Верифицировано AIREX

Демонстрационный пример

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

Villa Andaman Example

Пример объекта · Bang Tao, Phuket, Thailand

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

AIREX SCORE

43

/ 100

Умеренный документарный риск

Расчёт документарной готовности: 43/100. 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

В примере вилла с тремя спальнями находится на завершающей отделке. Верификация титула, владельца и Aor.1 показана демонстрационно. Реестр, доступ, экология и аренда требуют уточнения; документы туристической эксплуатации пока отсутствуют. Концепт размещён на первой странице, текущее состояние и фотоистория — в конце.

Данные объекта

Объект

Villa Andaman Example · пример объекта

Местоположение

Bang Tao · Пхукет · без реального адреса и номера участка

Условная цена

24 000 000 THB · стоимость в примере

Площадь / спальни

Здание 240 м² · участок 400 м² · 3 спальни

Модель сделки

Проект аренды на 30 лет · регистрация ожидается

Стадия и использование

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 40,5 из 95 взвешенных баллов: 40,5 / 95 × 100 = 42,63; после округления — 43/100.

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 сделке, эксплуатации или аренде

Юридические ограничения оцениваются отдельно от общего балла. Здесь указаны условия принятия решения; это не утверждение о выявленном нарушении. Текущие статусы приведены по номерам основного перечня.

Владение и оформление права

Условия пока подтверждены не полностью

До решения требуется уточнить пункты 02, 03, 12, 16.
Решающие вопросы: кто вправе передать объект, какое именно право получает покупатель, какие обременения сохраняются и возможна ли регистрация. Проверка титула отдельно не закрывает аренду, доступ и право иностранного покупателя.
Статусы пунктов: 01 — Верифицировано AIREX; 02 — Требует уточнения; 03 — Требует уточнения; 06 — Верифицировано AIREX; 12 — Требует уточнения; 13 — Не применимо — основание указано; 14 — Не применимо — основание указано; 15 — Не применимо — основание указано; 16 — Проект договора

Завершение строительства и эксплуатация

Условия пока подтверждены не полностью

До решения требуется уточнить пункты 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11, 18.
Решающие вопросы: соответствует ли постройка разрешённому проекту и назначению, выполнены ли применимые экологические и безопасностные требования. Будущий документ до завершения стройки — отдельный этап, но к началу использования обязательные условия должны быть закрыты.
Статусы пунктов: 03 — Требует уточнения; 04 — Требует уточнения; 05 — Требует уточнения; 07 — Верифицировано AIREX; 08 — Получен · ожидает верификации AIREX; 09 — Не предоставлен; 10 — Применимость уточняется; 11 — Нет информации; 18 — Требует уточнения

Аренда и туристическое использование

Условия пока подтверждены не полностью

До решения требуется уточнить пункты 04, 09, 16, 17, 18.
Для аренды нужно одновременно проверить право сдавать/субарендовать, допустимое использование здания и правила комплекса. Для краткосрочного размещения дополнительно устанавливается гостиничная лицензия или применимое оформленное исключение. Балл не заменяет эти условия.
Статусы пунктов: 04 — Требует уточнения; 09 — Не предоставлен; 15 — Не применимо — основание указано; 16 — Проект договора; 17 — Нет информации; 18 — Требует уточнения

03 Предварительный вывод

Пакет примера частично сформирован. Верификация отдельных документов не закрывает вопросы доступа, аренды, экологической применимости и эксплуатации. Получить недостающие доказательства и записать решение по каждому условному требованию.

04 Документы для верификации · 18 пунктов

Номера совпадают с предварительным отчётом. 01, 06 и 07 показывают демонстрационную верификацию; 09, 11 и 17 — отсутствие информации. Статусы относятся только к примеру и не подтверждают выдачу реальных разрешений. «Нет информации» означает недостаток доказательств, а не установленное отсутствие разрешения. Последствия ниже наступают только при подтверждённой применимости и соответствующем факте. Для «Не применимо» нужна зафиксированная причина; отсутствие такого документа не является нарушением. При неизвестной применимости сначала определить требование. Ссылки подтверждают требования, а не наличие документов у объекта.

01. DOL · Title · Титул на землю или квартиру и кадастровые сведения

Верифицировано AIREX

В примере AIREX верифицировала копию Chanote: правообладатель, вид права и участок 400 м² сопоставлены. Реальные реквизиты титула не задаются. Свежие обременения и аренда рассматриваются отдельно в пунктах 02 и 16.

