

Εντολή: αγορά ακινήτου στο (τοποθεσία)

Σύνοψη

Αναφορικά με την υπόθεση που μας ανατέθηκε από **τον εντολέα μας (όνομα) του (όνομα πατρός)** και της **(όνομα μητρός)** σχετικά με την αγορά ακινήτου στην θέση **(τοποθεσία)** στον Δήμο **(τοποθεσία)**, Κοινότητα **(τοποθεσία)**

Αντικείμενο Οικόπεδο 2.000 τ.μ
Αγοραπωλησίας Κατοικία 150 τ.μ

Τίμημα: 100.000 Euro
Αντικειμενική: 100.000 Euro

Πολυενομητική κατάσταση: Πρόκειται για ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο επί του οποίου βρίσκονται δυο κάθετες ιδιοκτησίες. Στην πρώτη κάθετη ιδιοκτησία έχει ανεγερθεί οικοδομή δυνάμει της υπ' αριθμ. **(αριθμός)** οικοδομικής άδειας και δυνάμει της **(αριθμός)** απόφασης. Δυνάμει της ως άνω οικοδομικής άδειας έχουν ανεγερθεί τα **(αριθμός)** τ.μ ενώ τα υπόλοιπα **(αριθμός)** τ.μ έχουν υπαχθεί στον Ν.4178/2013 ως αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες έχει ολοκληρωθεί η τακτοποίηση με βάση τις βεβαιώσεις περαίωσης του Πολιτικού Μηχανικού η οποία έχει ισχύ 30 έτη.

Ενεργειακή απόδοση: Η ανεγερθείσα οικοδομή διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής κατάστασης που αφορά την αμιγώς κατοικία του ισογείου και ενεργειακή απόδοση κατηγορίας E (= ενεργειακά μη αποδοτικό)

Φόροι Ακινήτου: Για το έτος 2013 το ακίνητο επιβαρύνθηκε με ετήσιο φόρο ακίνητης περιουσίας 250 ευρώ ενώ αναμένεται να κυμανθεί στα ίδια επίπεδα και για το έτος 2014.

Βάρη: Έπειτα από έρευνα που έγινε στο υποθηκοφυλακείο το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών

Αντικείμενο ελέγχου & ενέργειες που έλαβαν χώρα

Η εντολή αναφορικά με την εν λόγω υπόθεση αφορά τον νομικό έλεγχο του ακινήτου την προετοιμασία και την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας. Ειδικότερα περιλαμβάνονται οι παρακάτω ενέργειες:

- Νομικός έλεγχος των εγγράφων που μας δόθηκαν
- Έρευνα στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο αναφορικά με το δικαίωμα κυριότητας του πωλητή και για τυχόν ύπαρξη βαρών για την τελευταία εικοσαετία.
- Έκδοση ΑΦΜ στον Αγοραστή
- Υποβολή στην αρμόδια Εφορία της Δήλωσης φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου
- Πληρωμή του φόρου μεταβίβασης ακινήτου
- Συντονισμός όλων των ενεργειών και των πράξεων μεταξύ του συμβολαιογράφου, μηχανικού κλπ
- Συλλογή όλων των εγγράφων και έλεγχος
- Υπογραφή του Αγοραπωλητήριου συμβολαίου στις 28.11.2014
- Παραλαβή σχετικών εγγράφων και κλειδιών
- Μεταγραφή συμβολαίου

Υπόμνηση:

1. Το συμβόλαιο αγοραπωλησίας θα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο. Ωστόσο επειδή η περιοχή ακόμα δεν έχει κτηματολόγιο θα πρέπει να μεριμνήσετε για την καταχώρηση της κυριότητας στο κτηματολόγιο μόλις ξεκινήσουν οι δηλώσεις να υποβάλλονται.

2. Το συμβόλαιο αγοραπωλησίας θα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο και στο Κτηματολόγιο το αργότερο εντός μηνός από την υπογραφή του συμβολαίου.

Γενικές πληροφορίες για την περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο

Στατιστικά στοιχεία: (.....)

Υποδομές της περιοχής: (Απόσταση από Αεροδρόμιο, Νοσοκομείο, Σχολεία,)

Ένταξη της περιοχής
στο σχέδιο πόλεως: (Χρονολογία, Πράξη)

Αποφάσεις του Δήμου
με αντίκτυπο στο ακίνητο: (.....)

Ειδικότερα στοιχεία της αγοραπωλησίας

Συμβαλλόμενα μέρη

Πωλητές : 1) (όνομα) (επώνυμο)
2) (όνομα) (επώνυμο)

Αγοραστής : 1) (όνομα) (επώνυμο)

Τίμημα

Τίμημα: 100.000 Ευρώ

Αντικειμενική αξία: 100.000 Ευρώ

Το τίμημα της αγοραπωλησίας κατανέμεται ως εξής :

- Για την ιδιοκτησία (**περιγραφή ιδιοκτησίας**) ποσό (**αριθμός**) Ευρώ και
- Για την ιδιοκτησία (**περιγραφή ιδιοκτησίας**) ποσό (**αριθμός**) Ευρώ.

