G&P LAZAROU
ESTATE AGENTS
εμπιστοσύνη

Πριν υπογράψετε

Τι ελέγχει ο έμπειρος αγοραστής ακινήτου στην Κύπρο.
Από την αναζήτηση μέχρι τα κλειδιά.

Πέτρος Λαζάρου · Managing Director · G&P Lazarou Estate Agents Ltd

12 Νοεμβρίου 2026

Τι θα κερδίσετε σήμερα

Φεύγετε με λίστα ελέγχου που μπορείτε να χρησιμοποιήσετε αύριο.

1. Ποια έγγραφα ζητάτε και σε ποιο στάδιο
2. Τι τίτλος, τι άδεια, τι πιστοποιητικό έγκρισης
3. Ποιο είναι το πραγματικό συνολικό κόστος
4. Τι αλλάζει ανά κατηγορία ακινήτου
5. Ποιος επαγγελματίας επιβεβαιώνει τι

Η διαδρομή του αγοραστή

Κάθε έλεγχος έχει σωστό στάδιο. Ο ίδιος έλεγχος μετά την προκαταβολή κοστίζει πιο ακριβά.

1 **Αναζήτηση και αξιολόγηση** › 2 **Πριν κράτηση ή προκαταβολή** › 3 **Πριν υπογραφή** › 4 **Πληρωμές και ολοκλήρωση** › 5 **Παραλαβή και κατοχή**

Όσο πηγαίνουμε προς τα δεξιά, τόσο λιγότερες επιλογές έχει ο αγοραστής και τόσο πιο ακριβή γίνεται η υπαναχώρηση.

Αγορά χωρίς σαφή σκοπό

> *Η ίδια κατοικία μπορεί να είναι σωστή αγορά για ιδιοκατοίκηση και λάθος για επένδυση.*

Ιδιοκατοίκηση

Σχολείο, διαδρομή, θόρυβος, προσανατολισμός, μελλοντικές ανάγκες της οικογένειας.

Επένδυση

Ζήτηση ενοικίασης, κόστος συντήρησης, ρευστότητα μεταπώλησης σε πέντε χρόνια.

Εξοχικό

Εποχικότητα, απόσταση, κόστος συντήρησης όσο μένει κλειστό.

Επαγγελματική χρήση

Πρώτα αν η χρήση επιτρέπεται. Μετά η τιμή.

Γράψτε τον σκοπό σε μια πρόταση πριν δείτε το πρώτο ακίνητο.

Απόφαση από την εντύπωση

Η διακόσμηση αλλάζει σε ένα σαββατοκύριακο. Η θέση, η άδεια και ο τίτλος όχι.

Τι βλέπω

- Φωτογραφίες και παρουσίαση
- Έπιπλα και χρώματα
- Μια γειτονιά, μια αρχιτεκτονική
- Μια καλή μέρα, μια καλή ώρα
- Χαμηλή τιμή

Τι ελέγχω

- Δεύτερη επίσκεψη, άλλη μέρα και άλλη ώρα
- Κατασκευή, ζημιές και υγρασίες, συντήρηση
- Θόρυβος, στάθμευση, πρόσβαση, γείτονες
- Τι μπορεί να κτιστεί γύρω μου
- Γιατί είναι χαμηλή η τιμή

Όταν βλέπω αγγελία ή διαφήμιση

> *Η ζητούμενη τιμή δεν είναι αξία, και το τετραγωνικό δεν είναι παντού το ίδιο τετραγωνικό.*

- Ζητούμενη τιμή δεν είναι τεκμηριωμένη αξία
- Καλυμμένο, χρήσιμο, εμπορικό, με ή χωρίς βεράντες
- Ανεξάρτητη εκτίμηση πριν τη δέσμευση
- Σύγκριση με ό,τι υπάρχει ήδη στην αγορά σήμερα
- Και μετά σύγκριση με τιμές που όντως πωλήθηκαν
- Ο αδειούχος κτηματομεσίτης έχει τα συγκρίσιμα που δεν φαίνονται στις αγγελίες

Δύο αγγελίες, το ίδιο νούμερο

Και οι δύο γράφουν 100 τ.μ.

Η μία εννοεί καλυμμένο εμβαδόν με βεράντες και κλιμακοστάσιο.

Η άλλη εννοεί καθαρό εσωτερικό.

Ζητήστε πάντα πώς μετρήθηκε.

Ποιος κάνει τι

Καμία ειδικότητα δεν καλύπτει τη δουλειά της άλλης.

Αδειούχος κτηματομεσίτης

Συντονισμός της συναλλαγής από την αρχή μέχρι και τη μεταβίβαση.

Ανεξάρτητος δικηγόρος

Πάντα, και δικής σας επιλογής: τίτλος, βάρη, συμβόλαιο, κατάθεση.

Μηχανικός και τοπογράφος

Με τον αρχιτέκτονα: κατασκευή, σχέδια, όρια, δυνατότητα δόμησης.

Εκτιμητής

Τεκμηριωμένη αγοραία αξία.

Τράπεζα

Δανειοδότηση, δική της εκτίμηση, εξασφάλιση.

Φορολογικός σύμβουλος ή δικολάβος

ΦΠΑ και τέλη. Εξασφάλιση πιστοποιητικών για τη μεταβίβαση, ΕΟΑ και λοιπές αρχές.

Γιατί αδειούχος κτηματομεσίτης

Ο μη εγγεγραμμένος δεν ρισκάρει τίποτα. Ο αδειούχος ρισκάρει την άδειά του.

