



НЕДВИЖСКАН · nedvizhscan.ru · проверка недвижимости перед покупкой

ОТЧЁТ О ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ — АВТОМАТИЧЕСКИЙ АУДИТ РИСКОВ

Проверка земельного участка

Кадастровый номер: 69:40:0100279:655 Адрес: 170026, Тверская обл, г Тверь, наб Афанасия Никитина, уч 13
Площадь: 15575.0 кв. м Дата проверки: 28.08.2026

Итоговый вердикт

8/10

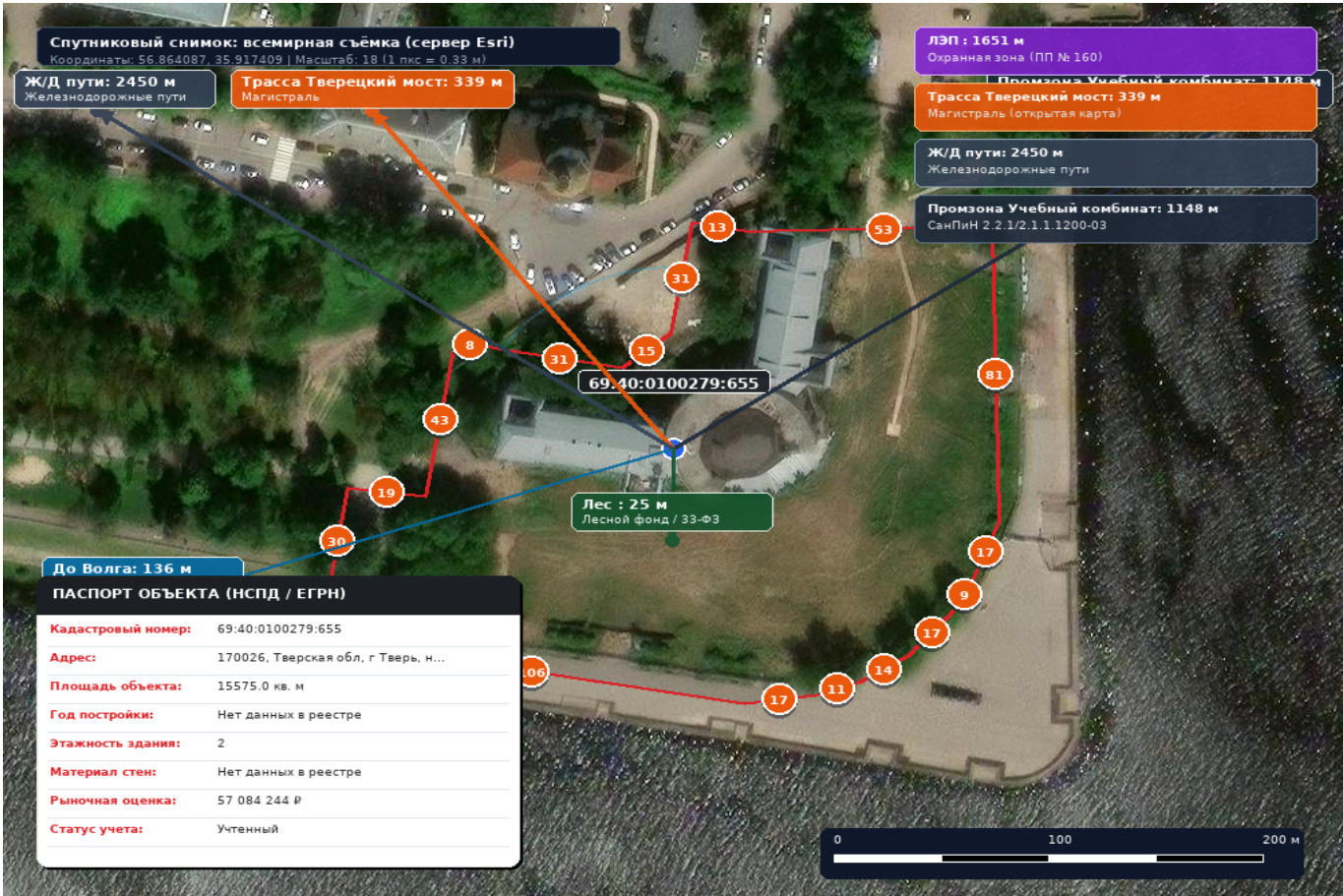
Оценка риска

Чем выше балл — тем больше ограничений и рисков для использования объекта. Это не оценка «качества» жилья.

