



Būsto įsigijimas: žingsnis po žingsnio. Ir kiek tai kainuoja?

UAB CITUS Nekilnojamojo turto agentūra
Viktorija Vanagė
2016-04-02

- ❑ Priežastys?
- ❑ Kokio būsto reikia?
- ❑ Kiek turiu pinigų?
- ❑ Su kuo pasitarti?
- ❑ Nebijokite svajoti...



- ❑ Pagrindiniai portalai:
aruodas.lt, domo.plius.lt,
ntzemelapis.lt, skelbiu.lt,
alio.lt;
- ❑ Agentūros: kaip kreiptis?
Ar siųsti užklausą visoms
agentūroms?;
- ❑ Evarzytines.lt;
- ❑ Laikraščiai?;
- ❑ Kokie dar būdai ieškoti
svajonių būsto?



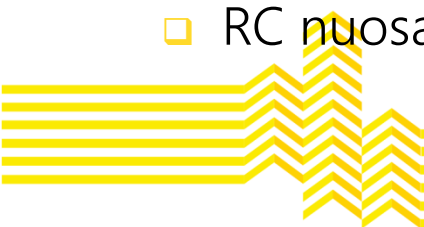
- ❑ Techniniai kriterijai;
- ❑ Kaip nepermokėti ir nusipirkti už rinkos kainą?;
- ❑ Emocijų valdymas;
- ❑ Būsto apžiūrų derinimas, kad tai netaptų darbu.



- ❑ Kur rasti argumentus?
 - ❑ NT skelbimų portalai;
 - ❑ Ntsandoriai.lt;
 - ❑ Maksimalaus pasiūlymo nusistatymas;
 - ❑ Turto vertintojo užklausa;
- ❑ Pirkimo brokeris;
- ❑ Streso valdymas;
- ❑ Banko atsakymas dėl suteikiamos paskolos dydžio.



- ❑ Preliminari sutartis: kas joje turi būti nurodyta:
 - ❑ Data, iki kada turi būti pasirašyta notarinė pirkimo-pardavimo sutartis;
 - ❑ Savininkas ir pirkėjas. Ar savininkas yra savininkas?;
 - ❑ Avansas: kokio dydžio?
 - ❑ Sutarties nutraukimo baudos
 - ❑ Kaina;
 - ❑ Įsikėlimo terminas;
 - ❑ Notarų biuras;
 - ❑ Kas apmoka notarines išlaidas
 - ❑ RC nuosavybės išrašas.



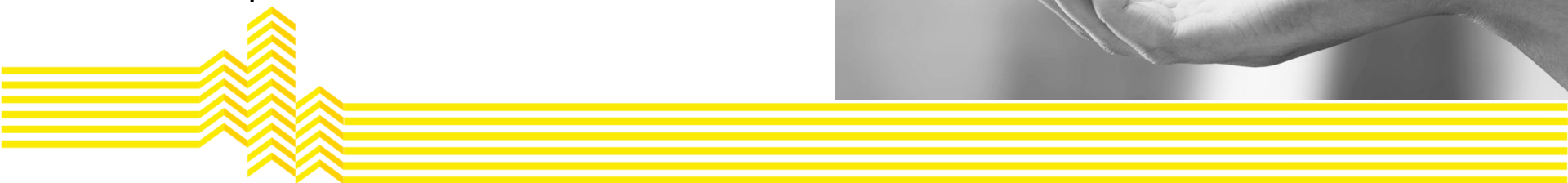
- ❑ Rizikos
 - ❑ Areštas;
 - ❑ Hipoteka;
 - ❑ Kiti apribojimai disponuoti turtu;
 - ❑ Įgaliojimas;
 - ❑ Įsiskolinimų tikrinimas.



- ❑ Turto savininkui reikalingi dokumentai:
 - ❑ Galiojantis asmens dokumentas (vairuotojo pažymėjimas netinka);
 - ❑ Turto įsigijimo pagrindas;
 - ❑ Jei yra hipoteka – kreditoriaus leidimas parduoti (su arba be leidimo antriniam įkeitimui);
 - ❑ Jei yra nepilnamečių vaikų – teismo leidimas parduoti turtą (neturint kito gyvenamojo NT);
 - ❑ Santuokos/skyrybų liudijimai;
 - ❑ Banko sąskaitos numeris;
 - ❑ Grynieji pinigai notaro išlaidoms;
 - ❑ Komunalinių paslaugų tiekėjų pažymos apie įsiskolinimus;
 - ❑ Namų bendrijos pažyma;
 - ❑ Būsto ir/ar sklypo kadastrinių matavimų byla.



