

స్థిరాస్తి(స్థలం లేదా ఇల్లు) లావాదేవీలలో తీసుకోవాల్సిన జాగ్రత్తలు

1. ముందుగా ఆస్తి ఎవరి పేరు మీద ఉందో తెలుసుకోవాలి , దానికి రిజిస్ట్రారు office లో EC తీసుకోవాలి. EC తీసుకోవాలంటే స్థలం సర్వే నంబరు, గ్రామం, సరిహద్దుదారుల పేర్లు తెలుసుకోవాలి. EC తీసుకొనేందుకు రూ 300 ఖర్చవుతుంది. EC లో స్థలం ఆఖరిసారి ఎవరు అమ్మారో, ఎవరు కొన్నారో దస్తావేజు నంబర్లతో సహా ఉంటుంది. స్థలాన్ని బ్యాంకులకు తనఖా పెట్టి ఉంటే ఆ వివరాలు కూడా వస్తాయి.
2. కొనే ముందు original sale deed (Original document) లో ఉండే యజమాని photo చూడండి. అన్ని links documents EC లో ఉన్న లావాదేవీల history కి సరిపోతున్నాయో లేదో చూసుకోవాలి.
3. ఎట్టి పరిస్థితుల్లో కొనుగోలు ఒప్పందంలో రిజిస్ట్రేషనుకు గడువు కనీసం 3 నెలలు ఉండేలా చూసుకోండి . మీ దగ్గర డబ్బు ఉన్నా 3 నెలలకు తక్కువ గడువు పెట్టుకోవద్దు. అగ్రిమెంటు మీద మొత్త కొనుగోలు ధరలో 5-10% కన్నా ఎక్కువ ఇవ్వవద్దు. అన్నీ సక్రమంగా లేకపోవడం వల్ల అగ్రిమెంటు కాన్సిల్ చేస్తే తప్పు వాళ్లదైనా సొమ్ము తిరిగి రావడం కష్టమవుతుంది.
4. ఎట్టి పరిస్థితుల్లోనూ నిజమైన యజమానితోనే బేరం మాట్లాడండి. బ్రోకర్లు యజమాని బిజీగా ఉన్నాడు, వేరే దేశాలలో ఉన్నాడు అని అబద్ధాలు చెబుతారు. కనీసం video call లో అయినా మాట్లాడండి. యజమానిని ఏదయినా ID proof చూపించమనండి. మీరు కొనే స్థలం డాక్యుమెంటు మీద యజమాని ఫోటో, పేరు, ఐడీ పూర్వ మీద ఉన్న ఫోటో పేరు, అడ్రస్ సరిపోతున్నాయో లేదో చూడండి.
5. డాక్యుమెంటులో ఉన్న స్థలం, మీకు అమ్మకానికి చూపిస్తున్న స్థలం ఒకటేనే కాదో తనిఖీ చేసుకోండి. అడ్రసు, సర్వే నంబరు, ఇంటినంబరు పూర్తిగా మాచ్ అవుతున్నాయో లేదో, మీరు స్వయంగా ఇండిపెండెంట్ గా విచారించి చూసుకోండి. ఎక్కడో ఉన్న స్థలం డాక్యుమెంట్స్ తో మంచి area లో ఉన్న స్థలం చూపించి మోసం చేస్తారు. మీరు కొనాలనుకున్న స్థలం, కొన్న స్థలాలు వేరుగా ఉండవచ్చు.
6. నిపుణులతో స్థలాన్ని కొలిపించండి. డాక్యుమెంటులో ఉన్న కొలతలు, వాస్తవంగా నేల మీద ఉన్న కొలతలకు సరిపోతున్నాయో లేదో చూసుకోండి. కొలతల సమయంలో సరిహద్దు స్థలాల

యజమానులు కూడా అక్కడే ఉండేలా చూసుకోండి. దీని వల్ల రిజిస్ట్రేషను తర్వాత వారితో సరిహద్దు వివాదాలు ఉండవు.