Высокий риск — Объект имеет серьёзные ограничения для использования / строительства. Рекомендуется либо отказаться от покупки, либо значительно снизить цену.

Закрытые реестры прав, обременений и проверок продавца не считаются проверенными без официальной выписки. Отсутствие автоматических данных не означает отсутствие ограничений.

Карта объекта с зонами рисков



На карте подсвечены ближайшие объекты, влияющие на возможность использования и стоимость объекта. Расстояния рассчитаны по открытой карте; официальные границы зон — по данным НСПД (см. ниже).

Ключевые расстояния

Водный объект: Волга 136 м (ориентир 50 м водоохранной зоны)	ЛЭП: 35 кВ 1651 м (ориентир 20 м охранной зоны)
Железная дорога: наименование на открытой карте не указано 2450 м	Промышленная территория: Учебный комбинат 1148 м
Лес: наименование на открытой карте не указано 25 м	Магистраль: Тверецкий мост 339 м

Официальные зоны по данным НСПД

Слой НСПД	Зона
ЗООИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Водоохранная зона
ЗООИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Прибрежная защитная полоса
ЗООИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зона охраны объекта культурного наследия
ЗООИТ природных территорий	Водоохранная зона
ЗООИТ природных территорий	Прибрежная защитная полоса
ЗООИТ природных территорий	Зона охраны объекта культурного наследия
ЗООИТ охраняемых объектов и безопасности	Водоохранная зона
ЗООИТ охраняемых объектов и безопасности	Прибрежная защитная полоса

ЗОУИТ охраняемых объектов и безопасности	Зона охраны объекта культурного наследия
Иные ЗОУИТ	Водоохранная зона
Иные ЗОУИТ	Прибрежная защитная полоса
Иные ЗОУИТ	Зона охраны объекта культурного наследия
ЗОУИТ объектов культурного наследия	Водоохранная зона
ЗОУИТ объектов культурного наследия	Прибрежная защитная полоса
ЗОУИТ объектов культурного наследия	Зона охраны объекта культурного наследия

Территориальная зона ПЗЗ: в реестре НСПД зона не найдена

Рельеф (цифровая модель высот): высота 137 м, максимальный уклон 6.3°.

Транспорт: Запрос выполнен, объекты найдены.

Остановка: Речной вокзал 185 м (~2 мин пешком)	Ж/Д или метро: Тверь 3670 м
--	---------------------------------------

Подобранный разбор рисков

Каждый выявленный фактор оценён по степени влияния на возможность использования, получение ипотеки и дальнейшую эксплуатацию объекта. Ниже — анализ четырёх ключевых факторов риска.

1. Водоохранная зона — Критический риск

По официальным данным НСПД объект попадает в зону «Водоохранная зона». Расстояние до водного объекта (Волга): 136 м. Строительство капитального жилого дома в прибрежной защитной полосе запрещено.

Последствия: Признание постройки самовольной по ст. 222 ГК РФ и отказ в регистрации права собственности. (Водный кодекс РФ, ст. 65)

2. Близость линии электропередачи — Низкий риск

По официальным данным НСПД объект не попадает в охранные зоны объектов энергетики. Ближайшая линия по открытой карте: 1651 м.

(Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009)

3. Соответствие генплану и ПЗЗ — Низкий риск

Слой территориальных зон НСПД опрошен по участку 69:40:0100279:655: в реестре зона не найдена.

(Генплан городского округа, ПЗЗ, Градостроительный кодекс РФ)

4. Рельеф и риск подтопления — Средний риск

Максимальный уклон участка по цифровой модели рельефа: 6.3° при комфортном значении до 5°. Официальная зона затопления по НСПД не выявлена.

