

ការទិញផ្ទះ

ការទិញផ្ទះអាចធ្វើឲ្យរំភើបចិត្ត ហើយអាចជាការលំបាកដ៏ធំផងដែរ។ ជាការសមហេតុផល ដើម្បីរកមើលផ្ទះផ្សេងៗមួយចំនួនធំ និងដើរមើលពីកន្លែងមួយទៅកន្លែងមួយទៀត ដើម្បីរកឲ្យបានជម្រើសផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុប្រសើរបំផុតសម្រាប់លោកអ្នក។

សូមកុំប្រញាប់ប្រញាល់ធ្វើការសម្រេចចិត្តឲ្យសោះ; ចូរចំណាយពេលវេលាសមស្របលើការស្រាវជ្រាវស្វែងរកឲ្យបានសព្វគ្រប់មុននឹងលោកអ្នកចុះហត្ថលេខា ហើយត្រូវសួរសំណួរទាំងឡាយ។

ទីកន្លែង

នៅពេលសម្រេចចិត្តអំពីទីកន្លែងដែលលោកអ្នកចង់រស់នៅ ចូរឆែករកមើលលោកអ្នកចង់រស់នៅទីណាដែលមាននៅក្បែរផ្ទះ ដូចជាហាងលក់ទំនិញ សាលារៀន យានជំនិះសាធារណៈ និងឧទ្យានជាដើម។ ប្រៀបធៀបតម្លៃនៃផ្ទះទាំងឡាយដែលមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នា។

លោកអ្នកគួរតែពិចារណាអំពី៖

- ផ្ទះដែលគេដាក់លក់នៅពេលបច្ចុប្បន្ន (មើលការផ្សាយលក់នៅតាមអ៊ិនធើណែត និងក្នុងសារព័ត៌មាន ព្រមទាំងនៅតាមការិយាល័យភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ)
- ផ្ទះដែលមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នាទាំងឡាយដែលគេដាក់លក់ក្នុងតំបន់និងតម្លៃលក់ពិតប្រាកដ។

អចលនទ្រព្យ

ចូរពិចារណាថាតើលោកអ្នកត្រូវការផ្ទះយូនីត ផ្ទះ townhouse (ផ្ទះពីរជាន់សង់នៅក្បែរគ្នា) ផ្ទះល្វែង ឬផ្ទះធម្មតា។

ការធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិផ្ទះយូនីត ផ្ទះ townhouse ឬផ្ទះល្វែង មានន័យថាមានការទទួលខុសត្រូវ និងបង់ថ្លៃចំណាយដាក់លក់។ ថ្លៃចំណាយទាំងឡាយអាចរាប់បញ្ចូលទាំងថ្លៃល្បួលសារដីកម្មប្រចាំត្រីមាសឬប្រចាំឆ្នាំសម្រាប់បង់ថ្លៃសន្តិសុខ ការមើលថែសួនច្បារ ការជួសជុល ការថែទាំ និងសម្រាប់អ្វីផ្សេងៗទៀត។ អាចមានការដាក់កំហិតទាំងឡាយ (ឧទាហរណ៍ កន្លែងសម្រាប់ចតរថយន្ត សម្លេងអ៊ូអែ ការមានសត្វចិញ្ចឹម និងថាតើលោកអ្នកអាចជួលផ្ទះនេះបាន ឬអត់)។

ចូរគិតអំពី៖

- ចំនួនបន្ទប់ដែលលោកអ្នកនឹងត្រូវការ ដោយរាប់បញ្ចូលទាំងបន្ទប់ដំណេកផងដែរ
- សេចក្តីត្រូវការរបស់លោកអ្នកអាចផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងណាដែរនៅពេលក្រោយមក
- ទំហំសួនច្បារដែលលោកអ្នកចង់បាន
- ថ្លៃចំណាយ និងពេលវេលា ប្រសិនបើលោកអ្នកមានគម្រោងជួសជុលកែលំអ
- បទបញ្ញត្តិរបស់សាលាក្រុង ចំពោះការជួសជុលកែលំអឬការពង្រីកផ្ទះ និង
- កិច្ចបម្រើរបស់សាលាក្រុងដែលមានផ្តល់ក្នុងតំបន់។

ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ ត្រូវមានលិខិតផ្តល់ព័ត៌មានសម្រាប់អ្នកទិញ (Form R3) ដែលនឹងណែនាំលោកអ្នកឲ្យគិតថា តើផ្ទះនោះនឹងផ្តល់ជូនលោកអ្នកនូវតម្លៃ សុវត្ថិភាព និងសេចក្តីរីករាយយ៉ាងណាដែរ។ លិខិតផ្តល់ព័ត៌មានណែនាំលោកអ្នកឲ្យដឹងអំពីហេតុការណ៍ទាំងឡាយដូចជា asbestos (សារធាតុម្យ៉ាងដែលនាំឲ្យកើតជំងឺមហារីកសួត) ក្នុងផ្ទះ; ការខូចខាតផ្ទះបណ្តាលមកពីសត្វកណ្តៀរ; ការធ្វើបន្ថែមឬការកែប្រែផ្ទះដែលខុសច្បាប់; តើមានកន្លែងប្រគុំភ្លេងនៅក្បែរផ្ទះឬទេ; ការប្រើប្រាស់បាមពលអស់តិច ព្រមទាំងការតភ្ជាប់ទឹក និងប្រភពទឹកផ្សេងទៀត។

នៅពេលលោកអ្នកទិញផ្ទះ ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យត្រូវផ្តល់ជូនលោកអ្នកនូវសេចក្តីផ្តល់របស់អ្នកលក់ (Form 1) មួយច្បាប់ផងដែរ។ នេះគឺជាការស្របច្បាប់ដែលផ្តល់ជូនព័ត៌មានសំខាន់អំពីអចលនទ្រព្យដូចជាប្រាក់កម្ចីទិញផ្ទះដែលមានដាក់រ៉ាប់រង (mortgages) និងការបែងចែកតំបន់ ព្រមទាំងកិច្ចការផ្សេងទៀតដែលនឹងកម្រិតកំណត់របៀបដែលលោកអ្នកអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះ ឬជួសជុលកែលំអផ្ទះ។ (កិច្ចការទាំងនេះអាចហៅថាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីគេ ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកទិញ កិច្ចព្រមព្រៀង ឬបន្ទុកលើអចលនទ្រព្យ)។ មេធាវីឬអ្នកកាត់ឈ្មោះផ្ទះ អាចជួយលោកអ្នកឲ្យបានដឹងយល់អំពីឯកសារនេះ។

ប្រាក់ឧបត្ថម្ភម្ចាស់ផ្ទះលើកទីមួយ

យូរៗម្តងរដ្ឋាភិបាលប្រចាំរដ្ឋ ឬរដ្ឋាភិបាលសហព័ន្ធផ្តល់ជូនប្រាក់លើកទឹកចិត្តអ្នកទិញផ្ទះលើកទីមួយ។ សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម សូមទាក់ទងជាមួយ Revenue SA (www.revenuesa.sa.gov.au)។

ការខ្ចីប្រាក់

ជាការសំខាន់ដែលត្រូវរៀបចំគម្រោងថវិកា។ ចូរគិតអំពីចំនួនប្រាក់ដែលលោកអ្នកអាចខ្ចី និងចំនួនប្រាក់ដែលលោកអ្នកអាចមានលទ្ធភាពបង់សងវិញ។ រ៉ាតែតែ ប្រសើរ បើលោកអ្នកមានចំនួនប្រាក់តម្កល់កាន់តែច្រើន។

ចូរប្រៀបធៀបលក្ខខណ្ឌប្រាក់កម្ចីផ្សេងៗ។ ត្រូវសួរសំណួរអំពីថ្លៃល្បួល និងការគិតថ្លៃ និងធ្វើឲ្យប្រាកដច្បាស់ថាលោកអ្នកទទួលបានជំនួយ ដើម្បីឲ្យបានយល់ដឹងអំពីតួអក្សរពោះពុម្ពតូចៗក្នុងកិច្ចសន្យា និងប័ណ្ណព័ត៌មានទាំងអស់។

កុំភ្លេចរៀបចំគម្រោងសម្រាប់ថ្លៃចំណាយដទៃទៀតដូចជា៖

- ថ្លៃល្បួលផ្នែកច្បាប់ និងសម្រាប់ការកាត់ឈ្មោះ
- ការគិតថ្លៃរបស់រដ្ឋាភិបាល (ឧទាហរណ៍៖ ពន្ធ GST (ពន្ធដារលើទំនិញ និងសេវា) និង stamp duty (ពន្ធដារលើអចលនទ្រព្យ))
- ថ្លៃល្បួលការពិនិត្យមើលផ្ទះ
- ថ្លៃចំណាយលើការផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅ
- ថ្លៃធានារ៉ាប់រងផ្ទះ និងរបស់ទ្រព្យក្នុងផ្ទះ
- តម្រូវការនៃការជួសជុលជាបន្ទាន់។

សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែមអំពីការខ្ចីប្រាក់ សូមលើកមើល www.moneysmart.gov.au

ការចរចាអំពីការលក់

ផ្ទះណាមួយអាចត្រូវគេដាក់លក់ក្នុងតម្លៃ ឬក្នុងរង្វង់តម្លៃមួយ។ អ្នកលក់នឹងកំណត់តម្លៃ ហើយលោកអ្នកអាចចរចាជាមួយគេបានតាមរយៈភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ។ លោកអ្នកអាចស្នើជូនតម្លៃទិញសមរម្យទៅភ្នាក់ងារ ដោយផ្អែកលើការយល់ដឹងរបស់លោកអ្នកចំពោះតម្លៃនៃផ្ទះនោះ។

លោកអ្នកនឹងត្រូវដាក់តម្លៃចង់ទិញរបស់លោកអ្នកជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ លោកអ្នកអាចដាក់តម្លៃចង់ទិញរបស់លោកអ្នក នៅក្រោមលក្ខណៈណាមួយដាក់លក់មួយចំនួន (ឧទាហរណ៍៖ ការទទួលបានប្រាក់កម្ចីដីជាទីពេញចិត្ត ឬការពិនិត្យមើលផ្ទះដីជាទីពេញចិត្ត)។ លោកអ្នកត្រូវបានណែនាំឲ្យប្រើអ្នកប្រឹក្សាយោបល់អំពីសំណង់ផ្ទះ អ្នកស្ទង់ដី ឬស្ថាបត្យករករាជ្យ ដើម្បីផ្តល់របាយការណ៍អំពីសំណង់ផ្ទះ ដោយព្រោះថាគេនឹងដឹងអំពីអ្វីដែលគេត្រូវប្រុងប្រយ័ត្ន និងព្យាយាមរកមើល។

ប្រសិនបើអ្នកលក់យល់ព្រមទទួលយកតម្លៃចុងទិញរបស់លោកអ្នកនោះ កិច្ចសន្យានឹងត្រូវបានរៀបចំឡើង។ កិច្ចសន្យានឹងដាក់បញ្ចូលព័ត៌មានអំពីប្រាក់កក់ដែលលោកអ្នកនឹងត្រូវបង់។ កិច្ចសន្យានឹងរាយបញ្ជីផងដែរនូវគ្រឿងដាក់ជាប់នឹងផ្ទះនិងគ្រឿងប្រដាប់ប្រើប្រាស់ដែលរាប់បញ្ចូលនៅក្នុងការលក់ផ្ទះ។ ចូរឆែកមើលរង្វាស់ និងព្រំដែនផ្ទះទាំងអស់ ដើម្បីឲ្យច្បាស់ប្រាកដថាវាត្រូវតាមលិខិតកម្មសិទ្ធិ។

ពេលណាលោកអ្នក និងអ្នកលក់បានចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ហើយលោកអ្នកបានទទួលសេចក្តីថ្លែងរបស់អ្នកលក់(Form 1) ពេលនោះលោកអ្នកមានអំឡុងពេលដែលអ្នកទិញអាចលុបចោលការទិញ (cooling-off period) ចំនួនពីរថ្ងៃធ្វើការ ដែលក្នុងអំឡុងពេលនោះ លោកអ្នកអាចដកខ្លួនចេញពីកិច្ចសន្យាបាន ដោយមិនគិតថាមានមូលហេតុអ្វីណាមួយនោះឡើយ។

លោកអ្នកគួររកមេធាវី ឬអ្នកកាត់ឈ្មោះ មុនពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ឬមុនផុតកំណត់អំឡុងពេលដែលអ្នកទិញអាចលុបចោលការទិញ ដើម្បីឲ្យលោកអ្នកអាចទទួលបានដំបូន្មានសមរម្យអំពីសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវរបស់លោកអ្នកនៅក្រោមកិច្ចសន្យា។

ពេលណាអំឡុងពេលដែលអ្នកទិញអាចលុបចោលការទិញ បានកន្លងផុតហើយលក្ខខណ្ឌណាមួយដែលបានសរសេរចុះក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវបានបំពេញតាមនោះ កិច្ចសន្យាត្រូវតែគោរពតាមនៅក្រោមផ្លូវច្បាប់។ ដូច្នេះសូមធ្វើឲ្យប្រាកដច្បាស់ថា លោកអ្នកយល់ដឹងអំពីកិច្ចសន្យារបស់លោកអ្នក មុននឹងលោកអ្នកចុះហត្ថលេខា។ លោកអ្នកនឹងមានផលវិបាក ប្រសិនបើលោកអ្នកមិនគោរពតាមកិច្ចសន្យា។

