

Искам да си закупя апартамент - Стъпки към нашия Първи Собствен Дом



Желаете ново жилище, но нямате никаква представа какви са рисковете и подводните камъни, които се крият при закупуването на Вашия първи собствен апартамент. Усещате чувство на несигурност, колебание, дори страх само при мисълта да предприемете такава сериозна крачка в живота си. Искате промяна в дома? Представете си едно уютно, семейно и топло огнище,

където ще може да прекарвате спокойно и комфортно вечерите си след тежкия работен ден с чаша вино в ръка. Ах, колко вълнуващо звучи!

Незнаете откъде да започнете? Тази статия е само за Вас.

1. Плануване на бюджета

За да сте взели категоричното решение за закупуването на Вашия първи нов дом, то със сигурност първото, което трябва да направите е да начертаете план на действие. На първо място трябва да проверите какви са Ви възможностите за покупка, т.е какъв е бюджета, с който разполагате, както и доходите, които получавате. Спрямо това, помислете за максималния размер на продажна цена, която бихте си позволили за покупката на апартамент. След като определите конкретна сума, която бихте с позволили, то може да се насочите към търсенето на подходящи оферти за оглед на апартаменти.

2. Теглене на кредит

В случай, че не разполагате с пълния размер на сумата за покупката на Вашия първи апартамент, то ще трябва да изтеглите кредит за сумата, която не Ви достига за покупката. Насочете се към някои от водещите банки в страната, за да изтеглите сумата, която Ви е необходима или се

допитайте до кредитен консултант. За да сте сигурни, че Ви се предлага най-изгодната за Вас лихва при кредит, може да се допитате и до двете.

а/ проверка за лихвени условия директно в банков клон на банка

В случай, че решите да проверите какви условия ви предлагат банките, най-добре е да посетите сами банков клон, в който има кредитен консултант и да поискате оферта за кредит от тях. Като вземете оферта от една банка, се насочете към втора и носете в себе си офертата на предходната банка. След това направете същото и с трета банка. Поискайте среща с някой от мениджърите в банката, отговарящи за нови кредитополучатели, а не със случаен кредитен консултант. Преговаряйте с мениджърите относно лихвата и общото ГПР /годишен процент на разходите/, като ако не ви представят добри условия, задължително им представете офертата на конкурентна на тях банка. По този начин, тъй като искат да ви задържат като клиент, те ще преразгледат предложението си и ще ви дадат по-изгодни условия. Дори може да кажете, че ще им станете клиент, само ако Ви дадат конкретни лихвени условия, каквито Вие искате и се стремите да ви отпуснат.

б/ проверка за лихвени условия с помощта на кредитен консултант

Другия вариант, който може да направите, за да Ви се предоставят най-подходящите за Вас условия е да потърсите помощта на кредитен консултант. Съществуват много такива фирми, като тяхната услуга е напълно безплатна за вас. Примери за такива фирми са CreditSpace, CreditLand, Sanuk и др. Те наистина ще Ви подберат най-добрата за Вас оферта за ипотечен кредит измежду доста банки в страната, с които работят. Те не печелят пряко от Вас, а от банките, с които си партнират. Така че, наистина са една добра опция, за да изберете най-добрата оферта за ипотечен кредит. Най-добрият за Вас вариант е да сте били вече в банка, от която да имате оферта за кредит. Тогава отивате с тази оферта от банка при кредитния консултант и му казвате директно, че искате да Ви подобри сегашната оферта. Ако могат да Ви намерят банка с по-добри условия от тази, с която разполагате, значи наистина може да сте сигурни, че имате “Най-добрата оферта”.

3. Търсене на подходящ апартамент

След първоначалното планиране, идва и най-важния и вълнуващ момент - търсенето на Вашето първо собствено жилище. Добре е да помислите дали желаете апартамент старо строителство, при който купувате чиста квадратура и не плащате за общи части, или ново строителство, изглеждащо визуално доста по-модерно, но за който се плащат общите части, които не влизат в самия апартамент. Помислете дали имате познати, които биха ви съдействали - може да продават свой апартамент или пък техни познати, които се опитват да направят същото. Другото което може да направите е да влезете в няколко Facebook групи за продажба на имоти и да видите дали Вашият нов дом не е случайно постнат там:) Примери за такива групи във Facebook са: “Продажба на недвижими имоти”, “Покупка и Продажба на имоти без брокери”, “Имоти без брокер в София и страната” и др. Третото, което може да направите е да проверите всички имотни сайтове и да прегледате дали някой апартамент ви харесва. Примери за такива сайтове са: imot.bg; imoti.net; olx.bg, imoti.com и др.

4. Покупка на апартамент “с” или “без брокер”?

В желанието си да закупите Вашето подходящо първо жилище, със сигурност си поставяте и въпроса: Дали да прибегна до услугите на брокер? Не ми се плащат излишни пари, но дали брокера би ми спестил излишни главоболия ако имотът е проблемен? Имам ли въобще нужда от брокер, за да си купя апартамент?

