НЕДВИЖСКАН · nedvizhscan.ru · проверка недвижимости перед покупкой

ОТЧЁТ О ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ — АВТОМАТИЧЕСКИЙ АУДИТ РИСКОВ

Проверка земельного участка с жилым домом

Кадастровый номер: 38:06:030104:114 (участок) · 38:06:030104:856 (дом) **Адрес:** 664520, Иркутская обл, Иркутский р-н, рп Листвянка, ул Куликова, уч 34а **Площадь:** 1 638 кв. м (участок) · 308.0 кв. м (дом) **Дата проверки:** 08.11.2026

Итоговый вердикт

10/10

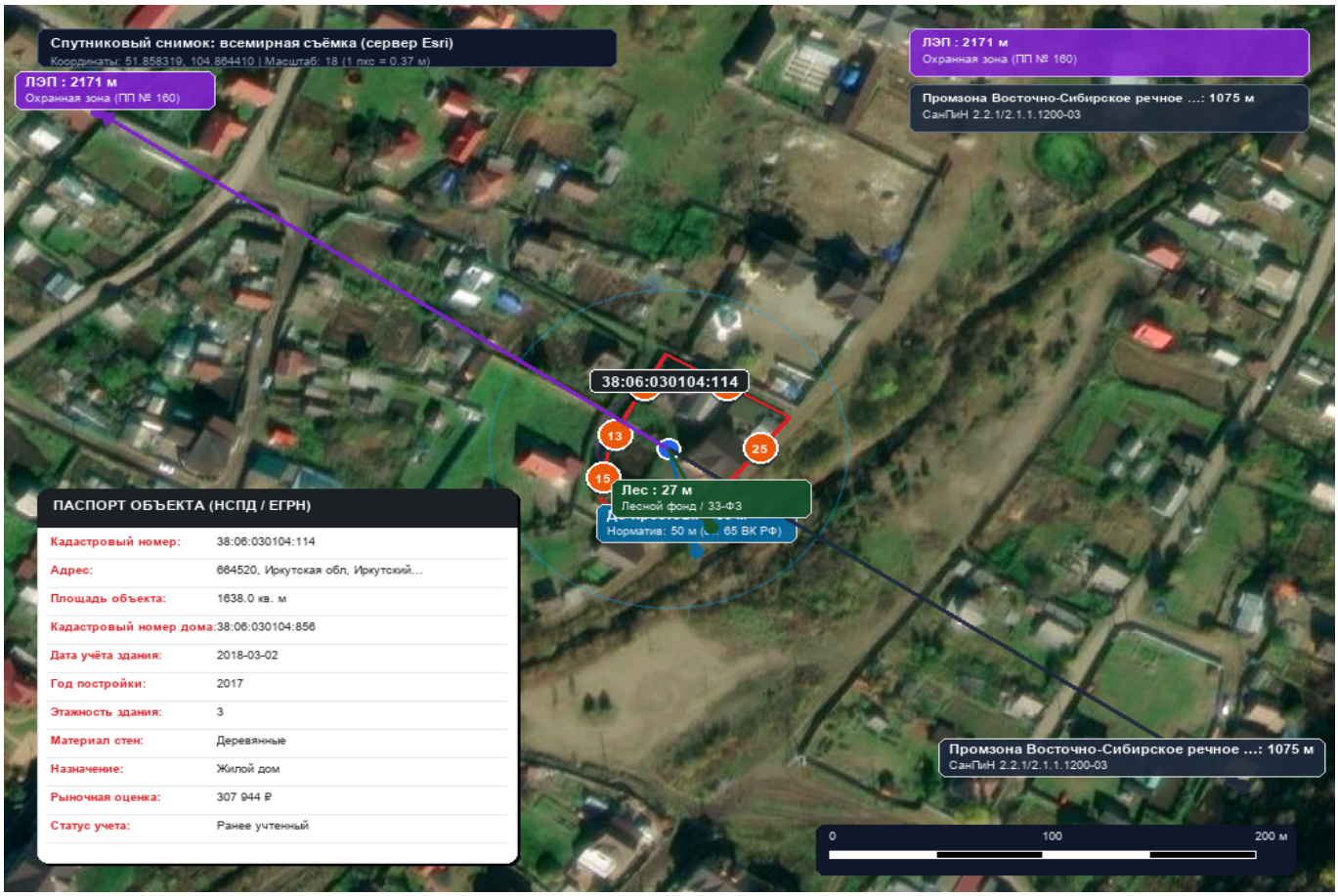
Оценка риска

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: Крестовка **33 м** (ориентир 50 м водоохранной зоны)	**ЛЭП:** 35 кВ **2171 м** (ориентир 20 м охранной зоны)
Железная дорога: не найден в радиусе поиска 2,5 км	**Промышленная территория:** Восточно-Сибирское речное пароходство **1075 м**
Строящаяся или проектная ж/д: не найден в радиусе поиска 4 км	Коридоры генплана (ФГИС ТП) в этот отчёт не входят: открытого API нет.
Лес: наименование на открытой карте не указано **27 м**	**Магистраль:** не найден в радиусе поиска 2,5 км

Официальные зоны по данным НСПД

Слой НСПД	Зона	Реестровый номер
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Водоохранная зона (38:06-6.1266)	38:06-6.1266
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Прибрежная защитная полоса (38:06-6.1291)	38:06-6.1291
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (38:25-6.230)	38:25-6.230

ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (38:25-6.231)	38:25-6.231
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зоны затопления и подтопления (38:06-6.1643)	38:06-6.1643
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зоны затопления и подтопления (38:06-6.1642)	38:06-6.1642
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов (38:06-6.1707)	38:06-6.1707
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (38:00-6.523)	38:00-6.523
ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (38:00-6.519)	38:00-6.519
Особо охраняемые природные территории	38:00-9.1	38:00-9.1

Территориальная зона ПЗЗ: в реестре НСПД зона не найдена

Рельеф (цифровая модель высот): высота 463 м, максимальный уклон 1.9°.

