

93644

332.8

4
20
#-3

-133700

БИБЛИОТЕКА - УНСС
Инв. №



120000133697

КАК ДА КУПИТЕ ЖИЛИЩЕ - стъпка по стъпка
Книга първа ПОДГОТОВКАТА

© Издадено от „ТОВА НЕ СЕ УЧИ В УЧИЛИЩЕ“ ЕООД, 2023 г.

© Поля Христова, автор

© Дарина Стоянова, дизайн на корицата

ISBN 978-619-92429

Тази книга е предмет на авторско право. Текстът или части от него не могат да бъдат възпроизвеждани или копирани, без изричното писмено съгласие на автора.

БИБЛИОТЕКА
УНСС
СОФИЯ

С№ 114602

ПОЛЯ ХРИСТОВА

КАК ДА КУПИТЕ ЖИЛИЩЕ

СТЪПКА ПО СТЪПКА



Книга първа

ПОДГОТОВКАТА

НЕ СЕ ИЗНАСЯ



София, 2023 г.

„Това не се учи в училище“ ЕООД

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| ЗА АВТОРА | 11 |
| ОТЗИВИТЕ НА ЕКСПЕРТИТЕ | 13 |
| ЗА КНИГАТА | 13 |
| ВМЕСТО ПРЕДГОВОР – Разговор с един треньор..... | 15 |
| | |
| I. ОТКЪДЕ ДА ЗАПОЧНЕТЕ?..... | 17 |
| За кого е тази книга? | 17 |
| Рецепта за провал! | 18 |
| Предизвикателството да купите жилище... .. | 21 |
| Защо да се образовате по темата? Не е ли по-добре експертите да свършат работата? | 25 |
| Трябва ли да разбирате от всичко, за да успеете да купите жилище в България? | 26 |
| Ако всичко, което сте знаели досега за сделките с имоти, е било погрешно?..... | 27 |
| Границата е просто линия! За разликата между задължителното от препоръчителното | 31 |
| Ти пари ми дай! Не ми давай акъл! | 32 |
| | |
| II. СЕГА ЛИ Е МОМЕНТЪТ ЗА АПАРТАМЕНТА?..... | 35 |
| Чакате ли цените да паднат? | 35 |
| За общото между синоптичните прогнози и пазара на имоти..... | 37 |
| Надхитрени от случайността | 42 |
| | |
| III. ИНВЕСТИЦИЯ ЛИ Е ДОМЪТ ВИ?..... | 44 |
| Инвестиция ли е да вложиш парите си в недвижим имот? | 44 |
| Кешът – актив или пасив? | 45 |
| Разликата между инвестиция и разход | 46 |

| | |
|---|------------|
| Разликата между стойност и цена | 47 |
| Амортизация и морално остаряване | 49 |
| Дом или инвестиция? Ами ако трябва да избирате? ... | 58 |
| Кога вашият дом се превръща в инвестиция? | 59 |
| VI. ЗАЩО ВИ Е СОБСТВЕНО ЖИЛИЩЕ? | 61 |
| Трябва ли ви наистина собствено жилище? | 61 |
| Г-жа Инвесторова срещу г-жа Домошарова | 62 |
| V. НАЕМ ИЛИ ЗАЕМ? | 67 |
| Когато цифрите говорят | 67 |
| Другата страна на математиката | 69 |
| Наем или заем – 6 въпроса, които ще ви помогнат да решите! | 70 |
| VI. АНАТОМИЯ НА СТРАХА – РАВНОСМЕТКИ, ПРИТЕСНЕНИЯ И ПЛАНОВЕ | 76 |
| Какво е криза? | 76 |
| Подгответе се за това, от което се страхувате! | 78 |
| Как да изядете слон? | 79 |
| VII. УБЕДЕНИ СТЕ, ЧЕ ВИ Е НУЖНО СОБСТВЕНО ЖИЛИЩЕ – КАКВО СЛЕДВА? | 100 |
| Най-важният въпрос | 100 |
| Проведете трудните разговори! | 101 |
| Разговор с две неизвестни | 101 |
| Най-трудният разговор | 104 |
| Капанът „Всичко или нищо“ | 105 |
| Кой дава парите и кой поръчва музиката? | 107 |
| Кой ще стане собственик на жилището? | 109 |
| Непопулярните пътища на брака | 111 |
| Когато правните термини плашат или объркват хората | 113 |
| На чие име ще е заемът? | 116 |

VIII. СПЕЦИФИЧНИ „КАПАНИ“ ПРИ ПОКУПКАТА СЪС СОБСТВЕНИ СРЕДСТВА..... 121

- Да чакаш перфектната сделка - или - Половин живот
събирам пари, другата половина събирам смелост
да ги изхарча..... 121
- Да ПРОМЕНЯ ПАЗАРА - или - ПАЗАРЪТ Е НЕНОРМАЛЕН!
Нека почакам да се вразуми!..... 123
- Банкнотено его - или - Дошъл съм с парите в гжоба!
„Клякай“ или си тръгвам!..... 125
- Да намериш отчаяния продавач - или - Чакам да купя
изгодно от някой, който е закъсал!..... 126
- Безхаберие - или - На мен адвокат не ми трябва!..... 130
- Невежество - или - Нали по сделката няма банка?
Защо са ви тези документи тогава?..... 131

