

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПОКУПАТЕЛЯ

Ваша покупка, шаг за шагом.

Чек-лист для покупки жилья в Испании.

Подготовьтесь к просмотрам, документам и решениям.



Residencial Belcaire, Moncofa. Архитектурная визуализация; иллюстративное изображение.

01 Прежде чем выбрать

- ☐ Определите цель покупки, число спален, желаемый район и максимальный полный бюджет.
- ☐ Осмотрите район: повседневные маршруты, инфраструктуру, ориентацию окон и уровень шума.
- ☐ Запросите план и спецификацию. Уточните полезную, построенную и наружную площади.
- ☐ Письменно подтвердите цену, наличие, а также включены ли парковка, кладовая и оснащение.

Жилой комплекс / квартира

Максимальный бюджет (€)

Желаемая дата

Документы и проверки.

Соберите подтверждения и проясните вопросы до внесения денег.

02 NIE, банк и происхождение средств

- ☐ Подготовьте удостоверение личности и сведения о статусе проживания. Уточните документы и способ оформления NIE; номер не даёт права на проживание.
- ☐ Запросите у банка требования к счёту и платежам: личность, адрес, доходы и происхождение средств в зависимости от вашей ситуации.
- ☐ Соберите доказательства происхождения денег: справки о зарплате, налоговые декларации, продажа, наследство или иные документы и движение между счетами.
- ☐ Согласуйте с обоими банками перевод, валюту, комиссии и документы. Проверьте действующие ограничения страны, откуда поступают средства.

03 Юридическая проверка жилья

- ☐ С юристом проверьте продавца и право подписи. Сверьте право собственности, nota simple, обременения и порядок их снятия.
- ☐ Проверьте разрешения, документы проекта и статус заселения. Уточните долги, взносы сообщества собственников и дополнительные сборы, если применимо.
- ☐ Для авансов за новостройку до оплаты проверьте банковскую гарантию или страхование, идентификацию квартиры и специальный счёт.
- ☐ Сохраните договоры, планы и приложения с датами. Письменно согласуйте объём и стоимость сопровождения.

К следующей встрече: запишите, какого документа не хватает, кто его предоставит и когда.

Полный бюджет покупки.

Запросите суммы для вашей сделки и отметьте подтверждённые расходы.

Статья	Оценка (€)	Подтверждено
Жильё и включённые дополнительные помещения		☐
Применимые налоги: IVA / AJD / ITP		☐
Нотариус, реестр и оформление		☐
Юрист и услуги сопровождения		☐
Банк, обмен валюты и переводы		☐
Оценка и финансирование, при необходимости		☐
Коммунальные услуги, страховка, обустройство		☐
ПЛАНОВАЯ СУММА		

Проверьте налоги и распределение расходов для вашей ситуации. Не прибавляйте IVA и ITP автоматически. Предусмотрите запас на непредвиденные расходы.

Собственные средства (€)

Нужное финансирование (€)

04 До бронирования или arras

- ☐ Проверьте весь договор и тип arras; не считайте возврат внесённых денег автоматическим.
- ☐ Зафиксируйте сумму, получателя, график платежей и последствия отказа от сделки или задержки.
- ☐ Если нужна ипотека, согласуйте последствия отказа банка. Решение о кредите и условиях принимает банк.
- ☐ Сравните взнос, платежи, TAE и полную стоимость; проверьте FEIN, FiAE и сопутствующие продукты, если применимо.

От подписи до ключей.

05 Перед визитом к нотариусу

- ☐ Проверьте проект нотариального акта, данные покупателей и жилья, цену и уже внесённые платежи.
- ☐ Согласуйте с нотариусом документы, NIE, способ оплаты, а при необходимости доверенность и переводчика.
- ☐ При ипотеке пройдите предварительное консультирование. Уточните, кто оформляет налоги, регистрацию и копии.

06 Передача и первые дни

- ☐ Согласуйте дату и порядок передачи; проверьте документы, необходимые для заселения.
- ☐ Осмотрите отделку, двери, окна, воду и электричество. Зафиксируйте недостатки фотографиями и датой.
- ☐ Запишите ключи, пульты и показания счётчиков. Получите инструкции, гарантии и энергосертификат, если применимо.
- ☐ Сохраните акт передачи и канал обращений по недостаткам. Организуйте коммунальные услуги, страховку и регулярные взносы.

Что осталось / ответственный / дата

Следующий шаг - с Best in Valencia

Вместе проверим нерешённые вопросы, подготовим документы и скоординируем сопровождение покупки до передачи ключей.

[Подробнее о сопровождении на bestinvalencia.com](https://bestinvalencia.com)

Общее руководство для подготовки. Конкретные шаги определяются договором и профессиональной оценкой вашей ситуации. Отмечайте выполненные пункты от руки.