- Εγγραφή στο Μητρώο και ετήσια άδεια από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών
- Γραπτές εξετάσεις στην κτηματική και πολεοδομική νομοθεσία πριν την εγγραφή
- Ο αριθμός άδειας αναγράφεται σε έγγραφα και αγγελίες — ζητήστε τον και ελέγξτε τον
- Υπόκειται σε πειθαρχικό έλεγχο: υπάρχει αρχή στην οποία παραπονείστε
- Υπόχρεη οντότητα για το ξέπλυμα χρήματος: ταυτοποιεί τα μέρη της συναλλαγής

Άρθρο 21 του Ν.71(Ι)/2010

Ο κτηματομεσίτης οφείλει να ενημερώνει τον αγοραστή για τη φυσική κατάσταση του ακινήτου και για τα εμπράγματα δικαιώματα που το βαρύνουν.

Ανεξάρτητα από το αν ενεργεί κατ' εντολή του πωλητή ή του αγοραστή.

Συμφωνία με μη εγγεγραμμένο δεν γεννά νόμιμη αξίωση αμοιβής.

Ποιος πουλά και ποιος υπογράφει

Ελέγξτε όχι μόνο το ακίνητο αλλά και το πρόσωπο απέναντί σας.

1. Συμφωνία εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη με τον πωλητή
2. Συνιδιοκτήτες, κληρονομική διαδοχή, ανήλικοι
3. Εταιρεία πωλητής: πιστοποιητικά, ψήφισμα, αρμόδιος υπογράφων
4. Πληρεξούσιο: ισχύς, εύρος, ημερομηνία

Γιατί τώρα

Για αγορά ολόκληρου συνιδιόκτητου ακινήτου χρειάζεται η νόμιμη συμμετοχή ή εκπροσώπηση όλων όσων μεταβιβάζουν.

Η αγορά μεριδίου είναι άλλη περίπτωση, με δικές της διαδικασίες.

Ξεκαθαρίστε πρώτα ποιο δικαίωμα αγοράζετε.

Τι ακριβώς αγοράζετε

> *«Αγοράζω διαμέρισμα» μπορεί να σημαίνει τέσσερα διαφορετικά νομικά πράγματα.*

Ολόκληρη ιδιοκτησία

Εγγεγραμμένη στο όνομά σας, με δικό της τίτλο.

Ξεχωριστή μονάδα

Μονάδα σε κοινόκτητη οικοδομή με δικό της τίτλο.

Εξ αδιαιρέτου μερίδιο

Ποσοστό σε κοινό τεμάχιο. Δεν ελέγχετε μόνοι την αξιοποίηση.

Δικαιώματα από σύμβαση

Χωρίς εκδομένο τίτλο. Η προστασία έρχεται από την κατάθεση.

Ρωτήστε ευθέως: τι θα γράφει ο τίτλος που θα πάρω στο όνομά μου;

Τίτλος και πιστοποιητικό έρευνας

> *Ο τίτλος απαντά ποιος έχει το ακίνητο. Δεν απαντά αν είναι νόμιμα κτισμένο.*

- Πιστοποιητικό εγγραφής: ιδιοκτήτης, εμβαδόν, εκτιμημένη αξία
- Πιστοποιητικό έρευνας: βάρη και απαγορεύσεις
- Ισχύει για την ημερομηνία που φέρει, όχι για το μέλλον
- Στη σύμβαση επισυνάπτεται έρευνα με ημερομηνία έως πέντε εργάσιμες από την υπογραφή
- Τίτλος σε εκκρεμότητα: ποιο βήμα λείπει ακριβώς

Όταν ο τίτλος εκκρεμεί, ποιο βήμα λείπει;

- Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής
- Χωρομετρική εργασία
- Οριζόντιος διαχωρισμός
- Αίτηση στο Κτηματολόγιο
- Διευθέτηση υποθήκης

Υποθήκες, βάρη, απαγορεύσεις

> *Το ακίνητο μπορεί να είναι καλό και να μην μπορεί να μεταβιβαστεί ελεύθερο βαρών.*

- Υποθήκες, εμπράγματα βάρη, απαγορεύσεις, διεκδικήσεις
- Δουλείες διόδου και δικαιώματα τρίτων
- Διαφορά πλήρους εξάλειψης και μερικής απαλλαγής
- Ο τρόπος και ο χρόνος εξάλειψης μπαίνει στο συμβόλαιο

Υποθήκη δεν σημαίνει όχι

Σημαίνει ότι χρειάζεται διαδικασία: ποιος εξαλείφει, πότε, με ποια χρήματα, και τι γίνεται αν δεν εξαλειφθεί.

Όταν το ακίνητο είναι μέρος έργου

Η υποθήκη μπορεί να βαρύνει όλο το έργο. Τότε χρειάζεται μερική απαλλαγή για τη δική σας μονάδα.

Δύο άδειες και ένα πιστοποιητικό

> *Πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής και πιστοποιητικό έγκρισης δεν είναι το ίδιο πράγμα.*

Πολεοδομική άδεια

Επιτρέπεται αυτή η ανάπτυξη σε αυτό το τεμάχιο;

Άδεια οικοδομής

Εγκρίνονται αυτά τα συγκεκριμένα σχέδια;

Πιστοποιητικό έγκρισης

Κτίστηκε όπως εγκρίθηκε; Τι ακριβώς καλύπτει και αν φέρει σημειώσεις.

Ζητήστε ευανάγνωστα αντίγραφα και όλες τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις.

Ένα ακίνητο μπορεί να έχει τίτλο και παρ' όλα αυτά να έχει ζήτημα άδειας.

Και πριν από όλα αυτά: το τεμάχιο πρέπει να έχει τίτλο γης.