Вес 14; коэффициент 1; зачтено 14 из 14; не зачтено 0. При верификации этого пункта: +0 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Зачтён полный вес по указанному объёму верификации.

Возможное последствие: Если титул недействителен, продавец не правообладатель или предмет сделки не совпадает с реестром, заявленное право нельзя надёжно оформить. Неполученная копия означает непроверенность, а не отсутствие права.
Что сделать: До оплаты сверить все страницы титула, владельца, границы и объект сделки с актуальными записями компетентного Land Office.

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL LandsMaps government dataset; expressly not legal evidence
https://data.go.th/dataset/mapland-parcel

02. DOL · Registry · Обременения, ипотека и зарегистрированные права

Требует уточнения

Есть копия оборотной стороны титула, но актуальная проверка Земельного управления не получена. Старая копия без записи не доказывает отсутствие ипотеки сегодня. Нужны свежие регистрационные сведения и необходимые согласия.

Вес 6; коэффициент 0,25; зачтено 1,5 из 6; не зачтено 4,5. При верификации этого пункта: +4,74 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Возможное последствие: Подтверждённая ипотека, арест или право третьего лица могут ограничить передачу, пользование либо повлечь взыскание. Само наличие ипотеки не означает невозможность сделки: важны порядок её погашения и условия регистрации.
Что сделать: Получить свежую проверку реестра и документы обременений; согласовать снятие, согласия и последовательность расчётов до завершения сделки.

DOL mortgage registration guidance
https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/%E0%B8%88%E0%B8%B3%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%87.pdf

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

03. Access / Easement · Законный доступ, границы и сервитуты

Требует уточнения

План показывает подъезд по общей частной дороге. Зарегистрированный сервитут и условия содержания дороги не представлены. Установить владельца, законный проезд для участка и распределение расходов.

Вес 6; коэффициент 0,25; зачтено 1,5 из 6; не зачтено 4,5. При верификации этого пункта: +4,74 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Возможное последствие: Если законного проезда нет, доступ владельца, гостей и служб может стать предметом спора или ограничений. Видимая дорога и её использование соседями сами по себе не подтверждают право участка на проезд.
Что сделать: Проверить публичный статус дороги либо зарегистрированный сервитут/другое законное основание, маршрут и содержание; выполнить межевание при расхождениях границ.

DOL court decisions on land rights, including easements
https://www.dol.go.th/legal/Documents/Dekatidin_No_1.pdf

DOL LandsMaps government dataset; expressly not legal evidence
https://data.go.th/dataset/mapland-parcel

04. DPT · Land use · Градостроительное зонирование и разрешённое использование

Требует уточнения

В примере получен фрагмент карты зонирования Bang Tao. Точный участок и туристическая аренда с действующим планом не сопоставлены. Нужна письменная проверка землепользования или иное подходящее подтверждение органа.

Вес 6; коэффициент 0,25; зачтено 1,5 из 6; не зачтено 4,5. При верификации этого пункта: +4,74 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Возможное последствие: Если назначение противоречит действующему зонированию, строительство, изменение использования или туристическая эксплуатация могут не получить разрешение. Жилая зона сама по себе не подтверждает любой формат аренды. Что сделать: Получить проверку точного участка и выбранного назначения в DPT/местном органе; зафиксировать ограничения и основание допустимости.

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

05. Phuket · Protected area · Природоохранные, прибрежные и рельефные ограничения Пхукета

Требует уточнения

Анкета указывает необходимость проверки природоохранной зоны Пхукета. Рельеф, отступы от берега и охраняемые границы не подтверждены. Нельзя применять один предел высоты или экологическое исключение ко всему острову.

Вес 4; коэффициент 0,25; зачтено 1 из 4; не зачтено 3. При верификации этого пункта: +3,16 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.

Возможное последствие: Если проект нарушает применимые прибрежные, лесные, высотные или рельефные ограничения, его параметры могут потребовать изменения, а согласование — оказаться невозможным. Зона определяется по участку, а не по названию района.
Что сделать: Сопоставить координаты, высоту, уклон и береговую линию с действующими картами и правилами Пхукета; получить заключение компетентного органа по спорным параметрам.

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

ДЕМО · ПРИМЕР

06. DBD · Entity · Владелец, застройщик и полномочия подписанта

Верифицировано AIREX

В демонстрационном комплекте AIREX сопоставила данные DBD владельца-компании и полномочия подписанта. Реальные компания и номер регистрации не задаются. Это не подтверждает гостиничную лицензию или финансовую устойчивость.