(СП 115.13330.2016, Водный кодекс РФ ст. 67.1)

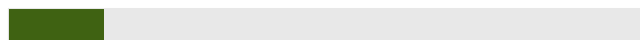
Уровни угроз по категориям

Водоохранная зона и ООПТ — 95%



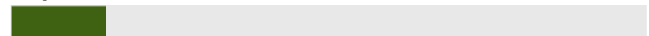
Критический уровень угрозы
До водоёма: 136 м (норматив 50 м)

Генплан и ПЗЗ — 15%



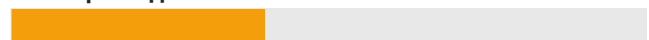
Низкий уровень угрозы
В реестре территориальная зона не найдена

Охранная зона ЛЭП — 15%



Низкий уровень угрозы
До ЛЭП: 1651 м (норматив 20 м)

Рельеф и подтопление — 40%



Средний уровень угрозы
Уклон 6.3°



Характеристики объекта

Категория земель: Земли населенных пунктов	ВРИ: Объекты культурно-досуговой деятельности
Кадастровый статус: Учетный	Форма собственности: Государственная субъекта РФ
Территориальная зона ПЗЗ: в реестре НСПД зона не найдена	Кадастровая стоимость: 57 084 244 ₽

Официальные классификаторы

Почтовый индекс: 170026 · **ОКАТО:** 28401000000 · **ОКТМО:** 28701000001 · **КЛАДР:** 69000001000045200 · **ИФНС:** 6900 · **ФИАС:** bc2e488a-6a51-4302-bec8-3a5e4b6ee3a6

Права и ограничения

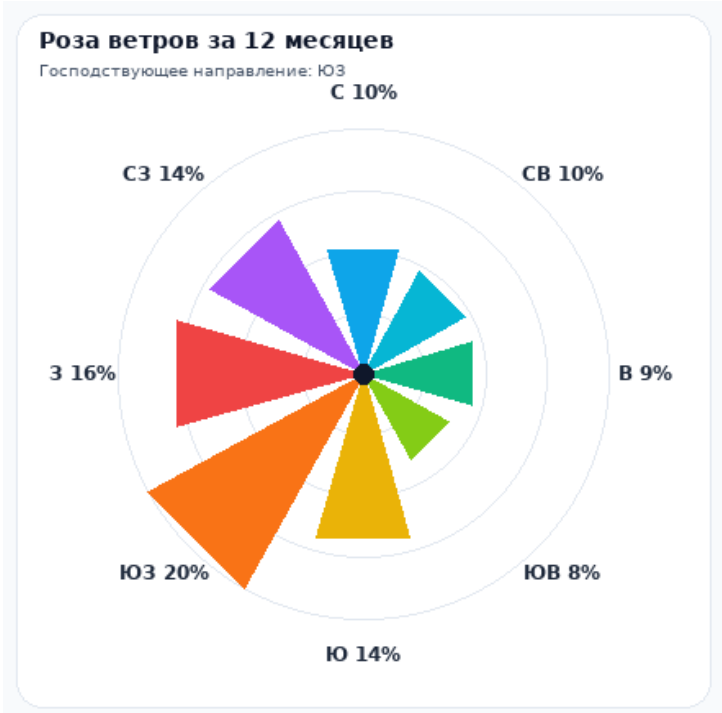
Права: Сведения не внесены в открытый реестр Обременения: Сведения не внесены в открытый реестр	Требуется актуальная официальная выписка ЕГРН. Автоматическая проверка закрытых сведений не выполнялась.
--	---

Экология и инфраструктура

Качество воздуха (модельная оценка)

Мелкодисперсные частицы PM2.5: 6.2 мкг/м³ (18% от суточной ПДК)	Частицы PM10: 6.8 мкг/м³ (11% от суточной ПДК)
Европейский индекс качества воздуха: 28.0 — Приемлемо	Диоксид азота: 1.3 мкг/м³ Озон: 69.0 мкг/м³

Роза ветров за 12 месяцев



Господствующее направление: ЮЗ; средняя скорость 11.05 м/с; использовано наблюдений: 8784 ч (2025-08-21 — 2026-08-21).

