

7 GRESELI FATALE

La Cumpararea unei Proprietati Imobiliare

Ghid gratuit AGAPE HOME

GRESEALA #1: Semnezi avansul fara verificare completa a actelor

Peste 30% dintre cumparatori dau avans inainte de a verifica toate documentele. Multi presupun ca notarul va 'rezolva problemele', dar notarul doar confirma legalitatea tranzactiei - NU repara probleme existente.

Lista completa de verificat OBLIGATORIU:

- Certificat de urbanism valabil (verifica data expirarii)
- Extras de carte funciara actualizat (nu mai vechi de 30 zile)
- Situatia fiscala la zi (impozite locale, intretinere, utilitati)
- Acordul scris al TUTUROR coproprietarilor (daca exista)
- Verificare ipoteci, sarcini, poprituri (la Biroul de Carte Funciara)

SFAT CRUCIAL: Stabileste in antecontract ca avansul e CONDITIONAL de verificarea pozitiva a actelor. Daca vanzatorul refuza acest articol, RED FLAG major!

GRESEALA #2: Nu faci evaluare independenta si platesti peste pret

Pretul cerut de vanzator NU e pretul corect. Majoritatea vanzatorilor majoreaza cu 10-20% pentru negociere. Fara evaluare profesionala, risc sa platesti cu mii de euro peste valoarea reala.

Cum verifici daca pretul e corect:

- Cere o evaluare ANEVAR (asociatia evaluatorilor autorizati) - costa 200-400 lei
- Compara cu 5-7 proprietati similare (aceeasi zona, varsta, stare)
- Verifica istoricul preturilor in zona (analize imobiliare.ro, storia.ro)
- Ia in calcul: orientare (sud = +5-8%), etaj (intermediar = +10% vs parter), izolatie termica

FORMULA PRACTICA: Daca diferenta intre pretul cerut si pretul de piata e peste 10%, NEGOCIAZA dur sau cauta alta varianta.

GRESEALA #3: Ignori vecinii, blocul si asociatia de proprietari

Poti cumpara cel mai frumos apartament, dar daca blocul e prost administrat sau vecinii sunt problematici, vei regreta decizia in 6 luni. O asociatie disfunctionala poate costa sute de lei pe luna in plus.

Lista de intrebari OBLIGATORII pentru vanzator:

- Cat e fondul de reparatii al blocului? (sub 10.000 lei = RED FLAG)
- Cand s-a facut ultima sedinta a asociatiei? (peste 1 an = problema)
- Cati proprietari nu platesc intretinerea? (peste 20% = risc major)
- Exista procese verbale pentru zgomot, scandaluri, neintelegeri?
- S-a facut termoizolatie? Cand se schimba liftul/acoperisul/instalatiile?

INVESTIGATIE TEREN: Viziteaza blocul seara si in weekend. Vorbeste cu 2-3 vecini FARA ca vanzatorul sa fie de fata. Afla adevarata stare a lucrurilor!

GRESEALA #4: Nu verifici instalatiile si utilitatile

Instalatiile vechi pot costa 5.000-15.000 EUR sa le inlocuiesti. Multe probleme sunt ascunse in pereti si sub pardoseala. Un apartament 'renovat cosmetic' poate avea canalizare din 1980 si instalatie electrica periculoasa.

Checklist tehnic OBLIGATORIU (ia un specialist cu tine!):

- CANALIZARE: Verifica materialul (PPR/cupru = OK, fonta/otel = PROBLEME)
- ELECTRIC: Numara prize (minim 2 per camera), verifica tabloul (sigurante automate?)
- INCALZIRE: Testeaza radiatoarele (caldura uniforma?), verifica centrala (varsta, service)
- APA: Deschide TOATE robinetele simultan (presiune buna = OK, slaba = probleme)
- TERMOPANE: Verifica garnituri, condensul, anul fabricatiei (sub 10 ani = OK)

SFAT PRO: Cere chitantele utilitatilor ultimele 12 luni. Facturi mari la incalzire = izolatie slaba sau geamuri proaste.

