Чеклист при покупка на къща или парцел

От първия оглед до решението за покупка

Адрес или местоположение _____
Дата на огледа _____ Офертна цена _____
Кадастрален идентификатор на парцела _____
Кадастрален идентификатор на сградата, ако има _____

Какво купувам ☐ Парцел ☐ Стара къща ☐ Нова къща ☐ Къща в строеж
Как ще ползвам имота ☐ Постоянно живеене ☐ Ваканционен дом ☐ Строителство ☐ Ремонт или преустройство

Използвайте отделно копие за всеки имот. Отбелязвайте квадратчето, когато проверката е направена. Ако нещо остава неясно, запишете какво трябва да се изясни, кой ще го провери и до кога.

1. Парцелът

Какво мога да проверя на място

- ☐ Достъп. Стигнах до имота с автомобил. Проверих ширината, настилката и наклона на пътя, както и възможността за достъп на строителна техника. Уточних кой поддържа пътя и как се стига до имота през зимата или след силен дъжд.
- ☐ Граници. Огледах оградите, входовете и видимите граници. Отбелязах местата, които изглеждат различно от показаното на скицата.
- ☐ Място за къща и двор. Огледах формата, ширината и наклона на парцела. Преценях къде биха се разположили къщата, паркоместата и дворът.
- ☐ Изложение и съседство. Обърнах внимание откъде идва слънцето, какво засенчва имота, откъде се чува шум и как се ползват съседните терени.
- ☐ Състояние на терена. Потърсих следи от насипи, свличане и задържане на вода. Огледах подпорните стени, ако има такива, и отбелязах местата, за които е нужна оценка от специалист.

Какво проверявам по документи и със специалист

- ☐ Собственост и тежести. С адвокат или нотариус проверих кой е собственик, какъв дял продава и кои лица трябва да участват в сделката. Изясних дали има

ипотеки, възбрани, вписани искове, права на ползване, сервитути или договори, които засягат имота.

- ☐ Граници и площ. Съпоставих документа за собственост с актуалната скица. Ако има разминаване на място, възложих проверка на геодезист.
- ☐ Право на достъп. Проверих на какво основание се стига до имота, особено ако маршрутът минава по частен път или през чужд парцел.
- ☐ Възможност за строителство. С архитект проверих предназначението на земята, действащия устройствен план и регулацията. Изясних къде може да се строи, какви отстояния се спазват и какви са допустимите височина, плътност и интензивност на застрояването. Съпоставих условията с къщата, която искам.
- ☐ Ограничения и особености на терена. Проверих дали има мрежи или сервитути, които ограничават застрояването, дали имотът попада в защитена територия или зона с режим за опазване на културното наследство и дали има данни за риск от наводнение или свлачище. При съмнение за състоянието на терена предвидих геотехническа оценка.
- ☐ Ток, вода и канализация. Поисках писмени условия от операторите. Изясних къде е точката на присъединяване, какъв капацитет е наличен и какви са сроковете и очакваните разходи. При липса на канализация проверих какво решение за отпадъчните води е допустимо.
- ☐ Подготовка на парцела. Предвидих разходи за изкопи, отводняване, автомобилен подход, подпорни стени и премахване на съществуващи постройки, ако се налага.

Попитайте продавача

Какво е направено досега по проектирането, строителството и присъединяването? С какви документи разполагате?

Какво остава да проверя _____

2. Къщата, гаражът и пристройките

Какво мога да проверя на огледа

- ☐ Покрив, таван и мазе. Огледах достъпните места за течове, провисване и следи от предишни ремонти. Проверих улуците и накъде отвеждат водата.
- ☐ Пукнатини и деформации. Погледнах около вратите и прозорците, по ъглите и при връзката между къщата и пристройките. Отбелязах местата, които трябва да види конструктор.
- ☐ Влага. Потърсих мокри петна, мухъл и солни отлагания в мазето, под покрива и около прозорците. Отбелязах къде има нужда да се изясни причината.
- ☐ Дървен гредоред. Ако има такъв, огледах видимите части за провисване и увреждания. Предвидих конструктор да оцени гредите и местата, където се опират на стените.

