Верифицировано AIREX

Демонстрационный пример

Статус верификации показан для примера объекта. Замечания к документации отражены в отчёте.

Villa Nusa Example

Villa Nusa Example — пример объекта на Бали

Номер отчёта: example-villa-nusa-full · Дата: 2026-10-12

AIREX SCORE

46

/ 100

Умеренный документарный риск

Расчёт документарной готовности: 46/100. Предварительный расчёт: применимость не определена полностью. В примере расчёт основан на демонстрационных статусах; реальных документов и верификации объекта нет. Прежние 65/100 были условной ручной иллюстрацией без расчёта по документам. Они заменены воспроизводимым результатом по указанной ниже методике.

Концепт · после завершения строительства



ИИ-визуализация будущего объекта. Не отражает текущее состояние.

Краткий вывод

Вилла в примере находится на стадии завершающей отделки. На обложке показан концепт после завершения строительства; текущее состояние и фотоистория приведены в конце отчёта. SLF, SLO и часть документов для будущей туристической эксплуатации пока не представлены.

Данные объекта

Объект

Villa Nusa Example · пример объекта

Местоположение

Бали · адрес и кадастровый номер не заданы

Условная цена

320 000 USD · условная стоимость примера

Площадь / спальни

Проект: здание 200 м² · участок 300 м² · 3 спальни

Модель сделки

Проект договора аренды на 30 лет

Стадия и использование

Строительство · завершающая отделка; туристическая аренда планируется

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

01 Как рассчитан балл

AIREX documentary readiness v1 · 2026-10-12. Предварительный расчёт: применимость не определена полностью.

Прежние 65/100 были условной ручной иллюстрацией без расчёта по документам. Они заменены воспроизводимым результатом по указанной ниже методике.

Получено 46 из 100 взвешенных баллов: 46 / 100 × 100 = 46; после округления — 46/100.

Формула: сумма (вес × коэффициент статуса) / сумма применимых и пока не исключённых весов × 100. Округляется только итоговый балл; числа в расшифровке могут отображаться с двумя знаками. Неполученные баллы — пробел в подтверждении готовности, а не вероятность нарушения закона.

Коэффициенты: верифицировано AIREX — 1; копия получена, верификация не завершена — 0,5; требует уточнения / проект / заявление — 0,25; не предоставлен или истёк — 0. Частичный балл означает наличие материалов, а не действующее разрешение.

Веса — внутренняя редакционная методика AIREX, а не установленные законом штрафы и не статистические вероятности. Базовый перечень каждой страны составляет 100 весовых единиц; после обоснованных исключений итог пересчитывается к шкале 100.

«Не применимо» исключает вес из числителя и знаменателя только при совпадающем статусе, применимости и записанном основании. Условные и неустановленные требования сохраняют вес предварительно: это неопределённость, а не доказанное нарушение. Нельзя исключать разрешение только потому, что его ещё оформляют.

Оценка охватывает документы для заявленной сделки и будущей эксплуатации/аренды. Для стройки отсутствие документа, необходимого позднее перед открытием, может быть нормальным для текущей стадии, но готовность к запуску не подтверждена. Юридические препятствия оцениваются отдельно: один критичный пункт может остановить сделку или запуск при любом итоговом балле.

Верификация означает проверку документа в зафиксированном объёме; это не государственное одобрение, гарантия права, безопасности или доходности. Отсутствие файла у AIREX не доказывает отсутствие документа у владельца.

В примере расчёт основан на демонстрационных статусах; реальных документов и верификации объекта нет.

02 Что может помешать владению, эксплуатации и аренде

Три самостоятельных решения. Баллы за другие документы не заменяют критическое условие. Ниже — правовые зависимости и проверки, а не вывод о нарушениях этого объекта. Статусы и номера взяты из документарной матрицы без изменения.

