

Α. Έλεγχος νομικού καθεστώτος σε μεταβολές ακίνητης περιουσίας

1. Διάκριση περιπτώσεων που διαφοροποιούν τον έλεγχο

- Μόνο οικόπεδο ή οικόπεδο και κτίσμα;
- Ήδη υπάρχον κτίσμα ή οικοδόμηση καινούργιου;
- Εντός ή εκτός σχεδίου;
- Οικιστική ή επαγγελματική χρήση;
 - Αν επαγγελματική, τότε περαιτέρω διάκριση (π.χ.)
 - Ψυχαγωγία/ Τουριστικά
 - Βιομηχανική χρήση
 - Γενικά επαγγελματική χρήση

2. Διαδικασία ελέγχου νομικού καθεστώτος- Βασικά σημεία

- Έλεγχος τίτλων στο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολόγιο:
 - Έλεγχος ορθής σειράς τίτλων
 - Έλεγχος μεταγραφών
 - Έλεγχος τυχόν ύπαρξης βαρών (υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες)
 - Έλεγχος τυχόν ύπαρξης διεκδικήσεων
 - Έλεγχος τυχόν ύπαρξης κατασχέσεων

Διαδικασία ελέγχου νομικού καθεστώτος- Βασικά σημεία

- Περιορισμοί
 - Περιβαλλοντικοί
 - Πολεοδομικοί
 - Θέματα ΓΟΚ
- Αδειοδοτήσεις
- Μισθώσεις

Πιθανά προβλήματα κατά τη διαδικασία- Τρόποι αντιμετώπισης/ αποφυγής

- Ύπαρξη βαρών (υποθήκη/ προσημείωση/ δουλείες) → Τρόποι άρσης
- Ύπαρξη διεκδικήσεων
- Ύπαρξη κατασχέσεων
- Λάθη σε εγγραφές τίτλων
- Οφειλόμενοι φόροι
- Διαλυτικές αιρέσεις, παλιές οφειλές, μη ύπαρξη/ μη μεταγραφή πράξεων εξόφλησης

Πιθανά προβλήματα κατά τη διαδικασία- Τρόποι αντιμετώπισης/ αποφυγής

- Πράξεις εφαρμογής (τυχόν εκκρεμούσες εισφορές)
- Κτηματολόγιο (λάθη στις εγγραφές, ανακριβή όρια, εμβαδόν)
- Κληρονομικά θέματα:
Π.χ. περισσότεροι κληρονόμοι, ελλείψεις σε αποδοχές κληρονομιάς, πιθανότητα εμφάνισης νέας διαθήκης, ανάγκη για έκδοση κληρονομητηρίου σε εξ αδιαθέτου διαδοχή

Πιθανά προβλήματα κατά τη διαδικασία- Τρόποι αντιμετώπισης/ αποφυγής

- Θέματα συνένωσης/ κατάτμησης ακινήτων
- Ρυμοτομίες
- Δασικά

B. Ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας

1. Δεν υπάρχει πλέον περιορισμός για τη νομική μορφή εταιρειών εκμετάλλευσης ακινήτων

2. Είδη Εκμετάλλευσης/ Χρήσης

I. Αγοραπωλησία

- Απλή αγοραπωλησία
- Αγορά → ανέγερση με εργολαβικό/ διαμόρφωση → πώληση

Ειδική αλλά συνήθης περίπτωση:

Εργολαβία με αντιπαροχή

Κρίσιμα σημεία στην κατάρτιση της εργολαβικής σύμβασης & Διαφοροποίηση ανάλογα αν πρόκειται για νομική συμπάρσταση του πωλητή ή του αγοραστή

- Συγγραφή υποχρεώσεων
- Μοίρασμα ποσοστών
- Χρονοδιαγράμματα / Ορόσημα

Είδη Εκμετάλλευσης / Χρήσης

II. Μίσθωση

- Απλή (εκ-)μίσθωση του μισθίου ως είναι
- Μετά από ανάπτυξη του μισθίου
- Μισθώσεις κατοικιών
- Εμπορικές μισθώσεις

3. Ιδιαίτερες περιπτώσεις

- Εμπορικά Κέντρα/ Χώροι Ψυχαγωγίας/
Χώροι Γραφείων/ Εκθεσιακοί Χώροι:
 - Εμπλοκή περισσότερων & διαφορετικών εταιρειών στην εκμετάλλευση
 - Στάδια εκμετάλλευσης
- Πράσινα κτίρια



Ευχαριστούμε