Επεκτάσεις και αλλαγή χρήσης

> *Η πιο ακριβή έκπληξη είναι ένα κομμάτι του σπιτιού που δεν υπάρχει στα σχέδια.*

Τι ελέγχουμε

- Αντιπαραβολή εγκεκριμένων σχεδίων με το κτίσμα
- Κλειστές βεράντες, περγκόλες, πισίνες, αποθήκες
- Μετατροπή χώρου σε κατοικήσιμο ή άλλη χρήση
- Εκκρεμότητα δεν σημαίνει αυτόματη απόρριψη

Υποθετικό εκπαιδευτικό παράδειγμα

- Εντύπωση: περισσότεροι χώροι για τα ίδια λεφτά
- Τι λείπει: κανείς δεν είδε τα εγκεκριμένα σχέδια
- Συνέπεια: καθυστέρηση σε μεταβίβαση ή δάνειο, κόστος διόρθωσης
- Βήμα: σχέδια, πιστοποιητικό έγκρισης, αντιπαραβολή από μηχανικό

Τεχνικός έλεγχος και ενεργειακή απόδοση

> *Η επιθεώρηση δεν ψάχνει ψεγάδια. Βάζει νούμερο στο κόστος των επόμενων τριών χρόνων.*

- Δομοστατική κατάσταση, στέγη, στεγάνωση, υγρασία
- Ηλεκτρομηχανολογικά, αποστράγγιση, θερμομόνωση
- Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης και ενεργειακή κατηγορία
- Προϋπολογισμός επισκευών, με προσφορές

Το «ως έχει» δεν σας απαλλάσσει από τον έλεγχο. Τον κάνει πιο επείγοντα.

Ενεργειακή κατηγορία στην αγγελία

Το πιστοποιητικό εκδίδεται από εγγεγραμμένο ειδικευμένο εξεταστή.

Η ενεργειακή κατηγορία πρέπει να αναγράφεται στις αγγελίες πώλησης και ενοικίασης — έχουν επιβληθεί πρόστιμα για τη μη αναγραφή.

Τι περιλαμβάνεται στην τιμή

> *Ό,τι δεν γράφεται, δεν περιλαμβάνεται.*

Στάθμευση και αποθήκη
Στον τίτλο ή μόνο στην περιγραφή;

Εξοπλισμός

Κουζίνα, ντουλάπες, κλιματισμός, φωτιστικά.

Εγκαταστάσεις

Ηλιακός, φωτοβολταϊκά, δεξαμενή, περίφραξη.

Γραπτός κατάλογος

Στο συμβόλαιο, με φωτογραφίες αν χρειαστεί.

Έλεγχοι ανά κατηγορία ακινήτου

Διαμερίσματα · κατοικίες · οικόπεδα · γη · γραφεία · καταστήματα · αποθήκες

Διαμερίσματα και ισόγειες μονάδες

Στο διαμέρισμα αγοράζετε και μια συνεργασία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες.

- Στάθμευση, αποθήκη, κήπος, ταράτσα: πώς τεκμηριώνονται
- Κοινόκτητοι χώροι και αποκλειστική χρήση
- Ποσοστό συνιδιοκτησίας, κανονισμοί, διαχειριστική επιτροπή
- Κοινόχρηστα, αποθεματικό, εκκρεμείς οφειλές
- Ανελκυστήρας, ασφάλιση, μεγάλες προγραμματισμένες επισκευές

Υποθετικό εκπαιδευτικό παράδειγμα

Δύο θέσεις στάθμευσης «στην πράξη».

Καμία αναφορά στον τίτλο ή στους κανονισμούς για το ποια θέση αναλογεί στη μονάδα και ποια είναι κοινόκτητη.

Μετά την αγορά, η δεύτερη θέση αμφισβητείται.

Διαμέρισμα: τι αγοράζετε πραγματικά

Δεν αγοράζετε μόνο μια μονάδα. Μπαίνετε και σε μια διαχείριση.

1. Συνιδιοκτησία: γίνεστε μέλος μιας κοινότητας με κοινές αποφάσεις και κοινές δαπάνες
2. Τεκμηρίωση χώρων: πού ανήκουν στάθμευση, αποθήκη, κήπος, ταράτσα
3. Κοινόκτητοι χώροι έναντι τμημάτων με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης
4. Ποσοστό συνιδιοκτησίας, εσωτερικοί κανονισμοί, διαχειριστική επιτροπή
5. Οικονομικές εκκρεμότητες: κοινόχρηστα, αποθεματικό, μελλοντικές μεγάλες δαπάνες
6. Υποδομές: ανελκυστήρας, ασφάλιση κτιρίου, προγραμματισμένες επισκευές
7. Εμβαδόν: το καλυμμένο δεν είναι το καθαρό — αλλάζει η τιμή ανά πραγματικό τ.μ.
8. Ο μηχανικός αντιπαραβάλλει σχέδια και πίνακα εμβαδών πριν τη δέσμευση

Αναλυτικά ›

Διαμέρισμα: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Δεν ελέγχθηκε πού ανήκει η θέση στάθμευσης	Η θέση αμφισβητείται μετά την αγορά	**Τίτλος και κανονισμοί κοινόκτητης οικοδομής**
Δεν ζητήθηκε κατάσταση κοινοχρήστων	Αναλαμβάνετε οφειλές του προηγούμενου ιδιοκτήτη	**Βεβαίωση διαχειριστικής επιτροπής**
Δεν ελέγχθηκε το αποθεματικό του κτιρίου	Έκτακτη εισφορά για ανελκυστήρα ή στεγάνωση	**Πρακτικά γενικής συνέλευσης και προϋπολογισμός**
Αγνοήθηκαν οι κανονισμοί για βραχυχρόνια μίσθωση	Η επένδυση δεν αποδίδει όπως υπολογίστηκε	**Κανονισμοί οικοδομής πριν τη δέσμευση**
Συγχύστηκε το καλυμμένο με το καθαρό εμβαδόν	Πληρώνετε περισσότερα ανά πραγματικό τ.μ.	**Σχέδια και πίνακας εμβαδών**
Δεν ελέγχθηκε το ποσοστό συνιδιοκτησίας	Δυσανάλογη συμμετοχή στις κοινές δαπάνες	**Τίτλος και πίνακας ποσοστών**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Μονοκατοικίες και επαύλεις

Η περίφραξη δεν είναι το όριο. Το όριο είναι ό,τι λέει η χωρομετρία.