ఆస్తుల కొనుగోలుకు కావాల్సిన పత్రాలు

- 1) ఒరిజినల్ సేల్ డీడ్. ఒరిజినల్ పేపర్స్ మీద stamp, సంతకాలు, ఫోటోలు చూడాలి.
- 2) కనీసం మూడు తరాల లింకు డాక్యుమెంట్లు.
- 3) అమ్మేవారు స్వయంగా కొన్నది కాక, వారసత్వంగా వచ్చిన ఆస్తి అయి ఉంటే, అన్ని వారి వారసత్వ ధృవపత్రం (Family tree certificate), వీలునామా, వీలునామా రిజిస్టర్లు కాకపోతే ఇతర వారసుల పేర్లు, చిరునామాలు తెలుసుకోండి. వారితో సాక్షి సంతకాలు అవసరమని చెప్పండి.
- 4) డాక్యుమెంటు మొదటి పేజిలో ఏదయినా కోర్టు ముద్ర, స్టాంపు ఉంటే , ఆ ఆస్తి మీద కోర్టులో కేసు ఉన్నదని అర్థం.
- 5) EC-Encumbrance certificate (EC)
- 6) Mother deed certificate
- 7) RTC - Record of Rights, Tenancy and Crops (For Agriculture Land)
- 8.) Survey Sketch
- 9) Layout Approval
- 10) Katha Certificate
- 11) DC Conversion certificate (agriculture to Non-Agriculture land conversion)
- 12) Property Tax Certificate
- 13) SC, ST సోదరులకు ప్రభుత్వం ఉచితముగా ఇచ్చిన స్థలాలు కొనరాదు. అటువంటి స్థలాలు కొన్నా మళ్ళీ వారికే వెళ్తాయి, రిజిస్ట్రేషన్ చెల్లదు.
- 14) పేద వారికి ప్రభుత్వం ఉచితముగా ఇచ్చిన స్థలాలు కూడా కొనకూడదు.

15) కొందరు ఇరుగు పొరుగు వారు, మనతో మంచిగా నటిస్తూ మనం అనుకునే మాటలని బ్రోకర్లకు చెప్తూ , వారి వద్ద కమీషన్ తీసుకుంటారు. అటువంటి వాళ్ళతో జాగ్రత్త.

16) మీ స్థలం డాక్యుమెంట్ల సకళ్లు ఎట్టి పరిస్థితులలో ఎవరికీ ఇవ్వకండి. అవి ఇతరుల దగ్గర ఉండటం వల్ల మనకి చెడు చేసే అవకాశం ఎక్కువ అవుతుంది.

17) స్థలంలో ఇల్లు కట్టి ఉంటే building Plan approval ఉండాలి.

18) అగ్రిమెంటు ముందు రోజు, రిజిస్ట్రేషన్ ముందు రోజు కూడా EC తీయండి. కొంత మంది వేరే వాళ్ళకి అమ్మి , మనతో అగ్రిమెంటు చేసుకుంటారు. మనతో అగ్రిమెంటు చేసుకున్న తర్వాత వేరే వాళ్లకు అమ్మడం, తాకట్టు పెట్టడం చేసి ఉండవచ్చు.

19) ఆ స్థలం మీద ఏమైనా కరెంటు లైన్లు ఉన్నాయా, స్థలం క్రింద నుంచి ఏమైనా underground drainage ఉన్నదా? స్థలం ప్రజా అవసరాలకు ప్రభుత్వం తీసుకోవాలను కుంటున్న జాబితాలో ఉందా? సంబంధిత అధికారుల ద్వారా తనిఖీ చేసుకోండి.

Loan తీసుకొనే సమయంలో జరిగే మోసాలు.....

1) ఎట్టి పరిస్థితుల్లోనూ బ్రోకర్ లేదా స్థలం యజమాని రిఫర్ చేసిన బ్యాంక్ లో లోన్ తీసుకోవద్దు. మోసం జరిగే అవకాశం ఎక్కువ ఉంటుంది.

2) పైన సూచించి డాక్యుమెంట్లు, సర్టిఫికేట్లు తప్పనిసరిగా ఉంటేనే బ్యాంక్ Loan ఇస్తుంది, లేకపోతే ఇవ్వదు.

