



GHIDUL CUMPARATORULUI

SFATURI UTILE PENTRU
ACHIZITIONAREA UNUI IMOBIL

Un sfat deosebit de util, dar, aparent paradoxal, pe care-l dau multi consilieri imobiliari din tarile occidentale este: Cand va cumparati o noua locuinta, alegeti-o ca si cand, peste o luna, ar trebui sa o revindeti! Sfatul este doar aparent paradoxal pentru ca fiecare client care-l urmeaza, cu sfintenie, va avea bucuria sa constate ca proprietatea pe care o cumpara isi sporeste continuu valoarea. Sau, in orice caz, nu si-o diminueaza.

Si pentru ca a-ti luat decizia de a cumpara un imobil parcurgeti cativa pasi simpli:

1 Stabiliti un buget de achizitie

2 Faceti o analiza a preturilor de pe piata

3 Intocmiti pe hartie un scenariu pornind de la momentul negocierii si pana la finalul tranzactiei.

4 Luati in condiderare toate cheltuielile aferente tranzactiei.

5 Daca proprietatea vizata o achizitionati printr-un credit bancar luati in considerare oferta unui broker de credite, acesta are oferte de la majoritatea bancilor iar dumneavoastra veti economisi astfel timp important si bani.

6 Apelati la specialisti in domeniu, firme imobiliare sau cunoscuti din domeni pentru a va consilia in alegerea celor mai bune oferte.

Cat dureaza aprobarea unui credit bancar pentru cumpararea unui imobil?

In cazul in care aveti nevoie de un credit pentru achizitionarea imobilului dorit mergeti la banca pentru a fi sigur ca puteti obtine suma necesara. Este preferabil sa mergeti la cat mai multe banci, deoarece conditiile de acordare a creditului sunt diferite.

Obtinerea unui credit presupune de regula trei etape:

a. Informarea prealabila, cand mergeti la mai multe banci si ofiterul de credit va face un calcul estimativ al sumei pe care ati putea sa o obtineti.

b. Preaprobarea financiara, cand depuneti la banca pe care ati ales-o doar documentele care demonstreaza veniturile Dvs. Intr-un termen de 2-4 zile, in functie de banca, vi se va comunica daca puteti sa obtineti creditul si care va fi suma exacta a acestuia.

c. Semnarea antecontractului de vanzare-cumparare. Acest antecontract este o promisiune asumata de ambele parti de a incheia in viitor, la pretul convenit, contractul de vanzare- cumparare privind imobilul. Prin antecontract sunt stabilite o serie de elemente extrem de importante, si anume: pretul vanzarii-cumpararii; data-limita pana la care trebuie semnat contractul de vanzare-cumparare final; termenul de

eliberare a imobilului; avansul platit prin antecontract; modalitatea de plata a pretului imobilului.

d.Aprobarea finala, care se emite de banca dupa depunerea urmatoarelor documente: (i) antecontractul de vanzare-cumparare; (ii) raportul de evaluare a imobilului; (iii) copii ale actelor imobilului si (iv) alte documente pe care vi le va solicita banca. Aprobarea finala se emite de regula in aproximativ doua saptamani de la momentul depunerii intregii documentatii.

In general, aprobarea unui credit dureaza aproximativ trei-patru saptamani de la momentul la care ati depus documentele pentru preaprobarea financiara.

Care sunt etapele ce trebuie parcurse pentru obtinerea unui credit bancar?

In primul rand, trebuie sa mergeti la banca pe care ati ales-o si sa obtineti o preaprobare financiara din partea acestei banci. Dupa ce ati obtinut aceasta preaprobare, puteti semna cu vanzatorul un antecontract de vanzare-cumparare. Sfatul nostru este de a nu semna antecontractul pana in momentul in care ati primit asigurari ferme din partea reprezentantilor bancii ca indepliniti conditiile pentru a fi creditat cu o anumita suma de bani. Dupa semnarea antecontractului, dumneavoastra trebuie sa-i solicitati proprietarului sa va puna la dispozitie, in copie, actele ce atesta dreptul sau de proprietate (acte de dobandire, documentatie cadastrala, incheiere de intabulare), documente pe care le veti depune la banca. De asemenea, trebuie sa luati legatura cu un evaluator imobiliar de pe lista celor agreati de banca, evaluator care va intocmi si depune la banca un raport de evaluare al imobilului.

Urmatoarea etapa este aprobarea finala a creditului. Dupa aprobarea finala, veti semna cu reprezentantii bancii contractul de credit, iar apoi, la data stabilita de comun acord cu vanzatorul si cu banca, veti merge la un birou notarial pentru semnarea contractului de vanzare-cumparare si a contractului de ipoteca. Notarul public care a autentificat aceste contracte le va transmite din oficiu la biroul de carte funciara competent, pentru inscrierea in cartea funciara a dreptului dumneavoastra de proprietate asupra imobilului si a dreptului de ipoteca in favoarea bancii care v-a acordat creditul. Aceasta inscriere se va realiza in cateva zile de la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Cat dureaza sa perfectezi cumpararea unui imobil?

De regula, intre momentul gasirii unui imobil si momentul semnarii contractului de vanzare cumparare final la notar exista un interval de doua saptamani. Daca insa vanzatorul nu are cadastru si intabulare si/sau cumparatorul apeleaza la un credit bancar, perioada de mai sus se poate prelungi pana la aproximativ doua luni de la semnarea antecontractului de vanzare-cumparare. Specialistii nostri in domeniul juridic, in urma unei analize detaliate a situatiei de fapt si a documentelor prezentate de parti, va pot acorda sfaturi competente inca din momentul semnarii antecontractului cu privire la stabilirea datei-limita pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare final.

Cat platesc la notar ?

La notar cumparatorul trebuie sa achite taxele catre stat si onorariul notarial. Taxele si onorariul difera in functie de valoarea imobilului. In cazul in care ati obtinut un credit bancar sumele care se platesc la notar sunt mai mari datorita ipotecii care se va inscrie asupra apartamentului.

Care sunt costurile mele totale ?

In principal, costurile totale pe care le aveti de suportat sunt compuse din:

a.pretul apartamentului;

b.costul creditului bancar (daca este cazul);

c.taxele si onorariile notariale la semnarea contractului de vanzare cumparare;

d.comisionul catre firma de consultanta imobiliara.

Toate acestea compun bugetul total de care dumneavoastra trebuie sa dispuneti, buget pentru determinarea caruia va invitam sa folositi calculatorul de taxe. La cele de mai sus se mai pot adauga costurile aferente obtinerii unui credit (daca este cazul) si costurile aferente semnarii unui antecontract de vanzare-cumparare (daca este cazul).