Befory полный отчёт для покупателя

Квартира, Calle del Prototipo 18, 4-й этаж, дверь 9, крупный город провинции Valencia · 315 000 € (заявлено) · портал недвижимости, объявление № 000000000

Для: Покупатель · Проверено: сентябрь 2026 года

Обезличенный пример реального полного отчёта Befory. Адрес, номера, суммы, даты, площади и цена изменены, совпадения случайны.

ПРОДОЛЖАТЬ ПОСЛЕ УТОЧНЕНИЯ **Квартира подтверждена. До задатка закройте гараж, старую ипотеку и документы.**

Просмотр. Ехать можно. На месте проверьте номер двери 9, сверьте комнаты с присланным планом и попросите показать конкретное парковочное место.

Деньги и договоры. Не подписывайте reserva или arras и не переводите деньги, пока не выяснено, как оформлен гараж, не получена справка банка по старой ипотеке и не получены ocupación, IBI и документы comunidad.

Главный вывод

Nota Simple подтвердила ту самую квартиру: адрес, этаж, дверь и долю в доме, одного собственника и отсутствие документов в обработке. Это хороший результат.

Но в выписке квартира записана **без гаража**, хотя объявление включает гараж в цену, и на квартире до сих пор числится **ипотека банка**, срок которой по записи закончился в 2016 году. Оба вопроса нужно закрыть документами до задатка.

Что изменилось после проверки документов

В предварительном отчёте квартира была найдена в Catastro, но собственник, обременения и гараж оставались неизвестны. Nota Simple сняла вопрос о том, та ли это квартира, и ответила на вопрос о собственнике. Вместо этого появились два конкретных вопроса: гараж и неотменённая ипотечная запись.

Что подтверждено

Факт	Что показал документ	Почему это важно
Квартира	Finca 00000, CRU 00000000000000; Calle del Prototipo 18, planta 4, puerta 9	Это юридическая единица, которую вы покупаете
Совпадение с Catastro	Та же доля в доме 2,4 %, тот же адрес, этаж и дверь	Объявление, Catastro и Registro говорят об одной квартире
Собственник	Один собственник, 100 % права, куплено в 2005 году	Кто подписывает договор и есть ли нужные согласия, всё равно проверяет abogado
Тип записи	«Vivienda piso sin anejos» — квартира без приложенных гаража и кладовой	Гараж из объявления в эту запись не входит
Ипотека	Банк-кредитор; изменённые условия — погашение до 2016 года; запись не отменена	Нужны справка банка и отмена записи
Иные записи	Две servidumbres, перешедшие при разделе дома; старые налоговые отметки с истёкшими сроками	Содержание servidumbres оценивает abogado

Факт	Что показал документ	Почему это важно
Документы в обработке	Нет на дату выписки	Перед подписанием нужна новая выписка
Социальное жильё (VPO)	Нет	Ограничений цены и перепродажи по этому основанию нет

Что заявил продавец

Заявление	Статус
Цена 315 000 €	Заявлено в объявлении; рыночная стоимость не оценивалась
Гараж включён в цену	**Противоречит Nota Simple: квартира «sin anejos»**
107 м² построенной, 99 м² полезной площади	В Registro 118,40 м² построенной; 99 м² полезной документами не подтверждены
3 спальни, 2 ванные, балкон	Совпадает с присланным планом, но план не подтверждён как план двери 9
Свободна, хорошее состояние, лифт	Не подтверждено документами; нужен осмотр
Комиссия агентства 5 % + IVA за счёт покупателя	Нужен письменный договор до reserva

Главные расхождения

Параметр	Объявление	Registro, Catastro, план	Вывод
Гараж	Включён	Registro: «sin anejos»; в Catastro гаражи учтены отдельными объектами	**Нужны документы на место**
Построенная площадь	107 м²	Registro: 118,40 м²; Catastro: 107 м²	**Объяснить по escritura**
Полезная площадь	99 м²	План: комнаты 86,70 м² + балкон 6,90 м²	**Не подтверждена**
План	—	В имени файла «PTA 10», а квартира — дверь 9; дверь 10 — соседняя	**Подтвердить**
Кадастровый номер	0000000XX0000X0001XX	В Nota Simple номер не указан	**Сверить по IBI**

Ипотека

На квартире зарегистрирована ипотека банка 2004 года с основной суммой 81 300 €. В 2005 году условия изменили, и погашение по записи было назначено на 2016 год.

Срок по записи истёк давно, но это не доказывает ни наличие, ни отсутствие долга. Запись не исчезает сама: её отменяют по документу банка. До arras продавец должен показать справку банка. Если долга нет — нотариальная отмена записи до сделки или в день сделки. Если долг есть — погашение из цены при escritura. Схему проверяет abogado вместе с нотариусом.