Транспорт: Запрос выполнен, объекты найдены.

Остановка: Листвянка (Автостанция) 1363 м (~17 мин пешком)	**Ж/Д или метро:** Сведения не внесены в открытый реестр Сведения не внесены в открытый реестр

Подробный 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 «Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов (38:06-6.1707)» и находится в 33 м от береговой линии (в границах 50-метровой прибрежной защитной полосы). В прибрежной полосе действуют строгие градостроительные ограничения (ст. 65 ВК РФ), а ближе 20 м стройка полностью запрещена (ст. 6 ВК РФ).

Последствия: Риск невозможности согласования пятна застройки дома и признания построек ближе 20 м самовольными.

(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: 2171 м.

(Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009)

3. Соответствие генплану и ПЗЗ — Низкий риск

Слой территориальных зон НСПД опрошен по участку 38:06:030104:114: в реестре зона не найдена.

(Генплан городского округа, ПЗЗ, Градостроительный кодекс РФ)

4. Рельеф и риск подтопления — Высокий риск

По официальным данным НСПД объект попадает в зону «Зоны затопления и подтопления (38:06-6.1643); Зоны затопления и подтопления (38:06-6.1642)». Максимальный уклон рельефа: 1.9°.

Последствия: Ограничения строительства без инженерной защиты (ст. 67.1 ВК РФ).

(СП 115.13330.2016, Водный кодекс РФ ст. 67.1)

Уровни угроз по категориям



Характеристики объекта

Категория земель: Земли населенных пунктов	**ВРИ:** Под жилую застройку (Индивидуальную)
Кадастровый статус: Ранее учтенный	**Форма собственности:** Частная
Территориальная зона ПЗЗ: в реестре НСПД зона не найдена	**Кадастровая стоимость:** 307 944 ₽
Кадастровый номер дома: 38:06:030104:856	**Площадь здания:** 308.0 кв. м
Кадастровая стоимость дома: 3 765 559 ₽	**Дата учёта здания:** 2018-03-02
Год постройки: 2017	**Этажность:** 3
Материал стен: Деревянные	**Назначение здания:** Жилой дом

Официальные классификаторы

Почтовый индекс: 664520 · **ОКАТО:** 25212560000 · **ОКТМО:** 25512000052 · **КЛАДР:** 38001000087000700 · **ИФНС:** 3808 · **ФИАС:** ad95d16f-9e68-4b30-9462-59c0756c6919

