

Решили сте да купувате имот. Определете граница на цената, която сте в състояние да платите. Преди да закупите недвижим имот трябва да се уверите, че той е с такива показатели, с каквито е обявен на пазара.

Има  
още  
много  
детайли,  
които  
впоследствие  
могат  
да  
се  
окажат  
много  
важни  
за  
развитието  
на  
вашата  
инвестиция.

При закупуването на парцел е добре да се уверите, че :

- имотът е с параметри, отговарящи на вашите изисквания,
- състоянието на комуникациите и инфраструктурата.

Ако купувате земеделска земя с цел промяна на предназначението и развитието за други цели, непременно се запознайте с Общия устройствен план на територията, ако съществува такъв.

Много от парцелите и земеделските земи подходящи за развитие в курортните зони са собственост на много наследници. Преговорите с тях са трудни и често се провеждат с един или двама упълномощени представители.

Ако се окаже, че има проблеми с учредено доживотно право на ползване на имота, има реституционни искания, съдебни спорове, които продавачът в началото премълчава от незнание или от други съображения. Тези факти могат да доведат до разваляне на сделката, загуба на време и пропуснати ползи.

Разберете дали имотът е с “неуредени сметки” (от нотариален акт) и какво следва, ако това е така.

И така харесали сте имота, видели сте документите за собственост, помислили сте за отстраняване на недостатъците, уверили сте се в самоличността на продавача и неговите права.

Следващата стъпка е проверка за липса на тежести (възбрани, ипотeki, искиви молби, съдебни спорове и др.) Препоръчваме да се иска от Службата по вписвания в Районния съд, удостоверение за наличие или липса на такива. В практиката съществуват много примери за измама и опити за продажба на вече продадени имоти.

Препоръчваме да се подписва Предварителен договор, в който всяка от страните да поема своите отговорности и задължения. Ако по Предварителен договор купувачът е изряден, но продавачът не изпълнява задълженията си, законът дава право купувачът да

потърси правата си по съдебен ред - като заведе иск (чл.19, ал.3 от ЗЗД) за обявяване на Предварителния договор за окончателен. Разбира се, Предварителният договор трябва да е сключен в писмена форма (чл.19, ал.1 от ЗЗД). Важно е в Предварителния договор да се опише състоянието на имота към последния оглед.

Опитахме се да Ви бъдем полезни, но най – полезния съвет, който бихме Ви дали е – **да не се захващате с тази така несвойствена и пълна с “изненада” работа.** Обърнете се към квалифицирани брокери с опит, изисквайте от тях да защитават интересите Ви като сключите договор за посредничество, в който ясно са формулирани правата и задълженията на всяка от страните.

В държавите с развита пазарна икономика отдавна никой не продава или купува имот без да има до себе си професионален брокер.

Екипът на ИНФОМАКС е готов с нужната отговорност и компетентност да отговори на вашите потребности.

Ако трябва да обобщим нашите съвети са:

1. Преценете добре финансовите си възможности и когато пристъпите към покупка на имот, се убедете, че това няма да ви създаде проблеми в близко бъдеще.

2. Мотивацията Ви за покупка е важна, както и преценката, че това е най-доброто време за Вас.

3. Направете си среща с кредитни консултанти или направете това с Вашия брокер. Проверете кредитния си рейтинг и възможностите за промоционални програми с по-изгодни условия.

4. Поверете преговорите за покупка в ръцете на професионални брокери. Те ще постигнат възможно най-добрите резултати без излишни емоции.

5. Наемете професионалните брокери на пазара, с дългогодишен опит и добра репутация, за да сте спокойни и сигурни, че сделката е била изгодна и добра инвестиция.