Από το συνολικό ποσό του τιμήματος το ποσό των 6.000 ευρώ έχει ήδη καταβληθεί ως προκαταβολή. Η πληρωμή των υπόλοιπων χρημάτων ύψους 100.000 Ευρώ έγινε την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου με την έκδοση Τραπεζικών Επιταγών.

Πληροφορίες για το ακίνητο

Κοινότητα : (τοποθεσία)

Δήμος: (τοποθεσία)

Θέση: (τοποθεσία)

Έκταση: Σύμφωνα με νεότερη καταμέτρηση του οικοπέδου (**αριθμός**) τ.μ

Κατάσταση: Το οικόπεδο είναι **άρτιο και οικοδομήσιμο.**

Η πώληση αφορά δυο κάθετες ιδιοκτησίες. Η κάθετη ιδιοκτησία 1) (**περιγραφή**) και η κάθετη ιδιοκτησία 2) (**περιγραφή**)

Κάθετη

Ιδιοκτησία 1: Η πρώτη κάθετη ιδιοκτησία έχει επιφάνεια (**αριθμός**) τ.μ με ποσοστό ιδιοκτησίας οικοπεδικής αναλογίας (**αριθμός**) εξ αδιαιρέτου κτίσμα επ' αυτής

Κάθετη

Ιδιοκτησία 2: Η δεύτερη κάθετη ιδιοκτησία έχει επιφάνεια (**αριθμός**)

τ.μ με ποσοστό οικοπεδικής αναλογίας **(αριθμός)** εξ
αδιαιρέτου και είναι αδόμενητη.

Πολεοδομική Κατάσταση Οικοπέδου

Τα δυο αυτά οικοπεδικά τμήματα (κάθετες ιδιοκτησίες) δεν αποτελούν αυτοτελή οικόπεδα διότι το καθένα από αυτά συμμετέχει επί του όλου οικοπέδου κατά τα ποσοστά που αναφέρονται παραπάνω **ωστόσο** κάθε μία από αυτές τις κάθετες ιδιοκτησίες έχει λειτουργική αυτοτέλεια και είναι αντικείμενα χωριστής ιδιοκτησίας, ήτοι μεταβιβάζονται αυτοτελώς και η κάθε μια διαθέτει δικές της χρήσιμες, απαραίτητες και αναγκαίες εγκαταστάσεις ενώ είναι δυνατό να περιφράζεται και να δενδροφυτεύεται.

Πληροφορίες για το κτίσμα

Πληροφορίες σχετικά με την κατοικία που βρίσκεται στο οικόπεδο:

Έτος Κατασκευής: **(Έτος)** βάσει οικοδομικής άδειας όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. **(αριθμός)** πράξη ως προς την επέκταση ισογείου και την προσθήκη του υπογείου.

Επιφάνεια: **(αριθμός)** τ.μ (ισόγειο, υπόγειο και αποθηκευτικοί χώροι)

Σύστημα θέρμανσης: Πετρέλαιο θέρμανσης

Χώροι στάθμευσης: Δεν διαθέτει

Αποθήκες: Ναι

**Αντισεισμικότητα
Κατασκευής:** Δεν υπάρχει αντίστοιχη μελέτη

**Ενιαίος φόρος
Ιδιοκτησίας για
το 2013:** 250 Ευρώ

Πολεοδομική κατάσταση κτίσματος (Κάθετη Ιδιοκτησία 1)

Ισόγειο: Ισόγεια κατοικία **(αριθμός)** τ.μ. Άδεια οικοδομής **(αριθμός)**

Υπόγειο: Υπόγειο κτίσμα με βοηθητικούς χώρους **(αριθμός)** τ.μ εκ των οποίων τα **(αριθμός)** τ.μ έχουν ανεγερθεί με βάση την οικοδομική άδεια **(αριθμός)** και τα **(αριθμός)** τ.μ έχουν υπαχθεί στον Ν. 4178/2013 ως αυθαίρετες κατασκευές.

Αποθήκες : 2 ισόγειες αποθήκες στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου **(αριθμός)** τ.μ οι οποίες έχουν υπαχθεί στον Ν. 4178/2013 ως αυθαίρετες κατασκευές. Η μία αποθήκη έχει εμβαδόν **(αριθμός)** τ.μ και έχει χρήση βοηθητικού χώρου. Η δεύτερη αποθήκη έχει εμβαδόν **(αριθμός)** με χρήση ως βοηθητικός χώρος και βρίσκεται κάτω από το στέγαστρο.

Σας εφιστούμε την προσοχή στο γεγονός πως η νομιμοποίηση των αυθαίρετων τετραγωνικών δεν είναι μόνιμη και ισχύει για τριάντα χρόνια. Έπειτα από αυτό το χρονικό διάστημα θα πρέπει να ανανεωθεί η ρύθμιση και να καταβληθεί το ανάλογο κόστος τακτοποίησης.

Για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων καταβλήθηκε το ποσό των χ ευρώ.