Права и ограничения

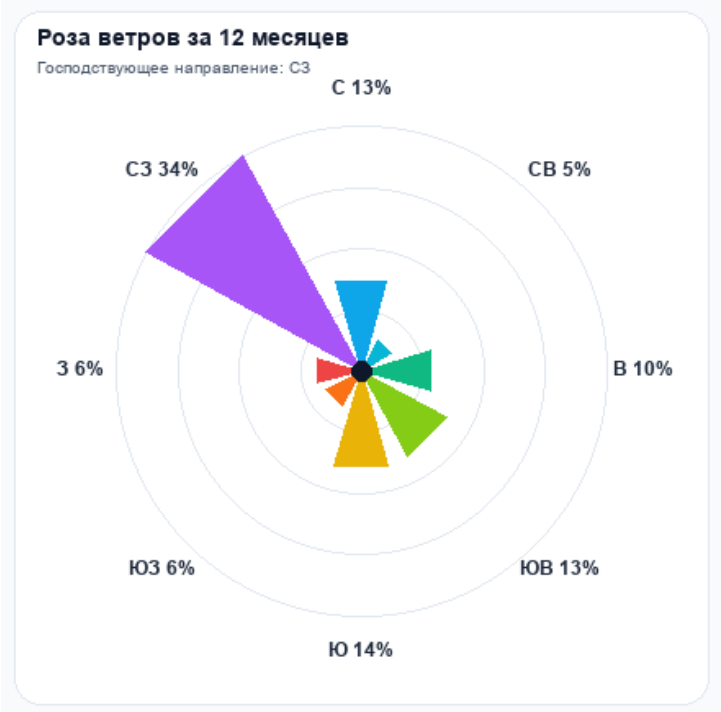
Права: Сведения не внесены в открытый реестр **Обременения:** Сведения не внесены в открытый реестр	Требуется актуальная официальная выписка ЕГРН. Автоматическая проверка закрытых сведений не выполнялась.

Экология и инфраструктура

Качество воздуха (модельная оценка)

Мелкодисперсные частицы PM2.5: 6.9 мкг/м³ (20% от суточной ПДК)	**Частицы PM10:** 7.4 мкг/м³ (12% от суточной ПДК)
Европейский индекс качества воздуха: 26.0 — Приемлемо	**Диоксид азота:** 1.2 мкг/м³ **Озон:** 71.0 мкг/м³

Роза ветров за 12 месяцев



Господствующее направление: **СЗ**; средняя скорость 9.2 м/с; использовано наблюдений: 8784 ч (2025-11-01 — 2026-11-01).

Оценка радоновой безопасности

ПОВЫШЕННОЕ ВНИМАНИЕ · Иркутская область · индекс радона 58/100 (регион 58)



Измерений в субъекте: 10759	**Класс опасности:** Повышенная
Доля измерений > 120 Бк/м³: 2.7%	**Доля > 150 Бк/м³:** 2.22%
Доля > 200 Бк/м³ (ПДК эксплуатируемых): 1.74%	**Годовая доза радона:** 4.5 мЗв/год (227% от среднего РФ 1.98 мЗв/год)
Норматив новых / капремонта: 100 Бк/м³	**Норматив эксплуатируемых:** 200 Бк/м³

Геология: Байкальская рифтовая зона, разломы Главного Саянского разлома, Слюдянский кристаллический комплекс
Районы повышенного внимания (ориентир по региону, не факт по пятну застройки): Слюдянский район; г. Иркутск; г. Ангарск; г. Братск; Ольхонский район
Высокая природная активность (2.7% >120 Бк/м³, 1.7% >200 Бк/м³). Обязательны замеры радона в воздухе и скважинах Слюдянского и Иркутского районов.

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: Настоятельно рекомендуется инструментальный замер радона перед сделкой (трековые детекторы или суточный мониторинг). Проверить вентиляцию.

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: не найдено в радиусе поиска	**Детский сад:** Солнышко 479 м, ~6 мин пешком
Поликлиника: Врачебная амбулатория 888 м, ~11 мин пешком	**Магазин:** Тёплый стан 269 м, ~3 мин пешком
Свалка / полигон: не найдено в радиусе поиска	**Аэродром:** не найдено в радиусе поиска

Вода, скважина и септик

Что официальные данные говорят о воде на этом участке: санитарные зоны водозаборов и источников загрязнения по НСПД и положение участка в рельефе. Глубину воды и дебит скважины открытые государственные источники не публикуют — их мы не прогнозируем.