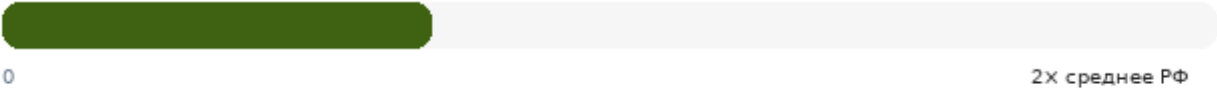
Оценка радоновой безопасности

БЕЗОПАСНАЯ ЗОНА · Тверская область · индекс радона 14/100 (регион 14)

Природный радон: Тверская область

Низкая радоноопасность · Тверская область

Доза радона: 1.4 мЗв/год (среднее РФ 1.98) · доля >200 Бк/м³: 0.00%



Измерений в субъекте: 4721	Класс опасности: Низкая
Доля измерений > 120 Бк/м³: 0.08%	Доля > 150 Бк/м³: 0.02%
Доля > 200 Бк/м³ (ПДК эксплуатируемых): 0.0%	Годовая доза радона: 1.4 мЗв/год (71% от среднего РФ 1.98 мЗв/год)
Норматив новых / капремонта: 100 Бк/м³	Норматив эксплуатируемых: 200 Бк/м³

Геология: Валдайская возвышенность, пески, морены
Районы повышенного внимания (ориентир по региону, не факт по пятну застройки): г. Тверь; Конаковский район; г. Ржев; г. Вышний Волочек
Радонобезопасный субъект (0.08% >120 Бк/м³).

Для участка класс плотности потока радона (ППР) без изысканий не назначается. По СП 320.1325800.2017: < 80.0 мБк/(м²·с) — защита фундамента не требуется; > 200.0 — усиленная радонозащита. Радон в воде скважины: не выше 60.0 Бк/л (СанПиН 2.1.3684-21).

Что сделать: Стандартная эксплуатация. Периодическое проветривание.

Показатели относятся к субъекту РФ или крупному городу в целом и не являются измерением в конкретном помещении или на пятне застройки. Источник: Федеральный банк данных доз облучения населения природными источниками ионизирующего излучения (ФБДОПИ / ЕСКИД); Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор); ФБУН НИИ радиационной гигиены им. проф. П.В. Рамзаева.

Социальная инфраструктура и источники беспокойства (открытая карта)

Школа: Кванториум 938 м, ~12 мин пешком	Детский сад: Детский сад №100 5 м, ~0 мин пешком
Поликлиника: Городская клиническая детская больница №3 Поликлиника №1 379 м, ~5 мин пешком	Магазин: 31 квартал 321 м, ~4 мин пешком
Свалка / полигон: скотомогильник 2463 м, ~31 мин пешком	Аэродром: Аэропорт Змеёво 4561 м

Аналитическое заключение

Основная рекомендация, заключение по фактам этой проверки, рекомендуемый вариант действий и чек-лист выездного осмотра — в одном блоке. Ключевые цифры и статусы реестров проверяйте по таблицам выше и по официальным документам.

Основная рекомендация: Не рекомендуется покупать объект для строительства жилого дома или владения без значительной скидки. Совокупность выявленных ограничений делает сделку высокорисковой.

Заключение составлено языковой моделью исключительно на основе данных этой проверки. Это не юридическое заключение. Ключевые факты сверяйте с официальными документами.

По результатам скоринга объект получил индекс безопасности 57/100 (оценка риска 8/10 — высокий). Участок 69:40:0100279:655 площадью 15 575 м² находится в границах водоохранной зоны по официальным данным НСПД, что критически ограничивает капитальное строительство. Вид разрешённого использования — «Объекты культурно-досуговой деятельности», что не соответствует жилой застройке. Права и обременения ЕГРН не проверены, территориальная зона ПЗЗ в реестре не выявлена. Уклон 6.3° повышает затраты на фундамент и дренаж. Перед авансом необходимо запросить выписку ЕГРН, ГПЗУ и проверить продавца.

