

1 Участковый

Комплексная проверка земельного участка

Отчёт сформирован на основе публичных данных и документов ЕГРН.

Карта участка (плейсхолдер)

Объект проверки

Адрес	Московская область, Одинцовский район
Кадастровый номер	50:20:0040112:345
Площадь	1200 м²
Категория	Земли населённых пунктов
ВРИ	ИЖС
Дата отчёта	04.03.2026

Паспорт участка

Характеристики (пример)

Кадастровый номер	50:20:0040112:345
Адрес	МО, Одинцовский район
Площадь	1200 м²
Кад. стоимость	3 240 000 ₽
Категория	ЗНП
ВРИ	ИЖС
Статус	Учтённый
Дата учёта	12.06.2014

Карта / контур

Кадастровая карта / контур

Вывод



Участок корректно идентифицирован, базовые сведения получены.

Можно переходить к проверке ограничений и градостроительных условий.

Границы и геометрия

Геометрия (пример)

Поворотные точки

8

Периметр

146 м

Форма

близка к прямоугольной

Контур

доступен

Карта 1

Контур на кадастре

Карта 2

Спутник / окружение

Вывод

Границы определены; конфликтов по форме/контур не выявлено.



Риск по границам низкий при условии актуальности межевания.

Права и обременения

Результат проверки (пример)

●	Арест	нет
●	Запрет регдействий	нет
●	Ипотека/зalog	нет
●	Сервитут	не выявлен
●	Иные ограничения	нет

Вывод Обременения не выявлены. Ограничений для сделки по этому блоку нет.



Если появятся новые записи, потребуется свежая выписка перед сделкой.

ЗОУИТ и территориальные ограничения

Список зон (пример)

Охранная зона ЛЭП

Водоохранная зона

Санитарная зона

Иные зоны

нет

нет

нет

не выявлено

Карта наложений

Слои зон + участок

Вывод

Зоны ограничений не выявлены по доступным слоям. Проверьте актуальность слоёв.

При выявлении зон возможны ограничения пятна застройки и доп. согласования.

ПЗЗ и регламенты

Территориальная зона (пример)

Ж-1

Индивидуальная жилая застройка

Этажность
до 3

Высота
до 12 м

Отступы
3 м

Пятно
уточняется

Вывод

Назначение и параметры строительства совместимы. Ограничения — стандартные.



Для точных параметров желательно получить ГПЗУ.

Коммуникации по признакам

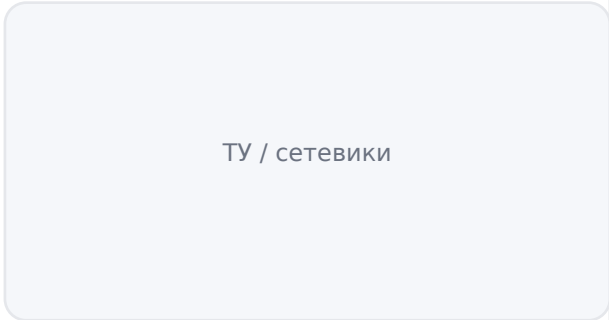
Наличие (пример)

Электричество	есть признаки (≈200 м)
Газ	есть признаки (≈350 м)
Вода	нет данных
Канализация	нет данных

Карта сетей / охранных зон



Запросы



Вывод



Коммуникации подтверждены только по признакам. Нужны ТУ для цены/сроков.

Риск по бюджету подключения умеренный, пока нет официальных ТУ.

Судебная история участка

Результат (пример)



Дела по кадастровому номеру/адресу не найдены.

Таблица дел (если найдены)

Суд / № дела / стадия / суть / ссылки

Вывод

Судебных рисков по участку не выявлено в доступных источниках.



При наличии спорных границ/соседей — проверить дополнительно по ФИО/ключевым словам.

Правообладатель

Статус (пример)

Тип правообладателя: физическое лицо

Проверки ФССП/суды по физлицу выполняются только при наличии ДР и отдельного согласия.

