

Bízva profikra ingatlanügyeit!



## Openinfó





## Ingatlan adás-vétellel kapcsolatos alapfogalmak – Nem árt, ha tudjuk!

Legyünk tisztában néhány fontos fogalommal, mielőtt ingatlant szándékozunk vásárolni vagy eladni. Az információ nem ismerésével sokat veszíthetünk egy-egy ügyleten.



### **Adásvételi szerződés**

Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést kötelező ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalni.

Az adásvételi szerződés alanyai: egyrészt az eladó, másrészt a vevő. Az Inyvtv. rendelkezései szerint a szerződő felek alábbi adatait kötelező a szerződésben feltüntetni: természetes személyazonosító adatok (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő), lakcím, személyi azonosító (személyi szám) A személyi igazolvány számra az ügyvédnek van szüksége az ügyfélazonosítás során. Az adásvételi szerződés mellékletként kötelező benyújtani a földhivatalba a szerződő felek adóazonosító jelét is tartalmazó APEH-nyomtatványt.

Az Inyvtv. szerint a több lapból álló szerződés oldalain a szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét kell feltüntetni. A szerződés utolsó oldalát kell aláírni, a szerződést ellenjegyző ügyvéd itt helyezi el a szárazbélyegzőjét. Abban az esetben, ha az eladó helyett meghatalmazott jár el, akkor

a meghatalmazott számára az adásvételi szerződésre irányadó alakiságoknak megfelelő meghatalmazást kell készíteni és azt ügyvéddel ellenjegyeztetni vagy közjegyzői okiratba foglalni. A meghatalmazást csatolni kell az adásvételi szerződéshez.

Az adásvételi szerződésben az adásvétel tárgyát képező ingatlan alábbi adatait szükséges feltüntetni: helyrajzi számot, a természetbeni fekvést és azt a körzeti földhivatalt, amelyik nyilvántartja a szerződés tárgyát képező ingatlant. Az adásvételi szerződésben fel kell még tüntetni az ingatlan vételárát, a fizetés módját és a vételárrészek átadásának időpontját.

### **Birtokbaadás**

A birtokbaadás lényege, hogy az ingatlan a rendelkezésünk alá kerül, tehát az ingatlan kulcsát át vesszük az eladótól. Az ingatlan birtokbaadásának napjáról a felek döntenek. Ez történhet a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, de lehet korábban vagy később is. A birtokbavétel időpontja azért fontos, mert ettől a naptól kezdve viseli a vevő (vagy a haszonélvező) az ingatlan terheit (pl. fizeti a közüzemi számlákat) és élvezzi hasznait.



### **Elidegenítési és terhelési tilalom**

Az elidegenítési és terhelési tilalom a tulajdonnal való rendelkezés jogát korlátozza. A tilalom alapján nem lehet az ingatlan tulajdonjogát másra átruházni, az ingatlant megterhelni, vagy biztosítékkul felajánlani. Az elidegenítési és terhelési tilalom jogszabályon, bírósági határozaton és szerződésen alapulhat, célja, hogy más személynek az ingatlannal kapcsolatos valamely jogát (pl. jelzálogjog, vételi jog, öröklési szerződés) biztosítsa.

## Előleg

A gyakorlatban gondot szokott okozni annak eldöntése, hogy az átadott összeg foglalónak vagy előlegnek minősül-e. A foglalót a szerződésbe bele kell foglalni; ha nincs a szerződésben, hogy az átadott összeg foglaló, akkor azt a bírói gyakorlat előlegnek tekinti. Az adásvételi szerződésben a felek megállapodhatnak abban, hogy a vevő a vételárat a szerződésben megjelölt időpontokban és részletekben fizeti meg. Az előleget (vételarészletet) a teljes vételárba be kell számítani, s amennyiben a szerződés utóbb mégis meghiúsul a már megfizetett előleg visszajár.

## Foglaló

Az adásvételi szerződés (előszerződés) megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni. A foglalót a szerződés megkötésekor át kell adni, ellenkező esetben a foglaló kikötése érvényesen nem történt meg. A szerződés megkötésekor átadott pénzüsszeget csak akkor lehet foglalónak tekinteni, ha ez a rendeltetése a szerződésből kétségtelenül kitűnik. A foglaló lényege, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti. (A bírói gyakorlat a szolgáltatás ellenértékének 10%-a körüli összegét fogadja el megfelelő mértékű foglalónak, ettől azonban el lehet térni az összes körülmény gondos mérlegelése alapján.)



