

AZ INGATLANVÁSÁRLÁS MENETE –

- SEGÍTŐ INFORMÁCIÓK AZ ELSŐ LÉPÉSTŐL AZ UTOLSÓIG

Egy ingatlan sok embernek a legnagyobb értéke, akár élete munkája. Megvásárlása vagy eladása mindig meghatározó pontja életünknek. Ezért fontos az, hogy megfelelő körülményekkel, hozzáértő, szakmai segítség igénybevételével kezeljük – akkor is, ha korábban már volt részünk benne, akkor pedig főként, ha első ingatlanunk megvásárlására /értékesítésére készülünk.

Annak érdekében készítettük ezt a segédanyagot, hogy megkönnyítsük vele ezt a feladatot. Itt összegyűjtöttük az ingatlanvásárlás / értékesítés legfontosabb állomásait.

Az ingatlan vásárlás menete

Tartalom:

1. Mi a célunk az ingatlan megvásárlásával?
2. Miből fedezhetjük az ingatlanvásárlást?
3. Melyik számunkra a megfelelő ingatlan?
4. Ott keressünk, ahol sokan hirdetnek
5. Mik a fő szempontok a keresés során?
6. Miért javasolt ingatlanközvetítő segítségét kérni?
7. Hogyan készüljünk fel egy személyes megtekintésre?
8. Az ajánlattétel folyamata
9. Mik a megállapodás formai követelményei, szabályai?
10. Milyen fontos teendők lesznek beköltözés előtt?



1. A cél meghatározása

Bármilyen célból is szülessen az elhatározás, egy ingatlanvásárlás mindig meghatározó pillanata életünknek. Érthető, hiszen jellemzően a magyar lakosság legértékesebb vagyona az ingatlan. Az ingatlanvásárlás céljai eltérőek lehetnek, ezért fontos, hogy még a folyamat előtt meghatározzuk ezeket.

Az ingatlanvásárlás leggyakoribb céljai:

- Saját lakhatás biztosítása
- Kiadás
- Várható értéknövekedés
- Üzleti, ipari felhasználás

Saját lakhatás

Magyarországon az emberek több mint 90 %-a saját tulajdonú ingatlanban lakik, így kijelenthető, hogy a saját lakhatás biztosítása teszi ki az ingatlan-adásvételek jelentős részét.

Kiadás

A befektetési célú ingatlanvásárlás, azon belül pedig a passzív jövedelemszerzés egyik legismertebb formája, amikor a vevők bérbeadási céllal vásárolnak ingatlant. Ilyen esetekben nem, vagy nem csak a lakás vagy a ház várható értéknövekedése a legnagyobb ösztönző, hanem a bérleti díjból származó rendszeres és kiszámítható bevétel. Arról nem is beszélve, hogy ha minimum 5 évig megtartod az ingatlant, akkor 5 év utáni értékesítés esetén már adózni sem kell utána!

➔ Jó, ha tudod: A **ForSaleBalaton** és a **ForSaleBudapest** ingatlanirodák nál minden segítséget megkapsz ingatlanod kiadására!

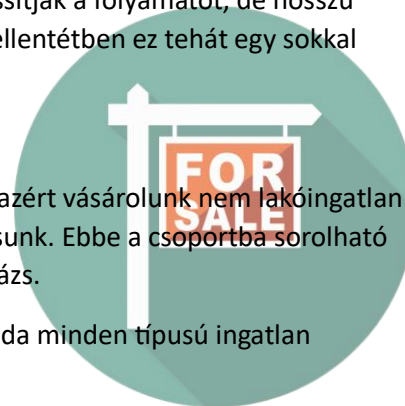
Várható értéknövekedés

Magyarországon évről évre megfigyelhető tendencia az ingatlanárak folyamatos emelkedése. Bár előfordulhatnak olyan gazdasági folyamatok, amelyek időnként lelassítják a folyamatot, de hosszú távon az árak biztos emelkedése jellemző. A banki befektetésekkel ellentétben ez tehát egy sokkal biztonságosabb befektetési forma.

Üzleti, ipari felhasználás

Az ingatlanvásárlás témakörébe tartoznak azok az esetek is, amikor azért vásárolunk nem lakóingatlan besorolású ingatlanokat, hogy azokban üzleti tevékenységet folytassunk. Ebbe a csoportba sorolható többek között az üzlethelyiség, az iroda, a csarnoképület, vagy a garázs.

➔ Jó, ha tudod: A **ForSaleBalaton** és a **ForSaleBudapest** ingatlaniroda minden típusú ingatlan közvetítésével foglalkozik!



1. Miből fedezhető egy ingatlanvásárlás?

Az ingatlanvásárlás megvalósításához komoly anyagi feltételeket kell megteremtünk. A kérdés az, hogy megvan-e rá a szükséges fedezet, vagy külső segítséget leszünk kénytelenek igénybe venni.

Az önerő

Ha lakásvásárlás előtt állunk, mindenképpen tudnunk kell, hogy van egy olyan jogszabály, amely szerint kizárólag hitelből nem lehet ingatlant vásárolni, hanem minimum 10 vagy 20 % önerőre van szükség. Az önerőre gondolva elsősorban a saját pénzünk jut eszünkbe, amit az ingatlanvásárlásra tettünk félre. Azonban van egy jó hír: az önerő nem csak "saját pénz" lehet. Vegyük végig, mi is számíthat önerőnek:

Saját pénz, megtakarítás

Ide sorolható az a pénzmennyiség, ami már a rendelkezésünkre áll, és bármikor felhasználható, legyen az a folyószámlánkon található készpénz vagy valamilyen megtakarítás.

