

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Техническо-регуляторный анализ и управление рисками

Дата	13 августа 2026 г.
Дата проверки планов и норм	13 августа 2026 г.
Версия	v1.0 · DEMO
Подготовил	Equipa Técnica CertiAmb

Предмет: Потенциал освоения и риски покупки — объект 55 га, Сан-Франсишку-да-Серра, Сантьягу-ду-Касен

Демонстрационное заключение продолжает предварительный Property Check объекта 55 га, выставленного за 3,3 млн евро с «одобренным PIP». Открытые источники подтверждают наличие заявленных сценариев, но муниципальное дело PIP и официальные слои участка не были доступны. До завершения дорожной карты эти площади нельзя считать актуальными реализуемыми правами.

1. Предмет, объём и ограничения заключения

- Вопрос: на какие заявленные жилой, сельскохозяйственный и туристические сценарии можно безопасно опереться при покупке?
- Объём: действующий PDM, эффект PIP по RJUE, экологические/лесные ограничения, линия электросети и согласованность документов.
- Демонстрационный техническо-регуляторный анализ: не является муниципальным одобрением, юридическим заключением, кадастровой съёмкой или гарантией лицензии.
- Допущение: объявление верно передаёт резюме продавца по PIP, зарегистрированному 13.06.2023; решение не изучалось.

2. Проанализированные документы и недостающие сведения

2.1. Проанализированные документы

- Объявление об объекте, просмотрено 13.08.2026.
- PDM Сантьягу-ду-Касен — муниципальная публикация и действующие документы.
- Aviso n.º 1869/2025/2 — пересмотр PDM.
- Declaração n.º 24/2026/2 — исправление/перепубликованные положения о сельских землях и туризме.
- RJUE (DL 555/99), консолидированная редакция с 03.08.2026, ст. 14 и 17.

2.2. Недостающие сведения, влияющие на выводы

- Полное муниципальное дело PIP, решение, чертежи, условия и заключения — определяет одобренное и текущий эффект.
- Актуальная выписка реестра и городская/сельская налоговые записи — для сверки титула, объекта и площадей.
- Геопривязанная кадастровая/топографическая граница — для наложения слоёв и посадки.
- Официальные слои REN, ЕЕМ, пробкового/каменного дуба, пожара и электросервитута — для локализации ограничений.
- Доказательства законности/существования дома и пристройки — до расчёта расширения.

Правило: заявления продавца доказывают содержание маркетинга, но не действующее право застройки. Отсутствующие официальные документы задают границы и следующие проверки.

ПОДТВЕРЖДЁННЫЕ ФАКТЫ И ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

ПОДТВЕРЖДЁННЫЙ ФАКТ	ИСТОЧНИК	ДОПУЩЕНИЕ	ПРОВЕРИТЬ
Объявление: 550 000 м²; 3,3 млн €	Объявление	Реестровая площадь совпадает	Реестр + съёмка
PIP зарегистрирован 13.06.2023	Объявление	PIP применим сегодня	Муниципальное дело
PDM действует после редакции 2025	CMSC / DR	Категории совпадают	Официальное наложение
Ст. 17 RJUE: срок 2 года	RJUE	Нет значимого акта позже	История процедуры

Правило: повторение не делает утверждение фактом. Всё, что не проверено по официальному источнику, остаётся допущением и помечается как «требуется подтверждения».

3. Характеристика объекта / планируемых работ

Покупатель рассматривает четыре альтернативные программы из объявления. Проект не предполагается; до выбора или покупки проверяются правовые и пространственные зависимости.

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ / ДОПУЩЕНИЕ	ИСТОЧНИК
Расширение дома	до 500 м² — резюме продавца/PIP	Объявление; PIP не изучен
Сельхозобъекты	до 5 495 м² — резюме продавца/PIP	Объявление; PIP не изучен
TER — Casas / агротуризм	до 4 000 м² — резюме продавца/PIP	Объявление; PIP не изучен
Hotel Rural	до 6 000 м² — резюме продавца/PIP	Объявление; PIP не изучен
Туристическое покрытие	до 10 990 м² — резюме продавца/PIP	Объявление; PIP не изучен

4. Применимое право и документы территориального планирования во времени

Контекст PIP 2023 года отделён от правил на 13.08.2026. Это существенно: PDM пересмотрен в 2025 году, RJUE изменён с 03.08.2026.

