



értékbecslés kisokos

Lakáshitel igénylése során ahhoz, hogy a Bank megállapítsa a hitel fedezetéül bevont ingatlan forgalmi értékét, értékbecslésre lesz szükség. Tapasztalatunk szerint gyakran előfordul, hogy az értékbecslést valamilyen oknál fogva meg kell ismételni, ezzel pedig az értékbecslő díját újra ki kell fizetni, illetve a lakáshitel jóváhagyása, folyósítása is csúszik. Ezt az értékbecslési kisokost azért hoztuk létre, hogy segítsünk abban, hogy már az első értékbecslés sikeres legyen.

az értékbecslési folyamat lépései:

- » értékbecsléshez kapcsolódó dokumentumok beadása fiókba
- » adminisztráció (fióki és központi) → értékbecslő partner bank általi megbízása
- » értékbecslő partner jelentkezése időpont egyeztetésre (megbízástól számított 24 órán belül)
- » értékbecslő partner helyszínen szemrevételezi az ingatlant az egyeztetett időpontban
- » értékbecslési eredmény elkészítése és adminisztrációja → banki tanácsadó értesíti az ügyfelet az eredményről

fontos!

- » az ügyfél a megadott telefonszámon legyen elérhető
- » az ingatlant bemutató személy a megbeszélte időpontban és helyen jelenjen meg, mert költségvonzata van, ha az értékbecslő nem tudja elvégezni a helyszíni szemlét
- » építési / építési-típusú ügyleteknél (részkifizetés, részfolyósítás esetén) a banki tanácsadó és az ügyfél előre egyeztesse le, hogy az előző folyósítás/kifizetés óta haladtak-e az építkezéssel. Amennyiben nincs meg a szükséges készültség, az értékbecslő nem tudja elvégezni a helyszíni szemlét és nem lehet kifizetni a kölcsön részösszegét.
- » Az értékbecslő az értékbecslés eredményét csak a számla kiegyenlítését követően küldi meg a Bank részére! Fizetési lehetőségekről szóló részletes tájékoztatást (átutalással vagy készpénzben a helyszínen), az értékbecslő adja meg az ingatlant bemutató személy részére a telefonos időpont egyeztetés során illetve a helyszínen is. Átutalás esetén a fizetendő díj rendezéséhez a számlaszámot is az értékbecslő cég képviselője adja meg a helyszínen. Az értékbecslő a számlát elektronikusan is ki tudja küldeni, amihez szükséges az értékbecslést fizető személy (Kölcsön Igénylő) e-mail címének megadása.

- » legyen az ingatlanon utcanév és házsorszám tábla
- » legyen kirakott ajtószám - tipikusan társasházak és osztatlan közös tulajdon esetén
- » legyen rendezett térképmásolat - amennyiben van olyan épületrész, ami nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban, akkor azt rendeztetni kell
- » amennyiben a tulajdoni lapon nincs cím feltüntetve abban az esetben címgazolás szükséges (vagy önkormányzati címgazolás, vagy társasház alapító okirat (TAO) - színtalaprész vagy használatbavételi engedély)

komfortfokozat megállapítását befolyásoló tényezők, ezek hiányában nincs megfelelő komfortfokozat:

- » ha gázfűtés van, akkor legyen gáz közmű és felszerelt közműóra
- » legyen villany közmű és felszerelt közműóra
- » legyen fűtése az ingatlanak
- » legyen működőképes fürdőszoba és WC
- » ha felújítás alatt áll az ingatlan, akkor az negatívan befolyásolja az ingatlan értékét és komfortfokozatát



mit jelent, hogy osztatlan közös tulajdonú az ingatlan?

