Befory предварительная проверка

Квартира, Calle del Ejemplo 12, 1-й этаж, муниципалитет на побережье, провинция Alicante · 245 000 € (заявлено) · портал недвижимости, объявление № 000000000

Для: Покупатель · Проверено: сентябрь 2026 года

Обезличенный пример реального предварительного отчёта Befory. Адрес, номера, площади и цена изменены, совпадения случайны.

ПАУЗА **Сначала выясните, какую именно квартиру продают.**

Присланный кадастровый номер 0000000XX0000X0001XX в Catastro относится к другому адресу — Calle de la Muestra 30, лестница 2, 1-й этаж, дверь 7 — и описывает квартиру 72 м². В объявлении — Calle del Ejemplo 12 и 120 м². По адресу из объявления Catastro показывает другое здание, и на его 1-м этаже нет квартиры такого размера.

Пока агент письменно не подтвердит адрес, дверь и кадастровый номер и не объяснит разницу в площади, не ездите на просмотр и не переводите деньги.

Насколько это серьёзно

Это главный риск на этом этапе: сейчас нельзя уверенно сказать, что объявление, кадастровый номер и квартира, которую покажут, — один и тот же объект. Любые проверки документов имеют смысл только после этого.

- **Просмотр — пока не назначать.** Сначала получите ответ агента на сообщение ниже. Если адрес и номер подтвердятся, просмотр можно планировать; на месте сфотографируйте номер двери и попросите квитанцию IBI.
- **Reserva, arras и любые деньги — нет.** До подтверждения объекта, Nota Simple и объяснения площади никаких платежей и подписей.
- **Разница в площади большая: 120 м² против 72 м², то есть на 48 м² (67 %) больше.** Такой разрыв вряд ли объясняется только разным подсчётом террас и доли общих элементов. Возможные причины: присланный номер относится к другой квартире; квартиру объединяли с соседним помещением или расширяли; площадь в объявлении указана неточно. Какая причина верна, покажут RC, escritura и актуальный план.
- **Состав квартиры не подтверждён.** Catastro не показывает внутреннюю планировку, поэтому три спальни и две ванные из объявления нужно подтвердить актуальным планом и осмотром.
- **Цель покупки не указана.** Если планируете туристическую аренду, сообщите: для неё нужны отдельные проверки.

Что мы сверили

Что сверяли	В объявлении	В Catastro	Итог
Адрес	Calle del Ejemplo 12	По вашему номеру: Calle de la Muestra 30, лестница 2, этаж 1, дверь 7. Calle del Ejemplo 12 — другое здание (другая парцела)	**Не совпадает**
Кадастровый номер	Не опубликован	0000000XX0000X0001XX существует; связь с объявлением не доказана	**Нужно уточнить**
Построенная площадь	120 м²	72 м² (70 м² жилья + 2 м² общих элементов)	**Не совпадает**
Полезная площадь	102 м² в характеристиках, 108 м² в описании	Полезная площадь в Catastro не указывается	**Нужно уточнить**

Что сверяли	В объявлении	В Catastro	Итог
Этаж	1-й	Этаж 01	**Совпадает формально**
Год постройки	1982	1982 по вашему номеру; здание по адресу из объявления — 1978	**Нужно уточнить**
Назначение	Квартира	Residencial (жильё)	**Совпадает формально**
Состав	3 спальни, 2 ванные, терраса и балкон	Планировка в Catastro не показывается: жильё 70 м² и 2 м² общих элементов, террасы отдельно не выделены	**Не подтверждён**
Энергия	Потребление 131 кВт·ч/м² в год (E), выбросы 27 кг CO_2/м² (D)	Сертификат не предоставлен	**Не подтверждён**

«Совпадает формально» — сведения совпадают с квартирой по присланному номеру, но пока не доказано, что это квартира из объявления.

