

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. tájékoztatója az értékbecslésről magánszemélyek részére

Érvényes: 2017.09.07. napjától

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

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Társaságunk) a kölcsön biztosítékaul ingatlan bevonását kérheti, amelyre jelzálogjogot, esetenként elidegenítési és terhelési tilalmat kíván be(fel)jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba, az egyedi kölcsönszerződésben foglaltak szerint. A fedezetként bevont ingatlan értékbecslését a területileg illetékes, a Társaság által megbízott értékbecslő szakemberek végzik el.

Mikor van szükség ingatlanfedezet felajánlására?

Társaságunk egyedi döntés alapján bármely kölcsön esetén kérheti ingatlanfedezet bevonását.

1. Azonnali áthidaló kölcsön esetén

Minden esetben szükséges ingatlanfedezetet bevonni a hitelügyletbe.

2. Áthidaló kölcsön és lakáskölcsön esetén

Fedezetként szolgáló ingatlan bevonása a hitelügyletbe az összesített kockázat¹ mértékétől függ:

- 2 000 000 Ft összesített kockázatig: nem kötelező ingatlanfedezet felajánlani, abban az esetben, ha a hitelügybe kettő jövedelemmel és jövedelemigazolással rendelkező személy kerül bevonásra.
- 2 000 001 Ft összesített kockázattól kötelező a jelzálog jog bejegyzése és kettő jövedelemmel és jövedelemigazolással rendelkező személy bevonása a hitelügyletbe.

Egyedülálló (a hitelügyletnek egy jövedelemmel rendelkező szereplője van), illetve egyedüli (függetlenül a kötelezően bevonandó személyek számától, csak 1 személy jövedelmét vesszük figyelembe a hitelbírálat során) adósok esetén olyan ingatlanfedezet felajánlása szükséges, ahol Társaságunk jelzálogjoga az első ranghelyre jegyezhető, további teher nincs, és nem is lesz az ingatlanon. Ezen esetekben elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.

Milyen típusú ingatlan fogadható el fedezetként?

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

Társaságunk 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 Összesített kockázat: A hitelkérelemben igényelt kockázati követelés összege, valamint Társaságunknál lévő másik hitelügy(ek) fennálló kockázati követelése, amiben a hitelügy adósa, adóstársa szerepel. Azonos lakáscél esetén több lakás-előtakarékosági szerződés után kért hitelt egy hitelkérelemben kell benyújtani, ekkor az összesített kockázat összeadódik.

Az alábbi 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 nm², 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, Társaságunk értékbecslő szakértője állapítja meg.

Minimálisan elvárt forgalmi érték:

- hitelfedezetül szolgáló lakóház esetében 5 000 000 Ft,
- lakás esetén 3 000 000 Ft,
- nem lakóingatlanok és tanya esetében 1 500 000 Ft.

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

A minimálisan elvárt forgalmi értéknek maximum 80%-át fogadjuk el fedezeti értékként.

Ki rendeli meg és végzi el az értékbecslést?

Az értékbecslést az eljáró Személyi Bankár rendeli meg Önnek. Az értékbecslés során a Társaságunk 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 a helyszíni szemle során Önnek kell átadnia az értékbecslő részére, ezért kérjük ezen iratok előzetes biztosítását. Tulajdoni lap és térképmásolat esetén 60 napnál nem régebbi dokumentumokat várunk. Az új építési szabályok alapján e-napló vezetésre kötelezett 300 nm² alatti építésnél elegendő az „e-napló készenlétbe helyezés jóváhagyása” visszaigazolás.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához Társaságunk elfogadja a 90 napnál nem régebbi, más bank által kiállított (cégszerűen aláírt), piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint készített, fényképmelléklettel ellátott értékbecslést is.

Társaságunk bármikor kezdeményezheti az értékbecslő által készített értékbecslés felülvizsgálatát.

Mennyibe kerül az értékbecslés?

Az értékbecslési díjat a helyszíni értékbecslés során kell megfizetni, mely összeg megfizetése minden esetben az Adóst terheli.

A területileg illetékes értékbecslő szakembereink az értékbecslési tevékenységért

- lakóingatlanonként egységesen 18 000 Ft + ÁFA,
- nem lakóingatlanok esetében ingatlanonként egységesen 30 000 Ft + ÁFA díjat számolhatnak fel.

Önnek lehetősége van energetikai tanúsítványt is igényelni az eljáró Személyi Bankáron keresztül. A díjakat az alábbi táblázatokban találja.

Amennyiben a megrendelés csak és kizárólag energetikai tanúsítványra vonatkozik:

Panellakás	Lakás	Családi ház	Családi ház 150 nm ² felett	Vegyes funkciójú ingatlanok
14 000 Ft + ÁFA	16 000 Ft + ÁFA	26 000 Ft + ÁFA	26 000 Ft + ÁFA	45 000 Ft + ÁFA

Amennyiben a megrendelés értékbecslésre és energetikai tanúsítványra is vonatkozik:

Panellakás	Lakás	Családi ház	Családi ház 150 nm ² felett	Vegyes funkciójú ingatlanok
22 000 Ft + ÁFA	24 000 Ft + ÁFA	34 000 Ft + ÁFA	34 000 Ft + ÁFA	65 000 Ft + ÁFA

Kérdés esetén kérjük, forduljon Személyi Bankárjához!