Όρια και κατοχή

Όρια τεμαχίου έναντι περίφραξης και πραγματικής κατοχής.

Κτίσματα

Επεκτάσεις, υπόγεια, βοηθητικά κτίσματα, πισίνα.

Κατασκευή

Στέγη, στεγάνωση, αποστράγγιση, αποχέτευση ή σηπτική.

Δικαιώματα

Δουλείες διόδου και κοινές εγκαταστάσεις, όπου υπάρχουν.

Αυτά δεν φαίνονται σε φωτογραφίες. Φαίνονται σε χωρομετρικό και σε πιστοποιητικά.

Αναλυτικά ›

Σπίτι: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Η περίφραξη θεωρήθηκε όριο	Κατασκευή πάνω σε γειτονικό ή απώλεια εμβαδού	**Χωρομετρικό και οριοθέτηση από τοπογράφο**
Δεν αντιπαραβλήθηκαν τα σχέδια με το κτίσμα	Αυθαίρετη επέκταση και κόστος διόρθωσης	**Εγκεκριμένα σχέδια και πιστοποιητικό έγκρισης**
Πισίνα ή βοηθητικό κτίσμα χωρίς άδεια	Εμπόδιο σε μεταβίβαση ή σε δάνειο	**Χωριστή άδεια για κάθε κατασκευή**
Δεν ελέγχθηκε η αποχέτευση	Κόστος σύνδεσης ή συντήρηση σηπτικής	**Βεβαίωση ΕΟΑ της επαρχίας**
Αγνοήθηκε η στέγη και η στεγάνωση	Μεγάλη δαπάνη μέσα στην πρώτη διετία	**Τεχνική επιθεώρηση με προσφορές**
Δεν ελέγχθηκαν δουλείες διόδου	Τρίτοι έχουν δικαίωμα διέλευσης	**Πιστοποιητικό έρευνας και τίτλος**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Οικόπεδα

Ο συντελεστής δόμησης λέει πόσο. Δεν λέει αν γίνεται.

- Ζώνη, συντελεστής δόμησης, κάλυψη, ύψος, όροφοι, χρήσεις
- Νόμιμη πρόσβαση σε εγγεγραμμένο δρόμο και πλάτος προσώπου
- Στάδιο διαχωρισμού και τι λείπει ακόμη
- Υπηρεσίες: νερό, ρεύμα, αποχετευτικό, κόστος σύνδεσης
- Κλίση, γεωτεχνικά, αντιστηρίξεις, υδατορέματα, δεσμεύσεις

Το σωστό ερώτημα

Όχι «πόσα τετραγωνικά δικαιούμαι».

Αλλά «χωράει αυτό που θέλω, με αυτές τις υποχωρήσεις, με αυτή την κλίση και με αυτό το κόστος εκσκαφής;»

Απαντά μηχανικός ή αρχιτέκτονας, με προκαταρκτική μελέτη, πριν την προκαταβολή.

Αναλυτικά ›

Οικόπεδο: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Ο συντελεστής δόμησης θεωρήθηκε εγγύηση	Το κτίριο που θέλετε δεν χωράει	**Προκαταρκτική μελέτη από αρχιτέκτονα**
Δεν ελέγχθηκε το στάδιο διαχωρισμού	Καθυστέρηση ετών μέχρι τον τίτλο	**Άδεια διαχωρισμού και πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής**
Αγνοήθηκε η κλίση και τα γεωτεχνικά	Κόστος εκσκαφής και αντιστηρίξεων	**Γεωτεχνική έκθεση και προμέτρηση**
Δεν εντοπίστηκε υδατόρεμα ή δέσμευση	Μειωμένο ωφέλιμο εμβαδόν	**Χωρομετρικό και πολεοδομικά δεδομένα ζώνης**
Θεωρήθηκε δεδομένη η σύνδεση υπηρεσιών	Απρόβλεπτο κόστος νερού, ρεύματος, αποχετευτικού	**Βεβαιώσεις οργανισμών κοινής ωφέλειας**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Χωράφια και αγροτεμάχια

> *Χωράφι δεν σημαίνει οικόπεδο σε αναμονή.*

Τι επιβεβαιώνεται γραπτά

- Επιτρεπόμενη χρήση και τι ακριβώς επιτρέπεται στη ζώνη
- Πρόσβαση, δουλείες, διαθεσιμότητα υπηρεσιών
- Προστατευόμενες περιοχές και ειδικά καθεστώτα, όπου ισχύουν
- Εμβαδόν και πρόσωπο σε δρόμο

Το λάθος

- Αγορά με βάση μη επιβεβαιωμένη αλλαγή ζώνης
- «Θα μπει στο σχέδιο» δεν είναι στοιχείο
- Γενικεύσεις ότι όλα τα χωράφια χτίζονται — ή ότι κανένα
- Επιβεβαίωση από τρίτους αντί από την αρμόδια αρχή

Αναλυτικά ›

Χωράφι: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Αγορά με προσδοκία αλλαγής ζώνης	Ακίνητο αναξιοποίητο και δύσκολο στη μεταπώληση	**Γραπτή βεβαίωση για τη σημερινή ζώνη**
Δεν ελέγχθηκε η πρόσβαση	Τεμάχιο χωρίς νόμιμη προσπέλαση	**Τίτλος, χωρομετρικό, εγγεγραμμένος δρόμος**
Αγνοήθηκαν ειδικά καθεστώτα προστασίας	Απαγόρευση ή σοβαροί περιορισμοί ανάπτυξης	**Πολεοδομικά δεδομένα και αρμόδια αρχή**
Θεωρήθηκε ότι χτίζει λόγω εμβαδού	Δεν πληρούνται οι κατά περίπτωση προϋποθέσεις	**Γραπτή επιβεβαίωση για το συγκεκριμένο τεμάχιο**
Δεν ελέγχθηκαν δουλείες και δικαιώματα τρίτων	Περιορισμός στη χρήση	**Πιστοποιητικό έρευνας**
Δεν υπολογίστηκε το κόστος υποδομών	Η ανάπτυξη γίνεται ασύμφορη	**Προμέτρηση από μηχανικό**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Γραφεία

Η πρώτη ερώτηση δεν είναι η τιμή. Είναι αν επιτρέπεται η δική σας δραστηριότητα.