Пояснение к баллам: Балл снижен из-за попадания в водоохранную зону (–35 баллов) и значительного уклона (–8 баллов). Высокий риск также связан с отсутствием проверки прав и обременений ЕГРН и невыявленной территориальной зоной ПЗЗ. Официальные границы ЗОУИТ подтверждены НСПД, но это не заменяет выписку о правах. Потенциальная экономия 14,3–20 млн ₽ не гарантирует юридическую чистоту или допустимость строительства.

Рекомендуемый вариант

Запросить правоустанавливающие документы, выписку ЕГРН и ГПЗУ до внесения аванса

Действие для покупателя до подписания предварительного договора

До перечисления аванса необходимо получить актуальную выписку ЕГРН о правах и обременениях, проверить продавца на банкротство (ЕФРСБ) и исполнительные производства (ФССП), запросить ГПЗУ в администрации Твери для подтверждения ВРИ и ограничений, а также заказать инженерно-геологические изыскания из-за уклона 6.3°. Только после подтверждения возможности использования участка под заявленные цели и отсутствия неустранимых обременений можно обсуждать цену и сделку. Официальные границы ЗОУИТ уже получены из НСПД, повторный запрос не требуется.

14,3–20 млн ₽

Потенциальная экономия

Ориентир для торга от кадастровой стоимости с учётом выявленных ограничений. Это не оценка рынка и не гарантия скидки.

Подтверждённые позиции для обсуждения цены

Позиция	Оценка	Аргумент
Снижение цены с учётом ограничений (водоохранная зона, уклон, ВРИ)	14,3–20 млн ₽ (ориентир отчёта)	Выявленные критические и средние риски снижают инвестиционную привлекательность; указанная сумма — расчётная экономия от кадастровой стоимости, а не гарантия скидки. Основание для торга — необходимость компенсировать затраты на возможные ограничения и инженерные мероприятия.

Стоп-факторы (торг невозможен)

Риск	Норма	Последствие
Водоохранная зона по данным НСПД	Водный кодекс РФ, ст. 65	Запрещено строительство капитальных жилых объектов в прибрежной защитной полосе и существенно ограничено в водоохранной зоне; торг не устраняет зону, возможен отказ от ИЖС или получение разрешительной документации, иначе постройка может быть признана самовольной и подлежать сносу.
ВРИ «Объекты культурно-досуговой деятельности» при намерении строить жильё	Градостроительный кодекс РФ, ст. 30, 37	Несоответствие вида разрешённого использования целям жилой застройки не может быть устранено торгом; необходимо проверить ГПЗУ и ПЗЗ, при необходимости инициировать изменение ВРИ в установленном порядке.

Следующие шаги покупателя

1. Запросить выписку ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах, а также об ограничениях прав.
2. Получить градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) в администрации г. Твери для официального подтверждения ВРИ, территориальной зоны и ограничений.
3. Проверить продавца на банкротство (ЕФРСБ) и наличие исполнительных производств (ФССП), а также документы-основания права собственности.
4. Заказать инженерно-геологические изыскания на участке из-за уклона 6.3° для оценки стоимости фундамента и дренажа.
5. До внесения аванса согласовать с юристом последствия водоохранной зоны и ВРИ, определить допустимый вид использования объекта.

Справка для банка и нотариуса

Настоящий отчёт подготовлен на основании открытых данных и предназначен для предоставления в кредитную организацию или нотариусу в качестве приложения к сделке.

Муниципальное образование: г.о. город Тверь.

Источники данных

01. Публичная кадастровая карта / НСПД

Кадастровый номер, площадь, границы, категория земель и открытые характеристики объекта