Владеть или получить договорное право

Определяющие условия — подходящий вид права, действующий срок, полномочия сторон и отсутствие препятствующих ограничений. Статус одного сертификата не закрывает проверку реестра и договора. При leasehold покупатель получает договорное право на срок, а не земельную собственность.
Пункты и текущие статусы: № 01 — Верифицировано AIREX; № 02 — Требует уточнения; № 03 — Проект договора; № 13 — Нет информации

Строить, заселиться и эксплуатировать

Для стройки проверяются назначение участка и применимое разрешение. До заселения отдельно подтверждается пригодность завершённого здания и электроустановки. Наличие PBG не закрывает SLF/SLO. Отсутствие SLF на стройке оценивается как условие будущего ввода, а не доказанный текущий запрет строительства.
Пункты и текущие статусы: № 04 — Требует уточнения; № 05 — Верифицировано AIREX; № 06 — Не предоставлен; № 07 — Не предоставлен; № 08 — Применимость уточняется

Сдавать объект туристам

Дополнительно нужны разрешённое договором использование/субаренда, подходящая функция здания и применимые документы оператора. NIB — лишь часть проверки. Проживание владельца, долгосрочная жилая аренда и туристическое размещение рассматриваются отдельно; общий балл не подтверждает право принимать гостей.
Пункты и текущие статусы: № 03 — Проект договора; № 04 — Требует уточнения; № 05 — Верифицировано AIREX; № 06 — Не предоставлен; № 09 — Верифицировано AIREX; № 10 — Заявка в процессе; № 11 — Нет информации; № 13 — Нет информации

03 Предварительный вывод

Для продолжения верификации нужно связать документы с одним участком, зданием и оператором. До принятия решения следует получить недостающие материалы и согласовать условия сделки с учётом нерешённых вопросов. Документарная оценка не означает разрешение на эксплуатацию.

04 Документы для верификации · 13 пунктов

Нумерация совпадает с предварительным отчётом. В примере документы № 01, 05 и 09 имеют статус «Верифицировано AIREX»; по остальным пунктам показаны замечания или отсутствие информации. Статус относится к указанному объёму верификации и не отменяет недостающие разрешения. Это демонстрационный пример: реальные документы и приложения к нему не предоставляются. «Нет информации» означает, что доказательства не получены: это не установленное отсутствие документа. «На рассмотрении» не равно выданному разрешению. Если требование неприменимо к стадии или деятельности, фиксируются причина и подтверждающий источник. Последствия ниже наступают условно — если требование применимо и действительно не выполнено.

01. SHM / HGB / Hak Pakai · Зарегистрированное право на землю

Верифицировано AIREX

В примере AIREX завершила верификацию представленного документа о праве на землю: сопоставлены правообладатель, вид права и участок. Актуальные кадастровые данные и обременения рассматриваются отдельно в пункте 02.

Вес 20; коэффициент 1; зачтено 20 из 20; не зачтено 0. При верификации этого пункта: +0 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Зачтён полный вес по указанному объёму верификации.

Владение: неподходящий вид права, истёкший срок или отсутствие полномочий правообладателя могут помешать приобретению и сохранению права. Иностранное физлицо не может напрямую приобрести SHM. HGB и Hak Pakai не означают бессрочную собственность.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До сделки правообладатель и местный юрист/PPAT сверяют сертификат с BPN, допустимость приобретателя и оставшийся срок. Закрытие: подтверждены вид права, сторона, участок, срок и законная структура сделки.

UU 5/1960 — Basic Agrarian Law
https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960

PP 18/2021 — Land rights and registration; ATR/BPN status: Berlaku
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/946/hak-pengelolaan-hak-atas-tanah-satuan-rumah-susun-dan-pendaftaran-tanah

02. BPN / Surat Ukur · Кадастровые данные и сведения реестра

Требует уточнения

Есть условный план участка 300 м². Актуальная проверка реестра, границ и зарегистрированных обременений в сценарии не выполнена.

