

Oma maja ehitamine

Sind ootab ees põnev majaehituse teekond. Edu Sulle kodu ehitamisel!



Mõte

Soovin ehitada oma maja

- Kas mul on krunt olemas?
- Millist maja soovin ehitada?
- Milliste projekteerimistingimustega pean arvestama?



Eelarve

Panen paika ehituseelarve

- Kui palju maksavad materjalid ja tööd?
- Teen ise eelarve või küsin ehitusfirmalt hinnapakumise.



Taotlus

Teen panka laenutaotluse

- Kui palju saan kasutada oma raha?
- Kui palju vajan laenu?



Ehitus

Alustan ehitusega

- Esmalt kasutan ehituseks enda raha.



Leping

Sõlmin pangaga laenulepingu

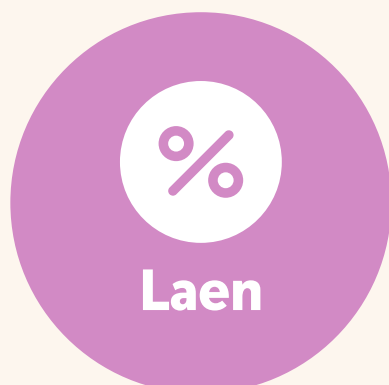
- Laenulimiit saab olla kuni 70% kinnistu tuleviku turuväärtusest.
- Laenusumma makstakse ehituse edenedes välja osade kaupa.
- Maja peaks lõplikult valmis saama hiljemalt 18 kuuga.
- Sean hüpoteegi kinnistule ning kui kinnistu turuväärtus ei kata ehitusperioodil soovitud laenulimiiti, ka lisatagatisele.



Dokumendid

Panen valmis dokumendid

- Ehitusprojekt
- Ehituskalkulatsioon või hinnapakumine
- Ehitusluba, -teatis
- Hinnang kinnisvara hetke ja tuleviku turuväärtuse kohta
- Muud ehituse või kinnistuga seotud dokumendid



Laen

Võtan kasutusse esimese osa laenust.

- Saan kasutusse võtta kuni 70% kinnistu hetke turuväärtusest.



Ehitus

Jätkan maja ehitamist

- Järgmise osa laenust saan kasutusse võtta, kui kinnistu turuväärtus on tänu ehitusele tõusnud ja esitan selle tõestuseks eksperthinnangu lisa.



Valmis

Näited

1 Omafinantseeringuga ehitamine

Krunt: olemas

Ehitatav maja: 120 m²

Ehituseelarve: 200 000 €

Oma raha: 100 000 €

Laenuvajadus (laenuleping limiit): 100 000 €

Krundi hetke turuväärtus: 50 000 €

Kinnistu tulevikuturuväärtus (koos valmis majaga): 210 000 €

- Pärast laenulepingu allkirjastamist võid olla kindel, et eelarvest kinni pidades ei jää ehitus raha taha pidama. Võid julgelt ehitust alustada, kasutades kõigepealt oma raha 100 000 eurot.
- Kinnistu esimese eksperthinnangu alusel saad kasutusele võtta **35 000 eurot ehk 70% 50 000 eurost**.
- Ehituse edenedes vara turuväärtus enamasti kasvab. Kui oled ehitusse paigutanud 100 000 eurot Sinu enda ja 35 000 eurot laenuraha, tellid eksperthinnangu lisa, mille järgi on turuväärtus tõusnud **120 000 euroni**. NB! Ehitusse panustatud raha ei pruugi võrduda vara turuväärtusega.
- Nüüd saad laenust kasutusele võtta 49 000 eurot. Kuidas nii?
70% 120 000 eurost on 84 000 eurot. **84 000 – 35 000 (juba kasutuses) = 49 000 eurot**.
- Ehitus edeneb, järgmise lisahinnanguga on turuväärtus 185 000 eurot, sellest 70% on 129 500 eurot ja saad välja võtta laenu viimase osa – 16 000 eurot –, et maja lõplikult valmis ehitada.

2 Omafinantseeringu ja lisatagatisega ehitamine

Krunt/kinnistu: olemas

Ehitatav maja: 120 m²

Ehituseelarve: 200 000 €

Oma raha: 20 000 €

Laenuvajadus (laenulepingu limiit): 180 000 €

Krundi hetke turuväärtus: 50 000 €

Kinnistu tuleviku turuväärtus (koos valmis majaga): 210 000 €

Lisatagatisena kasutatava ridaelamu turuväärtus: 150 000 €

- Laenu esimene väljamakse: **130 000 eurot** (kuni 70% tagatiste väärtusest ehk 50% krundi kohta 25 000 ja 70% ridaelamu kohta 105 000 eurot).
- Paigutades ehitusse 20 000 eurot oma ja 130 000 eurot laenuraha, tõuseb kinnistu turuväärtus **185 000 euroni**.
- Järgmine ja siinses näites viimane kasutusse võetav laenu osa on 50 000 eurot.