Главные риски

Вопрос	Уровень	Что может произойти	Что закрывает риск
Гараж не входит в запись квартиры	**Высокий**	Вы заплатите за место, которое не перейдёт вам по этой сделке, или получите место с долгами	Номер места, его кадастровый номер, finca и отдельная Nota Simple; оба объекта в договоре
Неотменённая ипотека	**Высокий**	Обременение останется на квартире после покупки	Справка банка, отмена записи или удержание суммы у нотариуса, новая выписка
Ocupación и градостроительный статус	**Высокий**	Проблемы с коммунальными договорами, ипотекой покупателя или использованием	Действующая declaración responsable de segunda ocupación по двери 9
Долги comunidad и derramas	**Высокий**	Часть долгов прежнего собственника может перейти вместе с квартирой; возможны крупные сборы	Certificado de deudas, cuota, derramas, последние actas
Жильцы	**Высокий**	Нельзя будет сразу въехать	Письменное подтверждение и условие свободной передачи
Площадь и план	**Средний**	Квартира окажется меньше ожиданий	Подписанный план двери 9, escritura, замер при необходимости
Servidumbres	**Средний**	Ограничения для окон, работ или прохода	Документ о разделе дома; оценка abogado
Комиссия 5 % + IVA	**Средний**	Около 15 750 € плюс IVA сверх цены	Письменный договор с суммой, моментом оплаты и условиями возврата
Туристическая аренда	**Если это цель**	Муниципальные правила могут не допускать туристическое жильё на этом этаже	Сообщите цель; при необходимости — отдельная проверка

Что должно быть выполнено до arras

1. **Гараж.** Получить номер места, его кадастровый номер, finca, CRU и Nota Simple. В договоре указать обе finca и цену каждой.
2. **Ипотека.** Получить справку банка и записать в договор, как и когда отменяется запись и кто платит расходы.
3. **Связь с Catastro.** Получить последнюю квитанцию IBI с кадастровым номером квартиры и escritura продавца.
4. **Ocupación.** Получить действующий документ по двери 9 и подтверждение отсутствия градостроительных дел.
5. **Comunidad.** Получить certificado de deudas, cuota, derramas, последние actas и estatutos.
6. **Продавец и жильцы.** Подтвердить, кто подписывает и на каком основании действует агент; получить подтверждение свободной передачи.
7. **План и сертификат.** Подтвердить, что план относится к двери 9; получить зарегистрированный CEE.
8. **Комиссия.** Согласовать условия письменно до reserva.
9. **Защита задатка.** Передать проект reserva или arras abogado: деньги возвращаются, если пункты 1–7 не выполнены. Перед подписанием — новая Nota Simple.

Персональный список документов

Запросить до любого задатка

- Номер парковочного места, его кадастровый номер, finca, CRU и Nota Simple.
- Справку банка и порядок отмены ипотечной записи.
- Последнюю квитанцию IBI и escritura продавца.
- Документ ocupación, CEE с регистрацией, документы comunidad.
- Подписанный план двери 9, подтверждение свободной передачи, условия комиссии, проект reserva или arras.

Проверить перед escritura

- Новую Nota Simple квартиры и гаража; документ об отмене ипотеки или carta de pago.
- Справки об отсутствии долгов по IBI и коммунальным услугам; показания счётчиков.

ПО-ИСПАНСКИ — СКОПИРУЙТЕ И ОТПРАВЬТЕ АГЕНТУ

Buenos días:

He revisado la nota simple de la vivienda de Calle del Prototipo 18, planta 4, puerta 9 (anuncio n.º 000000000 en el portal inmobiliario). Antes de firmar una reserva o arras, o de entregar cualquier cantidad, necesito lo siguiente:

1. La nota simple describe la finca 00000 como «sin anejos». Indiquen qué plaza de garaje se incluye en el precio y envíen su número, referencia catastral, finca registral, CRU y nota simple.

2. Certificado de la entidad acreedora sobre la situación de la hipoteca inscrita y el procedimiento previsto para su cancelación registral.

3. El último recibo del IBI con la referencia catastral 0000000XX0000X0001XX y la escritura de compraventa de la parte vendedora.

4. Confirmen que el plano «PTA 10» corresponde a la puerta 9 y cómo se obtienen los 99 m² útiles anunciados.

5. El título de ocupación vigente y la confirmación de que no existen expedientes urbanísticos abiertos.

6. El certificado de deudas de la comunidad, la cuota actual, las derramas aprobadas o previstas, las últimas actas y los estatutos.

7. El certificado de eficiencia energética registrado.

8. Confirmación de que la vivienda se entregará libre de ocupantes, e indicación de quién firmará y con qué poder actúa el agente.

9. Las condiciones de los honorarios del 5 % más IVA y el borrador de reserva o arras antes de cualquier firma o pago.

Muchas gracias. Un saludo,

[Ваше имя]

ПЕРЕВОД НА РУССКИЙ — ДЛЯ ВАС

Добрый день!

Я изучил(а) Nota Simple по квартире Calle del Prototipo 18, 4-й этаж, дверь 9 (объявление № 000000000 на портале недвижимости). До подписания reserva или arras и до передачи любой суммы мне нужно следующее:

1. В Nota Simple finca 00000 описана как «sin anejos». Сообщите, какое парковочное место входит в цену, и пришлите его номер, кадастровый номер, finca registral, CRU и Nota Simple.

