

Hatályos: 2026.10.07. napjától

Tájékoztatónkban az ingatlanfedezettel biztosított kölcsönök esetén felmerülő értékbecsléssel kapcsolatos fontos tudnivalókat és költségeket foglaltuk össze.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Fundamenta) a kölcsön biztosítékául ingatlan bevonását kérheti, amelyre zálogjogot, esetenként elidegenítési és terhelési tilalmat kíván bejegyeztetni az ingatlannyilvántartásba, az egyedi kölcsönszerződésben foglaltak szerint. A fedezetként bevont ingatlan értékbecslését a területileg illetékes, a Fundamenta által megbízott értékbecslő szakemberek végzik el.

Mikor van szükség ingatlanfedezet felajánlására?

A Fundamenta egyedi döntés alapján bármely kölcsön esetén kérheti ingatlanfedezet bevonását.

1. Azonnali áthidaló kölcsön esetén

Minden esetben szükséges ingatlanfedezetet bevonni a hitelügyletbe¹.

2. Áthidaló kölcsön és lakáskölcsön esetén

Fedezetként szolgáló ingatlan bevonása a hitelügyletbe az összesített kockázat² mértékétől függ.

- **1 500 000 Ft összesített kockázatig:** nem kötelező ingatlanfedezet felajánlani, abban az esetben, ha a hitelügybe két jövedelemmel és jövedelemigazolással rendelkező személyt vonnak be.
- **1 500 001 Ft összesített kockázattól** kötelező a zálogjog bejegyzése és két, jövedelemmel és jövedelemigazolással rendelkező személy bevonása a hitelügyletbe.

Egyedülálló (a hitelügyletnek egy jövedelemmel rendelkező szereplője van), illetve egyedüli (függetlenül a hitelügylet szereplőinek számától, csak egy személy jövedelmét vesszük figyelembe a hitelbírálat során) adósok esetén olyan ingatlanfedezet felajánlása szükséges, ahol a Fundamenta zálogjoga az első ranghelyre jegyezhető, további teher nincs, és nem is lesz az ingatlanon³. Ezen esetekben elidegenítési és terhelési tilalmat is bejegyeztetünk.

3. Azonnali áthidaló és Áthidaló kölcsön esetén

8 000 000 Ft feletti szerződéses összegtől hitelcélról függetlenül elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetünk be a Fundamenta részére a kölcsön biztosítékául szolgáló ingatlanra.

Milyen típusú ingatlan fogadható el fedezetként?

Hitelfedezetként általában az az ingatlan szolgál, amelyre a kölcsönt felhasználják, de más ingatlan is felajánlható.

A Fundamenta hitelfedezetként az alábbi ingatlan típusokat fogadja el: lakás, lakóház/lakóház udvar, tanya, beépítetlen terület, hétvégi ház, üdülő, nyaraló, üzlethelyiség, iroda, zártkerti lakóingatlan vagy nyaraló, önálló garázs.

¹ Kivéve Fundamenta Solar hitel, mely esetben 1 000 000-3 500 000 Ft hitelösszeg között nem szükséges ingatlanfedezet.

² Összesített kockázat: A hitelkérelemben igényelt kockázati követelés összege, valamint a Fundamentánál lévő további hitel(ek) fennálló kockázati követelése, amiben a jelen hitelügy adósa, adóstársa szerepel. Azonos lakáscél esetén több lakás-előtakarékossági szerződés után kért hitelt egy hitelkérelemben kell benyújtani, ekkor az összesített kockázat összeadódik. Kockázati követelés: azonnali áthidaló kölcsön és áthidaló kölcsön esetében a szerződéses összeg és a betétszámla állami támogatás/bónusz nélküli egyenlegének különbsége.

³ Kivétel ez alól a Magyar Állam által bejegyzett teher.

A következő ingatlan típusok hitelfedezetként történő elfogadására nincsen lehetőség: tulajdoni lap szerint mezőgazdasági célú ingatlan, szántó, legelő, erdő, rét, halastó, gyümölcsös.

Még abban az esetben sem fogadhatóak el ezek az ingatlan típusok, ha van jogerős építési engedély lakóingatlanra, de a fenti megnevezésű ingatlanok területéből nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a majdani lakóingatlanhoz mekkora terület fog tartozni. Ha szerepel a tulajdoni lapon például, hogy a kivett terület 400 m², az elfogadható fedezetnek.

Mekkora a minimálisan elvárt forgalmi érték?

Az ingatlan forgalmi értékét az Ön által, a megfelelő űrlap kitöltésével megadott tájékoztató adatok és helyszíni szemle alapján, a Fundamenta által megbízott értékbecslő szakértő állapítja meg.