- » amikor egy ingatlan több tulajdonosa van (pl.: ikerház esetén), egy tulajdoni lapon és helyrajzi számon kerül rögzítésre az ingatlan, azonban a tulajdoni lapon csak a tulajdonostársak tulajdoni hányadrésze kerül feltüntetésre. A kölcsön akkor adható, ha az osztatlan közös tulajdonon belül a fedezeti ingatlan műszakilag önálló ingatlan. Továbbá valamennyi tulajdonos használati megállapodást kötött arra vonatkozóan, hogy az ingatlan mely része van az egyes tulajdonostársak kizárólagos használatában és mely területek közösek.

tudnivalók osztatlan közös tulajdon esetén:

- » legyen ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodás
- » a használati megállapodásban szerepeljen, hogy a jogutódlás milyen módon történhet, vagy a megállapodás már terjedjen ki az új tulajdonosokra
- » legyen a használati megállapodáshoz telekmegosztási vázrajz csatolva
- » a használati megállapodással rendezett, de osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanrészek rendelkezzenek önálló közműórákkal, azaz mérhetőek legyenek a közműhasználat díjai
- » ha az (iker) szomszéd telkén vannak a közműórák, akkor a helyszíni szemle során biztosítani kell az értébecslő partner számára, hogy hozzáférhessen fényképezés céljából. Amennyiben nem kivitelezhető, akkor névre, illetve saját lakcímre szóló közmű számlákkal lehet bizonyítani az adott ingatlanra vonatkozó fogyasztást.

külterületi ingatlan esetén (külterületi ingatlanok helyrajzi száma mindig nullával kezdődik):

- » legyen a tulajdoni lapon művelési ág alól kivett terület legalább az a rész, amelyen a lakóingatlan található
- » ha nincs, akkor a hitelcélnek megfelelően legyen a földterület más célú hasznosításáról szóló határozat (járási hivatalnál kell kezdeményezni), valamint földvédelmi járulék megfizetését bizonyító dokumentum

megközelíthetőség:

- » ha térképmásolaton a fedezetként felajánlott ingatlan előtt közvetlenül nem közút van, akkor vizsgálni kell az ingatlan megközelíthetőséget, azaz szükséges a megközelítést biztosító ingatlan tulajdoni lapja is

építés vagy építési-típusú a hitelcél

Építési dokumentációknál fontos, hogy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez szükséges kivitelezési dokumentáció PDF/A formátumú legyen (a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Kormányrendelet alapján).

mit jelent az, hogy az elvégzendő munkálatok szakhatósági engedélyhez kötöttek?

- » gázvezeték kiépítés, felújítás van, ahol gáztervet kell engedélyeztetni
- » csatorna bekötés szükséges
- » elektromos hálózatra történő csatlakozás szükséges

mit kell tudni a költségvetésről?

- » elfogadható az ügyfél által készített költségvetés is, ehhez javasoljuk vegye figyelembe a banki minta dokumentumot
- » minden elvégzett / tervezett munkát bele kell venni a költségvetésbe, azt is, amit önerőből végeznek/végeztek már el azaz a teljes munkálatokról kell benyújtani a költségvetést,



mire kell figyelni a telekhányados építkezésnél?

- » építési engedéllyel rendelkező építésnél, kiterjesztett építési engedély megléte szükséges
- » az ügyfelek nevére szóló telek tulajdoni hányada az igényléskor már határozattal bejegyzésre kell, hogy kerüljön, ennek igazolására tulajdoni lap benyújtása szükséges

mit jelent a társasház alapító okirat (TAO)?

- » az alapító okirat rögzíti az ingatlanból a közös tulajdon részeit és a külön tulajdoni illetőségeket

fontos, hogy a TAO tartalmazza:

- » az albetétesített helyrajzi számot
- » helyrajzi számként a laccím legyen megadva a TAO-ban

egyéb tudnivalók/figyelem felhívások:

- » amennyiben ivóvíz ellátására fúrt kút áll rendelkezésre abban az esetben az ivóvíz minőségről szóló igazolást az illetékes szervtől kell kérni, pl.: vízművek
- » amennyiben bármilyen repedés látható a falon, érdemes statikai szakvéleményt készíttetni az értébecslés megrendelése előtt