



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

CITUS – nekilnojamojo turto vystytojas

Mindaugas Vanagas

2016-10-08

- ❑ 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, kampas.lt
- ❑ Agentūros: kaip kreiptis?
Ar siųsti užklausą visoms
agentūroms?
- ❑ Evarzytines.lt
- ❑ Vystytojų portalai
- ❑ Pasivaikšiojimas po
patinkančius rajonus



- ❑ 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
- ❑ Vystytojų nuolaidos?
- ❑ Banko atsakymas dėl suteikiamos paskolos dydžio



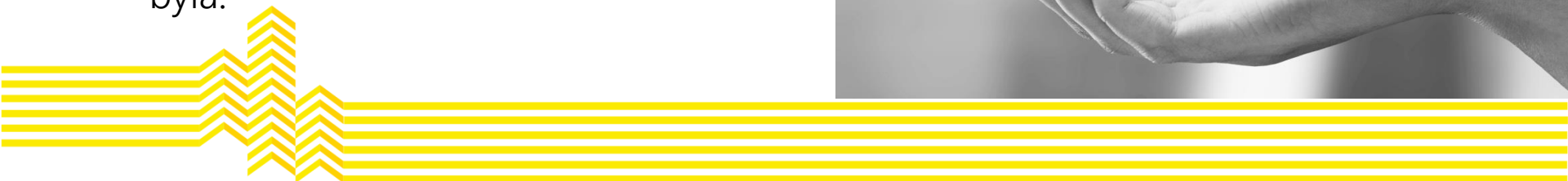
- ❑ Preliminari sutartis: kas joje turi būti nurodyta:
 - ❑ Data, iki kada turi būti pasirašyta notarinė pirkimo-pardavimo sutartis
 - ❑ Savininkas ir pirkėjas. Ar savininkas yra savininkas?
 - ❑ Avansas: kokio dydžio?
 - ❑ Sutarties nutraukimo baudos
 - ❑ Kaina
 - ❑ Įsikėlimo terminas
 - ❑ Notarų biuras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



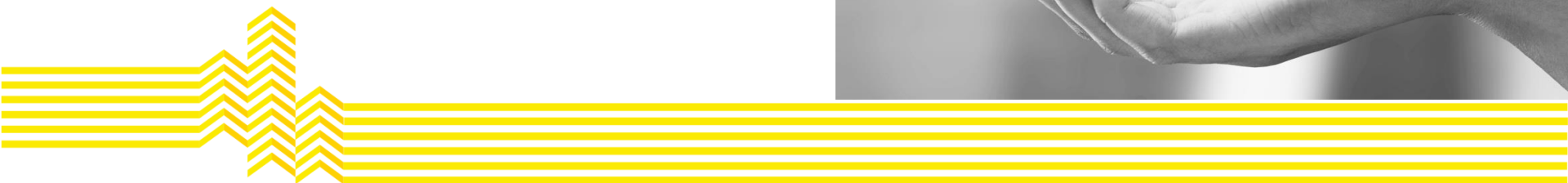
- ❑ Rizikos
 - ❑ Areštas
 - ❑ Hipoteka
 - ❑ Kiti apribojimai disponuoti turtu
 - ❑ Įgaliojimas
 - ❑ Teismo leidimas dėl nepilnamečių vaiku
 - ❑ Įsiskolinimų tikrinimas.



- ❑ 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
 - ❑ 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
 - ❑ Gryniesiems pinigams notaro išlaidoms



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 VYSTYTOJĄ:

- ❑ Kiek laiko dirba rinkoje?
- ❑ Gyventojų atsiliepipimai
- ❑ Viešumas
- ❑ Teikiamos garantijos
- ❑ Bylos teismuose
- ❑ Finansinė būklė
- ❑ Turto arešto istorija
- ❑ Pirkimo-pardavimo sutarys:
 - ❑ Kv.m. pokyčiai
 - ❑ Statybų terminai
 - ❑ Įrengimas





Mindaugas Vanagas

mindaugas@citus.lt



WWW.CITUS.LT
nekilnojamojo turto vystytojas