Személyi kölcsön

A lakásvásárlást fontolgatók egy része a lakáshitelhez szükséges önerő hiányzó részét személyi kölcsönrel teremtené elő. Mivel ez egy újabb hitel felvételét jelenti, kockázatot is rejt magában, mivel a jövedelmünkből hosszabb távon ki kell gazdálkodni a lakáshitel törlesztőjén túl még a személyi kölcsön törlesztőrészeit is.

➔ Jó, ha tudod: a Magyar Nemzeti Bank kockázatosnak, a felelős hitelezői magatartással ellentétesnek tartja azon lakossági jelzáloghiteleket, amelyeknél az ügyfél önerejét az általa felvett személyi kölcsönrel biztosítja.

Ingatlanfedezet

Hiteligénylésnél lehetőségünk van pótfedezet (kiegészítő fedezet), azaz másik ingatlan bevonására, ha az általunk felajánlott ingatlan forgalmi értéke túl alacsony a kívánt kölcsönösszeg felvételéhez. Ilyen esetben a fedezetként bevonandó ingatlan értékének nagyobbnak kell lennie, mint az igényelt hitelösszeg. A fedezetek értékét értékbecslő segítségével méri fel a bank, mely értéknek ezután a bank maximum a 80 %-ára adhat hitelt.

A lakáshitel

Az önerő mellett az otthonhoz jutás másik eszköze a lakáshitel, amivel az önerő és a vételár közötti részt tudjuk előteremteni. A megfelelő lakáshitel felkutatására megéri kellő időt fordítani, hiszen a hitellel olykor több évtizedes kötelezettséget veszünk a vállunkra.

A lakáshitel és az értékbecslés kapcsolata

Az értékbecslés a hitelezési folyamat kardinális pontja, hiszen az értékbecslés eredménye döntően befolyásolja azt, hogy az általunk kért hitelösszeget a bank folyósítja-e nekünk a kinézett ingatlanra. Nagyon leegyszerűsítve az értékbecslés abból áll, hogy a bank értékbecslője megvizsgálja a fedezetül felajánlott ingatlant, és különböző szempontok alapján egy szakvéleményt készít, amely tartalmazza azt az árat, amennyiért szerinte jelenleg eladható az ingatlan. Vagyis, ha több hitelt szeretnénk felvenni az ingatlanra, mint ami a szakértő szerint reális, nem fogjuk megkapni a kívánt összeget.

Hitelképesség, előzetes hitelbírálat

Az ingatlanvásárlás során a képzeletünknek és a vágyainknak sokszor csak a csillagos ég szab határt. A realitás viszont az, hogy a hitelképességünk és meglévő pénzünk határozza meg azt a keretet, ami mentén válogathatunk az ingatlanok között. Vagyis jó, ha már előre tisztában vagyunk azzal, hogy mekkora hitelt kaphatunk a banktól, mert így a lakáskeresést is a rendelkezésünkre álló pénzmennyiséghez tudjuk igazítani. Ez időt és energiát is megtakarít számunkra, mivel mintegy szűrő, lecsökkenti az egyáltalán szóba jöhető ingatlanok számát.

De mit vizsgál a bank hitelfelvételénél, hogy eldöntse mennyi hitelt vehetünk fel? Vizsgálják a jövedelmünket, a JTM-t, a minimum elvárt nettó jövedelmet (ha ezzel nem rendelkezünk, adóstársat kell bevonnunk), a jelenleg fennálló tartozásainkat, hogy milyen kamatperiódusú hitelt szeretnénk felvenni, milyen hosszú futamidőre, valamint, hogy a hitelfedezetként felajánlott ingatlan milyen értékig terhelhető maximálisan.

Milyen lakáshitelek vannak?

Fontos tudnunk, hogy a lakáshitelek terén verseny van, vagyis a bankok egymástól eltérő ajánlatokkal küzdenek értünk, hitelfelnevőkért. A helyzetünket a legjobban úgy tudjuk kihasználni, ha tudatosan állunk a hitelfelvételhez. Szánjuk rá az időt és energiát, hogy a bankoktól ajánlatot kérjünk, azokat kiértékeljük és egymással összehasonlítsuk.



3. A megfelelő ingatlantípus kiválasztása

Az ingatlanvásárlás egyik fontos pontja a megfelelő ingatlantípus kiválasztása. Jó stratégia, ha már a keresés idején összegyűjtjük azokat a szempontokat és követelményeket, amiknek szeretnénk, hogy leendő otthonunk megfeleljen, és ezek mentén válogatunk a kínálatból.

Lakást vagy házat szeretnénk, esetleg építkeznénk?

Jellemzően hosszabb időre vásárolunk ingatlant, így a mostani döntéseink hosszú távú következményekkel járhatnak. Minden ingatlantípus rendelkezik előnyökkel és hátrányokkal is, a mi feladatunk pedig az, hogy megtaláljuk azt, amelyik a legjobban megfelel a szempontjainknak és lehetőségeinknek. A lakások és házak közti nagy különbség, hogy a társasházi lakások esetében az épület fenntartási és karbantartási költsége a lakóközösség feladata, amit a közös költséggel fedeznek. A házak esetén az épülettel kapcsolatos feladatokat a tulajdonosnak kell megoldania és finanszíroznia is.