Вес 10; коэффициент 0,25; зачтено 2,5 из 10; не зачтено 7,5. При верификации этого пункта: +7,5 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Владение и сделка: расхождения границ, площади или владельца, зарегистрированные обременения и ограничения могут препятствовать передаче права либо потребовать согласий и урегулирования. Копия старого сертификата не подтверждает текущее состояние реестра.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До сделки PPAT/BPN проверяют актуальные физические и юридические сведения и план участка. Закрытие: совпадение объекта подтверждено; каждое обнаруженное обременение и требуемое согласие разрешено документально.

PP 24/1997 — Land registration, read with later amendments
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/3/pendaftaran-tanah

PP 18/2021 — Land rights and registration; ATR/BPN status: Berlaku
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/946/hak-pengelolaan-hak-atas-tanah-satuan-rumah-susun-dan-pendaftaran-tanah

ДЕМО · ПРИМЕР

03. Lease · Договор аренды и полномочия арендодателя

Проект договора

Заявлен срок 30 лет. Полномочия арендодателя, передача прав, субаренда, продление и условия возврата платежей ещё не согласованы.

Вес 12; коэффициент 0,25; зачтено 3 из 12; не зачтено 9. При верификации этого пункта: +9 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Пользование и аренда: неподписанный проект не подтверждает действующее договорное право. Срок, запрет субаренды, ограничение назначения или отсутствие полномочий арендодателя могут помешать заселению, передаче договора или туристической сдаче. Lease не передаёт земельную собственность.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До оплаты стороны и местный юрист проверяют основание сделки, срок, продление, доступ, субаренду и согласия. Закрытие: подписан применимый договор/акт; выполнены условия вступления в силу и регистрация, если она требуется для выбранной передачи права.

UU 5/1960 — Basic Agrarian Law
https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960

PP 24/1997 — Land registration, read with later amendments
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/3/pendaftaran-tanah

ДЕМО · ПРИМЕР

04. KKPR / RDTR · Соответствие зонированию

Требует уточнения

По сценарию предоставлен фрагмент карты. Связь с участком и планируемой деятельностью, применимый маршрут KKPR/RDTR или основание иной процедуры не подтверждены.

Вес 10; коэффициент 0,25; зачтено 2,5 из 10; не зачтено 7,5. При верификации этого пункта: +7,5 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Строительство и назначение: подтверждённое несоответствие RDTR/RTR или условиям KKPR может помешать разрешению проекта и выбранному использованию, включая туристическую аренду. Санкции определяет орган власти по нарушению; цвет зоны сам по себе не является заключением.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До покупки под выбранную цель и до строительства подтвердить точный участок, вид деятельности, ограничения и применимый маршрут KKPR в DPMPTSP/органе пространственного планирования. Закрытие: письменное подтверждение соответствия либо допустимого альтернативного основания.

PP 21/2021 — Spatial planning
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/950/peraturan-pemerintah-nomor-21-tahun-2021

Permen ATR/BPN 13/2021 — KKPR implementation
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/1004/peraturan-menteri-agraria-dan-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-13-tahun-2021

ATR/BPN Juknis 13/Juknis-PF.01/XII/2023 — KKPR nonbusiness
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/1144/pet

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

05. PBG / IMB · Разрешительная документация на здание

Верифицировано AIREX

В примере PBG и представленные планы верифицированы AIREX для здания площадью 200 м². Верификация PBG не заменяет SLF и не подтверждает готовность к туристической эксплуатации. Для здания с ранее выданным IMB отдельно устанавливаются его действительность и применимость.

Вес 12; коэффициент 1; зачтено 12 из 12; не зачтено 0. При верификации этого пункта: +0 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Зачтён полный вес по указанному объёму верификации.

Строительство: отсутствие требуемого разрешения или несоответствие утверждённой функции/планам может привести к ограничению или остановке работ/использования. Действующий применимый IMB учитывается вместо PBG. PBG не является правом на землю, SLF или лицензией на аренду.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До работ собственник и проектировщик сверяют разрешение и планы через SIMBG/местный технический орган. Закрытие: выданный действующий документ соответствует участку, функции, площади и работам; изменения оформлены, когда требуются.

