

CALLE DEL FARO DE PAPEL, 17 · 2B · PUERTO BRISA DEMO, COSTA BLANCA

Mieszkanie z tarasem nad morzem

Dwie sypialnie, salon z wyjściem na taras, drugie piętro. Ogłoszenia: 95 m²; porównywalne dane rejestru i katastru: 84 m². Potwierdź stan i widok na morze podczas oględzin.

Najniższa aktywna cena ofertowa

215 000 €

35/100

Ryzyko transakcji *

Wyjaśnić przed zadatkiem

Ogólna ocena ryzyka transakcji na podstawie sprawdzonych informacji. Im niższy wynik, tym mniejsze zidentyfikowane ryzyko. Uzasadnienie i kolejne kroki znajdują się poniżej; brakujące informacje pokazano osobno.*

01 / AI

Podsumowanie AI przed decyzją

35/100 to ogólna ocena ryzyka transakcji na podstawie sprawdzonych informacji. Im niższy wynik, tym mniejsze zidentyfikowane ryzyko. To poziom „wyjaśnić przed zadatkiem”: 10 punktów za wpis hipoteki, 20 za rozbieżność powierzchni i 5 za różne aktywne ceny ofertowe. Nieruchomość została powiązana między źródłami, a nazwisko sprzedającego odpowiada wpisanemu właścicielowi.

Najniższa aktywna cena to 215 000 €; drugi portal podaje 235 000 €. Przez 217 dni od pierwszej obserwacji odnotowano dwie obniżki: z 245 000 € do 235 000 €, następnie do 215 000 €, a także usunięcie i ponowną publikację. Poproś o potwierdzenie aktualnej ceny i wyjaśnienie zmian, aby przygotować ofertę.

Nasza rekomendacja: przed zadatkiem uzyskaj dokumenty banku i uzgodnij wykreślenie hipoteki. Poproś też o plan i podstawę reklamowanych 95 m² wobec 84 m² w rejestrze i katastrze. Jeżeli różnica pozostanie, zleć profesjonalny pomiar. Jeśli wolisz powierzyć nam wyjaśnienia, „Zakup pod klucz — etap 1: pełna weryfikacja nieruchomości” kosztuje 299 €: przeanalizujemy dokumenty sprzedającego i informacje o zadłużeniu oraz przygotujemy plan zakupu.

Porównanie dostępnych źródeł jest zakończone. Kolejne kroki to oględziny oraz uzyskanie dokumentów o zadłużeniu wobec wspólnoty i zatwierdzonych dodatkowych opłatach — tych danych jeszcze brakuje. Negocjuj cenę razem ze sposobem rozwiązania tych kwestii i zapisz ustalenia przed zadatkiem.

> **Przy 35/100 kolejnym krokiem jest wyjaśnienie dokumentów i warunków przed zadatkiem.**

02 / 35:100

Dlaczego 35 na 100

0–19: niskie zidentyfikowane ryzyko; opcjonalne „Prowadzenie zakupu” za 149 € pomaga przejść przez zakup krok po kroku. 20–39: potrzebne wyjaśnienia; możesz powierzyć je nam w ramach pełnej weryfikacji nieruchomości, etap 1, za 299 €. 40–69: podwyższone ryzyko; 70–100: wysokie ryzyko; rekomendujemy prawnika przed zadatkiem. Jeśli wolisz zacząć od nas, pełna weryfikacja za 299 € pomoże przeanalizować dokumenty i przygotować plan dalszych działań. Brak kluczowych danych wymaga dalszej weryfikacji; krytyczna przeszkoda w zakupie określa kolejny krok niezależnie od sumy punktów.

+10 Hipoteka nadal widnieje w rejestrze

Źródło: Nota simple · 03.11.2026

Odpis zawiera wpis hipoteki. Poproś o aktualne saldo i dokumenty dotyczące uzgodnionego wykreślenia — nadal ich brakuje.

Następny krok. Poprosić o dokumenty banku i plan rozliczenia obciążenia przy sprzedaży.