A lakások és házak állapota:

- Új építésű: az az ingatlan, amely 8 éven belül épült, és az építetől eltérő tulajdonosa még nem volt.
- Újszerű: kiváló állapotban lévő ingatlan, korszerű épületben.
- Felújított: amelyek teljes körű felújításon és/vagy műszaki korszerűsítésen estek át.
- Jó állapotú: olyan megkímélt állapotú ingatlan, amely nem szorul nagyobb felújításra ahhoz, hogy kényelmesen és igényesen lehessen benne lakni
- Közepes állapotú: a használható, elfogadható állapotban lévő ingatlan, melyen a közeljövőben némi átalakítást, esztétikai javítást el kell majd végezni
- Felújítandó: azok a rossz állapotú, korszerűtlen ingatlanok tartoznak ide, melyek felújításra szorulnak.
- Befejezetlen: olyan ingatlan, amelynek az építése elkezdődött, de az új tulajdonosnak kell befejeznie ahhoz, hogy lakhatóvá váljon.



Saját ház építése

Dönthetünk úgy is, hogy nem egy használt ingatlant vásárolunk, hanem leendő otthonunkat inkább saját elképzeléseink szerint építjük meg. Azonban akárcsak a lakás, vagy ház kiválasztásánál, úgy az építkezés során is vannak olyan szempontok, amikhez kellő körültekintéssel kell viszonyulnunk.

Az első ilyen témakör a **LOKÁCIÓ**, a megfelelő **építési telek**, felkutatása, hiszen a teleknél olyan fontos tényezőket kell megvizsgálunk és mérlegelnünk, amiken utólag már nem tudunk változtatni.

Milyen szempontok szerint vizsgáljuk az építési telket?

Az építési telek tulajdonjogi viszonya – ehhez első körben érdemes is lekérni egy tulajdoni lapot. A telken fennálló tulajdonosi és egyéb jogok, terhek, az építési telek alapinformációinak megismerése az első feladataink egyike, enélkül nem is szabad továbblépni.

➔ Ön tudta, hogy minden évben 2 db tulajdoni lapot tud lekérni INGYENESEN az ügyfélkapuján keresztül? Használja ki ezt a lehetőséget!

Az építési telek határvonalai

Elengedhetetlen, hogy megismerjük a telek határait, és összevessük azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási térkép jelezte méretek, oldalvonalak egyeznek-e a valóságban kialakított telekhatárokkal. Gyakran előfordul, hogy a már korábban felépített kerítések nem a hivatalos telekhatárokon húzódnak, ezzel csökkentve, vagy akár növelve a földhivatalban hivatalosan nyilvántartott telekméretet.

Az övezeti besorolás és a helyi építési szabályzat

Ellenőriznünk kell azt is, hogy milyen övezeti besorolásba tartozik a telek. Ez a besorolás határozza meg, hogy milyen típusú ingatlant fogunk tudni odaépíteni, a telek területének hány százaléka beépíthető, vagyis mekkora alapterületű, magasságú házzal tervezhetünk.

➔ Jó, ha tudod: A mindenkor aktuális övezeti besorolásokról a Nemzeti Jogszabálytár honlapján tudsz legegyszerűbben és ingyenesen tájékozódni. Amennyiben a [ForSaleBalaton](#) és a [ForSaleBudapest](#) Ingatlanirodán keresztül vásárolsz ingatlant, ezeket az adatokat mi szolgáltatjuk Neked.

A közműhálózat

A telek esetében nélkülözhetetlen, hogy rendelkezésre álljanak a közműszolgáltatások, tudjuk használni az elektromos áramot, vezetékes vizet, csatornahálózatot, a gázszolgáltatást vagy az internetet, TV szolgáltatást – vagy ha ezek nem állnak rendelkezésre, akkor ennek is legyünk tudatában!

➔ Jó, ha tudod: egy egyszerű ügyfélkapus hozzáféréssel az e-közmű rendszerben ingyenesen tájékozódhatsz a telek közműkapcsolatairól. Amennyiben a [ForSaleBalaton](#) és a [ForSaleBudapest](#) Ingatlanirodán keresztül vásárolsz ingatlant, ezeket az adatokat mi szolgáltatjuk Neked.

Közlekedés, megközelítés, parkolás, infrastruktúra

Vizsgáljuk meg alaposan, hogy milyen közlekedési formákkal és milyen útvonalakon tudunk majd naponta elérni az úti céljainkhoz.

A szomszédság és a környék

Nézzük meg a szomszédos ingatlanokat, és ismerjük meg, mire használják azokat. Meglepetést és nem kevés bosszúságot okozhat, ha a közelben állattenyésztő telep vagy hangos működéssel járó üzem működik, de ugyanilyen kellemetlenségeket eredményezhetnek például a rendezvénytermek, szórakozóhelyek is.

Hogyan tudjuk lefaragni az építkezés költségeit?

Mikor belevágunk „életünk projektjébe”, a házépítésbe, általában van a fejünkben egy elképzelés arról, hogy mennyiből szeretnénk azt megvalósítani. Laikusként azonban sokszor nem tudjuk előre megbecsülni, mennyibe is fog kerülni a teljes, kulcsrakész kivitelezés. Azonban vannak olyan „praktikák”, amiket ha jól alkalmazunk, csökkenteni tudjuk az építkezés költségeit.

Építkezés előtt fontoljuk meg az alábbiakat:

Fontos! Soha ne építkezzünk forintra kiszámolt pénzből!