PP 16/2021 — Official full text; Articles 1, 297 and 346
https://jdih.pkp.go.id/produk-hukum/file/pp-nomor-16-tahun-2021-tanpa-lampiran.pdf

SIMBG — official building permit and SLF service and FAQ
https://simbg.pu.go.id/dashboard

ДЕМО · ПРИМЕР

06. SLF · Сертификат пригодности здания к эксплуатации

Не предоставлен

В условной переписке указано «на оформлении». Выданный SLF, его назначение и срок не представлены; оформление не считается выдачей.

Вес 10; коэффициент 0; зачтено 0 из 10; не зачтено 10. При верификации этого пункта: +10 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя.

Эксплуатация: требуемый действующий SLF подтверждает пригодность завершённого здания к использованию. Его отсутствие на стадии стройки не доказывает нарушение; к началу использования это отдельное обязательное условие. Поданный запрос не равен выданному SLF.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До заселения собственник организует обследование и получение/продление SLF через SIMBG и компетентный орган. Закрытие: выданный сертификат и его срок сопоставлены с фактическим зданием и функцией; выявленные дефекты устранены.

PP 16/2021 — Official full text; Articles 1, 297 and 346
https://jdih.pkp.go.id/produk-hukum/file/pp-nomor-16-tahun-2021-tanpa-lampiran.pdf

SIMBG — official building permit and SLF service and FAQ
https://simbg.pu.go.id/dashboard

ДЕМО · ПРИМЕР

07. SLO · Сертификат допуска электроустановки

Не предоставлен

SLO и данные его регистрации отсутствуют. Следует получить документ и сопоставить его с обслуживающей здание электроустановкой.

Вес 6; коэффициент 0; зачтено 0 из 6; не зачтено 6. При верификации этого пункта: +6 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя.

Эксплуатация электрики: отсутствие требуемого SLO может помешать подключению/увеличению мощности и законной эксплуатации установки. Сам факт наличия электричества не подтверждает её сертификацию. Для участка без электроустановки применимость оценивается отдельно.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До ввода установки собственник привлекает уполномоченную инспекцию LIT/LIT-TR. Закрытие: действующий зарегистрированный SLO совпадает с установкой и мощностью; требуемые испытания и исправления завершены. SLO не заменяет SLF здания.

Permen ESDM 12/2021 — Electrical support certification
https://jdih.esdm.go.id/dokumen/view?id=2181

ESDM — SLO and electrical safety requirements
https://esdm.go.id/en/media-center/news-archives/wujudkan-kondisi-aman-perusahaan-wajib-taati-ketentuan-ketenagalistrikan

ДЕМО · ПРИМЕР

08. AMDAL / UKL-UPL / SPPL · Экологические документы по результатам скрининга

Применимость уточняется

По сценарию предоставлена анкета деятельности. Применимый маршрут AMDAL, UKL-UPL или SPPL и подтверждающий комплект пока не определены.

Вес 6; коэффициент 0,25; зачтено 1,5 из 6; не зачтено 4,5. При верификации этого пункта: +4,5 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы. Применимость пока не установлена окончательно; вес сохранён для предварительного расчёта.

Согласование и эксплуатация: незавершённый применимый экологический маршрут может препятствовать разрешению и запуску проекта. Требование зависит от масштаба, места и воздействия: AMDAL, UKL-UPL и SPPL — альтернативные маршруты, а не три обязательных документа для каждой виллы.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До соответствующего этапа оператор и экологический специалист подтверждают скрининг в DLH/OSS. Закрытие: применимый документ и необходимое Persetujuan Lingkungan выданы/оформлены; требования к стокам, отходам и мониторингу учтены. Проект отчёта не равен согласованию.