02. Картографический сервис: охранные зоны и линейные объекты

ЛЭП, водные объекты, железные дороги, промзоны, леса и магистрали

03. Сервис карт: остановки и станции

Остановки общественного транспорта и железнодорожные станции

04. ГИС ЖКХ

Открытые характеристики многоквартирного дома

05. Открытые экологические сервисы и модель рельефа

Качество воздуха, архив ветра и цифровая модель высот

06. Адресный сервис: стандартизация и ФИАС

Структурированный адрес, идентификаторы ФИАС и доступные кадастровые поля

07. Генеральный план и ПЗЗ г.о. город Тверь

Функциональная зона и градостроительный регламент

08. НСПД: ЗОУИТ и территориальные зоны

ЗОУИТ, зоны затопления, СЗЗ, ООПТ, лесничества и территориальные зоны ПЗЗ

09. ЕГРН: права и обременения

Права, аресты, ипотеки и ограничения

10. ФССП / ЕФРСБ / ФНП

Долги, банкротство и залоги продавца

11. Документы продавца и объекта

Оригиналы справок, согласия, технические документы и сведения СФР

Сервис НедвижСкан	Кадастровый номер 69:40:0100279:655	Дата формирования 28.08.2026	Заказчик не указан
Оценка риска 8 / 10	Индекс безопасности 57 / 100	Вердикт Высокий риск	Идентификатор отчёта aud_c0048f356373

Данный отчёт носит информационный характер и не является юридическим заключением. Для принятия окончательного решения рекомендуется получить выписку ЕГРН и проконсультироваться с юристом по недвижимости и кадастровым инженером.



Как читать этот отчёт

Краткая справка для человека, который покупает или строит впервые. Термины ниже объясняют цифры и статусы из этого отчёта — без юридических формулировок «для специалиста».

Оценка риска (1–10) и индекс безопасности (0–100)

Оценка риска — сводный балл ограничений: 1 почти нет препятствий, 10 — много серьёзных. Это не оценка «насколько хорошая квартира» и не прогноз цены. Индекс безопасности — обратная шкала из тех же фактов: 100 близко к «автоматическая проверка не нашла ограничений», 0 — ограничений много. Чем выше оценка риска, тем больше поводов для торга, дополнительных справок или отказа от сделки.

ЗООИТ, охранный зона ЛЭП, водоохранная зона

ЗООИТ — зоны с особыми условиями использования территории: на них нельзя строить то, что разрешено «просто так» на соседнем участке. Охранный зона ЛЭП (постановление Правительства РФ № 160) ограничивает строительство и работы рядом с линией электропередачи: дом в зоне могут не согласовать, а уже стоящий — оспорить. Водоохранная зона (ст. 65 Водного кодекса РФ) ограничивает стройку, септики и даже часть хозяйственной деятельности у реки или озера. Смотреть это нужно до задатка: выписка ЕГРН эти зоны часто не показывает.

Радон: что это и зачем вам знать

Радон — природный радиоактивный газ из грунта и строительных материалов. Он не пахнет и не виден. В доме копится в подвале, цоколе и на первом этаже, если нет нормальной вентиляции и герметичного пола по грунту. Длительное вдыхание повышает риск заболеваний лёгких: ВОЗ считает радон второй причиной рака лёгкого после курения; каждые +100 Бк/м³ постоянного присутствия добавляют около 16% к относительному риску. ЭРОА — эквивалентная равновесная объёмная активность изотопов радона в воздухе. Нормы НРБ-99/2009 (СанПиН 2.6.1.2523-09): для новых и капитально ремонтируемых зданий — не выше 100 Бк/м³, для уже эксплуатируемых — не выше 200 Бк/м³. Для участка смотрят плотность потока радона с грунта (ППР, СП 320.1325800.2017: безопасно < 80 МБк/(м²·с)) и радон в воде скважины (не выше 60 Бк/л). Цифры в отчёте — статистика субъекта РФ или крупного города (ФБДОПИ / радиационно-гигиенические паспорта), а не замер в вашей комнате. Если регион повышенный, вы на 1–2 этаже или покупаете дом с подвалом и скважиной — заложите замер и вентиляцию цоколя в смету до задатка.

Как замерить радон и сколько это стоит

Рыночные ориентиры 2024–2026: замер в квартире (трековые детекторы или выезд дозиметриста) и типичная защита (оконные клапаны); для участка — сетка ППР грунта по СП 11-102-97 и анализ воды скважины. Это не оферта и не смета вашего объекта.