Χρήση

Επιτρεπόμενη χρήση για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Λειτουργία κτιρίου

Στάθμευση, προσβασιμότητα, ώρες λειτουργίας.

Εγκαταστάσεις

Πυρασφάλεια, κλιματισμός, ηλεκτρολογικά, τηλεπικοινωνίες.

Κόστος

Κοινόχρηστα και κόστος διαμόρφωσης χώρου.

Περιορισμοί

Αλλαγή χρήσης ή μετατροπή σε κατοικία.

Φορολογικά

Αν η συναλλαγή φέρει ΦΠΑ, η διεκδίκηση εξαρτάται από τη δραστηριότητα και το καθεστώς σας.

Αναλυτικά ›

Γραφείο: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Δεν επιβεβαιώθηκε η επιτρεπόμενη χρήση	Η δραστηριότητα δεν μπορεί να λειτουργήσει	**Πολεοδομική άδεια για τη συγκεκριμένη χρήση**
Αγνοήθηκαν οι απαιτήσεις στάθμευσης	Πρόβλημα αδειοδότησης ή καθημερινής λειτουργίας	**Πολεοδομική άδεια και κανονισμοί κτιρίου**
Δεν ελέγχθηκε η πυρασφάλεια	Κόστος συμμόρφωσης πριν τη λειτουργία	**Μελέτη και πιστοποιητικό πυρασφάλειας**
Δεν υπολογίστηκε το κόστος διαμόρφωσης	Ο προϋπολογισμός ξεπερνιέται	**Προσφορές πριν την υπογραφή**
Δεν ζητήθηκαν τα κοινόχρηστα του κτιρίου	Υψηλό σταθερό λειτουργικό κόστος	**Κατάσταση κοινοχρήστων και κανονισμοί**
Δεν εξετάστηκε η φορολογική μεταχείριση	ΦΠΑ που δεν είχε προϋπολογιστεί	**Λογιστής ή φορολογικός σύμβουλος**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Καταστήματα και χώροι εστίασης

Αγοράζετε ακίνητο ή αγοράζετε επιχείρηση;

Το ακίνητο

- Νόμιμη χρήση και τυχόν ξεχωριστές άδειες λειτουργίας
- Πρόσοψη, προβολή, πινακίδες, φορτοεκφόρτωση
- Εξαερισμός και ειδικές εγκαταστάσεις
- Περιορισμοί από τους κανονισμούς της οικοδομής

Η επιχείρηση

- Εξοπλισμός και τι ακριβώς μεταβιβάζεται
- Πελατεία και υφιστάμενο προσωπικό
- Υποχρεώσεις που μεταφέρονται
- Ξεχωριστό συμβόλαιο και ξεχωριστή αποτίμηση

Αναλυτικά ›

Κατάστημα και εστίαση: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Συγχύστηκε η αγορά ακινήτου με αγορά επιχείρησης	Αναλαμβάνονται υποχρεώσεις που δεν φαίνονταν	**Χωριστό συμβόλαιο και χωριστή αποτίμηση**
Δεν ελέγχθηκαν οι άδειες λειτουργίας	Ο χώρος δεν μπορεί να ανοίξει	**Αρμόδια αρχή, υγειονομικά, πυρασφάλεια**
Αγνοήθηκε ο εξαερισμός και η αποχέτευση λιπών	Μεγάλο κόστος εγκατάστασης	**Μελέτη μηχανολόγου**
Δεν ελέγχθηκαν οι κανονισμοί της οικοδομής	Περιορισμοί σε ωράριο, πινακίδες, οσμές	**Κανονισμοί κοινόκτητης οικοδομής**
Δεν εξετάστηκε η φορτοεκφόρτωση	Λειτουργικό πρόβλημα κάθε μέρα	**Επιτόπιος έλεγχος και άδεια χρήσης δρόμου**
Αγνοήθηκε η υφιστάμενη μίσθωση	Δεν παραλαμβάνετε ελεύθερη κατοχή	**Συμβόλαια μίσθωσης και κατάσταση οφειλών**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Αποθήκες, βιοτεχνικά, βιομηχανικά

> *Το κτίριο πρέπει να αντέχει τη δραστηριότητα, κυριολεκτικά.*

Ζώνη

Επιτρεπόμενες δραστηριότητες στη συγκεκριμένη ζώνη.

Πρόσβαση και φορτία

Βαρέα οχήματα, ελεύθερο ύψος, φορτία δαπέδου.

Ηλεκτρική ισχύς

Η αναβάθμιση κοστίζει και θέλει χρόνο.

Προηγούμενη χρήση

Πυρασφάλεια, περιβαλλοντικοί έλεγχοι, πιθανή αποκατάσταση.

