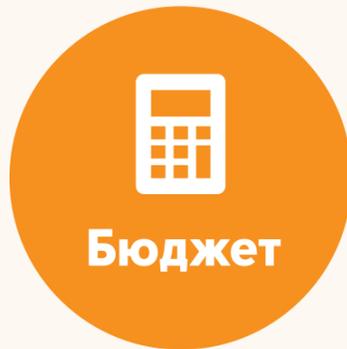


Строительство собственного дома

Вас ожидает интересный путь – возведение дома. Желаем Вам удачи в строительстве!



Хочу построить собственный дом.
 • Имеется ли у меня участок? • Какой дом я хочу построить? • Какие условия стоит учитывать при проектировании?



Составляю бюджет строительства.
 • Сколько стоят материалы и работа?
 • Самостоятельно составляю бюджет или запрашиваю ценовое предложение в строительной фирме.



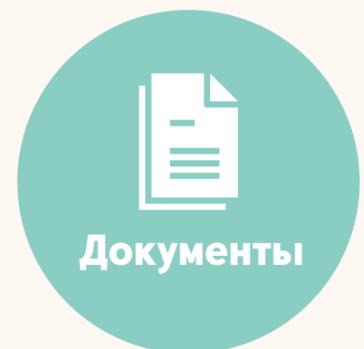
Подаю банку ходатайство о кредите.
 • В каком объёме я могу использовать собственные деньги? • Кредит на какую сумму мне нужен?



Начинаю строительство.
 • Вначале использую для строительства собственные деньги.



Закрываю кредитный договор с банком.
 • Кредитный лимит может составлять до 70% от будущей рыночной стоимости недвижимости. • Сумма кредита выплачивается частями по ходу продвижения строительства. • Дом должен быть полностью построен за 18 месяцев.
 • Устанавливаю ипотеку на недвижимость и, если рыночная стоимость недвижимости не покрывает кредитный лимит, который был запрошен в течение периода строительства, также на дополнительный залог.



Подготавливаю документы.
 • Строительный проект • Калькуляция строительства или ценовое предложение
 • Разрешение на строительство, извещение о строительстве • Оценка рыночной стоимости недвижимости в данный момент и в будущем • Прочие документы, связанные со строительством или недвижимостью



Использую первую часть кредита.
 • Использовать можно до 70% нынешней рыночной стоимости недвижимости.



Продолжаю строительство дома.
 • Начать использование следующей части кредита можно, если рыночная стоимость недвижимости благодаря строительству выросла и есть возможность предоставить подтверждающее это дополнение к экспертной оценке.



Примеры

1 Строительство с использованием самофинансирования

Участок: имеется

Строящийся дом: 120 м²

Бюджет на строительство: 200 000 €

Собственные деньги: 100 000 €

Потребность в кредите (лимит кредитного договора): 100 000 €

Рыночная стоимость участка в данный момент: 50 000 €

Рыночная стоимость недвижимости в будущем: 210 000 €
(вместе с готовым домом)

- После подписания кредитного договора Вы сможете быть уверены в том, что строительство не остановится из-за денег, если придерживаться бюджета. Вы можете смело начинать строительство, используя в первую очередь собственные деньги в размере 100 000 евро.
- На основании первой экспертной оценки недвижимости Вы можете использовать 35 000 евро, то есть 70% от 50 000 евро.
- С продвижением строительства рыночная стоимость имущества как правило растёт. Если Вы вложили в строительство 100 000 евро собственных денег и 35 000 евро кредитных денег, закажите дополнение к экспертной оценке, согласно которому рыночная стоимость повысилась до 120 000 евро. NB! Вложенные в строительство деньги не должны равняться рыночной стоимости имущества.
- Теперь Вы можете использовать 49 000 евро кредитных денег. Как это подсчитано? 70% от 120 000 евро составляют 84 000 евро. 84 000 – 35 000 (которые уже использованы) = 49 000 евро.
- Строительство продолжается и согласно следующему приложению к экспертной оценке рыночная стоимость составит 185 000 евро, 70% от которых будет составлять 129 500 евро, а затем Вы сможете взять последнюю часть кредита – 16 000 евро, – чтобы достроить дом.

2 Строительство с использованием самофинансирования и дополнительного залога

Участок/недвижимость: имеется

Строящийся дом: 120 м²

Бюджет строительства: 200 000 €

Собственные деньги: 20 000 €

Потребность в кредите (лимит кредитного договора): 180 000 €

Рыночная стоимость участка в данный момент: 50 000 €

Рыночная стоимость участка в будущем (вместе с готовым домом): 210 000 €

Рыночная стоимость рядного дома, использующегося в качестве дополнительного залога: 150 000 €

- Первая выплата по кредиту: 130 000 евро (до 70% от стоимости залога или 50% от стоимости участка 25 000 и 70% от стоимости рядного дома 105 000 евро).
- Вложив в строительство 20 000 евро собственных денег и 130 000 евро кредитных денег, Вы повысите рыночную стоимость недвижимости до 185 000 евро.
- Следующая и последняя для этого примера используемая часть кредита составляет 50 000 евро.