ДОКУМЕНТ / ИНСТРУМЕНТ	ТЕКУЩИЙ СТАТУС	ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ	ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
RJUE — DL 555/99	Действует	03.08.2026	Ст. 14/17: предварительная информация
PDM — Aviso 1869/2025/2	Действует	22.01.2025	Текущие сельские виды использования
Declaração 24/2026/2	Действует	2026	Исправление / переиздание
PIP зарегистрирован 13.06.2023	Проверить	13.06.2023	Объём и текущий эффект неясны

С указанной даты прошло более двух лет. Ст. 17(5) RJUE требует последующего шага в течение двух лет после положительной информации. Муниципальное дело должно показать, сохраняет ли PIP силу и были ли последующие акты.

5. Градостроительный и регуляторный режим

Процедура контроля / эффект PIP

Ст. 14 и 17 RJUE различают содержание и эффект. Объявление не показывает применение ст. 14(1)/(2), дату уведомления и дальнейшую процедуру. Уверенность: **ВЫСОКАЯ** по правилу; **ТРЕБУЕТ ПРОВЕРКИ** по объекту.

Муниципальный план / сельские параметры

PDM регулирует отдельную застройку в ст. 40–43 и туризм в ст. 47 и далее. Ст. 43 предусматривает до 500 м² для нового дома собственника-фермера при совокупности условий; это не подтверждает «расширение до 500 м²». Уверенность: **СРЕДНЕ-ВЫСОКАЯ**.

Сервитуты и публичные ограничения

Указаны REN, montado, лес, водный риск, экоструктура, электролиния и пожар. Точное влияние требует геопривязанной границы и официальных слоёв. Уверенность: **ВЫСОКАЯ** по наличию сигналов; влияние **НЕ ПРОВЕРЕНО**.

Существующие здания / согласованность

Указаны 45 + 16 м² в городской записи и 96 м² крытой площади в сельской. Расхождение существенно; налоговые данные сами не доказывают законность. Уверенность: **ВЫСОКАЯ** по расхождению; законная площадь **НЕ ПРОВЕРЕНА**.

Процедурные варианты и обязательность

До покупки получить решение и историю PIP; затем проверить сценарий по текущим PDM и ограничениям. Если покупка зависит от программы, новый/обновлённый PIP может быть соразмерной мерой риска.

ТАБЛИЦА ПРОВЕРКИ

ВОПРОС	РЕЗУЛЬТАТ	ИСТОЧНИК	СТЕПЕНЬ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ / ОГОВОРКА
Жилые 500 м² реализуемы?	УСЛОВНО	Объявление + PDM	PIP/существование не проверены
Сельхоз 5 495 м² надёжны?	НЕТ — пока	Объявление	PIP/категория не проверены
TER 4 000 м² надёжны?	НЕТ — пока	Объявление + PDM	PIP/ZEPT/ограничения не проверены
Hotel Rural 6 000 м² надёжны?	НЕТ — пока	Объявление	PIP/текущая процедура неясны
Ограничения влияют на посадку?	ДА — возможно	Объявление + PDM	Точное наложение отсутствует

6. Связанные применимые режимы

- **Пробковый/каменный дуб:** охрана может ограничить вырубку, доступ и посадку; нужны инвентаризация и специалист.
- **REN / экоструктура:** совместимость зависит от точного наложения и операции; нужен анализ участка.
- **Вода/канализация:** туризм и сельхозпрограмма требуют оценки сетей и очистки; не выполнялась.
- **Электролиния:** подтвердить оператора, коридор сервитута и отступы до выбора посадки.
- **Пожар:** проверить риск и обязанности по актуальной официальной карте, а не только карте 2022 года из объявления.

7. Технический анализ / расчёты при необходимости

Инженерные расчёты не заявляются как подтверждённые. Арифметика повторяет цифры продавца, отделяя численный результат от юридического права.

РАСЧЁТ / ОЦЕНКА	ВХОДНЫЕ ДАННЫЕ	РЕЗУЛЬТАТ	ИНТЕРПРЕТАЦИЯ
Сельхозпоказатель	549 500 × 0,01	5 495 м²	Арифметика верна; право не проверено
Туристическое покрытие	549 500 × 0,02	10 990 м²	В объявлении ×0,2; ошибка
Налоговые площади дома	45 + 16 м²	61 м²	Не согласуется с 96 м²
Площадь TER	Продавец: 4 000 м²	Не пересчитана	Нужна база PDM/PIP
Площадь Hotel Rural	Продавец: 6 000 м²	Не пересчитана	Нужна база PDM/PIP