PP 22/2021 — Environmental protection and management; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/161852/pp-no-22-tahun-2021

Permen LHK 4/2021 — AMDAL / UKL-UPL / SPPL screening; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/210998/permen-lhk-no-4-tahun-2021

ДЕМО · ПРИМЕР

09. NIB · Регистрационный номер предпринимателя

Верифицировано AIREX

В примере NIB и сведения OSS об операторе верифицированы AIREX. Это подтверждает сведения регистрации в указанном объёме; коммерческие разрешения и санитарная пригодность рассматриваются отдельно в пунктах 10 и 11.

Вес 3; коэффициент 1; зачтено 3 из 3; не зачтено 0. При верификации этого пункта: +0 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Зачтён полный вес по указанному объёму верификации.

Коммерческая деятельность: NIB идентифицирует оператора и его деятельность в OSS. Несоответствие оператора, KBLI или проекта может помешать оформлению бизнеса. Сам NIB не подтверждает право собственности, готовность здания или выполнение всех условий сдачи туристам.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До коммерческого запуска оператор сверяет действующий NIB, KBLI, адрес и статус проекта в OSS с DPMPTSP. Закрытие: данные соответствуют фактической деятельности; оставшиеся разрешения проверены отдельно. Для личного жилья NIB не универсальное требование.

PP 28/2025 — Risk-based business licensing; effective 5 June 2025; repeals PP 5/2021; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/319773/pp-no-28-tahun-2025

OSS — Villa business classification and 2020 → 2025 conversion
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

ДЕМО · ПРИМЕР

10. PB / SS / PB UMKU · Документы коммерческой эксплуатации

Заявка в процессе

Показан условный статус подачи. Требуемые для выбранной деятельности документы PB / SS / PB UMKU и статус их выдачи необходимо уточнить.

Вес 6; коэффициент 0,25; зачтено 1,5 из 6; не зачтено 4,5. При верификации этого пункта: +4,5 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы. Применимость пока не установлена окончательно; вес сохранён для предварительного расчёта.

Сдача туристам: право владеть/арендовать здание и наличие NIB не заменяют применимые PB, Sertifikat Standar и PB UMKU. Невыполнение обязательных условий может повлечь предписание, приостановку деятельности или отзыв разрешения. Долгосрочная жилая аренда и туристическое размещение требуют разной оценки.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До приёма гостей оператор и DPMPTSP/служба туризма определяют фактическую деятельность и проверяют актуальные требования OSS.
Закрытие: обязательные документы действуют и условия выполнены. Добровольную сертификацию нельзя автоматически объявлять обязательной.

PP 28/2025 — Risk-based business licensing; effective 5 June 2025; repeals PP 5/2021; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/319773/pp-no-28-tahun-2025

Permenpar 6/2025 — Tourism standards; enacted 10 October 2025; status: Berlaku
https://jdih.kemenpar.go.id/peraturan/1422

OSS — Villa business classification and 2020 → 2025 conversion
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

ДЕМО · ПРИМЕР

11. Sertifikat Laik Sehat · Санитарная пригодность

Нет информации

Сведения и сертификат не представлены. OSS указывает этот документ в составе PB UMKU для деятельности Vila. Необходимо установить применимость к выбранной деятельности и получить подтверждение выдачи до запуска, когда оно требуется.

Санитарная пригодность учитывается внутри блока «Коммерческая эксплуатация», без повторного веса. Если сертификат обязателен и не верифицирован, этот блок нельзя считать полностью верифицированным; нулевой отдельный вес не означает отсутствие препятствия для запуска. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя. Применимость пока не установлена окончательно; вес сохранён для предварительного расчёта.

Туристическая эксплуатация: SLS подтверждает санитарную пригодность. Для деятельности Villa действующий стандарт включает SLS; отсутствие обязательного подтверждения оставляет условия запуска невыполненными. Это отдельная проверка от SLF и SLO.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До запуска оператор уточняет применимость по деятельности в OSS/Dinas Kesehatan и проходит требуемую санитарную инспекцию.
Закрытие: SLS выдан компетентным органом, относится к этому объекту и актуален; замечания устранены.