Minimálisan elvárt forgalmi érték hitelfedezetül szolgál:

- lakóház, lakás, nem lakóingatlan és tanya esetében: 5 000 000 Ft
- kiegészítő fedezetként elfogadható garázs esetében: 3 000 000 Ft.

Építkezésnél a Fundamenta 60% készültségi fok alatt az ingatlant telekárón veszi figyelembe, míg 60% felett a már elkészült felépítménnyel is számol.

Az értékbecslő által megállapított forgalmi érték maximum 80%/90%⁴-át fogadjuk el fedezeti értékként.

Ki rendeli meg és végzi el az értékbecslést?

Az értékbecslést az eljáró Pénzügyi közvetítő rendeli meg Önnek. Az értékbecslés során a Fundamenta által kirendelt, területileg illetékes értékbecslő szakember helyszíni szemle során felméri a hitel fedezeteként felajánlott ingatlant, és meghatározza annak forgalmi értékét.

Felhívjuk figyelmét, hogy az értékbecslés elkészítéséhez szükséges dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, jogerős építési engedély, adásvételi szerződés, használati megállapodás, alaprajz) másolati példányát Önnek kell átadnia a Pénzügyi közvetítő részére, ezért kérjük, ezen iratokat előzetesen biztosítsa. Tulajdoni lap és térképmásolat esetén 60 napnál nem régebbi dokumentumokat várunk. Az új építési szabályok alapján e-napló vezetésre kötelezett 300 m² alatti építésnél elegendő az „e-napló készenlétbe helyezés jóváhagyása” visszaigazolás.

A Fundamenta bármikor kezdeményezheti az értékbecslő által készített értékbecslés felülvizsgálatát.

Mennyibe kerül az értékbecslés?

Az értékbecslési díjat a helyszíni értékbecslés során készpénzben, vagy díjbekérő ellenében utalással kell megfizetni. Az értékbecslés díjának megfizetése minden esetben az ügyfelet terheli.

⁴ Elsőlakás-vásárlók és Energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése esetén maximum 90%

Elsőlakás-vásárlók: A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet alapján első ingatlanvásárlásnak minősül, ha a hiteligénylő - adóstársak esetén a hiteligénylők - a hitelkérelem benyújtásának napjáig még nem töltötték be a 41. életévüket, és nem rendelkeznek vagy rendelkeztek lakóingatlanban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkeznek vagy rendelkeztek, amely - a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül - jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal (pl.: özvegyi joggal) terhelt.

Energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése: Az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott forinthitelnél a fedezeti érték a hitelbiztosítéki érték maximum 90%-a lehet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet 2. § 4. pontja valamint a 3.§ (1c) bekezdésekben szabályozott feltételeknek való megfelelés esetén, amennyiben a lakás energetikai jellemzőjének számított értéke legfeljebb 68 kWh/m²/év, és „A+” vagy annál magasabb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkezik, és a hitelcél a fedezetként szolgáló energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése.

A területileg illetékes értékbecslő szakembereink az értékbecslési tevékenységért ingatlanonként az alábbi díjat számolják fel:

	Értékbecslési díjak	Készültségi szint felülvizsgálat díja
Lakóingatlan (lakás vagy családi ház) valamint beépítetlen terület, tanya, nyaraló és garázs	65 000 Ft	25 000 Ft
Nem lakóingatlan (vegyes, kereskedelmi, egyéb)	110 000 Ft	

Hogyan igazolható a lakáscélú felhasználás értékbecslő segítségével?

A kifizetést követően **felújítás, korszerűsítés, illetve építés esetében** lakáscélú felhasználásként figyelembe vehető az úgynevezett **háziagos kivitelezésű munkálatok értéke** is.

A házilagos kivitelezésű munkálatok megtörténtét és azok értékét egy – a Fundamenta közreműködésével kirendelt – **szakértő értékbecslőnek szükséges felmérnie és igazolnia**, Önnek pedig az elkészült igazolást el kell hozzánk juttatnia.

	Díja
Utólagos lakáscél igazolás (műszaki szakértéssel) Lakóingatlan (lakás vagy családi ház)	Műszaki szakértéssel megbízott partner díjszabása szerint
Utólagos lakáscél igazolás (műszaki szakértéssel) Nem lakóingatlan	

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. aktuális partnerlistáját az alábbi linken tekintheti meg:

<https://fundamenta.hu/documents/ertekbecsloi-lista/>

⁵ Csak abban az esetben van lehetőség erre, ha az eredeti lakáscél igazolási határidő eltelt és a Fundamenta írásban felajánlotta értékbecsléssel való lakáscél igazolás lehetőségét.