Bármennyi pénz is áll a rendelkezésünkre, fogadjuk el, hogy a ritka kivételektől eltekintve egy ház soha nem annyiba fog kerülni a végén, mint amennyivel az elején számoltunk. Nem lehet mindent



előre megjósolni, és ez nem feltétlenül a kivitelezők hibája vagy mulasztása. Képezzünk minimum 20 százaléknyi tartalékkeretet, vagyis legalább ennyivel kevesebb pénzből tervezzünk ahhoz képest, amennyi rendelkezésünkre áll. Tapasztalni fogjuk, hogy a keret menet közben el fog fogyni, hiszen manapság a házat bebútorozni sem olcsó, és egy szép kertről még nem is beszéltünk...

Vásároljuk meg előre, amit csak lehet!

Ha lehetőségünk van rá, vásároljunk meg előre minden anyagot, amit csak lehet. Így tudjuk az anyagárakkal kapcsolatos jelentős kockázatokat teljesen biztonságosan kilőni. Hiszen amit már megvettünk, annak nem változhat az ára. A tárolást a legjobb a tűzépen megoldani, ahol a vásárlás történt, és többnyire megfelelően fel is készültek ilyen esetekre.

Az örök kérdés: generálkivitelezővel, vagy anélkül építkezzünk?

Egy dolog tény: a generálkivitelező általában drágább, mint a szakembereket külön-külön felbérelni az adott munkafolyamatokra. Viszont rengeteg „láthatatlan” költsége van az utóbbi megoldásnak, és nagyon sok időnket, energiánkat felemészti. Építkezést vezetni egy főállás, de minimum mellékállás, egy olyan munkakörben, amiben kevésbé vagyunk járatosak. Ez pedig növeli a hibalehetőséget.

A kérdésre – ahogy látjuk – nem lehet egyértelmű választ adni, mindkét oldalon vannak előnyök és hátrányok. Magunknak kell eldöntenünk, hogy a körülményeink, ismereteink, habitusunk alapján melyik megoldás az előnyösebb számunkra.

A költség-vezérelt tervezés

Régi igazság, hogy egy épület ára legfőképp a tervezőasztalon dől el, vagyis a költség vezérelt tervezés döntően befolyásolja a végszámla nagyságát. Mondjuk el a tervezőnek, hogy mennyi pénzből szeretnénk építeni, valamint hagyatkozzunk a tapasztalatára és javaslataira is. Természetesen ennél a pontnál némileg kompromisszumkényszerben vagyunk, vagyis a költségek miatt bizonyos dolgokról majd le kell mondanunk.

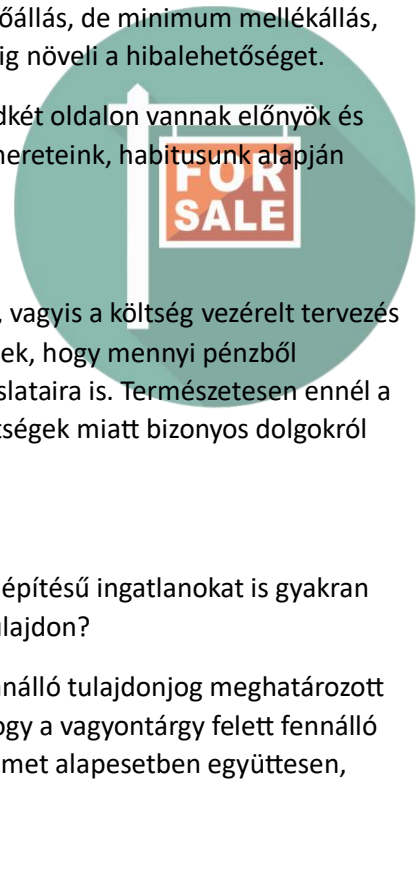
Az osztatlan közös tulajdon kérdése

Egyre több a közös tulajdonként értékesített ingatlan a piacon, az új építésű ingatlanokat is gyakran ezzel a megoldással értékesítik. De mit is jelent az osztatlan közös tulajdon?

Az osztatlan közös tulajdon kifejezés azt jelenti, hogy egy dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. Ezt úgy kell értelmezni, hogy a vagyontárgy felett fennálló tulajdonjogot egyszerre több személy gyakorolhatja, de a vagyonelemet alapesetben együttesen, „osztatlanul” használhatják.

A „használati megállapodás”, vagyis a megosztásról szóló szerződés

Az osztatlan közös tulajdonjog megoldása sokszor nézeteltérésekhez, kellemetlenségekhez vezethet. Ennek elkerülésére a tulajdonostársak a közös tulajdonukban álló dolog birtoklását és használatát rendezhetik egy használati szerződéssel. Ezeket a dokumentumokat a mindennapokban jellemzően „használati megállapodásnak” vagy „megosztásról szóló szerződésnek” nevezik, amiben egyértelműen meghatározzák, hogy ki, mekkora, pontosan melyik területet... stb. használhatja és milyen feltételekkel.



4. Szempontok keresés során

Az ingatlanvásárlás- és keresés során érdemes meghatározott célokat kijelölni. Bár rugalmasnak kell lenni, hiszen ritkán talál az ember olyan ingatlant, ami pontosan minden kritériumnak megfelel, azért a fontosabb paramétereket tisztáznunk kell a keresés előtt. Milyen szempontokat érdemes figyelembe venni?

Lokáció, lokáció, lokáció – az első és talán a legfontosabb!!

A lokáció az egyik legfontosabb szempont, amit mérlegelnünk kell leendő otthonunkkal kapcsolatban. Tartsuk szem előtt, hogy az ingatlanoknak vannak olyan tulajdonságai, amit meg tudunk választani (a falak színe, a szobák berendezése), de a lokáción utólag már nem tudunk változtatni!

