

Как купить свою первую квартиру в Праге

Краткий гайд для тех, кто покупает квартиру впервые

1. Финансы

Прежде чем начать поиск, посчитайте, что вы можете себе позволить.

1.1. Ипотека:

Никогда не оформляйте ипотеку напрямую через банк. Обратитесь к специалисту по ипотекам. Рекомендациям друзей не всегда можно доверять. Убедитесь, что они сами пользовались услугами этого специалиста и остались довольны.

Не знаете, к кому обратиться? У меня есть проверенные специалисты. Их помощь для вас бесплатна, но сэкономит вам время, деньги и нервы. Напишите, порекомендую.

1.2. Собственные средства:

Будьте готовы доказать банку, юристу, риелтору, откуда у вас деньги:

- справка о доходах,
- налоговая декларация,
- договор о продаже другой недвижимости и пр.

Происхождение средств сейчас проверяется тщательно.

2. Что именно вы ищете?

Составьте список обязательных требований к недвижимости и пожеланий. Если покупаете в паре, обязательно обсудите между собой этот список еще перед началом поиска, чтобы избежать возможных конфликтов. Например:

✓Балкон, лифт — для вас необходимость.

✗Этаж, состояние квартиры — не так важно.

Такой список поможет принимать взвешенные решения и избежать эмоциональных покупок.

Возможно, что в процессе поиска вы откорректируете свой список, но в качестве отправной точки он необходим.

3. Как искать: самим или с риелтором?

Можно искать квартиру самостоятельно, а можно с риелтором. Разница — как ехать вторым классом в пассажирском поезде и первым классом в экспрессе:

Самостоятельно — долго и со многими остановками.

С риелтором — быстрее, проще и комфортнее.

4. Просмотры: что спрашивать?

На просмотрах обязательно задавайте вопросы:

- Фактическая площадь квартиры?
- Какой залог на коммунальные платится ежемесячно?
- Сколько денег накоплено в фонде ремонта?
- Кто соседи? И т.д.

У меня есть пост в Инстаграм со списком 12 важных вопросов. Если нужно, напишите, пришлю ссылку.

5. Переговоры по цене

Если квартира действительно хорошая и на нее очередь из покупателей, иногда по цене нужно торговаться не вниз а вверх (актуально при нынешней ситуации на рынке недвижимости Праги).

Хорошая квартира — та, которая легко сдается и продается при любой ситуации на рынке.

6. Договор резервации – главный договор

Он даже важнее договора купли-продажи. Именно в нем вы с продавцом и его риелтором обо всём договариваетесь.

Мои клиенты могут не волноваться: договор проверяю не только я, но и мой юрист.

Если покупаете квартиру самостоятельно (риелтор продавца не в счет), обязательно подключите хотя бы юриста, он проверит текст договора. Опытный риелтор смотрит на всю сделку целиком, знает, где могут возникнуть проблемы, и заранее постелет соломку.

После подписания этого договора вы оплачиваете 3–6 % стоимости квартиры. Эти деньги не возвращаются, даже если вам не одобрили ипотеку.

7. Хранение денег

Важный пункт договора резервации: где будут храниться деньги за квартиру, пока она будет переписываться в кадастре с продавца на вас, чтобы вы не остались и без денег и без квартиры.

Как правило, мне удастся договориться о включении в договор волшебного предложения, которое защищает моих клиентов, если нет, рекомендую хранение денег у банка.

В хранении денег у нотариуса или адвоката принципиального различия нет, но первый дороже.

Никогда не соглашайтесь на хранение денег в агентстве недвижимости.

Примечание: деньги при любом способе их хранения лежат на расчетном счету, важно на чье имя он открыт.

8. Подписание договора купли-продажи и кадастр

После подписания договоров и перевода денег на счет хранения договор купли-продажи подается в кадастр. На перевод недвижимости на вас ждем минимум 20 дней, обычно месяц.

9. Передача квартиры

После того, как вы официально становитесь владельцем квартиры:

- Продавец получает деньги,
- Вы — ключи от квартиры,
- Переводите на себя электричество, газ,
- Уведомляете дом и управляющую компанию,
- Получаете новый расчёт авансов на коммунальные.

С приемкой квартиры от продавца и переоформлением коммунальных я своим клиентам всегда помогаю.

Примечание: коммунальные, свет, газ платятся каждый месяц одинаковыми суммами, перерасчет делается раз в году.

10. Налог на недвижимость

Налоговую декларацию по налогу на недвижимость нужно подать до 31 января следующего года. Оплатить налог нужно до 31 мая. Платится наперед: в 2025 за 2025.

Никакие другие налоги при покупке квартиры в Праге не платятся.

Частые опасения покупателей первой квартиры в Праге

Боимся покупать 'вторичку'

— Не бойтесь. Хороших новостроек в Праге мало, не ограничивайте себя в выборе. Мои клиенты очень часто покупают квартиры именно на вторичном рынке.

Боимся ремонта

— Даже в новых квартирах нужен хотя бы косметический ремонт. Ремонтников в Праге найти не проблема. Главное — состояние дома.

А если ошибемся при выборе?

— Со мной не ошибетесь. Я на вашей стороне и подскажу, когда стоит отказаться от квартиры, даже если она кажется идеальной, а когда надо брать.

Нужна консультация?

Остались вопросы? Может вы уже столкнулись со сложностями? Пожалуйста, обращайтесь. Я помогу вам купить вашу первую квартиру в Праге.



Альбина Кашкарова, риелтор в Праге 14 лет

Со мной процесс понятный, выбор правильный а покупка спокойная

Звоните: **+420 774 849 270**

Пишите: albina.kaskarova@gmail.com

Мой сайт: albinapro.cz