## Haszonélvezeti jog

Ha az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, legtöbbször a haszonélvező is szerződő fél, aki ellenérték fejében lemond a haszonélvezeti jogáról. A szerződés érvényes a haszonélvező hozzájárulása nélkül is, viszont holtig tartó haszonélvezet esetében élete végéig használhatja az ingatlant, lakhat abban. A haszonélvező haláláig, vagy a haszonélvezeti jogról történő lemondásáig az új vevő a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a haszonélvező e jogokkal nem él. A vételárat vagy annak utolsó részleteit csak a haszonélvező lemondó nyilatkozata után érdemes kifizetni.

## Jelzálogjog

A zálogjog olyan, a szerződést biztosító mellékkötelezettség, amely alapján a jogosult a pénzbeli követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.

## Széljegy

A tulajdoni lapon feltüntetett széljegy a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja.

## Telki szolgalom

Telki szolgalom alapján valamely ingatlan mindenkor birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. Telki szolgálmat átjárás, vízellátás és vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy a jogosult számára előnyös más hasonló célra lehet alapítani. Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek túrni, hogy a jogosult földjeiken átjárjon. A telki szolgalom létesítésére az ingatlan haszonélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

## Tulajdonjog

Általános szabályként a dolog tulajdonosától átruházással lehet a tulajdonjogot megszerezni, ez alól csak törvényi szabályozás határozhat meg kivételeket. A tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra



irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges. Az átadás a dolog tényleges birtokba adásával vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából kikerült és a tulajdonjog megszerzőjének rendelkezése alá került. Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló

szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

## Tulajdonjog fenntartása

Az eladó tulajdonjogát írásban, a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntarthatja. A vételárhátralék megfizetésével egyidejűleg az eladó köteles - külön nyilatkozattal - a vevő tulajdonszerzéséhez hozzájárulni.

## Ingatlanokkal kapcsolatosan fizetendő díjak

### Ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjak 2010. 01. 01-től

Általános kérelem (I. fokú eljárás)	6.600,- Ft/ingatlan
Jelzalog bejegyzés/módosítás	12.600,- Ft/ingatlan
Épületfeltüntetés, épülettörlés	6.600,- Ft/ingatlan
Társas-, szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartásba vétele, alapító okirat módosítása	6.600,- Ft/különlap max. 100.000,- Ft
Ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetése	6.600,- Ft/ingatlan

Bírósági végrehajtó által kezdeményezett végrehajtási jog bejegyzése/törlése, árverési jegyzőkönyvön alapuló tulajdon-jog bejegyzés	6.600,- Ft/ingatlan
Vagyoni értékű jog törlése (földhasználati jog, haszonélvezeti jog, használat joga, lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog és a vagyonkezelői jog)	6.600,- Ft/ingatlan
Soron kívüli ügyintézés (ügyfélkérelmére)	10.000,- Ft/ingatlan
Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló döntés (határozat, végzés) elleni fellebbezés	10.000,- Ft/ingatlan
Ingatlan-nyilvántartási eljárásban készített hiteles vagy hitelesítés nélküli másolat/kivonat	100,- Ft/oldal

### **Adatszolgáltatási díjak 2010. 01. 01-től**

Hiteles tulajdoni lap másolat	6.250,- Ft/ingatlan
Tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles tulajdoni lap másolat	3.600,- Ft/ingatlan
Tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdoni lap másolat	1.000,- Ft/ingatlan
Térképmásolat	3.000,- Ft/ingatlan
Földhasználati lap másolat	800,- Ft/oldal

## Az illeték

1. Lakástulajdon szerzése esetén az illeték mértéke 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4%.

2. A visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke 4%, ennyi illetéket kell fizetni tehát a lakástulajdonnak nem minősülő egyéb ingatlanok esetében, pl.: garázs, üdülő, telek, tároló stb.



## A legfontosabb illetékkedvezmények, illetékmentességek:

1. A 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő, de legfeljebb 40 000 forint kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 8 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás részaránytulajdonának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg.

Első lakástulajdon szerzőnek az minősül, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga. A kedvezményre való jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt, továbbá az olyan lakástulajdon, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el.

2. Lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete.

3. Illetékmentes a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.



### „Mit tud az Openhouse, amit én nem?”

Az Openhouse egy **országos** ingatlan franchise hálózat. Ingatlan adatbázisunk több ezer eladó illetve kiadó ingatlanból tevődik össze. Aki irodánknál kíván eladni vagy vásárolni, **professzionális értékesítő csapatunk** segítségével találhatja meg álmai otthonát az ország bármely pontján!

Használt lakást manapság átlagosan tíz hónap alatt lehet eladni, azonban a felmérések szerint ingatlanközvetítővel ennél jóval rövidebb ideig tart!



Az ingatlanirodáknak fizetett jutalék fejében gyorsabban, kényelmesebben, nem utolsó sorban pedig **biztonságosabban** adhatunk túl ingatlanunkon, illetve juthatunk új lakáshoz. Értékesítőink ugyanis a legtöbb olyan hibát kiszűrjük, amely sikertelenné teheti az értékesítést, például az ár tekintetében is a realitások talaján tartják az eladót.

Értékesítő kollégáink az épület és a lakás műszaki állapotát is felbecsülik, és tanácsot tudnak adni, hogy milyen munkálatokat, korszerűsítéseket kell feltétlenül elvégezni, melyek csak ajánlottak, és melyek teljesen feleslegesek. Ráadásul a fényképek és műszaki dokumentációk segítségével már szűrni tudják az érdeklődőket, így nem kell minden „arra járónak” bemutatni a lakást. Sokszor az eladók szakértelme hiányában előfordulhat az, hogy olyan érdeklődők is kikötnek a meghirdetett lakásban, akikből aztán nem lesz valódi vásárló.

Az **Openhouse szakmai tréner**e által összeállított képzési rendszerünknek köszönhetően értékesítőink olyan plusz tudás és szakmai



ismeretek birtokában vannak, ami megalapozza az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálását. Az értékesítési folyamat során végigkísérik az ügyfelet a teljes adásvételi folyamaton az első pillanattól az utolsóig. Hitelspecialista kollégáink 15 pénzügyi intézettel állnak kapcsolatban, ezzel is segítve az ingatlanhoz jutást.

### ***Open House, vagy magyarul Nyitott ház módszer***

Az Openhouse Ingatlan franchise hálózat egy Magyarországon eddig nem alkalmazott módszert vezetett be értékesítési gyakorlatába. Az Egyesült Államokban és Nyugat-Európában már évtizedek óta elterjedt és sikeres ingatlanértékesítési technika az Open House, azaz Nyitott ház módszer.

A megoldás az „eladóért mindent” elvre épül, hiszen ingatlanának egy újfajta bemutatása, komoly marketingtámogatása ez a szolgáltatás.

A módszer lényege, hogy időpont egyeztetés és kötelezettségek nélkül megtekinthetővé tesszük a rendszerünkbe exkluzív értékesítéssel bekerült, jellemzően nagy értékű ingatlant.

### ***Mire jó a Nyitott Ház technika?***

- Időhatékonyság: az adott ingatlan



néhány óra alatt több potenciális ügyfél számára is bemutatásra kerül.

- Helyi potenciál: jellemzően speciálisan a terület iránt érdeklődő vásárlók jönnek el.
- Marketing: színvonalas munkánkkal meggyőzzük ügyfeleinket, hogy „Bízva profikra ingatlanügyeiket!”

### ***Mit kínálunk a Nyitott Ház program keretében?***

- Az ingatlan felkészítését a Nyitott Ház-napra („home staging”).
- Értékbecslési szempontok alapján segítünk kialakítani a kínálati árat.
- Kiemelt hirdetési felületet biztosítunk (Direkt Marketing levél, prezentációs anyagok, Nyitott Ház-tábla).
- Szakértő értékesítői előadással kedvet teremtünk az ingatlan megvásárlására.
- Díjmentes hitel-, és lízing ügyintézészt biztosítunk.
- Fogadjuk az ajánlatokat, lebonyolítjuk az áralkut.
- Segítünk az adásvételi szerződés előkészítésében, gördülékeny lebonyolításában.

### ***Milyen ingatlanokat veszünk fel a Nyitott Ház naptárba?***

- Igényes kivitelezésű társasházi lakás, vagy családi ház.
- Húsz millió forint feletti vételár.
- Exkluzív megbízási szerződés az Openhouse helyi irodájával.