Има хора, които наистина вярват на брокерите, имат им пълно доверие при закупуването на апартамент, считат, че те са истински професионалисти и наистина не биха ги излъгали в избора за качествен апартамент. Действително съществуват няколко наложили се агенции за посредничество, които се водят, че са коректни, вършат си работата и наистина желаят клиента да бъде удовлетворен от финалната сделка. Такъв вид агенции преди да предложат конкретен вид имот го проверяват за наличие на вещни тежести и му правят пълен правен анализ, за да може след това купувача да си направи сметка дали сегашното положение на избрания от него апартамент го удовлетворява.

Масово обаче съществуват брокери, които единствено искат да вземат комисионната си по сделката и по всякакъв начин лавират между страните, за да могат да ги убедят, че това е “Най-добрата” за тях сделка и едва ли не ще изпуснат още днес апартамента ако не го капарират веднага, на минутата. За огромно съжаление, броят на брокерите, които не са истински професионалисти в своята работа е доста по-голям от броят на кадрните от тях, които искат да направят клиента си щастлив. Затова, преди да вземете своето решение дали да прибегнете до услугите на агенция за посредничество, направете свое проучване дали същата е наистина коректна фирма или са поредните, които искат просто финализиране на сделка и една доста солидна комисионна в джоба.

5. Покупка на апартамент “обзаведен” или “необзаведен”?

Друг важен въпрос, в избора на подходящия първи апартамент е дали същият да бъде обзаведен или необзаведен. Това до голяма степен зависи от финансовите възможности, както и от наличието на свободно време. В случай, че работите на нормална 40-часова работна седмица и не можете да отсъствате много много от работа, то със сигурност няма да Ви е до ремонтни дейности. То в този случай, бихте били съгласни и на обзаведен апартамент. Най-важното, в случай, че избирате обзаведен апартамент е да видите всичко трайно прикрепено към него в какво състояние се намира - като плочки, ламинат, дограма, мазилка и др. От мебелите, ясно е, че винаги може да ги смените ако не Ви допаднат много, но най-важна и по-сложна за смяна е кухнята. Всичко друго е доста лесно да бъде сменено. Проверете качеството на мебелите в апартамента, като същите могат да изглеждат нови, но да са най-ниско качество. Тогава самият апартамент излиза, че е направен ефтино и може да се пробвате да им смъкнете от цената на продавачите, заради ниския клас мебели.

В случай, че имате свободно време и финансов ресурс, то идва и най-якия момент - избора на всичко необходимо за ремонта и обзавеждането на жилището.

6. Стоп-капаро за покупка на апартамент

След като сте харесали конкретен апартамент, следва момента на стоп-капарото, за да може да бъде свален от обяви в интернет и да не бъде предлаган. Тъй като в практиката стоп-капарото варира между 500-5000 лева, то нормално стоп-капаро за спиране на апартамента от продажба е не повече от 2000 лева. Всичко друго над тази сума е малко прекомерно. Когато давате стоп-капаро задължително подпишете разписка, че сте им предоставили сумата. В практиката, когато има брокер сделката, в повечето случаи, брокерите искат на тях да дадете парите за спиране на апартамента от продажба. Проверете дали реално те са упълномощени от продавача, да получават парична сума вместо реалния продавач и собственик на апартамента. В противен случай, може да си вземат паричките Ви, а да нямат никаква уговорка с реалния собственик.

7. Документи, които са необходими за проверка на апартамента.

След като сте дали стоп-капарото, дори и преди да сте го дали на брокера или собственика на апартамента задължително искайте някои от по-важните документи за апартамента. Такива стандартни документи, които е добре да поискате са:

- а/ Нотариален акт за собственост, за да се убедите кой е реалния собственик на апартамента;
- б/ Архитектурен проект на апартамента, за да видите реално как е бил проектиран и одобрен от общината или впоследствие собственика е правил някакво преустройство вътре в апартамента. В случай, че е правил такова преустройство е добре да се види дали има одобрени строителни книжа и за него;
- в/ Скица на апартамента;
- г/ Удостоверение за данъчна оценка на апартамента;
- д/ Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, да се провери кога е въведена в експлоатация цялата сграда;
- е/ Удостоверение за липса на вещни тежести за апартамента, това е най-важният документ, задължително трябва да установите, че апартамента няма наложени ипотeki и възбрани и иски молби. В случай, че имате целия набор от документи и вашия избран апартамент е чист от тежести, може да се насочите към избора на нотариус.

Списъкът с нотариуси на територията на страната е публичен и за да сте сигурни в легитимността на нотариуса може да го проверите тук:

<https://notary-chamber.bg/kolegii.html>

Платформа за споделяне на този тип съдържание:

Сайтове за продажба на имоти - imot.bg, imoti.info;

Сайтове за инвестиции и управление на активи - parite.bg; money.bg;

LinkedIn;

Facebook.