Ориентир стоимости защиты и замера (не смета этого объекта)

Мера	Стоимость	Эффект / срок
Комплект пассивных трековых детекторов радона для длительного мониторинга (30–90 суток)	2 500–6 000 ₽ руб./комплект (2–3 детектора с расшифровкой в лаборатории)	по окончании экспозиции
Врезка оконных приточных клапанов постоянного действия (Air-Box / Aereco)	4 500–14 000 ₽ руб./окно (с монтажом)	30% - 50% снижения ЭРОА
Экспресс-выезд инженера-дозиметриста с сертифицированным радиометром (Альфарад / Рамон)	6 000–18 000 ₽ руб./выезд	в день замера (24–48 ч мониторинг)
Инженерно-экологические изыскания ППР грунта на пятне застройки (СП 11-102-97)	25 000–65 000 ₽ руб./участок (сетка из 10–20 точек замера с официальным отчетом)	3 - 7 дней
Лабораторный радиометрический анализ пробы воды на радон-222 и альфа/бета-активность	3 500–7 500 ₽ руб./проба	2 - 5 дней

Чек-лист покупателя по радону

1) До просмотра: посмотрите класс субъекта и долю превышений в этом отчёте — это фон, не диагноз квартиры. 2) На объекте: этаж (особенно 1–2), материал стен, тяга вентиляции, приточные клапаны; у дома — тип фундамента и продухи цоколя. 3) Если вода из своей скважины — запросите анализ на радон-222 (норма 60 Бк/л). 4) Перед сделкой в повышенном регионе или на 1–2 этаже — трековый или инструментальный замер ЭРОА; для стройки — ППР грунта. 5) Если цифры выше 100 Бк/м³ (новое жильё) или 200 Бк/м³ (вторичка) — заложите в торг стоимость защиты. Пункты общие, это не протокол измерения по вашему адресу.

Качество воздуха и европейский индекс

Цифры в отчёте — модельная оценка по открытым данным, не показания датчика на участке. PM2.5 и PM10 — мелкие частицы пыли, выхлопа и дыма: чем их больше относительно суточной ПДК (предельно допустимой концентрации), тем хуже для дыхания, особенно у детей и аллергиков. Европейский индекс качества воздуха: примерно 0–20 хорошо, 20–40 приемлемо, 40–60 умеренно, 60–80 плохо, 80–100 очень плохо, выше 100 — крайне плохо. Высокий индекс сам по себе не запрещает сделку, но объясняет запах трассы, розу ветров и торг, если рядом промка или магистраль.

Уклон рельефа, ВРИ и ПЗЗ, кадастровая стоимость

Уклон в градусах показывает, насколько участок «косой»: на крутом склоне дорожке фундамент, дренаж и подъезд, выше риск подтопления нижнего края. ВРИ — вид разрешённого использования (например «под ИЖС»): от него зависит, можно ли строить жилой дом. ПЗЗ — правила землепользования и застройки муниципалитета; территориальная зона задаёт этажность, отступы и что вообще можно ставить. Кадастровая стоимость — официальная оценка для налогов, не рыночная цена. Если цена сделки сильно ниже кадастра, банк и налоговая могут задать вопросы; если сильно выше — это аргумент уточнить, за что вы переплачиваете.

НСПД и открытая карта: в чём разница

НСПД — официальная публичная карта с границами зон (ЗОУИТ, затопление, СЗЗ, лес и т.д.). Если НСПД ответил — это главный источник по границам. Открытая карта показывает объекты «как на карте мира»: река, ЛЭП, дорога, школа. Расстояние по ней — ориентир, а не юридическая граница зоны. Нельзя говорить «зоны нет», если НСПД не ответил, а открытая карта ничего не нашла.

Статусы источников: что они значат

«Получено» — запрос выполнен, сведения есть. «Объектов нет» — запрос успешен, в точке/радиусе ничего не нашли: это не ошибка. «Недоступен» — сервис не ответил; отсутствие данных не равно «чисто». «Не запрашивался» — интеграции нет или нужен документ (часто выписка ЕГРН, справки по продавцу). Автоматический отчёт не заменяет выписку о правах, проверку паспорта продавца и очный осмотр.