Infrastruktúra

Nézzük meg, hogy elérhetőek-e a számunkra fontos üzletek, vendéglátóhelyek, mennyire van közel az iskola vagy az óvoda, az orvosi rendelő és gyógyszertár, van-e a közelben játszótér és zöldterület, illetve azt is térképezzük fel, hogy a közlekedési szokásainknak megfelelő lehetőségek mennyire adóttak.

Méret és szobaszám

Az ingatlan mérete, szobaszáma döntően befolyásolja leendő életterünk nagyságát. Ingatlanvásárlás során próbáljunk a jövőbeni terveinkre is gondolni, és azoknak megfelelően válasszunk ingatlant. Vagyis, ha családalapítást tervezünk, akkor számolnunk kell azzal is, hogy idővel szükségünk lesz gyerekszobára is...

Állapot

Ha felújítandó ingatlant veszünk, tervezzük be a büdzsénkbe a felújítással járó kiadásokat.

Erkély, terasz

A külső tartózkodók is sokat számítanak, hiszen jó időben kellemes időtöltések, beszélgetések színterei lehetnek, de akár még tárolóként is használhatóak. Akár lakást, akár házat tervezünk venni, nézzük meg, hogy milyen külső tartózkodókkal rendelkezik az ingatlan.

Várható költségek rezsiköltség alapján

Ingatlanvásárlás előtt érdemes az ingatlan fenntarthatósági mutatóit is felmérnünk. Vagyis kalkuláljunk azzal, hogy mekkora az átlagos havi gáz- és áramfogyasztás, milyen fűtési rendszerrel és rezsiköltséggel bír az ingatlan, mekkora a közös költség díja, illetve, hogy rendelkezik-e az ingatlan napelemmel, szigeteléssel.

6. Kérjük ingatlanközvetítő segítségét!

Leggyakrabban az ingatlantulajdonosok szokták ingatlanközvetítők segítségét igénybe venni, hogy ezzel segítsék elő az eladást. Azonban az ingatlankeresés során is van lehetőségünk közvetítőhöz fordulni. Egy ingatlanközvetítő gyakran olyan ingatlant is tud mutatni, ami nincs is a piacon hirdelve, vagy az igényeket felmérve leveszi a vállunkról a keresés terhét. Az ingatlanközvetítő a partnerünk! Az ő érdeke, hogy az üzlet mindkét fél megelégedésére összejöjjön! Ő segít a leghatékonyabban abban, hogy a lehetőségeinknek és elképzeléseinknek megfelelő ingatlant megtaláljuk.



Mik az ingatlanközvetítő főbb feladatai?

- Kapcsolatot tart a megbízó és az érdeklődők között, valamint megválaszolja a kérdéseiket
- Ingatlanpiaci ismereteivel segíti az üzletkötést
- A vásárlók igényeinek pontos felmérése, az igények alapján eladó ingatlanok javaslása
- A szükséges dokumentumok bemutatása az érdeklődők részére. A szükséges dokumentumok közé tartozhat: társasház alapító okirat, építési engedély, használatbavételi engedély, tulajdoni lap, alaprajz, illetve a fenntartási költségeket igazoló számlák

Kit képvisel a közvetítő?

Az igaz, hogy az ingatlanos az eladóval köt közvetítői szerződést, nem velünk, viszont a sikeressége – és a jutaléka – attól függ, hogy rátalál-e az ingatlan leendő tulajdonosára. Úgy is fogalmazhatunk, hogy az ingatlanközvetítő beékelődik harmadik szereplőként a megbízója és közénk DE mindkét fél érdekét szem előtt tartja!

7. Személyes megtekintés

Egy jól felépített, kellő leírással, képekkel és alaprajzokkal kiegészített hirdetésből sokat megtudhatunk a kinézett ingatlanról, azonban a személyes megtekintés elengedhetetlen az ingatlankeresés során. Milyen információkat tudjunk meg a bejárás során?

Milyen az ingatlan állapota?

Bejáráskor a saját szemünkkel győződhetünk meg az ingatlan állapotáról. Figyeljük meg a látható részleteket, a nyílászárók, a burkolatok, a falak állapotát. Nézzünk körül alaposan, hogy látunk-e salétromosodásra, penészedésre, vizesedésre utaló jeleket. Továbbá kérjük tájékoztatást a szemmel nem látható dolgokról, többek között a víz- és villanyvezetékekről, a fűtési rendszer, vagy a tető állapotáról, az eddig megvalósított felújításokról, korszerűsítésekről.

Milyen tulajdoni hányadban van az ingatlan?

Az ingatlanvásárlás folyamatát ugyan nem befolyásolja a tulajdoni hányad, azonban a megállapodásban még játszhat szerepet. Hiszen, ha kettő, esetleg több tulajdonosa van az ingatlandnak, akkor az eladáshoz a felek együttes beleegyezése szükséges. Nem kell tehát elzárkóznunk olyan ingatlan megvételétől, aminek egynél több tulajdonosa van, viszont fontos rákérdezni, hogy a megállapított vételár és egyéb szerződéses feltételek minden érintettnek megfelelőek-e. Több tulajdonos esetén a vevőnek mindig érdemes kezelni az elővásárlási jogokból adódó kockázatokat is. Szélsőséges esetben az eladó az eredeti vételáron az elővásárlási jog birtokosának kell, hogy eladja az ingatlant, így pedig az eredeti vevő könnyen hoppon maradhat.