Проверка	Итог	Что найдено
ЗСО водозабора на участке	**Внимание**	Участок в зоне санитарной охраны: II пояс: скважина и септик — только по согласованию с Роспотребнадзором.
ЗСО и СЗЗ в радиусе 300 м	**Норма**	Других ЗСО и СЗЗ кладбищ, скотомогильников, полигонов отходов и очистных сооружений рядом нет.
Положение в рельефе	**Внимание**	Участок в понижении: ниже окрестностей на 42,2 м — возможна верховодка, сырость в подвале, подтопление септика весной; нужен дренаж и герметичная ёмкость. Оценка по цифровой модели высот (точки в 300 и 600 м вокруг участка), не геодезическое измерение.

Источники: НСПД (публичная кадастровая карта Росреестра) — ЗОУИТ по кадастровому контуру участка, расстояние — от границы участка до границы зоны; цифровая модель высот с шагом 90 м.

Что говорит закон

• Скважина на первый водоносный горизонт для личных нужд владельца участка — без лицензии, если этот горизонт не является источником централизованного водоснабжения (ст. 19 Закона РФ «О недрах» № 2395-1). Артезианская скважина и общая скважина СНТ — только по лицензии на пользование недрами.

• Колодец или скважину размещают не менее чем в 50 м выше по потоку грунтовых вод от источников загрязнения (выгреб, септик, кладбище, скотомогильник), не на затапливаемых и заболоченных местах и не ближе 30 м от автомагистрали (п. 85 СанПиН 2.1.3684-21).

• В I поясе ЗСО водозабора строительство, скважина и септик запрещены. Во II и III поясах бурение новых скважин и стройка с нарушением почвенного покрова — только по согласованию с Роспотребнадзором (п. 3.2.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02); во II поясе, кроме того, запрещены кладбища, поля фильтрации и ассенизации и другие источники микробного загрязнения (п. 3.2.3.1).

Что запросить у продавца до сделки

1. Паспорт существующей скважины: глубина, статический уровень, дебит, дата бурения, буровая организация.
2. Свежий лабораторный анализ воды (химия и микробиология) — не старше 6 месяцев.
3. Для СНТ с общей скважиной — лицензия на пользование недрами и проект ЗСО скважины.
4. Если скважины нет — спросить у соседей глубину и дебит их скважин; официальной базы таких данных нет.
5. Где стоит септик или выгреб и на каком расстоянии от скважины (норма — не ближе 50 м выше по потоку).

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.

Земельный участок 38:06:030104:114 площадью 1638 кв.м с жилым домом 38:06:030104:856 по адресу рп Листвянка, ул Куликова, уч 34а находится в границах сразу нескольких зон с особыми условиями: водоохранной и прибрежной защитной полосы (33 м до водного объекта по открытой карте), зоны затопления/подтопления, второго пояса ЗСО, округа санитарной охраны курорта и ООПТ. Официальные данные НСПД подтверждают перечисленные ограничения, при этом права и обременения ЕГРН не проверялись. Скоринг присвоил объекту 0/100 (высокий риск) из-за критических и высоких рисков, включая возможный запрет строительства ближе 20 м от береговой линии. Покупателю следует до любых платежей провести юридическую и геодезическую проверку, поскольку текущий статус дома и точное положение границ относительно уреза воды не установлены.

Пояснение к баллам: Индекс безопасности 0/100 отражает одновременное попадание участка в несколько зон с особыми условиями: водоохранная зона и прибрежная защитная полоса (−35 баллов), зона затопления/подтопления (−20 баллов), санитарно-защитная зона (−15 баллов), II пояс ЗСО (−15 баллов), ООПТ (−25 баллов), повышенная радоноопасность региона (−10 баллов). Баллы снижены за официально подтверждённые ограничения, а не за непроверенные юридические факторы. Высокий уровень риска означает, что без дополнительных проверок сделка может быть небезопасной.

