

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК ПОКУПЦЯ

Ваша покупка, крок за кроком.

Чек-лист для купівлі житла в Іспанії.

Підготуйтеся до переглядів, документів і рішень.



Residencial Belcaire, Moncofa. Архітектурна візуалізація; ілюстративне зображення.

01 Перш ніж обрати

- ☐ Визначте мету купівлі, кількість спалень, бажаний район і максимальний повний бюджет.
- ☐ Огляньте район: щоденні маршрути, інфраструктуру, орієнтацію вікон і рівень шуму.
- ☐ Запросіть план і специфікацію. Уточніть корисну, побудовану та зовнішню площі.
- ☐ Письмово підтвердьте ціну, наявність, а також чи входять паркінг, комора й оснащення.

Житловий комплекс / квартира

Максимальний бюджет (€)

Бажана дата

Документи та перевірки.

Зберіть підтвердження й з'ясуйте спірні питання до внесення коштів.

02 NIE, банк і походження коштів

- ☐ Підготуйте посвідчення особи й дані про статус проживання. Уточніть документи та спосіб оформлення NIE; номер не надає права на проживання.
- ☐ Запросіть у банку перелік вимог до рахунку й платежів: особа, адреса, доходи та походження коштів залежно від вашої ситуації.
- ☐ Зберіть докази походження грошей: довідки про зарплату, податкові декларації, продаж, спадщину чи інші документи та рух коштів між рахунками.
- ☐ Узгодьте з обома банками переказ, валюту, комісії й документи. Перевірте чинні обмеження країни, з якої надходять кошти.

03 Юридична перевірка житла

- ☐ Разом з юристом перевірте продавця та право підпису. Звірте право власності, nota simple, обтяження і порядок їх зняття.
- ☐ Перевірте дозволи, документацію проєкту та статус заселення. З'ясуйте борги, внески співвласників і додаткові збори, якщо застосовно.
- ☐ Для авансів за новобудову до оплати перевірте банківську гарантію чи страхування, ідентифікацію квартири та спеціальний рахунок.
- ☐ Збережіть датовані договори, плани й додатки. Письмово погодьте обсяг і вартість супроводу.

До наступної зустрічі: запишіть, якого документа бракує, хто його надасть і коли.

Повний бюджет покупки.

Запросіть суми саме для вашої угоди й позначте підтверджені витрати.

Стаття	Оцінка (€)	Підтверджено
Житло та включені додаткові приміщення		☐
Застосовні податки: IVA / AJD / ITP		☐
Нотаріус, реєстр та оформлення		☐
Юрист і послуги супроводу		☐
Банк, обмін валюти й перекази		☐
Оцінка та фінансування, за потреби		☐
Комунальні послуги, страхування, облаштування		☐
ПЛАНОВА СУМА		

Перевірте податки й розподіл витрат для вашої ситуації. Не додавайте IVA та ITP автоматично. Передбачте запас на непередбачені витрати.

Власні кошти (€)

Потрібне фінансування (€)

04 До бронювання або arras

- ☐ Перевірте весь договір і тип arras; не вважайте повернення внесених коштів автоматичним.
- ☐ Зафіксуйте суму, одержувача, графік платежів і наслідки відмови від угоди чи затримки.
- ☐ Якщо потрібна іпотека, погодьте наслідки відмови банку. Рішення про кредит та умови ухвалює банк.
- ☐ Порівняйте внесок, платежі, TAE і повну вартість; перевірте FEIN, FiAE та супутні продукти, якщо застосовно.

Від підпису до ключів.

05 Перед візитом до нотаріуса

- ☐ Перевірте проєкт нотаріального акта, дані покупців і житла, ціну та вже внесені платежі.
- ☐ Узгодьте з нотаріусом документи, NIE, спосіб оплати, а за потреби довіреність і перекладача.
- ☐ За іпотеки пройдіть попереднє консультування. З'ясуйте, хто оформляє податки, реєстрацію та копії.

06 Передача та перші дні

- ☐ Узгодьте дату й порядок передачі; перевірте документи, необхідні для заселення.
- ☐ Огляньте оздоблення, двері, вікна, воду й електрику. Зафіксуйте недоліки фото та датою.
- ☐ Запишіть ключі, пульти й показники лічильників. Отримайте інструкції, гарантії та енергосертифікат, якщо застосовно.
- ☐ Збережіть акт передачі й канал звернень щодо недоліків. Організуйте комунальні послуги, страхування та регулярні внески.

Що залишилось / відповідальний / дата

Наступний крок - з Best in Valencia

Разом перевіримо невирішені питання, підготуємо документи й скоординуємо супровід покупки до передачі ключів.

Докладніше про супровід на bestinvalencia.com

Загальний посібник для підготовки. Конкретні кроки визначають договір і професійна оцінка вашої ситуації. Позначайте виконані пункти від руки.