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.

Возможное последствие: Отсутствие полномочий подписанта создаёт риск оспаривания сделки. Регистрация компании не доказывает её право продавать этот объект, устойчивость или наличие разрешений; номинальное владение не создаёт законного основания для иностранца.
Что сделать: Сверить актуальные DBD-документы, право на актив, решения и доверенности; для корпоративной сделки отдельно проверить обязательства и законность структуры владения.

DBD DataWarehouse+
https://datawarehouse2.dbd.go.th/

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DBD · nominee arrangements and lawful business
https://www.dbd.go.th/news/37730092569

ДЕМО · ПРИМЕР

07. Aor.1 / S.39 bis · Разрешение на строительство Aor.1 или процедура статьи 39 bis

Верифицировано AIREX

В примере копия Aor.1 и относящиеся планы верифицированы AIREX для жилой виллы 240 м². Реальные номер, орган и дата выдачи не имитируются. Жилое разрешение не подтверждает право туристической эксплуатации; изменения проверяются отдельно.

Вес 10; коэффициент 1; зачтено 10 из 10; не зачтено 0. При верификации этого пункта: +0 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Зачтён полный вес по указанному объёму верификации.

Возможное последствие: Если обязательное разрешение или законная процедура статьи 39 bis не соблюдены, работы могут быть остановлены; нарушения могут повлечь исправление, а в предусмотренных законом случаях — снос. Поданная заявка не равна разрешению.
Что сделать: Проверить выданное Aor.1 либо полный пакет применимой процедуры, срок, держателя, назначение и участок; сопоставить с текущей стройкой и продлениями.

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Official building-permit extension procedure
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-4b36-4e1b-990c-69fcee7dfa30/view

Building Control Act · permission, use and enforcement
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

ДЕМО · ПРИМЕР

08. Approved plans · Утверждённые чертежи, изменения и строительный надзор

Получен · ожидает верификации AIREX

Есть архитектурные планы трёх спален, бассейна и здания 240 м². Исполнительные чертежи и подтверждение изменений ещё не получены. Сопоставить фактическую стройку, утверждённые планы и документы надзора.

Вес 5; коэффициент 0,5; зачтено 2,5 из 5; не зачтено 2,5. При верификации этого пункта: +2,63 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Есть копия; подлинность, актуальность и соответствие объекту ещё не подтверждены.

Возможное последствие: Даже при наличии разрешения существенное несоответствие постройки утверждённым планам может помешать приёмке и законному использованию; могут потребоваться согласованные изменения или переделка. Фото не заменяет техническую сверку.
Что сделать: Инженеру сопоставить разрешённые и исполнительные чертежи с обмерами; получить согласования изменений и документы надзора до приёмки.

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Building Control Act B.E.2522 via official Bangkok government legal service
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

ДЕМО · ПРИМЕР

09. Aor.6 / Aor.5 · Сертификат завершения для контролируемого использования Aor.6 / изменение использования Aor.5

Не предоставлен

Документы завершения и использования отсутствуют. Aor.6 не обязателен автоматически для каждой частной виллы: сначала установить категорию здания и последствия туристической аренды. Если применимо, получить выданный Aor.6 и/или Aor.5.

Вес 8; коэффициент 0; зачтено 0 из 8; не зачтено 8. При верификации этого пункта: +8,42 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя. Применимость пока не установлена окончательно; вес сохранён для предварительного расчёта.

Возможное последствие: Если Aor.6 или разрешение изменения использования Aor.5 обязательно, его фактическое отсутствие может препятствовать использованию здания в соответствующих целях. Aor.6 не обязателен для каждой виллы; незавершённая стройка оценивается по своей стадии.
Что сделать: Установить категорию и фактическое назначение с местным органом. При применимости получить выданный сертификат/разрешение до начала соответствующего использования.

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Official Building Control Office FAQ: Aor.5 / Aor.6
https://webportal.bangkok.go.th/bco/page/main/6481/FAQ

ДЕМО · ПРИМЕР

10. EIA / IEE · Экологическая применимость и согласование EIA / IEE

Применимость уточняется

Получена начальная экологическая анкета, но применимость EIA/IEE не установлена. Проверить весь проект, назначение, масштаб и зону Пхукета. Площадь одной виллы 240 м² сама по себе не доказывает освобождение. Решение и условия ещё не представлены.

Вес 6; коэффициент 0,25; зачтено 1,5 из 6; не зачтено 4,5. При верификации этого пункта: +4,74 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.