ការទិញនៅកន្លែងដេញថ្លៃ

ផ្ទះមួយចំនួនត្រូវបានដាក់លក់ដោយការដេញថ្លៃ។ អ្នកលក់ នឹងដាក់តម្លៃបម្រុងទុក គឺជាតម្លៃតិចបំផុតដែលអ្នកលក់ប្រុងប្រៀបទទួលយកសម្រាប់ការលក់ផ្ទះ។ នេះគឺជាការមានប្រយោជន៍ដើម្បីរកមើល ទិន្នន័យនៃការលក់ផ្ទះស្រដៀងគ្នា ដែលមានលក់ក្នុងតំបន់ និងស្វែងរកភ្នាក់ងារអំពីតម្លៃដែលផ្ទះនោះរំពឹងថាអាចលក់បាន។ ចូរពិចារណាថា តើលោកអ្នកចង់ចំណាយប្រាក់លើការពិនិត្យមើលផ្ទះជាមុនឬទេ ដោយព្រោះថាការចំណាយនេះពុំអាចសងមកវិញឡើយ ប្រសិនបើលោកអ្នកខកខានក្នុងការទិញផ្ទះនេះ។

ចូរចងចាំថា ចំពោះការដេញថ្លៃ លោកអ្នកមិនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាសម្រាប់លក្ខខណ្ឌឡើយ ហើយអំឡុងពេលដែលអ្នកទិញអាចលុបចោលការទិញក៏ពុំអនុវត្តន៍ដែរដូច្នោះគឺជាការសំខាន់ដែលត្រូវដោះស្រាយបញ្ហាប្រាក់កាសរបស់លោកអ្នក និងចាត់ចែងការពិនិត្យមើលផ្ទះណាមួយ មុនពេលដេញថ្លៃ។

សេចក្តីថ្លែងរបស់អ្នកលក់(Form 1) និងលិខិតផ្តល់ព័ត៌មានសម្រាប់អ្នកទិញ(Form R3) ត្រូវមានផ្តល់ជូនជាស្រេចនៅឯការិយាល័យភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យឬអ្នកគ្រប់គ្រងការដេញថ្លៃ ក្នុងរយៈពេលបីថ្ងៃធ្វើការ នៅមុនថ្ងៃដេញថ្លៃ និងនៅកន្លែងដេញថ្លៃយ៉ាងហោចណាស់៣០នាទីមុនពេលដេញថ្លៃ។ ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យត្រូវជូនដំណឹងលោកអ្នកអំពីទីកន្លែង និងពេលវេលាដែលលោកអ្នកអាចពិនិត្យមើល Form 1 (ឧទាហរណ៍៖ តាមការផ្សាយដំណឹងក្នុងសារព័ត៌មាន ក្នុងឯកសារផ្សព្វផ្សាយអំពីការលក់ ឬនៅលើផ្ទាំងក្តារផ្សាយអំពីការលក់)។

ការដេញថ្លៃ

ប្រសិនបើលោកអ្នកសង្ឃឹមទិញផ្ទះនៅពេលដេញថ្លៃ លោកអ្នកត្រូវចុះបញ្ជីជាអ្នកដេញថ្លៃដោយបំពេញហ្វ្រមសមស្របហើយលោកអ្នកនឹងត្រូវការបង្ហាញភស្តុតាងនៃអត្តសញ្ញាណ។

ទីបំផុតអ្នកដេញថ្លៃកំណត់តម្លៃដែលគេប្រុងប្រៀបនឹងចំណាយដើម្បីទិញផ្ទះ។ សូមឲ្យច្បាស់លាស់អំពីកម្រិតកំណត់ការដេញថ្លៃរបស់លោកអ្នកផ្ទាល់។