Здание по вашему кадастровому номеру и здание по адресу из объявления стоят на соседних участках. У комплекса с вашим номером есть кадастровые адреса и по улице из объявления, поэтому адрес в объявлении мог быть указан неточно. Это предположение, его должен подтвердить агент.

Что сделать сейчас

1. **Отправьте агенту сообщение ниже.** Главное — адрес, дверь, кадастровый номер и объяснение 120 м² против 72 м².
2. **Попросите последнюю квитанцию IBI.** В ней указан кадастровый номер квартиры, за которую платит продавец. Это самый быстрый способ проверить, тот ли номер.
3. **Назначайте просмотр только после ответа.** На месте сверьте подъезд, лестницу и номер двери с документами.
4. **Если выяснится, что квартиру объединяли или расширяли,** попросите лицензии на работы и escritura, где это отражено. Изменения, не отражённые в документах, могут осложнить покупку, ипотеку и перепродажу.
5. **Не подписывайте reserva или arras и не переводите деньги,** пока abogado не проверит Nota Simple, cargas, ocupación и документы comunidad.
6. **Сообщите нам цель покупки:** проживание, долгосрочная аренда или туристическая аренда требуют разных проверок.

ПО-ИСПАНСКИ — СКОПИРУЙТЕ И ОТПРАВЬТЕ АГЕНТУ

Buenos días:

Me interesa la vivienda anunciada en el portal inmobiliario con el n.º 000000000 (Calle del Ejemplo 12, 1.ª planta, 245.000 €). Antes de concertar una visita o entregar cualquier cantidad, les agradecería que me confirmaran por escrito:

1. La dirección exacta de la vivienda: número de portal, escalera, planta y puerta.

2. Si la referencia catastral de la vivienda es 0000000XX0000X0001XX. En el Catastro esta referencia corresponde a Calle de la Muestra 30, escalera 2, planta 1, puerta 7, con 72 m² construidos. Si no es la correcta, les ruego que me indiquen la referencia correcta y me envíen el último recibo del IBI.

3. Cómo se obtienen los 120 m² construidos del anuncio frente a los 72 m² del Catastro: si se han unido viviendas, ampliado o cerrado terrazas o realizado otras obras, y con qué licencias.

4. Cuál es la superficie útil correcta (el anuncio indica 102 m² y 108 m²).

5. Nota Simple reciente y escritura de propiedad, con finca registral y CRU.

6. Plano de la vivienda con la distribución actual de tres dormitorios y dos baños.

7. Licencia o declaración responsable de ocupación vigente.

8. Certificado de eficiencia energética vigente y justificante de su registro.

9. Certificado de deudas con la comunidad, cuota actual y derramas aprobadas o previstas.

10. Confirmación de que la vivienda se entregará libre de inquilinos y ocupantes.

Muchas gracias. Un saludo,

[Ваше имя]

ПЕРЕВОД НА РУССКИЙ — ДЛЯ ВАС

Добрый день!

Меня интересует квартира из объявления № 000000000 на портале недвижимости (Calle del Ejemplo 12, 1-й этаж, 245 000 €). До того как договариваться о просмотре или передавать какие-либо деньги, прошу письменно подтвердить:

1. Точный адрес квартиры: номер подъезда, лестницу, этаж и дверь.

2. Является ли кадастровым номером квартиры 0000000XX0000X0001XX. В Catastro этот номер относится к Calle de la Muestra 30, лестница 2, этаж 1, дверь 7, построенная площадь 72 м². Если номер неверный, прошу сообщить правильный и прислать последнюю квитанцию IBI.

3. Как получаются 120 м² построенной площади из объявления при 72 м² в Catastro: объединялись ли квартиры, расширялись или закрывались террасы, проводились ли другие работы и по каким лицензиям.

4. Какая полезная площадь верна (в объявлении указаны и 102 м², и 108 м²).

5. Свежую Nota Simple и escritura с finca registral и CRU.

6. План квартиры с текущей планировкой: три спальни и две ванные.