+20 Dwa ogłoszenia podają o 11 m² więcej

Źródło: Rejestr + Catastro + 2 ogłoszenia · 03–04.11.2026

Rejestr i kataster: 84 m²; oba portale: 95 m². Porównujemy ten sam rodzaj powierzchni zabudowanej. Różnica 13,1% względem 84 m² nie ma uzasadnienia w dokumentach.

Następny krok. Uzyskać plan i dokument potwierdzający 95 m²; w razie potrzeby pomiar specjalisty.

+5 Jeden lokal, dwie aktywne ceny

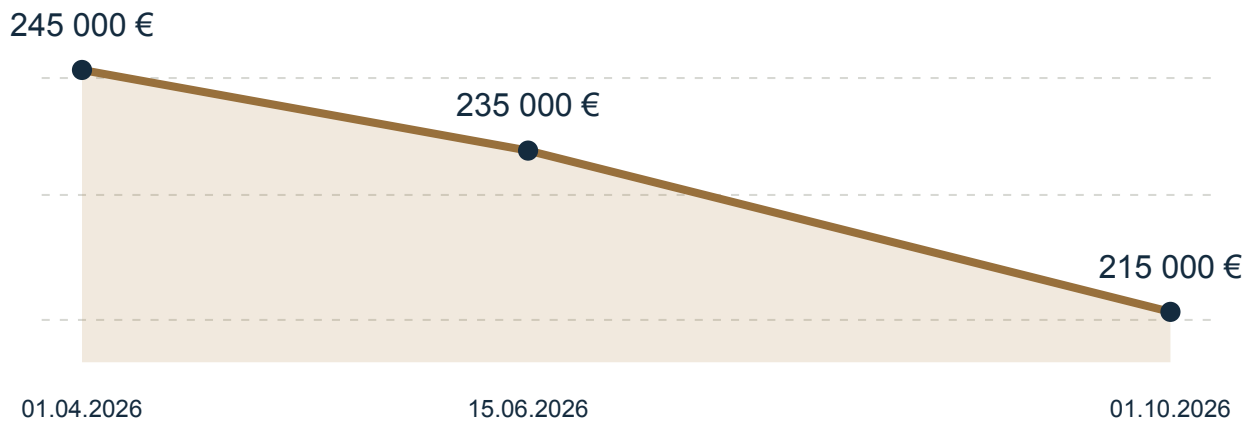
Źródło: Nieruchomości Ohoho + Domy nad Morzem i Obok · 04.11.2026

215 000 € i 235 000 €: różnica 20 000 €, czyli 9,3% niższej ceny.

Następny krok. Potwierdzić aktualną cenę, zakres oferty i uprawnienia obu agencji.

03 / €

Historia cen i publikacji



245 000 € → 235 000 € → 215 000 €. Dwie obniżki; już ogłoszonych obniżek nie liczymy ponownie jako oszczędności.

Nieruchomości Ohoho

Costa Blanca Super Estate Demo

215 000 €

Aktywne · 04.11.2026

Domy nad Morzem i Obok

Morze w Kapciach Demo

235 000 €

Aktywne · 04.11.2026

04 / 75:100

Potencjał rozmowy o cenie*

Wyliczony punkt odniesienia do rozmowy o obniżce względem najniższej aktywnej ceny 215 000 €.*

3–6%

Orientacyjny zakres obniżki

6 450 € – 12 900 €

Odpowiadający zakres oferty

202 100 € – 208 550 €

Skład indeksu 75/100

- 217 dni od pierwszej obserwacji · 30 punktów
- Dwie odrębne obniżki · 20 punktów
- Różnica aktywnych cen 9,3% · 15 punktów
- Niewyjaśniona różnica powierzchni · 10 punktów

Wzór scenariusza: 75 × 0,04–0,08% = 3–6%. Przy 215 000 € to 6 450–12 900 €.

05 / ✓

Dokumenty od sprzedawcy

1. **Dokumenty bankowe dotyczące hipoteki**

   Aktualne saldo; jeśli spłacona, potwierdzenie. Osobno ustalić dokumenty i wykreślenie: spłata kredytu i usunięcie wpisu to różne rzeczy.