Что запросить для расширенной проверки

- ФИО + дата рождения
- Согласие по форме
- Регион/место регистрации (если известно)
- Контакт для подтверждения

Вывод

Проверка правообладателя ограничена, если нет согласия и даты рождения.



Для снижения риска — получить согласие и выполнить расширенную проверку.

КРТ и внешние влияния

КРТ (пример)

Признаков включения в КРТ: не выявлено

Если КРТ выявлено — возможны ограничения/изъятия

Экология (пример)

Полигон ТБО12 км

Промзона9 км

Свалкине выявлено

Карта факторов (радиус 15 км)

Карта: радиус, маркеры факторов

Вывод

Критических внешних факторов не выявлено по доступным данным.

При покупке для бизнеса — проверить профиль НВОС/санитарные ограничения точнее.

Доступность и окружение

Подъезд (пример)

Тип дороги
Ширина
Сезонность
Узкие места

асфальт
≈6 м
проезд круглый год
не выявлено

Скрин 1

Маршрут / карта

Скрин 2

Панорама / фото

Вывод



Подъезд к участку удобный. Транспортных ограничений не выявлено.

Для стройки — проверить ограничения по проезду тяжёлой техники на местных дорогах.

Риск покупки участка

Итоговая оценка (пример)

Юридическая чистота		8.8/10
Градостроительные условия		8.1/10
Инженерия и доступ		6.9/10
Внешние факторы		8.0/10

Общий вывод по покупке

 **Умеренный риск**

Можно покупать при условии получения ТУ на коммуникации и уточнения документов.

Топ-3 фактора, влияющие на риск

- Критерии, по которым оцениваются признаки (нет ТУ).
- ГПЗУ не предоставлен — параметры стройки уточнить.
 - Проверка физлица ограничена без согласия/ДР.

Вывод

Итог: покупать можно, но закрыть 2–3 вопроса для снижения риска.



Далее — индекс ликвидности и список документов для сделки/стройки.

Индекс ликвидности участка

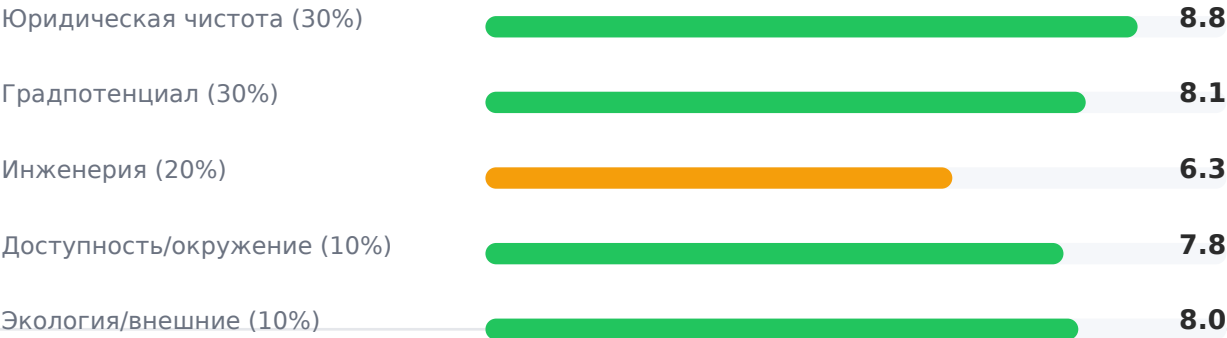
Индекс (пример)

7.6/10

Нормальная ликвидность

Показывает, насколько легко участок продать/использовать без неожиданных затрат.

Расшифровка индекса



Как повысить ликвидность (коротко)

Получить ТУ на сети • Получить ГНЗУ • Сформировать полный пакет документов

Вывод



Ликвидность нормальная: продаваемость хорошая, но сетевые вопросы влияют на цену

Следующий шаг — рекомендации и комплект документов (можно добавить отдельной страницей)