Minden második Nyitott Ház nyílt nap meg hozza a várt sikert!



## Mire figyeljünk, ha lakást veszünk?

**Használt lakások és társasházak esetén** is kutassunk vizesedés jelei után az alapoknál. Gyakori látvány, hogy a ház alapja felől letöredezik a vakolat egy bizonyos magasságig, a lábazat és a fal pedig elszíneződik. Ez arra utal, hogy a területen megbúvó talajvíz áthatol az alapon, vagyis komoly szigetelési hiányosságra utal. Felsőbb szinteken ez a külső falról származó átázást is jelez. Ezt kijavítani, a hiba forrását megtalálni nem egyszerű, sok bontással jár és sok pénzbe kerül.

A lakásvásárló egyik legjobb barátja (a tulajdoni lap mellett) a mérőszalag, amelyet célszerű mindig magunkkal hordani. Gyakori ugyanis az adatok



apró meghamisítása, amelyet a centiméterek azonnal lelepleznek. Ilyen a játék a telek és a ház alapterületével. Ne elégedjünk meg a telek méretének „úgy 250 négyszögöl” jelzésű meghatározásával. Kérdezzünk rá a pontos adatra, számoljuk át  $m^2$ -re (1 négyszögöl=3,6  $m^2$ ), és mérjük le. Szintén érdemes megtudnunk, mennyi a nettó  $m^2$  a lakáson belül, vagyis a falak által elfoglalt helyet levonva valójában mennyi helyünk marad bútorokat tologatni. Mérjük felfelé is: nem mindegy ugyanis, mekkora a belmagasság. A minimálisan élvezhető lakószobai belmagasság 250 cm, a 190 cm alatti részek nem számítanak a hasznos alapterületbe (ez főként tetőtérben érdekes).



Jelzés értékű, ha a látható anyagok, a parketta, padlólap, kő, csempe, ajtókeretek, lépcsők az olcsóbb kategóriát képviselik. Elképzelhető, hogy a nem látható részeken, a tetőtérben, a szigeteléseken is spórolt az egykori építető. Azonban figyeljünk arra, hogy mindig az adott év vagy évtized színvonalához, divatjához képest ítélkezzünk.

Régebbi házak esetében nem lényegtelen, hogyan viszonyul a környék házaihoz a kinézett, jövődő otthon. Ha ugyanis a terület legdrágább luxusvilláját vesszük meg, számítani kell rá, hogy folyamatosan csökkenni fog az értéke, mivel lehúzzák a szomszédok. Drágábban adják viszont a viskókat is olyan utcákban, ahol csupa modern családi házat építettek az elmúlt években.

Lehet bármennyi réteg szigetelés a falakon, ha a nyílászárók nem megfelelő minőségűek, elszökik a meleg a téli hónapokban. Az ajtók és ablakok úgynevezett hőátbocsátási tényezője jóval magasabb, mint bármilyen



falé, ezért a gázszámlát leginkább itt lehet megfogni. Azt is vizsgáljuk meg, van-e dupla üveg az ablakokon. A legegyszerűbb módszer: tegyük a kezünket a közelükbe, és érezni fogjuk, jár-e a levegő. A túl nagy üvegfelületek veszélye, hogy nyáron nagyon felmelegszik a lakás.





## 15 olyan HIBA, amit NE KÖVESSEN EL, ha el akarja adni lakását, ingatlanát!

1. Az eladó ingatlanos szakember nélkül árulja az ingatlant, fogadja a vevőjelöltet.
2. Nem rendezett az ingatlan tulajdoni lapja.
3. A sokat beszélő szomszéd, jó barát, ismerős a vevő megérkezésekor a lakásban tartózkodik.
4. Nincs elég fény, sötét a lakás (koszos ablak, behúzott függöny, redőny, relaxa lent).
5. Piszkos, szellőtelen, dohos, rossz szagú a lakás.
6. Eladó nem készített leltárt a lakásban maradó beépített dolgokról, eszközökről, bútorokról, gépekről.
7. Nincsenek összegyűjtve és rendszerezve a közüzemi számlák. Eladó a vevő kérésére nem tudja őket bemutatni. Talán nincsenek is rendesen fizetve.