Рекомендуемый вариант

До аванса провести юридическую проверку и геодезическую съёмку

Покупателю, до подписания предварительного договора и передачи денег

Не вносите аванс и не подписывайте договор, пока не получены: выписка ЕГРН о правах и обременениях на участок и дом; сведения о банкротстве продавца (ЕФРСБ), исполнительных производствах (ФССП), использовании маткапитала; геодезическая съёмка с точным определением расстояния от границ участка и дома до береговой линии (уреза воды). По официальным данным НСПД участок находится в 33 м от водного объекта, что меньше 50-метровой прибрежной защитной полосы, а если расстояние до воды менее 20 м, строительство запрещено ст. 6 ВК РФ. Только после подтверждения, что дом не попадает в 20-метровую береговую полосу, а также получения градостроительного плана и заключения о возможности использования участка с учётом всех зон (затопление, ЗСО, ООПТ), можно принимать решение о сделке.

77–108 тыс. ₽

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
Устройство герметичного септика / локальных очистных сооружений с вывозом стоков	Сумма по смете (не определена)	Участок в водоохранной зоне и II поясе ЗСО, обычный септик с почвенной доочисткой не согласуют; требуется герметичная ёмкость с регулярным вывозом, это обязательные затраты по ч.16 ст.65 ВК РФ и СанПиН 2.1.4.1110-02.
Дренаж и гидроизоляция фундамента из-за понижения рельефа	Сумма по смете (не определена)	Цифровая модель высот показывает, что участок ниже окрестностей на 42,2 м, возможна верховодка и подтопление; нужны дренажные работы и защита от сырости.
Снижение цены с учётом выявленных ограничений	77 000 – 108 000 ₽	Отчёт по скорингу рекомендует потенциальную экономию от кадастровой стоимости на основе выявленных обременений; это не гарантия скидки, но аргумент для переговоров с продавцом.

Стоп-факторы (торг невозможен)

Риск	Норма	Последствие
20-метровая береговая полоса общего пользования	ст. 6 ВК РФ	Если дом или участок попадают в эту полосу, строительство и приватизация запрещены; это не устраняется торгом, требует точной геодезии и возможно сноса.
Зона затопления/подтопления без инженерной защиты	ч.6 ст. 67.1 ВК РФ	Строительство и реконструкция без специальных защитных мероприятий запрещены; если защита не выполнена, дом может быть незаконным.
Невыделенные доли детям при использовании маткапитала	256-ФЗ	Если маткапитал использован, а доли не выделены, сделка может быть оспорена; требуется проверка до сделки.
Банкротство продавца	127-ФЗ	Сделка может быть оспорена в деле о банкротстве; необходимо проверить ЕФРСБ и ФССП.
Особо охраняемая природная территория (ООПТ)	33-ФЗ	Хозяйственная деятельность ограничена; строительство может быть запрещено или потребует специальных разрешений.

Следующие шаги покупателя

1. Заказать выписку ЕГРН на участок и дом, проверить права, обременения, аресты.
2. Проверить продавца: ЕФРСБ, ФССП, ФНП, использование маткапитала.
3. Провести геодезическую съёмку для точного определения расстояния до береговой линии и границ зон.
4. Получить градостроительный план земельного участка и заключение администрации о возможности использования участка с учётом всех ЗОУИТ.
5. Заказать замеры радона на участке/в доме и получить заключение о необходимости инженерной защиты от затопления.

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: м.о. Иркутский.

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 м.о. Иркутский
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	Кадастровый номер	Дата формирования	Заказчик
НедвижСкан	38:06:030104:114	08.11.2026	не указан
Оценка риска	**Индекс безопасности**	**Вердикт**	**Идентификатор отчёта**
10 / 10	0 / 100	Высокий риск	aud_90680064b46c

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.

ЗОУИТ, охранная зона ЛЭП, водоохранная зона

ЗОУИТ — зоны с особыми условиями использования территории: на них нельзя строить то, что разрешено «просто так» на соседнем участке. Охранная 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 стройматериалов. 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.

© 2026 НедвижСкан · nedvizhscan.ru

Уклон рельефа, ВРИ и ПЗЗ, кадастровая стоимость

Уклон в градусах показывает, насколько участок «косой»: на крутом склоне дороже 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.