➔ Jó, ha tudod: A tulajdoni lap nagy segítségedre lesz már a vásárlást megelőző időszakban is, mert számos kardinális információt megtudhatsz. A tulajdoni lapra az ingatlan létezése során minden fontos jogot fel kell vezetni, így azon te is ellenőrizheted a tulajdoni hányadokat, vagy akár azt, hogy van-e az ingatlanon jelzálogjog, vagy végrehajtási jog, vagy bármilyen teher. Évente 2 db hiteles másolat díjmentesen lekérhető a Földhivatal online rendszeréből, amihez ügyfélkapus, vagy KAÜ-s azonosítás szükséges.



Van teher az ingatlanon?

Nem kell lemondanunk az álomotthonról akkor sem, ha esetleg teher van rajta. Elképzelhető azonban, hogy azt az eladó még az eladás előtt saját forrásból rendezni kívánja, vagy épp a foglaló összegéből szeretné kifizetni. Jellemzőbb ugyanakkor, hogy a vételárból tervezi majd rendezni a terhet, amely leggyakrabban bankhitel szokott lenni. Ilyen esetben a fizetés többirányú lesz, hiszen első lépésként az ingatlanon lévő teher kiegyenlítése történik, következő lépésként pedig az eladó kapja meg a fennmaradó részt.

Terheli az ingatlant haszonélvezeti jog?

Nagyon fontos minél előbb tisztázni, hogy van-e bárkinek is haszonélvezeti joga a megvételre váró ingatlanon. Amennyiben van haszonélvező, mérlegelnünk kell a helyzetet, és figyelemmel kell lennünk a helyzet sajátosságaira. Ha ilyen ingatlant veszünk, és a haszonélvező nem mond le a haszonélvezeti jogáról, az ingatlant akár még évekig más fogja birtokolni, használni, hasznosítani, hiszen a haszonélvezeti jog még a tulajdonjognál is erősebb!

➔ Jó, ha tudod: A tulajdoni lapról könnyen informálódhatsz arról is, hogy a megtekintett ingatlant terheli-e haszonélvezeti jog.

Kinek a nevén vannak a fogyasztásmérők?

A bejárás során tudjuk meg, hogy kinek a nevén vannak a közműszolgáltatások fogyasztásmérői. Abban az esetben, ha nem az ingatlan jelenlegi tulajdonosának a nevén vannak, a névátírásek folyamatába egy harmadik fél is belép, és az ő együttműködésével kell intéznünk a teendőket. A fogyasztásmérők átírására a vásárlástól/ birtokba adástól számított 15 napon belül gondoskodnunk kell!

Állapotfelméréshez kérd szakember segítségét

Ingatlanvásárlás előtt javasolt állapotfelméréssel foglalkozó szakember segítségét kérnünk, aki kiértékeli az adott ingatlan állapotát. A szakember feltárja az esetleges hibákat és hiányosságokat, tanácsaival segít minket a döntésünk meghozatalában. Legyen szó lakásról vagy házról, használt, esetleg új építésű ingatlanról, megéri rászánnunk a pénz a vizsgálatra. Az állapotfelmérés díja eltörpül azok mögött a kiadások mögött, amik akkor keletkeznek, amikor a nem várt hibák kijavításával szembesülünk!

Töltsük le a térképkivonatot!

A térképkivonat megmutatja, hogy a lakóépület szerepel-e a térképszelvényen. Ha megtalálható rajta az ingatlan, akkor az ugyanazon a helyen található-e, ahol a valóságban is. Ez azért fontos, mert ha hitelt vagy állami támogatást veszünk fel a vásárláshoz, ezt a bankok is ellenőrzik az értébecslés során. Ha pedig nincs rendben az ingatlan jogi helyzete, akkor a hitelintézet megtagadhatja a finanszírozást.

➔ Jó, ha tudod: A térképmásolatot te is le tudod tölteni az e-közmű rendszerből ügyfélkapus hozzáféréssel. A legkisebb gyanú esetén is érdemes földmérő szolgáltatását igénybe venni. A szakember pontosan meg tudja határozni a valós telekhatárokat és az esetleges eltéréseket is rögzíti.



8. Az ajánlattétel

Az ingatlanvásárlás egyik "elmaradhatatlan eleme" az alku, a mértékére viszont számos tényező kihat, kezdve a kereslet és a kínálat alakulásával, az eladó élethelyzetén át egészen addig, hogy mi tartozik bele a vételárba.

Hogyan zajlik az alku?

Amikor egy ingatlan vételáráról alkudozunk, tulajdonképpen egy nagyon egyszerű képlet mentén zajlanak a folyamatok. Az eladó az elérhető legmagasabb vételárat szeretné, míg a vevő minél olcsóbban szeretné megszerezni az ingatlant. Bár a vételár tekintetében az érdekek eltérőek, a cél mégis közös: a megállapodás megkötése. Vagyis ideális esetben mindkét fél elégedetten fejezi be a tárgyalásokat, és a megállapodott áron és feltételek mellett gazdát cserél az ingatlan.

Az alkutól van, aki kellemetlenül érzi magát, míg másokat teljesen felvillanyoz az egyezkedés folyamata. Bármelyik táborhoz is tartozunk, a sikerünk a felkészültségünkben rejlik!

Hasznos tanácsok az alkuhoz

Végezzünk körültekintő kutatást a környék ingatlanáiraival kapcsolatban, hogy felmérhessük, megfelelő-e a kínálati ár.