Αναλυτικά ›

Αποθήκη και βιομηχανικό: αναλυτικά

Η παράλειψη	Πιθανή συνέπεια	Έλεγχος ή έγγραφο
Δεν επιβεβαιώθηκε η επιτρεπόμενη δραστηριότητα	Η χρήση δεν αδειοδοτείται	**Πολεοδομική ζώνη και αρμόδια αρχή**
Δεν ελέγχθηκε η ηλεκτρική ισχύς	Αναβάθμιση με κόστος και καθυστέρηση	**Βεβαίωση παροχής και μελέτη ηλεκτρολόγου**
Αγνοήθηκε το ελεύθερο ύψος και το φορτίο δαπέδου	Ο εξοπλισμός δεν χωράει ή δεν εδράζεται	**Τεχνικά στοιχεία κτιρίου από μηχανικό**
Δεν ελέγχθηκε η πρόσβαση βαρέων οχημάτων	Καθημερινό λειτουργικό πρόβλημα	**Επιτόπιος έλεγχος και σχέδια πρόσβασης**
Αγνοήθηκε η προηγούμενη χρήση	Υποχρέωση περιβαλλοντικής αποκατάστασης	**Ιστορικό χρήσης και περιβαλλοντικός έλεγχος**
Δεν ελέγχθηκε η πυρασφάλεια για τη δραστηριότητα	Μη συμμόρφωση και πρόσθετο κόστος	**Μελέτη και πιστοποιητικό πυρασφάλειας**

Διαφάνεια αναφοράς, κρυμμένη στην προβολή. Εμφανίζεται μόνο αν ζητηθεί στις ερωτήσεις.

‹ Επιστροφή

Η μορφή της αγοράς αλλάζει τους ελέγχους

> *Δεν μετρά μόνο τι αγοράζετε, αλλά και με ποια μορφή.*

Καινούργιο ή μεταπώληση

Αλλάζει η φορολογική μεταχείριση και ο έλεγχος του φακέλου.

Υπό κατασκευή ή επί σχεδίων

Προδιαγραφές, στάδια, παράδοση.

Ελεύθερο ή μισθωμένο

Κατοχή, όροι μίσθωσης, εγγυήσεις.

Πλήρης κυριότητα ή μερίδιο

Έλεγχος αξιοποίησης και ρευστότητα.

Αγορά μέσω εκχώρησης

Αγοράζετε τη θέση κάποιου άλλου σε σύμβαση. Υπάρχει προθεσμία καταχώρισης.

Πλειστηριασμοί

Δική τους διαδικασία και δικά τους ρίσκα. Ξεχωριστός χειρισμός.

Ακίνητα υπό κατασκευή

> *Η φωτορεαλιστική απεικόνιση δεν είναι προδιαγραφή.*

1. Πωλητής και έργο: άδειες, γη, βάρη επί του έργου
2. Δεσμευτικές προδιαγραφές υλικών, ως παράρτημα του συμβολαίου
3. Στάδια πληρωμών με πιστοποίηση πραγματικής προόδου
4. Ημερομηνία παράδοσης και χειρισμός καθυστέρησης
5. Παραλαβή, ελαττώματα, διαδικασία έκδοσης τίτλου

«Είναι εγγυημένο»

Αν δεν γράφεται στο έγγραφο, είναι;

Η σωστή απάντηση είναι:

«Δείξτε μου πού το γράφει στο έγγραφο.»

Το πραγματικό συνολικό κόστος

> *Η τιμή είναι ένα μέρος του κόστους. Ο προϋπολογισμός γράφεται πριν, σε χαρτί.*

- Τίμημα και επιβεβαιωμένη φορολογική μεταχείριση της συγκεκριμένης συναλλαγής
- Νομικά, τεχνικά, εκτιμητικά, τραπεζικά έξοδα
- Μεσιτική αμοιβή μόνο εφόσον βαρύνει τον αγοραστή
- Ασφάλιση, συνδέσεις, τοπικές επιβαρύνσεις, κοινόχρηστα
- Επισκευές, διαμόρφωση, επίπλωση, αποθεματικό

Μην αθροίζετε ό,τι δεν εφαρμόζεται μαζί

Κατά κανόνα, όπου οφείλεται ΦΠΑ δεν καταβάλλονται μεταβιβαστικά τέλη.

Αν όμως το Κτηματολόγιο δεν αποδεχθεί τη δηλωθείσα τιμή και εκτιμήσει το ακίνητο ψηλότερα, μπορεί να προκύψουν μεταβιβαστικά τέλη επιπλέον του ΦΠΑ.

Όπου δεν οφείλεται ΦΠΑ, τα μεταβιβαστικά μειώνονται κατά 50% κατά κανόνα.

Ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών βαρύνει τον πωλητή.

ΦΠΑ, μεταβιβαστικά και τι άλλαξε το 2026

Αν κάνετε λάθος εδώ, το λάθος έχει πέντε ψηφία.

19%
Κανονικός συντελεστής ΦΠΑ

5%
Μειωμένος, για επιλέξιμη κύρια και μόνιμη κατοικία

18
Μήνες χρήσης για πρώτη εγκατάσταση, από 1/9/2026

10
Έτη υποχρέωσης κύριας κατοικίας στον μειωμένο 5%

- Ο χαρακτηρισμός «καινούργιο» ή «μεταπώληση» στην αγγελία δεν καθορίζει τη φορολογική μεταχείριση
- Μειωμένος 5%: πρώτα 130 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού και πρώτες €350.000, με ανώτατα όρια 190 τ.μ. και €475.000
- Αν πάψει να είναι κύρια κατοικία πριν τα δέκα χρόνια: ενημέρωση σε 30 ημέρες και αναλογική επιστροφή της διαφοράς
- Μεταβιβαστικά σε κλιμάκια, όπου δεν οφείλεται ΦΠΑ: 3% ως €85.000, 5% ως €170.000, 8% πάνω, με μείωση 50%
- Χαρτοσήμανση: καταργήθηκε από 1/1/2026 — εκτός αν υπογράφηκε έστω από έναν μέχρι 31/12/2025

Χρηματοδότηση

> *Η προέγκριση δεν είναι έγκριση.*

- Προέγκριση έναντι οριστικής έγκρισης
- Τραπεζική εκτίμηση έναντι τιμήματος
- Απαιτούμενη ίδια συμμετοχή και ρευστότητα για τα έξοδα
- Επίπτωση αλλαγής επιτοκίου στη δόση
- Ημερομηνίες πληρωμών συμβατές με τον χρόνο εκταμίευσης

Αν η τράπεζα καθυστερήσει, ποιος επιβαρύνεται; Γράφεται στο συμβόλαιο πριν υπογραφεί, όχι μετά.

