

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

# Квартира с террасой у моря

Две спальни, гостиная с выходом на террасу, второй этаж. В объявлениях — 95 м²; в сопоставимых сведениях реестра и кадастра — 84 м². Состояние квартиры и вид на море стоит подтвердить на осмотре.

Минимальная активная цена

**215 000 €**

**35**/100

Риск сделки*

**Нужны уточнения до задатка**

Общая оценка риска сделки по проверенным сведениям. Чем ниже балл, тем меньше выявленных рисков. Основания и следующие шаги показаны ниже; сведения, которые ещё нужно получить, собраны отдельно.*

01 / AI

# ИИ-резюме: что важно перед решением

35/100 — общая оценка риска сделки по проверенным сведениям. Чем ниже балл, тем меньше выявленных рисков. Это уровень «нужны уточнения до задатка»: 10 баллов — запись об ипотеке, 20 — расхождение площади, 5 — разные активные цены. Объект сопоставлен между источниками, имя продавца совпадает с указанным собственником.

Минимальная активная цена — 215 000 €; на второй площадке указано 235 000 €. За 217 дней с первого наблюдения зафиксированы два снижения: с 245 000 € до 235 000 € и затем до 215 000 €, а также снятие объявления и повторная публикация. Запросите подтверждение текущей цены и объяснение изменений: с этими сведениями удобнее обсуждать предложение.

Наша рекомендация — до задатка получить документы банка и согласовать порядок снятия ипотеки, а также попросить план и основание для 95 м² в объявлениях при 84 м² в реестре и кадастре. Если расхождение сохранится, закажите обмер специалиста. Если удобнее поручить уточнения нам, «Покупка под ключ — этап 1: полная проверка объекта» стоит 299 €: разберём документы продавца, сведения о задолженности и подготовим план покупки.

Сопоставление доступных источников завершено. Следующие шаги — осмотр квартиры и получение документов о задолженности перед сообществом собственников и согласованных дополнительных взносах: этих сведений пока нет. Обсуждайте цену вместе с условиями урегулирования найденных вопросов и закрепите договорённости до задатка.

> **При 35/100 следующий шаг — уточнить документы и условия до задатка.**

02 / 35:100

# Почему 35 из 100

0–19 — низкий выявленный риск: при желании можно подключить «Сопровождение сделки» за 149 €, чтобы пройти покупку по шагам. 20–39 — нужны уточнения: их можно поручить нам в рамках полной проверки объекта, этап 1 — 299 €. 40–69 — повышенный риск; 70–100 — высокий: рекомендуем адвоката до задатка. Если удобнее начать с нас, полная проверка за 299 € поможет разобрать документы и подготовить план дальнейших действий. Пробелы в ключевых сведениях требуют отдельной проверки; критическое препятствие сделке определяет следующий шаг независимо от суммы баллов.

## +10 Ипотека пока записана в реестре

Источник: Nota simple · 03.11.2026

В выписке есть запись об ипотеке. Запросите актуальный остаток кредита и документы о согласованном порядке снятия обременения: их пока нет.

**Следующий шаг.** Запросить документы банка и план урегулирования записи к сделке.

## +20 В двух объявлениях площадь больше на 11 м²

Источник: Реестр + Catastro + 2 объявления · 03–04.11.2026

В реестре и кадастре — 84 м², на обеих площадках — 95 м². В демо сравнивается один вид площади — с учётом стен. Расхождение 13,1% относительно 84 м² не объяснено документами.

**Следующий шаг.** Попросить план и документ, из которого взяты 95 м²; при необходимости — обмер специалиста.

## +5 Один объект, две активные цены

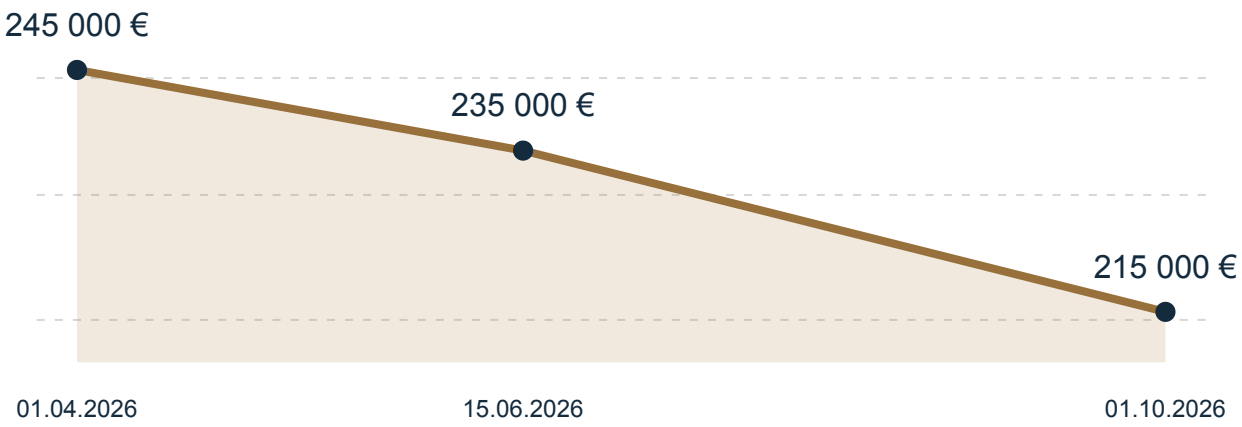
Источник: Недвижимость Охохо + Дома на море и рядом · 04.11.2026

215 000 € и 235 000 €: разница 20 000 €, или 9,3% к меньшей цене.