GRESEALA #5: Subestimezi costurile reale de renovare

80% dintre cumparatori spun 'Renovez eu dupa cumparare', dar dupa ce platesc notarul, avocatul, mobila si mutatul, nu mai au buget. Apoi descopera ca trebuie schimbata baia (5.000 EUR), parchetul (3.000 EUR) si termopanele (4.000 EUR).

Calcul REALIST costuri renovare (2024):

- Baie completa (demolari, instalatii, faianta, gresie, obiecte): 5.000-8.000 EUR
- Bucatarie la comanda (mobila, blat, electrocasnice): 4.000-7.000 EUR
- Parchet + zugraveli apartament 2 camere: 3.000-5.000 EUR
- Termopane noi (3 camere): 3.500-5.000 EUR
- Instalatii (apa, canalizare, electric) la schimb: 4.000-6.000 EUR

REGULA DE AUR: Adauga 15-20% din pretul apartamentului ca REZERVA pentru renovari neplanificate. La un apartament de 80.000 EUR, tine deoparte 12.000-16.000 EUR pentru surprize.

GRESEALA #6: Nu verifici viitorul zonei si planurile urbanistice

Cumperi un apartament cu vedere frumoasa. Dupa 6 luni incepe constructia unui bloc turn care-ti ia lumina si linistea. Sau afli ca Primaria planuieste o autostrada exact langa bloc. Valoarea proprietatii scade instant cu 20-30%.

Verificari OBLIGATORII la Primarie (sunt GRATUITE!):

- PUZ (Plan Urbanistic Zonal) - ce se poate construi in zona ta
- PUG (Plan Urbanistic General) - dezvoltari viitoare (drumuri, pasaje, statii)
- Zone protejate sau restrictii de constructie
- Autorizatii de constructie active in raza de 200m

INVESTIGATIE TEREN: Identifica terenurile goale din jur. Intreaba vecinii daca stiu ceva despre planuri de constructie. Verifica pe internet (Google Maps, forumuri locale) pentru proiecte anuntate.

GRESEALA #7: Semnezi contractul fara avocat INDEPENDENT

Contractul de vanzare-cumparare NU e standardizat. Fiecare notar poate include clauze care te dezavantajeaza grav. De exemplu: 'Cumparatorul preia toate datoriile, declarate SAU NEDECLARATE' = disaster financiar garantat.

Clauze PERICULOASE de evitat (si respins!):

- 'Cumparatorul renunta la orice reclamatii ulterioare' (NU semna asta NICIODATA!)
- 'Proprietatea se preda AS-IS fara garantii de conformitate'
- 'Toate cheltuielile suplimentare le suporta cumparatorul'
- 'Vanzatorul nu raspunde pentru vicii ascunse'
- Termene nerealist de scurte pentru plata (sub 30 zile)

INVESTITIE OBLIGATORIE: Plateste 300-500 lei unui avocat INDEPENDENT (NU cel recomandat de vanzator!) sa citeasca contractul INAINTE sa semnezi. Poate sa-ti salveze 10.000+ EUR si probleme legale pe 10 ani.

Vrei sa eviti TOATE aceste greseli?

La AGAPE HOME, NU vindem doar proprietati.
Te insotim PAS cu PAS prin intregul proces:

- ✓ Verificam toate documentele INAINTE sa semnezi avansul
- ✓ Asiguram evaluare corecta (nu te lasam sa platesti peste pret)
- ✓ Venim cu tine la vizionare sa identificam problemele ascunse
- ✓ Negociem pentru tine ca si cum am cumpara pentru familia noastra
- ✓ Te conectam cu avocati si evaluatori de incredere
- ✓ Suport complet pana la predarea cheilor

AGAPE HOME

Mai mult decat o casa, un acasa

Cluj-Napoca & Sibiu