

Снимок 09.06.2025, жёлтым — граница участка

Отчёт № 1307CEBC от 26.10.2026,
период 01.01.2017 — 26.10.2026

Поле у посёлка Большое Козино, Балахнинский район

Площадь	**10,9 га (1 088 соток)** 108 787 м², периметр 1 408 м
Кадастровый номер	52:17:0060405:3 Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	**для сельскохозяйственного производства**
Адрес	**обл. Нижегородская, р-н Балахнинский, по направлению на северо-восток от р.п. Б.Козино, правй берег р. Волга** по реестру
Координаты центра	56.418969, 43.740260
Последний снимок	**13.07.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**1,31 млн ₽ – 5,63 млн ₽** по оценке места

✓ 14 тем проверено из 14; архив снимков с 1980-х годов; ключевые выводы проверены вслепую
Онлайн-версия с картой: https://zemsat.ru/reports/1307cebc-12cd-4caf-a2db-4a75808b0976

Паспорт участка

Что можно построить — Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет

Кадастр и ограничения — **Участок в официальной зоне с ограничениями**

Планы развития и функциональная зона — **Автомобильные дороги по документам планирования в 2 м от участка**

Ориентир цены	1 310 591 – 5 626 529 ₽ за участок
Газ, электричество, вода рядом	Газ: газопровод в 397 м к юго-западу; электричество: ЛЭП в 3 150 м
Вода и грунт	**Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)**
Где поставить дом	**Места без серьёзных оговорок нет**
Что придётся сделать	Поставить дом выше большого паводка
Что было на участке раньше	В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда
Рельеф и почва	Суглинок, слабокислая реакция, органики очень много
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Окружение и подъезд	**Подъезд: полевая дорога, по границе участка; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая; снег лежит около 138 дней**

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности	**Найдено 4 места с заметными изменениями**

Другие сведения об участке

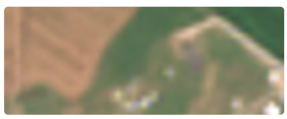
Деревья и вырубки	Леса на участке нет

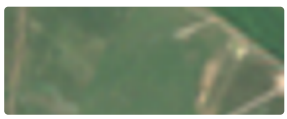
Для торга: то, что требует внимания выше.
Для этой цели не показаны: сельхозиспользование.

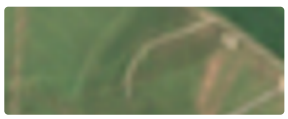
2026
июль

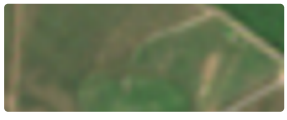
Свежий снимок: участок виден целиком

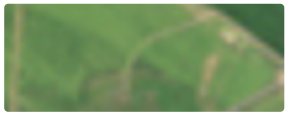


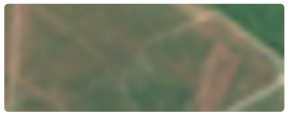

2018

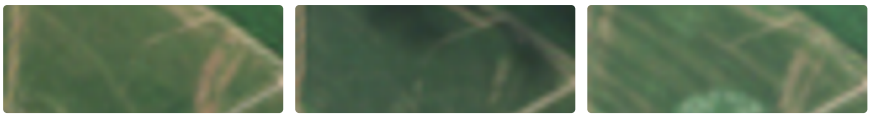

2019


2020


2021


2022


2023



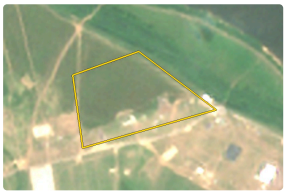
2024 2025 2026

2022, 2024–2026 — Весной или осенью землю вскапывали или пахали

2022 январь — Определена кадастровая стоимость: 5,45 млн ₽

2021 — Весной на участке стояла вода — до 1,98 га (10.04)