Возможное последствие: Если EIA/IEE обязателен, отсутствие необходимого согласования может задержать или исключить получение связанных разрешений. Отсутствие записи в поиске не доказывает отсутствие согласования; площадь одной виллы не определяет требования всего проекта.
Что сделать: Определить применимость по всему проекту, зоне, назначению и масштабу; получить решение о согласовании либо обоснование неприменимости и сопоставить с ONEP.

ONEP official EIA applicability FAQ
https://www.onep.go.th/faq/

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

ONEP · Phuket environmental protection notification, 2024
https://www.onep.go.th/wp-content/uploads/2024/12/2567-12-13-p7-mnre-announcement.pdf

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

11. Environmental monitoring · Условия экологического согласования и мониторинг

Нет информации

Условия экологического согласования и отчёты мониторинга не представлены. Сначала завершить пункт 10. Если установлены условия или мониторинг, получить соответствующие документы и отчётные периоды; обязанность пока не считается подтверждённой.

Вес 3; коэффициент 0; зачтено 0 из 3; не зачтено 3. При верификации этого пункта: +3,16 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя. Применимость пока не установлена окончательно; вес сохранён для предварительного расчёта.

Возможное последствие: При наличии обязательных экологических условий их невыполнение может потребовать устранения нарушений и повлиять на связанные разрешения. Само согласование EIA/IEE не подтверждает выполнение условий; обязанность мониторинга сначала должна быть установлена.
Что сделать: После пункта 10 получить полный текст условий, календарь отчётности и подтверждения исполнения за применимые периоды.

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

Phuket official IEE/EIA expert committee review and monitoring requirements
https://phuket.mnre.go.th/th/news/detail/229759

ONEP · Phuket IEE/EIA procedure, 2025
https://www.onep.go.th/wp-content/uploads/2025/04/2568-04-17-p12-mnre-announcement.pdf

ДЕМО · ПР

12. Land allocation · Лицензия на разделение земли для продажи и план посёлка

Требует уточнения

Вилла показана в составе группы участков, но полный состав и история разделения не раскрыты. Применимость Land Allocation Act проверяется по всему проекту. Запросить план посёлка, количество участков и лицензию, если она требуется.

Вес 3; коэффициент 0,25; зачтено 0,75 из 3; не зачтено 2,25. При верификации этого пункта: +2,37 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.

Возможное последствие: Если проект подпадает под регулирование разделения земли для продажи, отсутствие обязательной лицензии создаёт риск нарушений при реализации участков и неопределённости по общей инфраструктуре. Раздел одного участка не всегда требует такой лицензии.
Что сделать: Проверить весь массив, число участков и историю разделения у Land Office; при применимости получить лицензию, утверждённый план и обязательства по инфраструктуре.

DOL official response explaining 10-plot threshold and three-year aggregation
https://www.dol.go.th/question-answer/Q2603-000184

13. Condominium registration · Регистрация кондоминиума, титул квартиры и управляющее юрлицо

Не применимо — основание указано

Сценарий предусматривает аренду отдельной виллы, а не собственность в зарегистрированном кондоминиуме. Регистрация кондоминиума и титул квартиры не входят в эту модель. При изменении продукта применимость пересматривается.

Базовый вес 2 исключён из расчёта. Баллы не начисляются; знаменатель уменьшен на 2. Сценарий предусматривает аренду отдельной виллы, а не собственность в зарегистрированном кондоминиуме. Регистрация кондоминиума и титул квартиры не входят в эту модель. При изменении продукта применимость пересматривается.

Требование не действует в зафиксированной модели: его отсутствие не считается препятствием по этому пункту. Сохранить обоснование неприменимости. При изменении назначения, масштаба, стадии или сделки пересмотреть применимость.

Thai government guide to condominium ownership registration
https://thailand.go.th/public/guide-book-detail/010_013

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

14. Foreign quota · Иностранная квота кондоминиума и право покупателя

Не применимо — основание указано

Иностранная квота кондоминиума не применяется к аренде отдельной виллы и не даёт иностранцу собственности на землю. Законность предложенных прав, ограничения приобретателя и регистрация аренды рассматриваются в пункте 16.

Базовый вес 2 исключён из расчёта. Баллы не начисляются; знаменатель уменьшен на 2. Иностранная квота кондоминиума не применяется к аренде отдельной виллы и не даёт иностранцу собственности на землю. Законность предложенных прав, ограничения приобретателя и регистрация аренды рассматриваются в пункте 16.