7. Действующую лицензию или declaración responsable об ocupación.

8. Действующий энергетический сертификат и подтверждение его регистрации.

9. Справку о долгах перед comunidad, текущий взнос и утверждённые или ожидаемые derramas.

10. Подтверждение, что квартира будет передана без арендаторов и жильцов.

Большое спасибо. С уважением,

[Ваше имя]

Чего эта проверка показать не может

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.

Catastro описывает объект, но не подтверждает право собственности, обременения, соответствие перепланировок разрешениям, отсутствие долгов или физическое состояние. Здесь сверены только объявление и открытые данные Catastro на дату проверки.

Не были предоставлены Nota Simple, escritura, квитанция IBI, план квартиры, документы об ocupación, документы comunidad, энергосертификат и проект reserva или arras. Поэтому не проверено:

- какая квартира в действительности продаётся и какой у неё кадастровый номер;
- кто собственник и есть ли ипотека, арест или другие cargas;
- откуда разница в площади и отражены ли возможные объединение, расширение или закрытие террас в лицензиях и в Registro de la Propiedad;
- есть ли действующее право на ocupación;

- есть ли долги перед comunidad и утверждённые derramas (в объявлении заявлен взнос 90 € в месяц);
- свободна ли квартира от арендаторов и жильцов;
- в каком техническом состоянии квартира и дом; близость к морю может потребовать отдельной проверки ограничений прибрежной зоны в полном отчёте.

Что даст полный отчёт — 99 € с НДС

- После подтверждения номера закажем и разберём свежую Nota Simple именно по этой квартире.
- Сверим собственника, cargas, escritura, IBI, план, ocupación, энергосертификат и comunidad.
- Разберём по документам разницу 120 м² и 72 м² и покажем, какие лицензии и записи запросить.
- Проверим территориальные сигналы и существенные условия проекта reserva или arras.
- Составим список условий, которые нужно закрыть до задатка; договор редактирует abogado.

Коротко о терминах

Catastro — государственная база описания недвижимости; не подтверждает собственника и обременения.

Кадастровый номер (RC, referencia catastral) — 20-значный номер конкретной единицы недвижимости.

Construida и útil — построенная площадь (со стенами и долей общих элементов) и полезная (пол внутри квартиры).

IBI — ежегодный налог на недвижимость; в квитанции указан кадастровый номер.

Nota Simple — выписка из Registro de la Propiedad о собственнике и обременениях.

Escritura — нотариальный акт, по которому продавец приобрёл объект.

Finca registral и CRU — номер объекта в Registro de la Propiedad и его единый регистрационный код.

Cargas — зарегистрированные обременения: ипотека, арест и другие.

Ocupación — муниципальная лицензия или declaración responsable о пригодности жилья к использованию.

Comunidad и derrama — сообщество собственников дома и его целевой дополнительный сбор.

Reserva / arras — предварительные договоры с денежным обязательством до основной сделки.

Источники

Портал недвижимости. Страница объявления № 000000000 (характеристики и описание, заявленные продавцом).

Sede Electrónica del Catastro. Consulta y certificación de Bien Inmueble — по присланному номеру. https://www.sedecatastro.gob.es/

Sede Electrónica del Catastro. Información de parcela e inmuebles — по парцеле этого номера и по адресу из объявления.

Dirección General del Catastro. Сервис OVC Callejero — расположение обеих парцел.

Дата доступа к объявлению и Catastro: сентябрь 2026 года. В реальном отчёте здесь приводятся прямые ссылки на объявление и на кадастровые записи объекта.

Маршруты для дальнейшей проверки

Ayuntamiento муниципалитета объекта. Sede Electrónica — ocupación и градостроительный статус.

Generalitat Valenciana. Autorregistro de viviendas de uso turístico (G19207) — туристическая аренда. https://sede.gva.es/es/detall-tramit?id_proc=G19207

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

Registradores de España. Nota simple del Registro de la Propiedad. https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es

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

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.