IX. СПЕЦИФИЧНИ „КАПАНИ“ ПРИ ПОКУПКАТА СЪС ЗАЕМНИ СРЕДСТВА..... 133

- За прибързаните и необмислени решения - или -
Аз веднъж да успея да купя, после ще му мисля!..... 133
- Кредитна сметка без кръчмаря - или - Причината №1
за провалянето на жилищните кредити!..... 136
- Когато пътят към ада е покрит с най-големите
възможности..... 146
- Когато балонът се спуска..... 147
- Какво толкова може да стане? - или - Ако спра да
плащам - банката ми взема жилището и
приключваме!..... 149
- Народни изедници ли са съдебните изпълнители?..... 154
- Спасение ли са Законът за личния фалит
и 10-годишната абсолютна давност?..... 157
- Банката дава парите, значи тя решава! А гали
е така?..... 160

| | |
|---|------------|
| X. КАК ДА ИЗБЕРЕТЕ КРЕДИТИРАЩА БАНКА? | 163 |
| Коя е най-добрата банка? | 163 |
| За най-добрата банка като за перфектния брачен партньор..... | 163 |
| Докато вие избирате кредитор, кредиторът избира вас! | 165 |
| Без възможност да избират | 166 |
| Да нямаш избор, без да го съзнаваш..... | 168 |
| Каква е ролята на Централния кредитен регистър/ЦКР/?..... | 168 |
| Как да проверите какъв е кредитният ви статус и история? | 173 |
| | |
| XI. ЗАЩО ВИ Е НУЖЕН КРЕДИТЕН ПОСРЕДНИК | 175 |
| Що е то кредитен посредник? | 175 |
| България е в Европа, но понякога - само на картата ... | 176 |
| Къде е „уловката“ с безплатното? | 177 |
| Още неудобни въпроси | 179 |
| Коя е най-важната роля на кредитния посредник? | 181 |
| Двете най-често допускани грешки при стартиране търсенето на кредит | 182 |
| С вземането на заема историята тепърва започва.... | 190 |
| | |
| XII. НУЖЕН ЛИ ВИ Е БРОКЕР | 192 |
| Ама не може ли без брокер? | 192 |
| Какво трябва да знае и може човек, за да практикува професията брокер? | 193 |
| Да платиш на непознат..... | 197 |
| Какво е Личен брокер? | 198 |
| Лъжи и проблеми в бранша на посредниците. | 203 |
| Капанът на фалшивите обяви - има ли излизане?..... | 213 |
| Как да различите брокера професионалист? | 215 |
| Клиентът не е винаги прав! | 221 |

| | |
|--|------------|
| Голяма или малка агенция? | 225 |
| Кога две не е повече от едно? | 226 |
| Комисиона и от двете страни – законно ли е?..... | 229 |
| XIII. НЕОБХОДИМ ЛИ ВИ Е АДВОКАТ | 233 |
| Четирите най-често срещани заблуди | 233 |
| Как да изберете адвокат? | 243 |
| Колко струва един адвокат? | 245 |
| Най-важното за юридическата помощ | 248 |
| За стопроцентовата защита | 250 |
| XIV. РОЛЯТА НА НОТАРИУСА | 253 |
| От „Осанна“ до „Разни го!“ | 253 |
| Що е то нотариус и защо не може и не трябва да играе ролята на адвокат? | 254 |
| Как да изберете нотариус? | 260 |
| Колко трябва да платите на нотариуса за склучването на сделката? | 264 |
| Защо понякога има разлика в таксите на нотариусите? | 266 |
| Кога и как нотариус може да ви спести легално пари от данъци и такси? | 272 |
| Кой трябва да плати нотариалните такси?..... | 275 |
| Кой избира нотариуса по сделката?..... | 276 |
| В надпревара с времето | 281 |
| Списъци на глупостта и унижението..... | 282 |
| XV. СЧЕТОВОДНАТА СТРАНА НА ВЪПРОСА..... | 285 |
| Как да ви излязат сметките?..... | 285 |
| Уравнение с 3 неизвестни | 285 |
| XVI. КОЛКО ЩЕ ВИ СТРУВА СДЕЛКАТА? | 291 |

| | |
|---|-----|
| Знам, че има някакви разходи, ама какви са? | 291 |
| Задължителни разходи | 291 |
| Данък за придобиване на недвижим имот, известен още като Местен данък или Общински данък | 292 |
| Нотариална такса или такси | 292 |
| Такса Вписване към Агенцията по Вписванията..... | 294 |
| Нотариална такса за учредяване на ипотеката..... | 296 |
| Такса Вписване на ипотеката към Агенцията по Вписванията..... | 297 |
| Еднократна такса за администриране или усвояване на кредита | 297 |
| Други еднократни такси, свързани с отпускането на заема | 297 |
| Кой трябва да плати разходите по покупко-продажбата? | 298 |
| Къде може да спестите, но не винаги е добра идея?... | 300 |
| Като теглим чертата | 306 |
| Най-добрата консултация | 307 |

XVII. КАК МОЖЕ ДА СПЕСТИТЕ ЛЕГАЛНО ПАРИ ПРИ СДЕЛКАТА СИ

| | |
|--|-----|
| Криенето на цена си има своята цена | 309 |
| Спестете разходи от местния данък и от нотариалната такса легално | 310 |
| Спестете пари и при учредяване на ипотеката | 312 |
| Спестете допълнителни разходи за написването на нотариалния акт и договорната ипотека | 313 |
| Как може да ползвате множество експерти на по-ниски цени или дори - безплатно? | 314 |

XVIII. ДОТУК ДОБРЕ? А СЕГА НАКЪДЕ?