Требование не действует в зафиксированной модели: его отсутствие не считается препятствием по этому пункту. Сохранить обоснование неприменимости. При изменении назначения, масштаба, стадии или сделки пересмотреть применимость.

Thai government explanation of 49 percent condominium area quota
https://thailand.go.th/public/issue-focus-detail/010_014?hl=en

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

15. Debt clearance · Справка об отсутствии долга по кондоминиуму и правила

Не применимо — основание указано

Справка об отсутствии долга кондоминиуму не применяется к вилле в данном сценарии. Это не подтверждает отсутствие налоговых долгов, коммунальной задолженности или сборов посёлка: их следует запросить отдельно.

Базовый вес 1 исключён из расчёта. Баллы не начисляются; знаменатель уменьшен на 1. Справка об отсутствии долга кондоминиуму не применяется к вилле в данном сценарии. Это не подтверждает отсутствие налоговых долгов, коммунальной задолженности или сборов посёлка: их следует запросить отдельно.

Требование не действует в зафиксированной модели: его отсутствие не считается препятствием по этому пункту. Сохранить обоснование неприменимости. При изменении назначения, масштаба, стадии или сделки пересмотреть применимость.

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

16. Transaction / Lease / Eligibility · Документы сделки, аренда и законное основание приобретения

Проект договора

Есть проект аренды на 30 лет, регистрация не выполнена. Проверить арендодателя, права на землю/здание, передачу, субаренду, платежи и регистрацию. Продление не гарантировано; номинальные акционеры не являются законной заменой прав иностранца.

Вес 9; коэффициент 0,25; зачтено 2,25 из 9; не зачтено 6,75. При верификации этого пункта: +7,11 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. Материалы неполны, являются проектом/заявлением или содержат нерешённые вопросы.

Возможное последствие: Аренда недвижимости свыше трёх лет без требуемой регистрации принудительно исполнима лишь в пределах трёх лет. Обещанное продление не равно уже зарегистрированному сроку; права на здание, субаренду и передачу проверяются отдельно. Что сделать: Проверить законное основание приобретения для покупателя, зарегистрировать применимое право в Land Office и сопоставить договор с реестром; закрепить разрешённую субаренду и условия выхода.

DOL registration guidance, lease/sublease registration
https://www.dol.go.th/media/813280771027636224/2026/01/UzNMD0Gjx4pkw6hd2HyWc5s8.pdf

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL official English guidance on land rights and foreign acquisition
https://www.dol.go.th/train/Documents/ENG_E_BOOK.pdf

DOL · registration of leases exceeding three years
https://www.dol.go.th/cco-bangpakong/press-release/news-1784606883/

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

17. Hotel / Accommodation · Гостиничная лицензия либо зарегистрированное применимое исключение

Нет информации

Для планируемой платной туристической аренды нет гостиничной лицензии либо официального подтверждения применимого исключения. Число спален не освобождает автоматически от правил. Оператор должен согласовать модель работы и назначение здания до запуска.

Вес 8; коэффициент 0; зачтено 0 из 8; не зачтено 8. При верификации этого пункта: +8,42 балла из 100 при неизменной применимости остальных пунктов. В представленных AIREX материалах документа нет; подтвердить выдачу пока нельзя. Применимость пока не установлена окончательно; вес сохранён для предварительного расчёта.

Возможное последствие: Если модель требует гостиничной лицензии и нет ни неё, ни подтверждённого применимого исключения, краткосрочную платную эксплуатацию нельзя считать разрешённой. До восьми комнат и 30 гостей — не автоматическое освобождение. Помесячная аренда проверяется отдельно.
Что сделать: До бронирований подтвердить модель работы у регистратора, выданную лицензию либо результат проверки и уведомления; отдельно сверить назначение здания, договор аренды и правила комплекса.

Government publication of Hotel Business Ministerial Regulation (No.2) B.E.2566
https://sciinfo.dss.go.th/rules/show/402

NACC official hotel licensing requirements discussion
https://www.nacc.go.th/naccbpam/categorydetail/20191124125640121/20260429150929?csrt=13222677259469642903

Royal Gazette · Hotel Business Regulation (No.2), 2023
https://ratchakitcha.soc.go.th/documents/140A052N0000000001200.pdf

ДЕМО

18. Ror.1 · Safety · Обязательная инспекция безопасности здания и сертификат Ror.1

Требует уточнения

Анкета описывает малоэтажную отдельную виллу. Обязательная периодическая инспекция не назначается автоматически всем таким зданиям. Проверить категорию, использование и состав проекта; если требуется, получить заключение и Ror.1.