Próbáljunk információt szerezni az eladótól. Például, mi a költözés oka? Ha némileg ismerjük a másik felet, jobb helyzetbe kerülhetünk az alkudozás során.

Ne kritizáljuk az ingatlant! A lakáseladás olykor érzelmi folyamat, vagyis az eladót például családi emlékek fűzhetik az ingatlanhoz. Egy rosszul megfogalmazott kritikával akár el is ronthatjuk esélyeinket. Maradjunk tehát diplomatikusak!

Tartsuk kordában érzelmeinket! Ne reagáljunk túl gyorsan az ajánlatra, szánjunk időt arra, hogy átgondoljuk a dolgot. Ha azonnal reagálunk, a másik fél látja, mennyire lelkesek vagyunk, ezzel pedig előnyhöz juttatjuk. Maradjunk türelmesek.

Néha érdemes továbblépnünk ... Ne siessük el a döntést, mert ráfizethetünk. Ezért, ha az általunk meghatározott legmagasabb áron nem tudunk megállapodni, ott kell tudnunk hagyni az ingatlant.

Mi képezheti alku tárgyát ingatlanok adásvételénél?

Az ár

Az alkudozás folyamatában az ártárgyalások elsőbbséget élveznek. Mindkét fél a számára legelőnyösebb árat szeretné kialakítani. A pozícióktól függően az elképzelések végül valahol középén találkozhatnak.



Az átadás-átvétel ideje

Az átadás-átvétel idejéről is fontos, hogy megállapodjunk, hiszen a költözés dátuma meghatározó lehet az esetleges plusz költségek miatt. Az átadás normál, elfogadott ideje általában max. 2 hónap szokott lenni, de ettől természetesen közös megegyezéssel el lehet térni.

Bútorok, berendezési tárgyak, készülékek

Az eladó olykor hajlandó megválni bizonyos berendezési tárgyaktól, amelyek megtetszenek a vásárlónak. Kültéri bútorok, szekrények, csillárok: ezek sokszor megérhetnek egy kis egyezkedést. Az eladó belekalkulálhatja az árba a beépített készülékeket, például a hűtőszekrényt, a mosógépet, a szárítógépet és a tűzhelyet is. Vevőként érdemes utánajárnunk, hogy ténylegesen milyen értéket képviselnek az említett eszközök, hogy ezek is alku tárgyát képezhessék.

Mi a különbség, ha tulajdonossal, vagy ingatlanközvetítővel tárgyalunk?

Lényegét tekintve nincs különbség közöttük, ha tulajdonossal, vagy ingatlanközvetítővel tárgyalunk, hiszen a végső döntést mindig az eladó hozza meg. Abban az esetben, ha ingatlanközvetítővel tárgyalunk és alkudozunk, számolnunk kell azzal, hogy hosszabb ideig tarthat a folyamat. Ez egy természetes dolog, hiszen ebben a fázisban nem vagyunk közvetlen kapcsolatban a tulajdonossal, és időbe telik, míg a közvetítő tájékoztatja a megbízóját az ajánlatunkról. Az ingatlanközvetítők viszont abban érdekeltek, hogy az ügylet létrejöjjön, ezért a hosszabb időt ellensúlyozhatja, hogy a folyamat végén sokkal nagyobb eséllyel jön létre az adásvétel!

Az előleg és a foglaló kérdése – Nagyon fontos pont!

Az előleget gyakran keverik össze a foglalóval.

Az **előleg**ként átadott összegnek biztosítéki, szankciós jellege nincs: a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén visszajár. Az előleg a vételárba beleszámít, és bármikor át lehet adni az eladónak. A vételár-előleg összege sem korlátozott a vételár egészéhez viszonyítva, vagyis az előlegnek jogilag nincs „túlzott mértéke”, ellentétben a foglalóval.

A **foglaló** a polgári jog szerint nem más, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettségeként, a kötelezettségvállalás jeleként átadott pénzösszeg. A foglaló a szerződés megkötésekor beleszámít a vételár összegébe, szokásos mértéke 10%. Amelyik fél hibájából eredően nem teljesül a szerződés, az a fél a foglalót elveszíti.

9. A megállapodás formai követelményei, szabályai

Az adásvételi folyamat lezárásához, valamint az azt szavatoló adásvételi szerződés aláírásához Magyarországon az ügyvéd bevonása elengedhetetlen. Bár íratlan szabály, hogy a vevőként mi hozzuk – és viseljük a díját – az ügyvédet, ne lepődjünk meg akkor sem, ha az eladó saját jogi szakembert is bevon a folyamatba. Azonban vevőként és eladóként is tudnunk kell azt, hogy bármelyik fél is hozza az ügyvédet, a jogi szakembernek a törvény szerint mindkét felet képviselnie kell!

➔ Jó, ha tudod: Amennyiben a **ForSaleBalaton** vagy a **ForSaleBudapest** Ingatlanirodán keresztül vásárolsz ingatlant, a teljes adásvétel folyamatában, így az ügyvédi munkában is segítségére leszünk: irodánk megbízott ügyvédje kedvező áron és körültekintően fogja megírni, vagy ellenőrizni adásvételi szerződésed.

Miben működik közre az ügyvéd?