**Следующий шаг.** Подтвердить актуальную цену, состав предложения и полномочия обоих агентств.

03 / €

# История цены и публикаций




245 000 € → 235 000 € → 215 000 €. Два снижения; уже объявленное снижение повторно не считаем скидкой.

### Недвижимость Охохо

Лучшее на Коста-Бланка Супер Эстейт Демо

**215 000 €**

Активно · 04.11.2026

### Дома на море и рядом

Море в тапочках Демо

**235 000 €**

Активно · 04.11.2026

04 / 75:100

# Потенциал для обсуждения цены*

Расчётный ориентир для обсуждения снижения от минимальной активной цены 215 000 €.*

3–6%

Диапазон обсуждаемого снижения

6 450 € – 12 900 €

Соответствующий диапазон предложения

202 100 € – 208 550 €

## Из чего складывается индекс 75/100

- 217 дней с первого наблюдения · 30 баллов
- Два отдельных снижения цены · 20 баллов
- Разница активных цен 9,3% · 15 баллов
- Необъяснённое расхождение площади · 10 баллов

Формула сценария: 75 × 0,04–0,08% = 3–6%. От 215 000 € это 6 450–12 900 €.

05 / ✓

# Что получить от продавца

1. **Документы банка по ипотеке**

   Актуальный остаток; если кредит погашен — подтверждение погашения. Отдельно уточнить документы и порядок снятия записи: погашение кредита и исчезновение записи из реестра — разные вещи.

2. **Документ о площади и план**

   Основание для 95 м² в рекламе, описание состава площади и план. Сопоставить с 84 м², а не смешивать полезную площадь, площадь со стенами и террасу.

3. **Письменное предложение и полномочия**

   Подтверждение действующей цены и включённого имущества; кто продаёт и на каком основании агентство представляет продавца. Если подписывает представитель — документ о полномочиях.

4. **Документы сообщества собственников**

   Сведения о задолженности и согласованных дополнительных взносах. В данном демо они не получены; запрашиваются отдельно от выписки из реестра.

5. **Проект договора задатка**

   Согласовать с продавцом, как в договоре будут закреплены площадь, порядок снятия ипотеки и получение недостающих документов до принятия обязательств.

# Вопросы продавцу — по пунктам

1. Подтверждаете ли вы цену 215 000 €? Что включено и почему другое агентство указывает 235 000 €?
2. Оба агентства вправе предлагать объект? Кто будет подписывать договор и получать платёж?
3. Из какого документа взяты 95 м²? Какие части квартиры и террасы в них включены?
4. Каков текущий остаток по ипотеке, кто организует снятие записи и какими документами это подтвердят?
5. Почему объявление снимали и затем вернули? Менялись ли условия или проводились работы?
6. Есть ли задолженность сообществу и уже утверждённые дополнительные взносы? Предоставите подтверждающие документы?
7. Как отразим в проекте задатка вопросы площади, ипотеки и ещё не полученных документов?

## Что уточнить до задатка

Организуйте осмотр и, при необходимости, обмер. Для подтверждения технического состояния привлеките специалиста; запросите разрешительную документацию и документы сообщества собственников. В этом примере эти проверки ещё предстоит провести. В проверку дома дополнительно входят риски участка.

## Методика и источники

Версия 3: владелец/продавец не совпадают — 40; только ипотека — 10, иные обременения — 30; расхождение характеристик — 20; разница активных цен от 5% — 5; риски участка — 20 или 40 по максимальной серьёзности. Группы учитываются один раз, сумма ограничена 100. Сведения и даты показаны рядом с выводами.

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

**RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026**

---

* Демонстрационный объект: адрес, фотографии, участники, даты и сведения вымышлены и показывают формат отчёта. Объект не предлагается к продаже.

Оценка риска — индекс внимания к найденным сигналам, а не вероятность потери денег. Ориентир переговоров рассчитан по условной шкале RightNOW, которая не валидирована на завершённых сделках; он не гарантирует скидку и не является рыночной оценкой. Ипотека сама по себе не добавляет потенциала торга. При споре о собственнике, ограничивающем обременении, серьёзном риске участка или нехватке ключевых данных числовой ориентир не выдаётся.

История отражает наблюдения за объявлениями и ценами предложений. Она может быть неполной: снятие объявления не подтверждает состоявшуюся сделку, а 217 дней с первого наблюдения не означают непрерывную продажу. Уже объявленные снижения повторно не учитываются в диапазоне переговоров.

Проверка охватывает доступные источники на указанные даты. Осмотр, обмер, подтверждение технического состояния, полная проверка разрешений и юридическое сопровождение заказываются отдельно; для этой квартиры пакет рисков участка не заказывался. Недостающие сведения остаются открытыми вопросами, а отсутствие записи не подтверждает отсутствие всех долгов. Запись об ипотеке сама по себе не доказывает просрочку или невозможность продажи. Документы и условия конкретной сделки требуют индивидуальной проверки.