Permenpar 6/2025 — Tourism standards; enacted 10 October 2025; status: Berlaku
https://jdih.kemenpar.go.id/peraturan/1422

OSS — Villa business classification and 2020 → 2025 conversion
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

ДЕМО · ПРИМЕР

12. SPPT PBB / Payment · Налог на недвижимость

Нет информации

Начисление SPPT PBB, подтверждение оплаты и сведения о задолженности не представлены. Нужно сопоставить объект и налоговый период. Налоговый документ не подтверждает право собственности; налоги по сделке устанавливаются отдельно по её структуре.

Вес 2; коэффициент 0; зачтено 0 из 2; не зачтено 2. При верификации этого пункта: +2 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя.

Сделка и расходы: неподтверждённые начисления и платежи оставляют риск неучтённой налоговой задолженности и расчётов между сторонами. Отсутствие квитанции в досье не доказывает долг. SPPT PBB и его оплата не доказывают собственность и не разрешают аренду.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До расчётов собственник и налоговый консультант запрашивают актуальное состояние PBB в местном Bapenda, сопоставляют NOP, объект и периоды. Закрытие: платежи/остаток подтверждены, ответственность сторон за задолженность и отдельные налоги сделки закреплена.

Directorate General of Taxation — PBB tax designation is not ownership evidence
https://www.pajak.go.id/pajak-bumi-dan-bangunan

ДЕМО · ПРИМЕР

13. Akta / SK AHU / NPWP · Оператор и полномочия

Нет информации

Учредительные документы, регистрация AHU, актуальные изменения, NPWP и полномочия подписанта не представлены. Для оператора-компании необходимо установить правоспособность, разрешённую деятельность и право заключать договоры. Покупка долей компании в этот пример не входит.

Вес 3; коэффициент 0; зачтено 0 из 3; не зачтено 3. При верификации этого пункта: +3 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя.

Договор и оператор: неподтверждённое существование компании, полномочия подписанта или необходимые корпоративные согласия создают риск оспаривания сделки и управления объектом. NPWP — налоговая идентификация, а не право собственности или разрешение на эксплуатацию.
Что сделать и когда вопрос закрыт: До подписания директор и местный юрист сверяют акты, актуальные сведения AHU, устав, изменения и доверенности. Закрытие: сторона и полномочия подтверждены, необходимые согласия получены. При покупке долей отдельно проверяются долги и корпоративные риски.

UU 40/2007 — Company law, official text; read with current amendments
https://jdih.kemenkeu.go.id/api/download/fulltext/2007/40TAHUN2007UU.htm

05 Приоритеты и действия

P1 · Не подтверждена готовность к эксплуатации

До запуска

Пробел: SLF и SLO не представлены. Действие: продавец/оператор предоставляет выданные документы; профильный специалист AIREX сопоставляет объект, реквизиты и актуальность. Условие закрытия: документирован результат верификации, а не обещание выдачи.

P1 · Не завершён пакет для туристической аренды

До принятия решения

Пробел: применимые документы коммерческой эксплуатации не определены полностью. Действие: оператор уточняет деятельность и комплект с профильным специалистом; специалист AIREX фиксирует применимость и фактический статус каждого документа.

P2 · Не подтверждены условия пользования участком

До согласования сделки

Пробел: договор аренды остаётся проектом, актуальная проверка реестра отсутствует. Действие: стороны и местный юрист/PPAT в пределах своей компетенции проверяют полномочия, срок, ограничения и условия платежей.

P2 · Требуется сопоставление проекта и назначения

До закрытия верификации

Пробел: после верификации PBG требуется сопоставить фактическое здание, зонирование и экологический маршрут. Действие: установить применимость требований и зафиксировать оставшиеся расхождения, ответственных и подтверждения их устранения.

06 Следующие шаги

1. Уточнить участок, право, стороны сделки, стадию и планируемую деятельность; запросить единый комплект документов и приложений.

2. Получить SLF, SLO и применимые документы коммерческой эксплуатации либо документированное объяснение текущей стадии. Не заменять выданные документы обещаниями.