2. Справку банка-кредитора о состоянии зарегистрированной ипотеки и порядок её регистрационной отмены.

3. Последнюю квитанцию IBI с кадастровым номером 0000000XX0000X0001XX и escritura продавца.

4. Подтверждение, что план «PTA 10» относится к двери 9, и объяснение, как получены

заявленные 99 м² полезной площади.

5. Действующий документ ocupación и подтверждение отсутствия открытых градостроительных дел.

6. Certificado de deudas comunidad, текущий взнос, утверждённые или ожидаемые derramas, последние actas и estatutos.

7. Зарегистрированный энергетический сертификат.

8. Подтверждение, что квартира будет передана без жильцов, и сведения о том, кто подпишет договор и на каком основании действует агент.

9. Условия комиссии 5 % плюс IVA и проект reserva или arras до любой подписи или оплаты.

Большое спасибо. С уважением,

[Ваше имя]

Кому передать вопросы

Abogado	Гараж как отдельная finca, отмена ипотеки, servidumbres, полномочия продавца, условия arras и возврата задатка
Банк и нотариус	Справка банка, carta de pago и отмена записи
Arquitecto или aparejador	Сверка плана с квартирой и объяснение площадей
Administrador de fincas	Долги, взносы, derramas, протоколы, правила по гаражам
Ayuntamiento	Ocupación; при сомнении — certificado de circunstancias urbanísticas
Налоговый консультант	Налоги на покупку квартиры и гаража

Следующий шаг

1. **Отправьте сообщение агенту.** Просите ответ документами, а не только словами.
2. **Съездите на просмотр.** Сфотографируйте номер двери и парковочного места, сверьте комнаты с планом.
3. **Передайте документы abogado.** Главное — гараж, ипотека и условия возврата задатка.
4. **Подписывайте только после закрытия условий.** Если продавец не даёт документы по гаражу или ипотеке, сохраняйте паузу.

Коротко о терминах

Nota Simple — информационная выписка из Registro de la Propiedad на дату выдачи.
Finca registral и CRU — номер объекта в Registro и его единый регистрационный код.
Anejo — гараж или кладовая, юридически приложенные к квартире в одной записи.
Carta de pago и cancelación — документ банка о погашении и официальная отмена ипотечной записи.
Servidumbre — право или ограничение в пользу другого участка, например на окна или проход.
Ocupación — муниципальный документ о пригодности жилья к использованию.
Comunidad, cuota, derrama — сообщество собственников, его регулярный взнос и дополнительный сбор.
IBI и CEE — ежегодный налог на недвижимость и энергетический сертификат.
Reserva, arras, escritura — бронирование, договор с задатком и нотариальный договор купли-продажи.

Источники

Nota Simple Informativa по квартире, Registro de la Propiedad, сентябрь 2026 года, 6 страниц; ключевые сведения на стр. 2–4.

План распределения квартиры, 1 страница, без адреса, автора и даты.

Портал недвижимости. Страница объявления № 000000000.

Sede Electrónica del Catastro. Consulta y certificación de Bien Inmueble по кадастровому номеру квартиры.

Даты доступа: сентябрь 2026 года. В реальном отчёте здесь указаны имена файлов, прямые ссылки на объявление и кадастровую запись и точные даты.

Где проверить то, что пока не подтверждено

Эти ссылки не подтверждают сведения об объекте. Они показывают, куда обратиться вам, продавцу или abogado.

Registradores de España. Проверка подлинности Nota Simple по CSV. https://sede.registradores.org/csv

Registradores de España. Nota simple del Registro de la Propiedad — новая выписка квартиры и гаража. https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es

Ayuntamiento муниципалитета объекта. Declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones; certificado de circunstancias urbanísticas.

Generalitat Valenciana, IVACE. Registro de certificados de eficiencia energética, G15830. https://sede.gva.es/es/detall-tramit?id_proc=G15830

BOE. Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal — долги comunidad при продаже. https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con

Уверенность и ограничения

Отчёт подготовлен с использованием ИИ и проверен человеком перед отправкой. ИИ может ошибаться. Анализ ограничен предоставленными сведениями и документами и не заменяет независимую юридическую, техническую, налоговую или финансовую консультацию.

Уверенность высокая в данных Registro о квартире и собственнике, низкая — по гаражу, остатку ипотеки, ocupación, comunidad и фактической планировке. Осмотр не проводился; Nota Simple — снимок на дату выдачи, её подлинность по CSV не проверялась. Отсутствие документов не означает отсутствие долгов или ограничений.

Версия методики — действующая на дату проверки. Befory предоставляет информационный анализ доступных материалов, не заменяет независимую юридическую, техническую, налоговую или оценочную проверку и не гарантирует юридическое или физическое состояние объекта.

Для вашего abogado

По вашему запросу мы передадим профессиональную версию этого отчёта — с доказательной базой, ссылками на страницы документов и полной проверкой по всем критериям — вместе со всеми документами вашего дела.