8. Матрица рисков

РИСК	ВЕРОЯТНОСТЬ	ТЯЖЕСТЬ	УРОВЕНЬ	ТИПИЧНОЕ ПОСЛЕДСТВИЕ
PIP не поддерживает проект	Высокая	Очень высокая	КРИТИЧЕСКИЙ	Площадь может не реализоваться
Расхождение площадей	Высокая	Высокая	ВЫСОКИЙ	Меняется база расширения
Конфликт REN / EEM	Средняя	Очень высокая	ВЫСОКИЙ	Сокращение пятна
Montado / охраняемые деревья	Средняя	Высокая	ВЫСОКИЙ	Ограничение компоновки
Туризм по текущему PDM	Средняя	Очень высокая	ВЫСОКИЙ	Переработка/новая процедура
Электросервитут	Средняя	Средняя	УМЕРЕННЫЙ	Отступы влияют на посадку
Пожар / сети	Средняя	Высокая	ВЫСОКИЙ	Дополнительности/расходы

9. Возможности / альтернативные решения

Приоритетный жилой сценарий

Если подтверждены законное существование и база PIP, менее интенсивная жилая программа может снизить туристические риски; всё равно нужны доказательства и актуальная процедура.

Сельскохозяйственный сценарий

Может соответствовать характеру земель, но 5 495 м² нельзя учитывать в цене без проверки категории, необходимости и базы PIP.

TER / агротуризм

Потенциально возможен, но нужно проверить правила PDM, возможный ZEPT и ограничения.

Hotel Rural

Максимальная заявленная площадь и наибольшая зависимость от правил туризма, ландшафта, сетей и посадки. 6 000 м² — неподтверждённый потолок.

10. Меры снижения рисков

РИСК, ПОДЛЕЖАЩИЙ СНИЖЕНИЮ	МЕРА	КОГДА
Статус PIP	Получить дело и историю процедуры	До покупки
Титул / площади	Сверить реестр, налоги и съёмку	До CPCV
Законность зданий	Получить доказательства законного существования	До CPCV
REN / EEM	Наложить актуальные официальные слои	До проекта/покупки
Montado	Инвентаризация деревьев + режим охраны	До проекта/покупки
Туристическая площадь	Проверка текущего PDM / новый PIP	До обязательств
Электролиния	Подтвердить сервитут и отступы	До проекта
Пожар / сети	Проверить доступ, воду и канализацию	До финального решения

11. Вывод и дорожная карта проверки

Вывод: имеются убедительные признаки потенциала, но 500 / 5 495 / 4 000 / 6 000 м² недостаточно подтверждены для обоснования покупки. Нужно установить содержание и текущий эффект PIP и совместимость с PDM и ограничениями. Решение отложить до G1–G5.

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПРОВЕРКИ

ЭТАП	ДЕЙСТВИЕ / ПРОВЕРКА	ДОКУМЕНТ / ИНСТРУМЕНТ / ОТВЕТСТВЕННЫЙ	ЗАВИСИМОСТЬ / КОГДА
G1	Получить полное дело PIP	CMSC / продавец	Первый этап
G2	Сверить титул, налоги и законность	Реестр + AT + CMSC	Параллельно; до CPCV
G3	Геопривязать участок/ограничения	Съёмка + официальный SIG	После идентификации
G4	Проверить четыре сценария	Анализ CertiAmb	После G1–G3
G5	Подтвердить внешние ограничения	Органы/операторы	После выбора пятна
G6	Покупка / торг / PIP / отказ	Покупатель + команда	Финальный этап

G1–G3 формируют доказательную базу; G4–G5 — реализуемость сценария. Финальное решение — после этих этапов либо при защите покупателя условиями CPCV.

12. Оговорки и неподтверждённые вопросы

- Решение PIP отсутствовало; его содержание и эффект не утверждаются.
- 13.06.2023 указано как дата регистрации; решение/уведомление не подтверждены.
- Актуальная геометрия и официальные слои отсутствовали; влияние не картировано.
- Законность, назначение и площадь зданий не доказываются объявлением или налоговыми данными.
- 4 000 м² TER и 6 000 м² Hotel Rural — заявления продавца/PIP, не подтверждённые текущие возможности.
- Формула ошибочна: 10 990 м² — 2% от 549 500 м², а не 20%.
- Демонстрация основана на открытых данных на 13.08.2026; не заменяет заказное заключение по полному делу.

Настоящее заключение подготовлено на основании материалов, перечисленных в разделе 2, и отражает право и документы территориального планирования, действующие на указанную дату. Оно не заменяет обязательные разрешения, согласования, проекты специальных разделов или заключения компетентных органов.

Настоящий документ не является юридической консультацией. Это техническо-нормативный анализ; он не заменяет акты или решения компетентных органов и не гарантирует муниципального согласования или получения лицензии. Он опирается на право и документы территориального планирования, проверенные на указанную дату.

Документ подготовлен исключительно в демонстрационных целях.

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР - Не имеет силы для реш.