8. Eladó nincs a lakásban a megbeszélrt időpontban. Nem veszi fel a telefont. (Komolytalannak fogják tartani.)
9. A lakás tartozékait, gépészetét a tulajdonos nem tartotta karban.
10. Eladó nem tudja ki a közös képviselő, gondnok, házmester. Nem ismeri az alapító okirat tartalmát. Nem tudja a rá eső terhek mértékét.
11. A házban kártevők, rovarok jönnek, mennek.
12. Nincs méretarányos alaprajz.
13. Eladó nem tud garázs, parkoló, tárolási, pince lehetőségekről tájékoztatást adni a vevőknek.
14. Eladó nem hívja fel figyelmet az értéknövelő tényezőkre, extrákra. (pl. panoráma, park, infrastruktúra, felújítás, fekvés, sarokkád, új csaptelep, stb.)
15. Eladó az ingatlan árát túl magasra tartja, mert hozzászámítja az érzelmi kötődést (pl. itt született), és az árból nem is akar engedni.



## Hitel









Elsődleges célunk, hogy ügyfeink számára testre szabott, egyedi hitel-, lízing és biztosítási konstrukciókat dolgozzunk ki, és segítsünk a hatalmas kínálat közül kiválasztani a legmegfelelőbbet.

Az Openhouse Hitelcentrum minden esetben IDŐT és PÉNZT takarít meg ügyfeleinek. Mivel szolgáltatásunk teljesen díjtalan, itt az ideje próbára tenni minket. Az űrlap kitöltése után munkatársaink a legjobb hitelajánlatokat összevetik, versenyeztetik, majd elküldik Önnek az egyedi igényekreszabott, legkedvezőbb hitel-konstrukciót.

Amennyiben már megtalálta álmai ingatlanát, vegye fel velünk minél előbb a kapcsolatot, hogy az igényeinek legmegfelelőbb ajánlattal kereshessük meg. Akkor is érdemes megkeresni hitelspecialistánkat, ha még nem került kiválasztásra az ingatlan, hiszen rövid konzultáció után meg tudjuk mondani Önnek, hogy milyen értékhatárig gondolkozhat ingatlanvásárlásban.



### Szolgáltatásaink

-  Új építésű és használt ingatlanok teljes körű finanszírozása.
-  15 pénzügyi ajánlataiból az Önnek legmegfelelőbb konstrukció kiválasztása.
-  Díjmentes hitel-, lízing és biztosítási ügyintézés biztosítása.
-  A hitelfelvételhez szükséges dokumentumok beszerzése.
-  A hitelkérelmi dokumentáció összeállítása.
-  Meglévő hitelének kiváltása kedvezőbb kamatozásúra.
-  Pénzügyi információk, hírek, befektetési lehetőségek ismertetése.
-  On-line hitelkalkulátor (A kalkuláció tájékoztató jellegű, nem minősül ajánlattételnek!).

### Hogyan válasszunk magunknak ingatlanhitelt?

Magyarországon az ingatlanhitelek piacán a bankok egyre erősödő versenye tapasztalható az ügyfelek megszerzéséért. A pénzintézetek különböző akciókkal igyekeznek felhívni magukra a figyelmet. Mindennaposnak számítanak a különböző mértékű kamatkedvezmények, és egyéb, a hitelfelvételkor jelentkező járulékos költségekből (pl.: értébecslési, hitelbírálati, közjegyzői díj) adott kedvezmények, melyek eredményeként az induló törlesztőrészek összege és/vagy az induló THM-ek csábítóan alacsonyakká válnak. **Választáskor azonban figyelembe kell venni, hogy a vevősalogató kedvezmények maximum az első ügyleti év hiteldíját érintik, ezért a hosszútávon kedvezőbb hitelajánlat kiválasztásához a bankok standard - nem akciós - hiteldíjainak összehasonlítása is szükséges.** Ennek fényében ugyanis kiderülhet, hogy amiaz aktuális akció miatt olcsóbbnak tűnik, az valójában egy drágább hitelkonstrukció.



### Finanszírozási arány

Az igényeinknek leginkább megfelelő hiteltermék megtalálásának egyik kulcskérdése a bankok által meghatározott - a fedezetként felajánlott ingatlan értékéhez viszonyított - maximális finanszírozási arány. Egyes pénzintézetek ezt a folyósítható legmagasabb hitelösszeg kalkulálásához használt arányszámot a forgalmi érték százalékában, míg mások a forgalmi értéknél alacsonyabb hitelbiztosítéki érték (HBÉ) százalékában határozzák meg. Utóbbi esetben nem mellékes, hogy a HBÉ meghatározása az ingatlan forgalmi értékének mekkora százalékában történik. Ugyanazon átlagos állagú használt ingatlan esetében ez bankonként és értébecslőnként változhat és általában a forgalmi érték 65-85%-a között mozog.

