

ПЕРЕД ПОКУПКОЙ

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Предварительная проверка · бесплатный документ на 2 страницы

УЧАСТОК 55 ГА С РУИНАМИ · САН-ФРАНСИШКУ-ДА-СЕРРА, САНТЯГУ-ДУ-КАСЕН

ОБЩИЙ СТАТУС: ЖЁЛТЫЙ — ПОДТВЕРДИТЬ ДО СЛЕДУЮЩЕГО ШАГА

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

ОБЪЕКТ И ЦЕЛЬ КЛИЕНТА

Местоположение	Сан-Франсишку-да-Серра · Сантьягу-ду-Касен · Сетубал
Тип объекта	Сельский/смешанный объект с руинами · заявлено 550 000 м²
Цель клиента	Покупка / инвестиция · сравнить жильё, сельхоз- и турпроекты
Дата проверки	13 августа 2026 г.
Подготовлено	Техническая команда CertiAmb

Предварительный ответ

Подтвердить до следующего шага — в объявлении указан одобренный PIP, зарегистрированный 13.06.2023, с несколькими вариантами освоения. Полное дело PIP, актуальные реестровые документы и послойная проверка участка отсутствовали, поэтому заявленные возможности пока не подтверждены.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ СОВМЕСТИМОСТЬ ЦЕЛИ ЖЁЛТЫЙ Варианты заявлены, но не подтверждены.	ДОСТАТОЧНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ СЕРЫЙ Недостаточно для проверки PIP и точных ограничений.
--	--

ОСНОВНЫЕ НАБЛЮДЕНИЯ (3–5)

НАБЛЮДЕНИЕ	ЧТО ПОЗВОЛЯЮТ УКАЗАТЬ ИМЕЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	СТАТУС
PIP / сценарии	Объявление: жильё 500 м²; сельхозобъекты 5 495 м²; TER 4 000 м²; Hotel Rural 6 000 м². Полное дело не изучено.	ЖЁЛТЫЙ
Расхождение площадей	45 м² дома + 16 м² пристройки по городскому учёту против 96 м² крытой площади по сельскому учёту.	ЖЁЛТЫЙ
Ограничения	Указаны частичная REN, montado, лесные/водоохранные зоны и полная экологическая структура; пожарный риск требует проверки по участку.	ЖЁЛТЫЙ

ИЗВЕСТНЫЕ ПАРАМЕТРЫ (ПО ИМЕЮЩИМСЯ МАТЕРИАЛАМ)

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ В ДОКУМЕНТАХ
Площадь	550 000 м² (объявление)
Существующая застройка	Городской учёт: 45 + 16 м²; сельский: 96 м² крытой площади
Заявленная категория	Сельские земли; сельхоз/лес + многоцелевое агролесопастбищное использование
Указанные ограничения	Частичная REN; montado; лес/водный риск; экоструктура; пожар

Что удалось подтвердить

ПУНКТ	ПРОВЕРЕННЫЙ ИСТОЧНИК
Градостроительная база определена	Действующий PDM: редакция 2025 г. и исправление 2026 г.
Доступна официальная картография	Муниципальный PDM/SIG содержит карты зонирования и ограничений.
Определён источник REN	DGT SNIT/SRUP: сверить с официальной муниципальной границей REN.

Что подтвердить пока не удалось

ПУНКТ	ГДЕ И КАК ПОДТВЕРДИТЬ
Текущий эффект и условия PIP	Полное дело, решение, чертежи, условия, заключения и последующие акты.
Точные наложения	Надёжная граница и фрагменты PDM/REN/сервитутов по участку.
Законный статус руин	Актуальные налоговые/реестровые документы и муниципальная история.

Действия до подписания CPCV (предварительного договора)

1	Получить полное дело PIP и последующую переписку.	ДО ПРЕДЛОЖЕНИЯ
2	Получить актуальные документы и надёжную геопривязанную границу.	ДО ПРЕДЛОЖЕНИЯ
3	Проверить PDM / REN / сервитуты / пожарный риск по участку.	ДО CPCV
4	Обусловить CPCV подтверждением выбранного сценария.	ДО CPCV

Рекомендуемый следующий этап

Следующий этап: платное технико-градостроительное заключение по выбранному сценарию, текущему эффекту PIP, ограничениям участка и сверке реестров.

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

ИСТОЧНИКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ АНАЛИЗА

- Câmara Municipal de Santiago do Cacém — действующие PDM / карты (13.08.2026)
- Direção-Geral do Território — SNIT / REN / SRUP (13.08.2026)
- Объявление — 55 га; PIP указан как зарегистрированный 13.06.2023 (коммерческий источник)

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.