3) మొత్తం ఆస్తి విలువలో 70% నుంచి 80% వరకూ బ్యాంక్ లోన్ ఇస్తారు. అది కూడా మీరు రిజిస్ట్రేషన్ డాక్యుమెంటు లో చూపించిన ఆస్తి విలువ లో మాత్రమే, మార్కెట్ విలువలో కాదు. కనుక మీకు కావాల్సిన లోన్ను బట్టి, రిజిస్ట్రేషన్ విలువ ఉండేలా చూసుకోవాలి.

4) మీరు లోన్ కోసం రిజిస్ట్రేషన్ విలువ పెంచి చూపిస్తే, రిజిస్ట్రేషన్ ఛార్జీలు కూడా పెరుగుతాయి, అలాగే అమ్మేవారు ఆ సొమ్ముకు టాక్స్ కట్టాలి. మీరు కూడా తర్వాత తగిన ఆదాయ వనరులు చూపించుకోవాలి .

5) బ్యాంక్ లోన్ ఇవ్వడానికి ప్రొసెసింగ్ ఫీజు ఉంటుంది. అది 10,000 లేదా లోన్ మొత్తంలో 1.5% ఉండవచ్చు. లోన్ మొత్తానికి ఇన్నూరెన్సు తీసుకోవాలి. కొన్ని బ్యాంకులు(DHFL) 5%

కన్నా ఎక్కువ insurance charge చేస్తాయి. మనకి ఇన్సూరెన్సు ఖరీదు ఎంతో చెప్పకుండా సంతకాలు పెట్టిస్తారు. కనుక ఖచ్చితంగా అడిగి తెలుసుకోండి.

6) అన్ని సందర్భాలలో ఆస్తిని బ్యాంకుకు తాకట్టు రిజిస్ట్రేషన్ చేయించాల్సిన పని లేదు. దానికి బదులు ఆస్తివిలువలో 0.3% విలువ గల రెవెన్యూ స్టాంపు మీద లోన్ అగ్రిమెంటు రాసుకుంటే సరిపోతుంది. ఇవన్నీ బ్యాంకరుతో వివరంగా మాట్లాడండి. అవసరమైతే లాయరును, సీఎన్ సప్రదించండి. లోన్ తొందరగా మంజూరు కావాలని బ్యాంకరు అడిగిన చోటల్లా సంతకం పెడితే దాని ఖరీదు చాలా ఎక్కువగా ఉంటుంది.

7) ఆస్తి కొనుగోలుకు బ్యాంకు లోన్ తీసుకుంటే , రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో బ్యాంకు ఏజెంటు రిజిస్ట్రారు ఆఫీసుకు వచ్చి, సొమ్ముకు సంబంధించిన చెక్కు యజమానికి ఇచ్చి, ఆస్తికి సంబంధించిన ఒరిజినల్ డాక్యుమెంట్లు తీసుకు వెళతారు. వారికి ఇచ్చే ముందు ఒరిజినల్ డాక్యుమెంట్లు నకళ్లు తీసుకొని మీ వద్ద ఉంచుకోండి.

8) బ్యాంకు లోన్ పని అంతా అయ్యేసరికి కనీసం 20 రోజులు పడుతుంది. 1 వారంలో అయిపోతుంది అని బ్యాంకర్లు, బ్రోకర్లు చెప్పినా నమ్మి రిజిస్ట్రేషన్ గడువు తక్కువ పెట్టుకోకండి. బ్యాంకరు నోటితో ఇచ్చిన హామీలు నమ్మి అగ్రిమెంటు చేసుకోకండి. అగ్రిమెంటు తర్వాత వివిధ కారణాలతో ముందు చెప్పినంత సొమ్ము, చెప్పిన సమయానికి ఇవ్వలేక పోవచ్చు. అది దృష్టిలో ఉంచుకొనే అగ్రిమెంటు చేసుకోండి.

9) బ్యాంకులో పర్సనల్ లోన్ తీసుకుంటే దానికి ప్రోసెసింగు ఫీజు ఎక్కువగా ఉంటుంది, వడ్డీ ఎక్కువగా ఉంటుంది. ఇన్సూరెన్స్ మాత్రం ఆప్షనల్. మీకు ఇన్సూరెన్సు వద్దనుకుంటే ముందే వద్దని చెప్పాలి.