- ❑ Turto pirkėjui reikalingi dokumentai:
 - ❑ Galiojantis asmens dokumentas (vairuotojo pažymėjimas netinka)
 - ❑ Jeigu perkama su paskola – banko garantinis raštas arba paskolos sutartis
- ❑ NT brokeriui reikalingi dokumentai:
 - ❑ Šampanas!



ĪSIKĒLIMAS Ī NAUJĀ BŪSTĀ

- ❑ Jei pirkote su daline apdaila – įsikelti planuokite po 2-4 mėn.
- ❑ Dalinės apdailos įsirengimo 1 kv.m. kaina apie 200-400 eur.
- ❑ Nepamirškite pasiimant būsto raktus pasirašyti Priėmimo-perdavimo aktą



- ❑ Preliminarios sutarties pasirašymas – 0 eur (nebent tai darysite notarų biure);
- ❑ Turto vertinimas, norint gauti paskolą – 100-200 eur;
- ❑ Kredito sutarties sudarymas – $\pm 0,5\%$ nuo kredito sumos;
- ❑ Notarinės išlaidos - $\pm 0,5\%$ nuo sandorio sumos;
- ❑ NT suosavybės įregistravimas RC – 3-289 eur;
- ❑ Energinio naudingumo sertifikatas – 15-100 eur;
- ❑ NT brokerio paslaugos 2-5% nuo sandorio vertės;



- Pardavus NT:
 - GPM – 15%;
- Turint NT nuosavybėje:
 - Komercinės paskirties objektams 0,3-3%;
 - Žemės mokestis – 0,01-4%;
 - NT mokestis – 0,5% virš 220 000 eur;
- Gavus dovanų ar paveldėjus NT:
 - GPM (dovana ar paveldėjimas nuo artimo giminaičio GPM netaikomas (CK 3.135 str.)).



VISI NT MOKESČIAI MOKAMI
NUO VIDUTINĖS RINKOS
VERTĖS NURODYTOS REGISTRŲ
CENTRE (MASINIS VERTINIMAS)
http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp



KADA NEREIKIA MOKĖTI GPM PARDAVUS NT?



Jeigu nupirktame turte yra deklaruota gyvenamoji vieta ilgiau nei dvejus metus → GPM mokėti nereikia



Jeigu nupirktame turte gyvenamoji vieta deklaruota trumpiau nei 2 metus, tačiau pardavus įsigytą NT Jūs per ateinančius 12 mėn. įsigyjate kitą turtą ir ten deklaruojate savo gyvenamąją vietą, visa parduoto NT suma tampa neapmokestinama.

KAIP PASIRINKTI NT BROKERĮ?



KAIP PASIRINKTI NT AGENTĄ:

- ❑ Susitikite su keliais NT agentais;
- ❑ Pasiteiraukite pažįstamų apie NT agentus, kuriuos jie rekomenduotų;
- ❑ Paskaitykite atsiliepimus;
- ❑ Peržiūrėkite, kokius objektus parduoda NT agentas;
- ❑ Užduokite daug klausimų;



KAIP PASIRINKTI NT AGENTĄ:

- ❑ Kiek laiko dirba NT srityje?
- ❑ Kokioje įmonėje dirba? Kiek NT brokerių vienija kompaniją?
- ❑ Ar brokeris priklauso LNTAA?
- ❑ Su keliais objektais dirba šiuo metu?
- ❑ Kiek sandorių įvykdė per paskutinį ketvirtį?
- ❑ Per kiek vidutiniškai laiko parduoda NT?
- ❑ Kaip jis nustatys Jūsų turto kainą?
- ❑ Derėkitės dėl komisinio!



SKAMBINKITE MAN: +370 670 70241

RAŠYKITE MAN: VIKTORIJA@CITUS.LT

UŽSUKITE KAVOS: OLIMPIEČIŲ 1A,
VILNIUS

WWW.CITUS.LT



info@citus.lt