- [ ] Инсталации и отопление. Проверих достъпните кранове, оттичането и работата на отоплението, когато това е възможно. Огледах електрическото табло отвън. За стари или съмнителни инсталации предвидих преглед от специалист.
- [ ] Всекидневно ползване. Проследих как се стига от входа до кухнята, спалните, банята и двора. Проверих дневната светлина, стълбите и преходните помещения.
- [ ] Степен на завършеност. При нова или недовършена къща уточних какво е включено в цената и в какъв вид ще бъде предаден имотът. Записах какво остава за мен по баните, отоплението, довършителните работи и двора.

Какво проверявам по документи и със специалист

- [ ] Какво влиза в сделката. Установих кои сгради и постройки се продават заедно с парцела, кой ги притежава и какви права има върху тях.
- [ ] Съответствие с документите. Сравних видимото на място с документите и кадастъра. Отбелязах пристройки, надстройки, допълнителни етажи, усвоени тераси и помещения с променено предназначение.
- [ ] Строителни книжа. С архитект или адвокат проверих общинската преписка и кои документи са приложими според годината, категорията и статута на сградата. Проверих и документа за въвеждане в експлоатация, когато се изисква.
- [ ] Стара сграда с непълни книжа. Изясних отделно дали има основание за търпимост и какво означава това за предвиденото ползване и ремонт. Проверих строителните документи отделно от кадастралното отразяване.
- [ ] Културна ценност. Проверих дали сградата има статут на недвижима културна ценност или попада в зона с режим за опазване. Изясних условията за планираните промени по покрива, фасадата и дограмата.
- [ ] Ремонти и срокове. С конструктор и при нужда с други специалисти уточних кои работи са спешни, кои трябва да приключат преди нанасяне и кои могат да изчакат.
- [ ]

Попитайте продавача

Кога са ремонтирани покривът и инсталациите? Имало ли е течове, наводнения или укрепване? Какво е достроявано или преустройвано и с какви документи разполагате? Какво остава да проверя _____

3. Преди да дам резервационна сума, капаро или да сключа предварителен договор

- ☐ Общ бюджет. Към покупната цена добавих разноските по сделката и приложимите разходи за проектиране, присъединяване, строителство, довършване или ремонт. Предвидих резерв за непредвидени работи.
- ☐ Оферти за най-скъпите работи. Получих ориентировъчни оценки и сравних общия бюджет с друга подходяща оферта.
- ☐ Финансиране. Ако ползвам кредит, проверих с банката дали приема конкретния имот и документите му.
- ☐ Условия за плащане. Адвокат прегледа условията за предварително платените суми. Изясних при какви условия сумата се връща или задържа, ако възникне проблем със собствеността, достъпа, строителните документи или финансирането.
- ☐ Срокове и предаване. Уточних какви документи трябва да се представят, кой отстранява установените пречки и кога и в какъв вид ще ми бъде предаден имотът.

Прогнозен бюджет до нанасяне _____
Най-ранна реалистична дата за нанасяне _____
Моето решение ☐ Продължавам ☐ Изчаквам проверка ☐ Отказвам се
Условие, без което няма да продължа _____
Кой го проверява и до кога _____

Къде да започнете проверките

Какво проверявате	**Към кого да се обърнете**
Вписвания и тежести	Имотен регистър към Агенцията по вписванията
Кадастрални идентификатори, скици и граници	КАИС на АГКК, а за проверка на място – геодезист
Устройствен план, регулация и строителна преписка	Общината или районната администрация по местонахождение на имота
Статут на културна ценност и режим за опазване	Общината и Националният институт за недвижимо културно наследство
Условия за присъединяване	Съответният електроразпределителен или ВиК оператор

Десислава Щебетовска · Експерт по недвижими имоти
IK ИМОТНИ КАЗУСИ ЩЕБЕТОВСКА®