Η πιο επώδυνη έκπληξη

Τραπεζική εκτίμηση χαμηλότερη από το συμφωνημένο τίμημα.

Το δάνειο υπολογίζεται στη χαμηλότερη βάση και τη διαφορά τη βάζει ο αγοραστής.

Μη δεσμεύετε χρήματα πριν ξέρετε πού βρίσκεστε.

Μικτή και καθαρή λειτουργική απόδοση

Η μικτή απόδοση είναι διαφήμιση. Η καθαρή είναι απόφαση.

- Πραγματικοί όροι μίσθωσης, κατοχή, εγγυήσεις, οφειλές
- Κενές περίοδοι, διαχείριση, συντήρηση, ασφάλιση
- Φόρος εισοδήματος και εισφορά ΓεΣΥ, όπου οφείλεται
- Βραχυχρόνια μίσθωση: εγγραφή στο μητρώο και τέλος

Υποθετική παραδοχή	Ποσό
Επενδεδυμένο κεφάλαιο, με τα έξοδα αγοράς	€250.000
Δυνητικό ετήσιο ενοίκιο, €1.200 × 12	€14.400
Ένας μήνας χωρίς μισθωτή	−€1.200
Ετήσια λειτουργικά έξοδα ιδιοκτήτη	−€2.700
Καθαρό λειτουργικό εισόδημα	**€10.500**

Μικτή απόδοση 5,76% · Καθαρή λειτουργική απόδοση 4,20%

Πριν από φόρους, χρηματοδότηση και έκτακτες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Υποθετικό εκπαιδευτικό παράδειγμα.

Από την κράτηση μέχρι την παράδοση

Πέντε διαφορετικά γεγονότα που πολλοί τα θεωρούν ένα.

1. **Κράτηση με γραπτούς όρους**
2. **Υπογραφή συμβολαίου**
3. **Κατάθεση στο Κτηματολόγιο**
4. **Μεταβίβαση τίτλου**
5. **Φυσική παράδοση**

μέσα σε έξι μήνες από την υπογραφή

Η σειρά των δύο τελευταίων δεν είναι δεδομένη: όταν ο τίτλος εκκρεμεί, η παράδοση μπορεί να προηγηθεί της μεταβίβασης κατά χρόνια.

- Κάθε πληρωμή με γραπτούς όρους, σαφή δικαιούχο, ασφαλή επαλήθευση στοιχείων και αποδεικτικό
- Η κατάθεση του πωλητηρίου ενεργοποιεί τις πρόνοιες του Νόμου 81(Ι)/2011 που προστατεύουν τον αγοραστή
- Για αγοραστές από τρίτες χώρες απαιτείται άδεια κτήσης, με όρους και περιορισμούς
- Η αγορά ακινήτου δεν ισοδυναμεί με αυτόματο δικαίωμα διαμονής

Παραλαβή και εκκρεμότητες

Η παραλαβή είναι διαδικασία με χαρτί, όχι τελετή με κλειδιά.

Τελική επιθεώρηση

Γραπτή καταγραφή ελαττωμάτων, με προθεσμίες αποκατάστασης.

Παραδοτέα

Κλειδιά, μετρητές, εγγυήσεις, έγγραφα και εγχειρίδια.

Κατοχή

Ελεύθερη κατοχή ή ανάληψη υφιστάμενης μίσθωσης, όπως συμφωνήθηκε.

Εκκρεμότητες

Τι μένει, ποιος το κάνει, μέχρι πότε, και τι γίνεται αν δεν γίνει.

Πέντε ενέργειες, από αύριο

1. Γράψτε τον σκοπό της αγοράς σε μια πρόταση.
2. Αδειούχος κτηματομεσίτης και δικηγόρος δικής σας επιλογής, πριν δώσετε το πρώτο ευρώ.
3. Ζητήστε τίτλο, άδειες και πιστοποιητικό έγκρισης μαζί.
4. Βάλτε κάθε προφορική υπόσχεση μέσα στο συμβόλαιο.
5. Καταθέστε το συμβόλαιο στο Κτηματολόγιο αμέσως.

Στα ακίνητα δεν πληρώνεις για τα λάθη που έκανες. Πληρώνεις για τις ερωτήσεις που δεν έκανες.

Δέκα πρακτικά συμπεράσματα

1. Γράψτε τον σκοπό της αγοράς σε μια πρόταση, πριν δείτε το πρώτο ακίνητο.

2. Καμία οικονομική δέσμευση χωρίς γραπτούς όρους και αποδεικτικό.

3. Ο αδειούχος κτηματομεσίτης συντονίζει τη συναλλαγή. Ο δικηγόρος που ελέγχει τα δικά σας ρίσκα είναι δικής σας επιλογής.

4. Τίτλος, άδεια και πιστοποιητικό έγκρισης απαντούν διαφορετικά ερωτήματα.

5. Το πιστοποιητικό έρευνας ισχύει για μια ημερομηνία. Στη σύμβαση μπαίνει έρευνα έως πέντε εργάσιμες από την υπογραφή.

6. Οι προφορικές υποσχέσεις γράφονται στο συμβόλαιο ή δεν υπάρχουν.