A HBÉ-ből kalkulált maximális finanszírozási arány is jelentős szórást mutat: a banktól és az ügyfél jövedelmétől függően 40-80% között mozog. Ez alapján elmondható, hogy az **ugyanazon ingatlan fedezete mellett felvehető maximális hitelösszeg nagysága között bankonként jelentős eltérés adódhat.** Ennek a jelentősége akkor válik nyilvánvalóvá, amikor kiderül, hogy míg az egyik bank a hitelösszeg folyósítását kiegészítő ingatlanfedezet bevonásához köti, addig egy másik banknál a megvásárolni kívánt célingatlan is elegendő a hitelfelvételhez.



### Teljes Hiteldíj Mutató (THM)

A hitelkonstrukciók tényleges árának összehasonlítását a teljes hiteldíj mutató (THM) teszi lehetővé, amit a bankoknak az ingatlanhitelekhez is kötelezően közölniük kell. Ez a mutató a felvett hitelösszeg százalékában fejezi ki a hitellel kapcsolatban az ügyfelet terhelő összes banki díjat és költséget. A pontos összehasonlítást azonban több tényező is nehezíti. **Az egyik az akciós THM-ek használata, amelyek kizárólag az akció időtartama alatt érvényesek és nem adnak információt az akció után fizetendő teljes hiteldíjról.** Ez egyes esetekben még az ügyfelek megtévesztését is eredményezheti. A másik probléma, hogy **a bankok a THM-et általában kizárólag a kormányrendelet által előírt 20 éves futamidőre felvett 5 millió Ft hitelösszeg vonatkozásában közlik. Ez pedig nem nyújt tájékoztatást az ettől eltérő összegű és futamidejű hitelek valós áráról.** Egy laikus ügyfél számára támpontot jelenthet, ha tudja, hogy a hitelösszeg 5 millió Ft-hoz képest való növelése vagy a futamidő 20 évhez képest való növelése a THM csökkenését, míg a hitelösszeg csökkenése vagy a futamidő csökkenése a THM növekedését eredményezi. Természetesen ha a kormányrendelet által előírt THM kalkuláció során a futamidőt és a



hitelösszeget is megváltoztatjuk, akkor e változtatások eredője határozza meg a THM módosulását.



### Futamidő

A kiválasztásnál fontos szempont a megfelelő futamidő is. Növelése csökkenti ugyan a törlesztőrészletet, de emeli a futamidő alatt fizetendő összes kamat és kezelési költség összegét, azaz drágítja a hitelt. **Ezért olyan futamidőt célszerű választani, amelynél a törlesztő részlet csökkenése még nem eredményezi a hiteldíj aránytalan növekedését.**

### Refinanszírozás

Magyarországon elsősorban a piaci forint alapú hiteleknel lényegesen olcsóbb deviza alapú hitelek megjelenésének köszönhetően ismerkedhetünk meg a hitelkiváltás fogalmával, amely sok ügyfélnek eredményezett jelentős, akár 30-40%-os havi törlesztőrészlet megtakarítást. A refinanszírozó hitelek térhódítása bizonyosan jótékony hatással lesz a hazai hitelpiacra is, és arra ösztönzi a bankok termékfejlesztőit, hogy az ügyfelek számára egyre előnyösebb hiteltermékekkel lépjenek piacra, hiszen a versenyben nincs garancia arra, hogy egy kölcsönszerződéssel a bankok 20-30 évig magukhoz tudják kötni ügyfeleiket. Ennek eredményeképpen a hazai hitelkínálat további szélesedése várható. Az egyre szélesedő és ezáltal a laikus ügyfelek számára mind nehezebben áttekinthető hitelkínálatnak, illetve a bankok közötti növekvő versenynek köszönhetően a nálunk fejlettebb hitelpiaccaal rendelkező országokban tapasztalt tendenciákhoz hasonlóan Magyarországon is egyre inkább fel fognak értékelődni a professzionális szolgáltatást nyújtó, banksemleges tanácsadást, teljes körű ügyintézészt kínáló hitelközvetítő cégek, főképpen azok, amelyek díjtalan szolgáltatást nyújtanak ügyfelek számára.