Ειδικότερες ρήτρες εντός του συμβολαίου

Προς εξασφάλιση του αγοραστή περιλήφθηκαν στο συμβόλαιο οι εξής δηλώσεις τις οποίες επιβεβαίωσαν οι πωλήτριες προς εξασφάλιση του αγοραστή:

1. Ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, εκνίκηση τρίτου, κατάσχεση, αναγκαστική ή συντηρητική, διεκδίκηση, μεσεγγύηση, δουλεία, προσωπική και εμπράγματη, απαλλοτρίωση και αποζημίωση, αμφισβήτηση, απαίτηση από κληρονομία ή άλλη αιτία, μισθωτική σχέση, φόρους Δημοσίου και Δημοτικούς, τέλη και εισφορές και από κάθε άλλο νομικό ή πραγματικό ελάττωμα.
2. Ότι δεν υφίστανται δικαστικές διενέξεις σχετικές με το ακίνητο

Έγγραφα

- Τίτλος κτήσης Οριζόντιων Ιδιοκτησιών (Σχετικό 1)
- Τίτλος κτήσης ενιαίου οικοπέδου (Σχετικό 2)
- Επικοινωνία με Συμβολαιογράφο για σύνταξη σχεδίου συμβολαίου (Σχετικό 3)
- Άδεια οικοδομής (Σχετικό 4)
- Τοπογραφικό σχέδιο οικοπέδου (Σχετικό 5)
- Διάγραμμα κατόψεων (Σχετικό 6)
- Ενεργειακό Πιστοποιητικό (Σχετικό 7)
- Βεβαίωση Μηχανικού (Σχετικό 8 α,β)
- Λογαριασμοί (ΔΕΗ, Κοινοχρστων, ΕΥΔΑΠ, ΔΕΠΑ) (Σχετικό 9)
- Έκθεση Ελέγχου βαρών και Τίτλων Ιδιοκτησίας (Σχετικό 10)
- Δεν υφίστανται δικαστικές δινέξεις για το ακίνητο (Σχετικό 11)
- Φωτογραφίες ακινήτου (Σχετικό 12)
- Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ (Σχετικό 13)
- Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ (Σχετικό 14)
- Φορολογική Ενημερότητα (Σχετικό 15)
- Φορολογική και Ασφαλιστική Ενημερότητα (Σχετικό 16)

CHECKLIST ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΧΕΤΙΚΟ 1	ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΘΕΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ
ΣΧΕΤΙΚΟ 2	ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΣΧΕΤΙΚΟ 3	ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ
ΣΧΕΤΙΚΟ 4	ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
ΣΧΕΤΙΚΟ 5	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΣΧΕΤΙΚΟ 6	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΤΟΨΕΩΝ
ΣΧΕΤΙΚΟ 7	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
ΣΧΕΤΙΚΟ 8 α,β	ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΣΧΕΤΙΚΟ 9	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΔΕΗ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ, ΔΕΠΑ
ΣΧΕΤΙΚΟ 10	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΒΑΡΩΝ ΚΑΙ ΤΙΤΛΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΣΧΕΤΙΚΟ 11	ΔΕΝ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΔΙΕΝΕΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ
ΣΧΕΤΙΚΟ 12	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΧΕΤΙΚΟ 13	ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΦΙΑ 1ου ΠΩΛΗΤΗ
ΣΧΕΤΙΚΟ 14	ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΦΙΑ 2ου ΠΩΛΗΤΗ
ΣΧΕΤΙΚΟ 15	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ 1ου ΠΩΛΗΤΗ
ΣΧΕΤΙΚΟ 16	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ 2ου ΠΩΛΗΤΗ

AP

GENERALIS
LAW FIRM

ΣΧΕΤΙΚΟ 1
ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΘΕΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

AP

GENERALIS
LAW FIRM

ΣΧΕΤΙΚΟ 2
ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

AP

GENERALIS
LAW FIRM

ΣΧΕΤΙΚΟ 3
ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ



ΣΧΕΤΙΚΟ 4
ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ



ΣΧΕΤΙΚΟ 5
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

ΣΧΕΤΙΚΟ 6
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΤΟΨΕΩΝ



ΣΧΕΤΙΚΟ 7
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ



**ΣΧΕΤΙΚΟ 8α,β
ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ**



ΣΧΕΤΙΚΟ 9
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΔΕΗ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ, ΔΕΠΑ



ΣΧΕΤΙΚΟ 10
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΒΑΡΩΝ ΚΑΙ ΤΙΤΛΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ



ΣΧΕΤΙΚΟ 11
ΔΕΝ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΔΙΕΝΕΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ



ΣΧΕΤΙΚΟ 12
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΣΧΕΤΙΚΟ 13
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΦΙΑ 1ου ΠΩΛΗΤΗ

AP

GENERALIS
LAW FIRM

ΣΧΕΤΙΚΟ 14
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΦΙΑ 2ου ΠΩΛΗΤΗ



ΣΧΕΤΙΚΟ 15
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ 1ου ΠΩΛΗΤΗ



ΣΧΕΤΙΚΟ 16

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ ΠΩΛΗΤΗ