7. Το συμβόλαιο κατατίθεται στο Κτηματολόγιο αμέσως, μέσα στην προθεσμία.

8. Στο οικόπεδο, το ερώτημα δεν είναι πόσα δικαιούμαι αλλά αν χωράει αυτό που θέλω και με τι κόστος: κλίση, γεωτεχνικά δεδομένα, εκσκαφές και αντιστηρίξεις.

9. Στο επαγγελματικό, η πρώτη ερώτηση είναι αν επιτρέπεται η δραστηριότητα.

10. Τελική επιθεώρηση με χαρτί στο χέρι, πριν πάρετε τα κλειδιά.

Περιεχόμενο εντύπου. Κρυμμένη στην προβολή.

G&P LAZAROU
ESTATE AGENTS
εμπιστοσύνη

Ερωτήσεις

Στείλτε μας το email σας και τις ερωτήσεις σας, για να μπορέσουμε να στείλουμε τον οδηγό της σημερινής παρουσίασης.

Το email χρησιμοποιείται μόνο για την αποστολή του οδηγού και της απάντησης στην ερώτησή σας.

Στην έξοδο θα βρείτε και τη λίστα ελέγχου δύο σελίδων.

Λευκωσία +357 22 024949 · Λάρνακα +357 24 104949 · Λεμεσός +357 25 024949 · info@gplazarou.com

Λίστα ελέγχου αγοραστή — σελίδα 1

#	Στάδιο	Σημείο ελέγχου	Κατάσταση	Εκκρεμότητες
1	Πριν την προσφορά	Γραπτός σκοπός αγοράς και ορίζοντας κατοχής		
2	Πριν την προσφορά	Προϋπολογισμός με επιβεβαιωμένη φορολογική μεταχείριση, τέλη, αμοιβές, αποθεματικό		
3	Πριν την προσφορά	Προέγκριση χρηματοδότησης και διαθέσιμη ίδια συμμετοχή		
4	Πριν την προσφορά	Δεύτερη επίσκεψη άλλη μέρα και άλλη ώρα		
5	Πριν την προσφορά	Σύγκριση με ομοειδή ακίνητα, με κοινή βάση εμβαδού		
6	Πριν την προσφορά	Ενεργειακή κατηγορία και πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης		
7	Πριν την προκαταβολή	Ανεξάρτητος δικηγόρος δικής μου επιλογής		
8	Πριν την προκαταβολή	Ταυτοποίηση εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη και δικαιώματος υπογραφής		
9	Πριν την προκαταβολή	Τίτλος ιδιοκτησίας ή, αν λείπει, το βήμα που εκκρεμεί		
10	Πριν την προκαταβολή	Πιστοποιητικό έρευνας: υποθήκες, βάρη, απαγορεύσεις, με πρόσφατη ημερομηνία		
11	Πριν την προκαταβολή	Τι ακριβώς αγοράζω: μονάδα, μερίδιο ή δικαιώματα από σύμβαση		
12	Πριν την προκαταβολή	Γραπτοί όροι κράτησης, δικαιούχος, αποδεικτικό, όροι επιστροφής		
13	Πριν την προκαταβολή	Εγγεγραμμένος κτηματομεσίτης και γραπτή συμφωνία αμοιβής: ποιος πληρώνει και πότε		
14	Πριν την υπογραφή	Πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής και όλες οι τροποποιήσεις		

Συμπληρώνεται ανά ακίνητο. Ok = ελέγχθηκε και επιβεβαιώθηκε.

Λίστα ελέγχου αγοραστή — σελίδα 2

#	Στάδιο	Σημείο ελέγχου	Κατάσταση	Εκκρεμότητες
15	Πριν την υπογραφή	Πιστοποιητικό έγκρισης: τι καλύπτει και αν φέρει σημειώσεις		
16	Πριν την υπογραφή	Αντιπαραβολή εγκεκριμένων σχεδίων με το υφιστάμενο κτίσμα		
17	Πριν την υπογραφή	Ανεξάρτητη τεχνική επιθεώρηση και προϋπολογισμός επισκευών		
18	Πριν την υπογραφή	Ανεξάρτητη εκτίμηση αξίας		
19	Πριν την υπογραφή	Γραπτός κατάλογος όσων περιλαμβάνονται στην τιμή		
20	Πριν την υπογραφή	Προδιαγραφές, στάδια πληρωμών, ημερομηνία παράδοσης		
21	Πριν την υπογραφή	Ημερομηνίες πληρωμών συμβατές με τον χρόνο εκταμίευσης, και τι ισχύει αν η τράπεζα καθυστερήσει		
22	Πριν την υπογραφή	Τρόπος και χρόνος εξάλειψης υποθήκης ή μερικής απαλλαγής		
23	Πριν την υπογραφή	Πιστοποιητικό έρευνας έως πέντε εργάσιμες ημέρες από την υπογραφή, πριν ή μετά, επισυναπτόμενο στη σύμβαση		
24	Αμέσως μετά την υπογραφή	Κατάθεση πωλητηρίου στο Κτηματολόγιο, πάντως μέσα σε έξι μήνες, και αποδεικτικό κατάθεσης		
25	Πριν τη μεταβίβαση	Άδεια κτήσης, για αγοραστές από τρίτες χώρες		
26	Πριν τη μεταβίβαση	Επικαιροποιημένη έρευνα και εξοφλημένες οφειλές του ακινήτου		
27	Παραλαβή	Τελική επιθεώρηση και γραπτή καταγραφή ελαττωμάτων με προθεσμίες		
28	Παραλαβή	Κλειδιά, μετρητές, εγγυήσεις, παραδοτέα έγγραφα, κατάσταση κατοχής		

Ακίνητο: ..... Ημερομηνία: ..... Συμπληρώθηκε από: .....