ការដេញថ្លៃបន្តិច(ដែលជាការដេញថ្លៃក្លែងក្លាយ ក្នុងគោលបំណងរុញតម្លៃឲ្យឡើងវិញសម្រាប់តម្លៃដែលអ្នកដេញថ្លៃពិតប្រាកដផ្តល់) គឺជាអំពើខុសច្បាប់នៅក្នុងរដ្ឋអូស្ត្រាលីខាងត្បូង។ អ្នកលក់ត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យដាក់តម្លៃដេញថ្លៃរបស់អ្នកលក់ រហូតដល់ទៅបីដងនៅពេលដេញថ្លៃ។ **តម្លៃដេញថ្លៃរបស់អ្នកលក់** ត្រូវតែបានស្របតាមការដោយអ្នកចាត់ចែងការដេញថ្លៃថា “vendor bid” ហើយតម្លៃនោះត្រូវតែជាតម្លៃប្រុងទុក។

ប្រសិនបើការដេញថ្លៃពុំបានឈានដល់តម្លៃប្រុងទុកទេអ្នកលក់អាចសម្រេចចិត្តពុំលក់ផ្ទះនៅពេលដេញថ្លៃ។ ពេលនោះ អ្នកលក់អាចជ្រើសរើសដើម្បីចរចាការលក់ជាមួយអ្នកដេញថ្លៃ ឬជ្រើសរើសដើម្បីដាក់ផ្ទះរបស់គេសម្រាប់លក់ក្នុងទីផ្សារវិញ។

ប្រសិនបើលោកអ្នកពុំច្បាស់ប្រាក់ដំណើរការដេញថ្លៃនៅពេលដេញថ្លៃទេ លោកអ្នកអាចរៀបចំឲ្យមាននរណាម្នាក់ដើម្បីដេញថ្លៃក្នុងនាមលោកអ្នក។ អ្នកនោះត្រូវចុះក្នុងបញ្ជីអំពីព័ត៌មានលម្អិតរបស់លោកអ្នក ហើយផ្តល់ទៅឲ្យភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យនិងឯកសារដែលអនុញ្ញាតឲ្យគេដេញថ្លៃក្នុងនាមលោកអ្នក។

ប្រសិនបើលោកអ្នកជាអ្នកទិញបាន លោកអ្នកនឹងត្រូវបង់ប្រាក់កក់នៅថ្ងៃនោះ(លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរផ្សេងពីនេះ)។ លោកអ្នកគួរតែរៀបចំឲ្យមានការធានារ៉ាប់រងផ្ទះ និងរបស់ទ្រព្យក្នុងផ្ទះ ដែលចាប់អនុវត្តពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា។

ការផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិ

កិច្ចសន្យារបស់លោកអ្នកនឹងមានបញ្ចូលទាំងកាលបរិច្ឆេទសម្រាប់ការផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិដែរ ដែលតាមធម្មតាគឺជាបួន ទៅប្រាំមួយអាទិត្យ ក្រោយពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាដោយភាគីទាំងពីរ។ ការលក់ត្រូវបានធ្វើចប់សព្វគ្រប់នៅពេលផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិ ពេលដែលការឆែកមើលគ្រប់បែបយ៉ាងត្រូវបានធ្វើរួចសំបុត្រកម្មសិទ្ធិ និងឯកសារផ្សេងៗត្រូវបានប្តូរគ្នាទៅវិញទៅមក ហើយបានបង់ពេញលេញនូវប្រាក់នៅខ្វះនៃតម្លៃទិញ។ ដំណើរការនៃការផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិ ត្រូវបានចាត់ចែងរវាងតំណាងផ្នែកច្បាប់និងហិរញ្ញវត្ថុរបស់លោកអ្នក និងអ្នកលក់។

ដូចលក្ខខណ្ឌមួយនៃលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានៃការលក់ លោកអ្នកអាចតម្រូវឲ្យមានការពិនិត្យមើលផ្ទះ មុនការផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិ ដើម្បីឲ្យប្រាកដច្បាស់ថា ផ្ទះស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលលោកអ្នកបានរំពឹងទុក។

អ្នកកាត់ឈ្មោះរបស់លោកអ្នក នឹងប្រាប់លោកអ្នកឲ្យដឹង ពេលណាការផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិបានបំពេញរួចរាល់ ហើយពេលនោះលោកអ្នកអាចរៀបចំឲ្យមានការប្រមូលយកកូនសោសម្រាប់ផ្ទះថ្មីរបស់លោកអ្នក។

ទាក់ទងយើង

Consumer & Business Services
Customer Service Centre
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000
ទូរស័ព្ទ: 131 882
www.cbs.sa.gov.au

ដំបូន្មានជាភាសារបស់លោកអ្នក

ទូរស័ព្ទលេខ 131 450 ដើម្បីប្រើកិច្ចបម្រើកម្រិតប្រកាសដោយឥតគិតថ្លៃ។