Вес 4; коэффициент 0,25; зачтено 1 из 4; не зачтено 3. При верификации этого пункта: +3,16 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.

Возможное последствие: Если здание относится к категории обязательной инспекции, отсутствие актуальных результатов оставляет безопасность и выполнение обязанности неподтверждёнными. Выявленные нарушения могут потребовать исправления и ограничения использования; Ror.1 нужен не каждой вилле.
Что сделать: Определить категорию, сроки и объём инспекции; при применимости получить отчёт зарегистрированного инспектора, выданный Ror.1 и подтверждение устранения замечаний.

Government procedure: compulsory building inspection categories and certificate
https://www.info.go.th/procedure/94e56d2c-72fe-4f95-94df-970d54ec9000/view

05 Приоритеты и действия

P1 · Туристическая эксплуатация

До запуска

Пункты 09 и 17: оператор и местный специалист устанавливают допустимое использование и лицензирование. Условие закрытия — применимые выданные документы или официально подтверждённое исключение. Жилой Aor.1 не заменяет эту проверку.

P1 · Земля, доступ и аренда

До обязательств по сделке

Пункты 02, 03 и 16: запросить свежий реестр, законный проезд и регистрируемый договор. Стороны и тайский юрист проверяют полномочия, срок и платежи. Продление аренды не считается гарантией.

P2 · Зонирование и экология

До завершения верификации

Пункты 04, 05 и 10–12: застройщик раскрывает план всего проекта и параметры участка. Профильный специалист устанавливает применимость и запрашивает подтверждение органа, когда требуется.

P2 · Стройка и утверждённые планы

До приёмки

Пункты 08 и 18: сопоставить изменения, надзор и обязательные инспекции. ИИ-изображения ниже показывают формат фотоистории, а не доказывают выполнение работ или безопасность.

06 Следующие шаги

1. Получить единый комплект по участку, зданию и оператору; зафиксировать основания неприменимости.

2. Сверить реестр, доступ, планы и экологическую применимость с профильными органами и специалистами.

3. Закрыть требования туристической эксплуатации до запуска; заявление не равно выданному разрешению.

4. Обновить выводы и оценку после получения доказательств; решение о сделке принимать отдельно.

07 Объём и ограничения

Это пример объекта для демонстрации отчётов AIREX. Цена, площади, срок аренды, результаты и оценка относятся только к сценарию. Реальные адрес, кадастровый номер, реквизиты разрешений и личности не используются. Исходные документы и приложения не предоставляются.

18 пунктов учитывают требования Таиланда и Пхукета. Применимость зависит от участка, всего проекта, назначения, стадии и сделки. Aor.6, EIA/IEE, разделение земли, гостиничные разрешения и инспекции не обязательны автоматически для каждой виллы.

«Верифицировано AIREX» — демонстрационный статус. Оценка не является разрешением, процентом полученных документов, юридическим заключением или гарантией доходности. Реальное обследование и верификация примера не проводились.

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

08 Официальные источники требований

Эти ссылки описывают требования, а не документы или разрешения Villa Andaman Example. Дата исследования нормативной базы: 12.10.2026.

Земля, сделка и участок

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL registration guidance, lease/sublease registration
https://www.dol.go.th/media/813280771027636224/2026/01/UzNMD0Gjx4pkw6hd2HyWc5s8.pdf

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

Строительство и экология

Building Control Act B.E.2522 via official Bangkok government legal service
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

ONEP official EIA applicability FAQ
https://www.onep.go.th/faq/

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

Оператор и эксплуатация

DBD DataWarehouse+
https://datawarehouse2.dbd.go.th/

DOL official response explaining 10-plot threshold and three-year aggregation
https://www.dol.go.th/question-answer/Q2603-000184

Government publication of Hotel Business Ministerial Regulation (No.2) B.E.2566
https://sciinfo.dss.go.th/rules/show/402

Government procedure: compulsory building inspection categories and certificate
https://www.info.go.th/procedure/94e56d2c-72fe-4f95-94df-970d54ec9000/view

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 · 43/100

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 · Пример объекта. Демонстрационные документы, оценка и изображения не относятся к реальному предложению и не являются основанием для сделки.

ДЕМО · ПРИМЕР ОБЪЕКТА

Текущее состояние · строительство

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



Фасад и бассейн · завершающая отделка
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.



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

апрель 2026 г.



Каркас, кровля и стены
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 и благоустройство
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