυριότητα την επικαρπία απομένει η ψιλή κυριότητα και μετά τω θάνατο του επικαρπωτή μετατρέπεται σε πλήρη κυριότητα. Ο κάτοχος της ψιλής κυριότητας ενός ακινήτου δεν έχει δικαίωμα να χρησιμοποιεί και να κερδίζει από το ακίνητο. Ως συνέπεια δεν φορολογείται για εισοδήματα τα οποία παράγονται από το ακίνητο.

**ΧΙΛΙΟΣΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** κατανέμονται στις οριζόντιες/κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου με τη σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας και εκφράζουν τα χιλιοστά που διαθέτει η κάθε ιδιοκτησία επί του οικοπέδου στο οποίο και βρίσκεται.

Με εκτίμηση,

**INVST Real Estate**