Minden esetben az ügyvédnek kell lekérnie a tulajdoni lapot, ezzel is ellenőrizve az ingatlan jogi státuszát. Szintén az ügyvéd ellenőrzi a szerződő felek adatait, valamint tájékoztatnia kell a feleket a szerződésből rájuk háruló terhekről, jogokról és kötelezettségekről. Legfontosabb, hogy az ügyvéd csak az általa szerkesztett okiratot jegyezheti ellen, tehát a felek által megírt és elé tett papírt nem! Fontos, hogy az ügyvéd csak olyan okiratot jegyezhet ellen, mely okiratot előtte vagy helyettese előtt írtak alá, illetve a szerződő fél az aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásnak ismerte el, kivéve, ha az okiratot külföldön írták alá, az aláírás a vonatkozó jogszabályi előírás szerint hitelesítésre került, vagy az aláírást közjegyző hitelesítette. Szintén az ügyvéd feladata, hogy a szerződést 30 napon belül be kell adnia a földhivatalba.

Mire terjed ki az adásvételi szerződés?

A szerződés minimum tartalma kiterjed a szerződő felek, vagyis az eladó és a vevő egyértelműen beazonosítható megjelölésére, az ingatlan meghatározására, a vételárra, és a felek tulajdonátruházási szándékára. Az érvényes adásvételi szerződés további kellékei közé soroljuk a felek részletes természetes azonosító adatait, lakcímét, állampolgárságát, személyi számát. Tartalmaznia kell még a szerződésnek az ingatlan kapcsán a település nevét és az ingatlan helyrajzi számát. Elengedhetetlen a feleknek az átruházásra vonatkozó megállapodására tett és a bejegyzett jogosult (a tulajdonos) bejegyzést engedő – feltétlen és visszavonhatatlan – nyilatkozata. Meg kell jelölni az okirat keltezésének helyét és idejét, valamint az átruházás jogcímét (adásvétel) is.

Miért kötelező ingatlaneladásnál az energetikai tanúsítvány?

Vevőként is tisztában kell lennünk – bár nem a mi felelősségünk – azzal, hogy a sikeres adásvétel kötelező eleme az energetikai tanúsítvány megléte, amit a szerződés aláírásáig be kell mutatni a vásárló részére, illetve a birtokbaadásig kötelező átadni. Vagyis már a megtekintés során célszerű megkérdeznünk az eladót, vagy az ingatlanost, hogy az ingatlan rendelkezik-e energetikai tanúsítvánnyal, mert ha nem, akkor azt az eladónak mielőbb pótolnia kell. Ráadásul vevőként számos fontos energetikai tulajdonságot, információt is közöl velünk az energetikai tanúsítvány!

A vagyonszerzési illeték kérdése

A törvény kötelez minket arra, hogy jövedelmünk után adózzunk, vagyonszerzés esetén pedig illetéket fizessünk. A vagyonszerzési illeték ingatlanvásárláskor alapesetben a vételár 4%-a, érdemes tehát a kiadásokba belekalkulálni ezt az összeget is! Ha az ingatlan vételára átlépi az 1 milliárd forintot, az illeték mértéke 4% helyett 2%-ra csökken a felette eső részre, de összege maximum 200 millió forint lehet. Fontos tudni, hogy az adóhivatal jogosult a forgalmi értéket egy helyszíni szemle keretében ellenőrizni és a szerződéses vételártól eltérően meghatározni. Ilyenkor az illeték alapja is változhat.



Mikor jár az illetékmentesség?

- Új építésű ingatlan vásárlásakor 15 millió forintig nincs illetékfizetési kötelezettségünk, amennyiben az ingatlan értéke nem lépi át a 30 millió forintos határt. Ezekben az esetekben a 15 millió és a vételár közötti különbséget 4%-át kell befizetni a NAV-nál.
- Illetékmentességet élvezhetünk lakástulajdon cseréje és vásárlása esetén, ha a korábban megszerzett lakástulajdon a vásárlást megelőző 3 éven belül vagy a vásárlást követő 1 éven belül eladjuk, és az új lakás vételára kisebb, mint az elcserélt vagy eladott lakástulajdon értéke.
- Házastársak, testvérek, egyenes ági rokonok egymás közti vagyonszerzésekor. Az illetékmentes vagyonátruházás ez esetben ajándékozásnak, illetve öröklésnek felel meg. Házastársak esetében az ellenérték fejében történő átruházás is illetékmentes.
- A házassági vagyonszerzés megszűnésekor, például válás esetén.
- Építési telek vásárlásánál, amennyiben négy éven belül a szabályoknak megfelelő ingatlant építünk rá és ezen határidőn belül a használatbavételről is kaptunk határozatot.
- Ha Falusi CSOK vagy CSOK Plusz igénybevételével vásárolsz új vagy használt ingatlant, a vagyonszerzési illetéket nem kell megfizetni. A támogatás igénybevételével automatikusan elérhető a jogosultság, amennyiben az adásvételi szerződésben és a (B400 jelű) kísérlőnyomtatványon ezt jelöltük.

10. Beköltözéskor fontos teendők

A közműszolgáltatói szerződések megkötése, a távközlési szerződések módosítása, de még lakcím-módosítás is ide tartozik. Szánjunk rá kellő időt és körültekintést, hogy mindent időben el tudjunk intézni.

A leggyakrabban felmerülő teendők:

11. Mérőórák (villany, víz, gáz) leolvasása, majd a fogyasztóváltozások bejelentése
12. Távközlési szerződések megkötése
13. Lakcím ki- és bejelentkezés

Sikeres üzletkötést kíván a ForSaleBalaton és a ForSaleBudapest Ingatlaniroda!

Kérem vegye fel velem a kapcsolatot!

Segítek abban, hogy ingatlanát a legkedvezőbb áron értékesítse!

Kostyik Éva

0620-264-0777

eva@forsalebalaton.hu