2. **Dokument powierzchni i plan**

   Podstawa i definicja 95 m². Porównać z 84 m² bez mieszania powierzchni użytkowej, zabudowanej i tarasu.

3. **Pisemna oferta i umocowanie**

   Aktualna cena, wyposażenie i umocowanie agencji. Jeśli podpisuje pełnomocnik, dokument jego uprawnień.

4. **Dokumenty wspólnoty**

   Stan zadłużenia i uchwalone dodatkowe opłaty. Nie ma ich w demo; należy je uzyskać niezależnie od wypisu z rejestru.

5. **Projekt umowy zadatku**

   Uzgodnić ze sprzedającym, jak umowa określi powierzchnię, wykreślenie hipoteki i otrzymanie brakujących dokumentów przed przyjęciem zobowiązań.

Pytania do sprzedawcy

1. Czy potwierdza Pan/Pani 215 000 €? Co obejmuje cena i dlaczego inna agencja podaje 235 000 €?
2. Czy obie agencje są umocowane? Kto podpisuje umowę i otrzyma płatność?
3. Jaki dokument potwierdza 95 m² i jakie części lokalu lub tarasu obejmuje?
4. Jakie jest saldo hipoteki, kto zajmie się wykreśleniem i jak je udokumentuje?
5. Dlaczego usunięto i ponownie opublikowano ogłoszenie? Zmieniły się warunki lub wykonano prace?
6. Czy są długi wobec wspólnoty lub uchwalone dodatkowe opłaty? Czy otrzymamy dokumenty?
7. Jak projekt zadatku uwzględni powierzchnię, hipotekę i brakujące dokumenty?

Co wyjaśnić przed zadatkiem

Umów oględziny i w razie potrzeby pomiar. Zleć specjaliście ocenę stanu technicznego i poproś o pozwolenia oraz dokumenty wspólnoty. Te kontrole pozostają do wykonania w przykładzie. Sprawdzenie domu obejmuje dodatkowo ryzyka działki.

Metoda i źródła

Wersja 3: inny właściciel/sprzedawca 40; sama hipoteka 10, inne obciążenia 30; rozbieżności cech 20; aktywne ceny różne o co najmniej 5% dają 5 punktów; działka 20/40 według najwyższej wagi. Każda grupa raz, maksymalnie 100. Źródła i daty obok ustaleń.

BOE · Ley 49/1960 · art. 9 · Banco de España · Cancelación registral

RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026

---

* Adres, zdjęcia, uczestnicy, daty i dane przykładowej nieruchomości są fikcyjne i ilustrują format raportu. Nie stanowią oferty sprzedaży.

Wynik ryzyka jest indeksem uwagi, nie prawdopodobieństwem utraty pieniędzy. Wskazówka negocjacyjna korzysta z warunkowej skali RightNOW bez walidacji na zakończonych transakcjach; nie gwarantuje rabatu i nie jest wyceną rynkową. Sama hipoteka nie zwiększa potencjału negocjacji. Spór o własność, ograniczające obciążenie, poważny sygnał dotyczący działki lub brak kluczowych danych wykluczają wskazówkę liczbową.

Historia obejmuje zaobserwowane ogłoszenia i ceny ofertowe i może być niepełna. Usunięcie ogłoszenia nie potwierdza sprzedaży, a 217 dni od pierwszej obserwacji nie oznacza ciągłej sprzedaży. Wcześniejsze ogłoszone obniżki nie są ponownie liczone w zakresie negocjacji.

Sprawdzenie obejmuje dostępne źródła we wskazanych datach. Oględziny, pomiar, potwierdzenie stanu technicznego, pełna kontrola pozwoleń i obsługa prawna to osobne usługi; dla tego mieszkania nie zamówiono pakietu działki. Brakujące dane pozostają otwartymi kwestiami, a brak wpisu nie dowodzi braku wszelkich długów. Sam wpis hipoteki nie dowodzi zaległości ani niemożności sprzedaży. Dokumenty i warunki konkretnego zakupu wymagają indywidualnej oceny.