3. Провести независимое сопоставление реквизитов, реестров, планов и договорных условий; назначить ответственного и срок по каждому открытому вопросу.

4. Повторно оценить пакет после устранения замечаний и отдельно решить вопрос о сделке. Обновление оценки не происходит автоматически при загрузке файла.

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

07 Объём и ограничения

Это образец представления информации, а не отчёт по существующему объекту. Название, цена, площади, срок аренды, статусы и оценка придуманы; исходные документы не существуют и не проверялись.

Перечень из 13 пунктов составлен для примера строящейся виллы с планируемой туристической арендой. Применимость определяется по участку, зданию, оператору и услугам. Водоснабжение, стоки, пожарная безопасность, ресторан, спа и иные услуги могут потребовать дополнительных документов. Альтернативные документы не требуются одновременно.

Натурное обследование, проверка конструкций и инженерных систем, оценка рынка, налогов, доходности и подлинности документов не проводились. Отсутствие файла не доказывает нарушение закона.

AIREX Score — отдельная оценка документарной готовности. Она не является государственной выдачей разрешений, юридическим заключением или гарантией права, безопасности либо дохода.

08 Официальные источники требований

Туристическая эксплуатация и санитарная пригодность

Источники описывают требования к деятельности; они не подтверждают наличие документов у примера объекта.

OSS · Vila · PB UMKU
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

Kementerian Pariwisata · Permenpar 6/2025
https://jdih.kemenpar.go.id/peraturan/1422

Шкала документарного риска

0–20 · Критический документарный риск

В подтверждении ключевых оснований сделки остаются существенные пробелы. Сначала требуется получить и проверить основную документацию. Низкий балл означает недостаток подтверждений, а не установленную незаконность объекта.

21–40 · Высокий документарный риск

Часть материалов доступна, но существенные вопросы по правам, объекту или эксплуатации остаются открытыми. Балл отражает недостаток подтверждений и сам по себе не доказывает нарушение.

Текущая оценка · 46/100

41–60 · Умеренный документарный риск

Основные материалы собраны частично. Для решения нужны дополнительные подтверждения и устранение отмеченных расхождений.

61–80 · Документация требует завершения

Часть документации подтверждена, но отмеченные документы или проверки ещё не завершены. Даже один обязательный документ может препятствовать оформлению прав, эксплуатации или аренде. Балл не подтверждает законность использования; заявка не означает выдачу разрешения.

81–100 · Высокая документарная готовность

Документация в выбранном объёме проверки имеет высокую степень готовности. Отдельные документы могут оформляться; их фактический статус должен быть указан. Оценка не гарантирует права, разрешения, безопасность или доходность.

Примечание к отчёту: AIREX · Демонстрационный материал. Не относится к реальной карточке каталога и не является основанием для сделки.

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

Текущее состояние · строительство

Визуализации примера объекта. Изображения созданы ИИ; даты съёмки условные.



Фасад и бассейн · завершающие работы
Условная дата съёмки: 12.10.2026 · Изображение создано ИИ



Интерьер · монтаж и отделка
Условная дата съёмки: 12.10.2026 · Изображение создано ИИ

История строительства

Визуализации примера объекта. Изображения созданы ИИ; даты съёмки условные.

октябрь 2025 г.



Пустой участок · до начала строительства
Условная дата съёмки: 12.10.2025 · Изображение создано ИИ

январь 2026 г.



Фундамент и чаша бассейна
Условная дата съёмки: 12.01.2026 · Изображение создано ИИ

апрель 2026 г.



Возведение каркаса и стен
Условная дата съёмки: 12.04.2026 · Изображение создано ИИ

История строительства · продолжение

Визуализации примера объекта. Изображения созданы ИИ; даты съёмки условные.

июль 2026 г.



Отделка фасада и начало благоустройства
Условная дата съёмки: 12.07.2026 · Изображение создано ИИ

октябрь 2026 г.



Завершающие работы · текущее состояние
Условная дата съёмки: 12.10.2026 · Изображение создано ИИ