### 5 érv, amiért most érdemes ingatlant vásárolni

#### 1. Versenyképes forinthitelek

Ma már érdemesebb forint alapú hitelt felvenni, különösen rövid futamidő esetén, hiszen a csekély, néhány százalékos különbség a törlesztőrészletben már nem éri meg az árfolyamkockázatot.

#### 2. Kedvezőbb illeték

2010. január 1-től csökkent a vagyonátruházási illeték mértéke lakóingatlan esetében. Példa: egy 12 milliós lakás illetéke tavaly még 560.000 Ft volt idén 400.000 Ft-ra csökkent, a megtakarítás 160.000 Ft.

#### 3. Csökkentek a banki betéti kamatok

A Magyar Nemzeti Bank jelentősen csökkentette a jegybanki alapkamatot, mely jelenleg 5,5 % (várhatóan a tavasz folyamán ez a csökkenés tovább folytatódik). A legtöbb pénzügyi elemző szerint a betéti kamatoknál sokkal nagyobb hozamot érhet el hosszú távon, ha vagyonát ingatlanba fekteti.



### 4. Mélyponton az ingatlanárak

Az Openhouse Ingatlan Franchise Hálózat statisztikái alapján a használt lakások ára 15-20 %-kal csökkent a 2008. évi válság óta.

### 5. Eltörölték az ingatlanadót

Megsemmisítette az Alkotmánybíróság a vagyoadó ingatlanokra vonatkozó részét, mondván, a szabályok sértik a jogbiztonságot.



### Amiért érdemes dolgoznunk...

Szeretném köszönetemet kifejezni családi házam eladásával kapcsolatban. Évek óta lakatlanul állt a ház, mert az időhiány és a lakóhelyemtől való távolság miatt nem igazán tudtam foglalkozni a hirdetésekkel. Ez év januárjában szerződést kötöttünk az OPENHOUSE sárvári ingatlanirodájával. A zord időjárás ellenére gyorsan felmérték az ingatlant, és rekord idő alatt vevőt is találtak rá. Tíz napon belül már az ügyvéd által elkészített adásvételi szerződést írhattuk alá a vevőkkel.

Köszönet a gyorsaságért, a problémamentes ügyintézésért!

Tisztelt Cégvezető Úr!

Ezúton szeretném megköszönni Önnek és munkatársainak mindazt a segítséget, amit ingatlanügyeim bonyolításában nyújtottak. Mind szakmai, mind emberi tekintetben csak a legjobbat tudom elmondani munkájukról, örömmre szolgál, hogy van még a mai világban olyan mérvű odafigyelés és megértés a másik ember iránt, amit Önök tanúsítottak irányomban, és lenyűgözött a törekvés, hogy a problémákra megoldást találjanak, ami a mai ingatlanpiaci helyzetben tudom, nem egyszerű.

Külön köszönet illeti Tomor Zsanettet, aki édesapám - betegsége miatti kényszerűségből történő - lakáseladásában segédkezett, Hegedűs Sándort, aki számomra találta meg álmaim otthonát, valamint Bőjte Attilát, aki korábbi házam eladását bonyolította.

A legjobbakat kívánom további munkájukhoz, sok sikert és még több elégedett ügyfelet kívánok, jó hírük terjesztésében részemről nem lesz hiány.

Ezúton szeretnék köszönetet mondani a tatabányai irodájukban dolgozó Horváth Mariettának a lakáskiadás ügyintézése során végzett lelkiismeretes munkájáért és odafigyeléséért, hogy lehetőleg problémamentes bérlőt találjunk. Munkájával teljesen elégedett vagyok, szívesen ajánlom ismerőseimnek.

További sikeres munkát kívánok és még egyszer köszönök mindent!

