

ПЕРЕД ПОКУПКОЙ

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Предварительная проверка · бесплатный документ на 2 страницы

Участок № 15 · Азиньейра-душ-Барруш · Грандола

ОБЩИЙ СТАТУС: ЖЁЛТЫЙ — ПОДТВЕРДИТЬ ДО ПРОДОЛЖЕНИЯ

ЗЕЛЁНЫЙ — явных препятствий не выявлено · ЖЁЛТЫЙ — подтвердить до следующего шага · КРАСНЫЙ — существенный сигнал риска · СЕРЫЙ — информации недостаточно

ОБЪЕКТ И ЦЕЛЬ КЛИЕНТА

Местоположение	Азиньейра-душ-Барруш · Грандола
Тип объекта	Городской участок под застройку
Цель клиента	Покупка и строительство дома Т3 площадью 140–150 м²
Дата скрининга	12 августа 2026 г.
Подготовлено	Техническая команда CertiAmb

Предварительный ответ

ПОДТВЕРДИТЬ ДО ПРОДОЛЖЕНИЯ — Опубликованные муниципальные параметры в принципе допускают дом общей площадью до 150 м². До принятия обязательств необходимо проверить актуальный титул, применимое разрешение на межевание и точное положение участка на картах зонирования и ограничений.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ СОВМЕСТИМОСТЬ ЦЕЛИ ЖЁЛТЫЙ В принципе совместима при условии документальной проверки.	ДОСТАТОЧНОСТЬ ДОСТУПНОЙ ИНФОРМАЦИИ ЖЁЛТЫЙ Официальные параметры есть, но отсутствуют актуальные реестровые документы.
--	---

ОСНОВНЫЕ НАБЛЮДЕНИЯ (3–5)

НАБЛЮДЕНИЕ	ЧТО ПОЗВОЛЯЮТ УКАЗАТЬ ИМЕЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	СТАТУС
Жилая функция	Муниципальные материалы указывают 1 дом и до 150 м².	ЖЁЛТЫЙ
Площадь застройки	Лимит 100 м²; одноэтажный дом 150 м² не соответствует.	КРАСНЫЙ
Типология	Блокированный дом с участком 14; отдельно стоящий дом не заявлен.	КРАСНЫЙ
Возможная схема	Около 100 м² на первом уровне + 40–50 м² выше выглядит возможным.	ЖЁЛТЫЙ

ИЗВЕСТНЫЕ ПАРАМЕТРЫ (ПО ИМЕЮЩИМСЯ МАТЕРИАЛАМ)

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ В МАТЕРИАЛАХ
Площадь участка	250 м²
Максимальная площадь застройки	100 м²
Максимальная общая площадь	150 м² · 1 дом · 1,5 этажа
Типологическое условие	Блокировка с участком 14

Что удалось подтвердить

ПУНКТ	ПРОВЕРЕННЫЙ ИСТОЧНИК
Идентификация: налоговая статья 910 и запись 286/19980430	Муниципальная программа торгов (2024)
250/100/150 м², 1 дом и 1,5 этажа	Муниципальная программа по участку № 15
План урбанизации Азиньейра-душ-Барруш	Извещения № 6988/2023 и 2495/2026/2

Что подтвердить пока не удалось

ПУНКТ	ГДЕ И КАК ПОДТВЕРДИТЬ
Собственность, обременения и описание	Актуальная выписка земельного реестра
Границы, пятно и связь с участком 14	Утверждённый план/разрешение на межевание
Зонирование и ограничения участка	Заверенные фрагменты муниципалитета Грандолы

Действия до подписания CPCV (предварительного договора)

1	Получить актуальные налоговую и реестровую выписки	До предложения
2	Получить разрешение на межевание и план участка 15	До CPCV
3	Подтвердить зонирование и ограничения участка	До CPCV
4	Проверить пятно, парковку и 1,5 этажа в эскизе	До проекта

Рекомендуемый следующий этап

Рекомендуется техническое и градостроительное заключение с реестровой и картографической проверкой, затем эскизная оценка вместимости. Окончательное решение — после первых трёх проверок.

Если для ответа нужен углублённый анализ: техническая due diligence, технико-градостроительное заключение или предпроектная оценка строительного потенциала.

ИСТОЧНИКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ АНАЛИЗА

- Муниципалитет Грандолы — программа публичных торгов, участок № 15 (2024).
- План урбанизации Азиньейра-душ-Барруш — извещения № 6988/2023 и 2495/2026/2.
- Муниципалитет Грандолы — официальные карты зонирования и ограничений (привязка к участку не подтверждена).

Ограничения. Это предварительная бесплатная проверка на основании только тех материалов и официальной информации, которые доступны на указанную дату. Она не проверяет ограничения исчерпывающим образом, не анализирует историю муниципального дела, не содержит расчётов и не делает вывода о допустимости строительных работ. Она не является муниципальным разрешением, юридической консультацией, техническим обследованием конструкций или гарантией получения лицензии. Указанные пункты требуют подтверждения в компетентных органах.

Документ подготовлен исключительно в демонстрационных целях.