## **Openhouse Budapest VIII. ker.**

Cím: 1085 Budapest, József krt. 44.  
E-mail: [budapest8@oh.hu](mailto:budapest8@oh.hu)  
Website: [www.budapest8.oh.hu](http://www.budapest8.oh.hu)

## **Openhouse Budapest XIII. ker.**

Cím: 1133 Budapest,  
Pannónia út 72-74., fsz. 50.  
E-mail: [budapest13@oh.hu](mailto:budapest13@oh.hu)  
Website: [www.budapest13.oh.hu](http://www.budapest13.oh.hu)

## **Openhouse Dabas**

Cím: 2370 Dabas, Bartók B. u. 66.  
E-mail: [dabas@oh.hu](mailto:dabas@oh.hu)  
Website: [www.dabas.oh.hu](http://www.dabas.oh.hu)

## **Openhouse Debrecen**

Cím: 4024 Debrecen, Iskola u. 1.  
E-mail: [debrecen@oh.hu](mailto:debrecen@oh.hu)  
Website: [www.debrecen.oh.hu](http://www.debrecen.oh.hu)

## **Openhouse Gyömrő**

Cím: 2230 Gyömrő, Táncsics M. u. 97.  
E-mail: [gyomro@oh.hu](mailto:gyomro@oh.hu)  
Website: [www.gyomro.oh.hu](http://www.gyomro.oh.hu)

## **Openhouse Győr, Franchise Központ**

Cím: 9023 Győr, Somogyi B. u. 32.  
E-mail: [info@oh.hu](mailto:info@oh.hu)  
Website: [www.gyor.oh.hu](http://www.gyor.oh.hu)

## **Openhouse Győr, Belváros**

Cím: 9022 Győr, Móricz Zs. rkp. 6-8.  
E-mail: [gyor2@oh.hu](mailto:gyor2@oh.hu)  
Website: [www.gyor2.oh.hu](http://www.gyor2.oh.hu)

## **Openhouse Mosonmagyaróvár**

Cím: 9200 Mosonmagyaróvár, Palánk u. 1.  
E-mail: [movar@oh.hu](mailto:movar@oh.hu)  
Website: [www.movar.oh.hu](http://www.movar.oh.hu)

## **Openhouse Sopron**

Cím: 9400 Sopron, Ötvös u. 3.  
E-mail: [sopron@oh.hu](mailto:sopron@oh.hu)  
Website: [www.sopron.oh.hu](http://www.sopron.oh.hu)

## **Openhouse Szentendre**

Cím: 2000 Szentendre, Széchenyi tér 37., fsz. 4.  
E-mail: [szentendre@oh.hu](mailto:szentendre@oh.hu)  
Website: [www.szentendre.oh.hu](http://www.szentendre.oh.hu)

## **Openhouse Szigetszentmiklós**

Cím: 2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 9.,  
Fortuna Üzletház  
E-mail: [szigetszentmiklos@oh.hu](mailto:szigetszentmiklos@oh.hu)  
Website: [www.szigetszentmiklos.oh.hu](http://www.szigetszentmiklos.oh.hu)

## **Openhouse Szombathely**

Cím: 9700 Szombathely, Kőszegi u. 4.  
E-mail: [szombathely@oh.hu](mailto:szombathely@oh.hu)  
Website: [www.szombathely.oh.hu](http://www.szombathely.oh.hu)

## **Openhouse Tatabánya**

Cím: 2800 Tatabánya, Március 15. út 1-2.  
E-mail: [tatabanya@oh.hu](mailto:tatabanya@oh.hu)  
Website: [www.tatabanya.oh.hu](http://www.tatabanya.oh.hu)

## **Openhouse Veszprém**

Cím: 8200 Veszprém, Ady E. u. 7/c., fsz. 2.  
E-mail: [veszprem@oh.hu](mailto:veszprem@oh.hu)  
Website: [www.veszprem@oh.hu](http://www.veszprem@oh.hu)

## **Openhouse Zalaegerszeg**

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Jákum F. u. 4.  
E-mail: [zalaegerszeg@oh.hu](mailto:zalaegerszeg@oh.hu)  
Website: [www.zalaegerszeg.oh.hu](http://www.zalaegerszeg.oh.hu)

## **Openhouse Sárvár**

Cím: 9600 Sárvár,  
Erdőssy Szilveszter J. u. 1., fsz. 1.  
E-mail: [sarvar@oh.hu](mailto:sarvar@oh.hu)  
Website: [www.sarvar.oh.hu](http://www.sarvar.oh.hu)

## **Openhouse Kapuvár**

Cím: 9330 Kapuvár,  
Szent István Király u. 12.  
E-mail: [kapuvar@oh.hu](mailto:kapuvar@oh.hu)  
Website: [www.kapuvar.oh.hu](http://www.kapuvar.oh.hu)