2016 лето — Так участок выглядел летом 2016 года



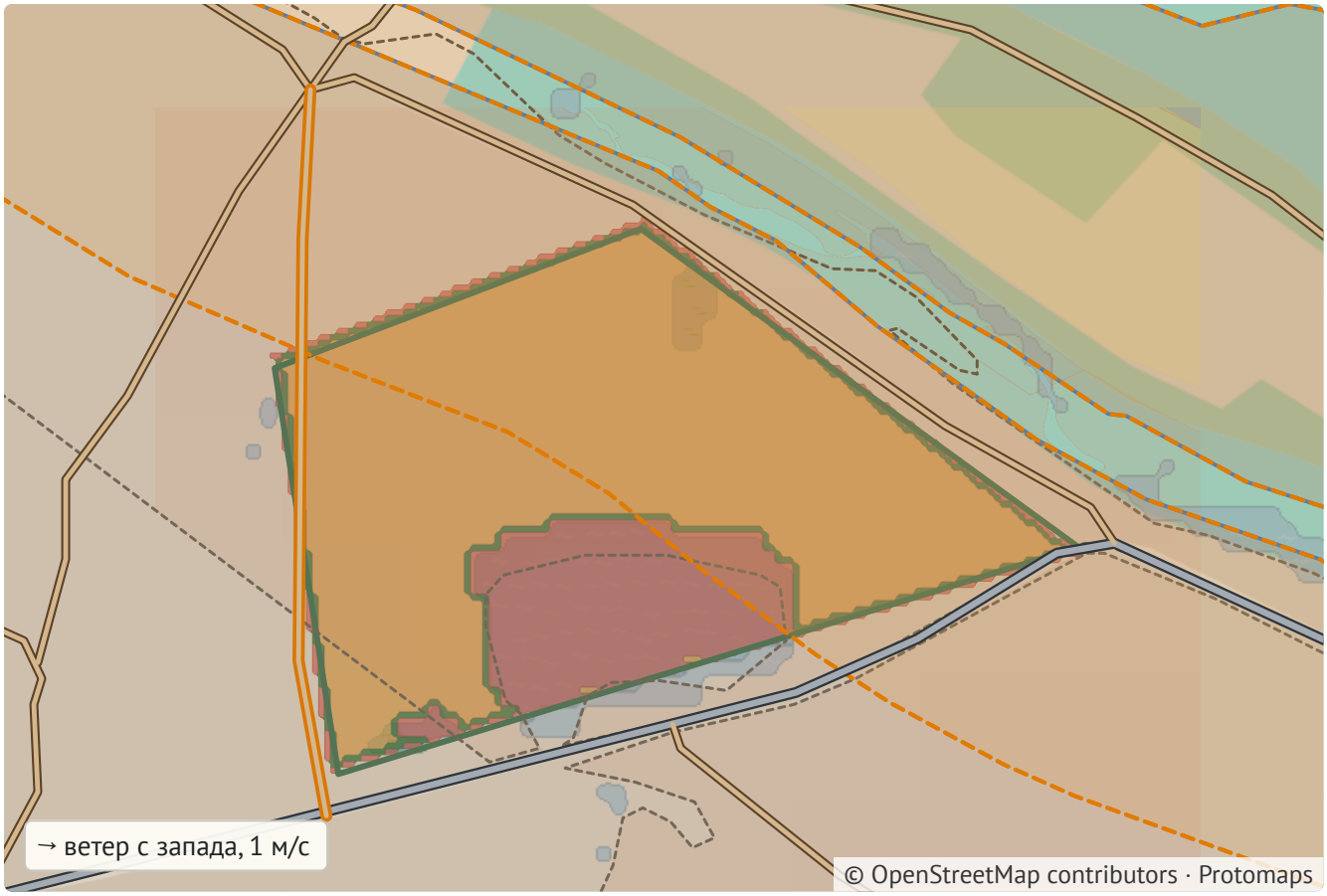
2015 — Летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание)

2010 июнь — Пожар неподалёку, около 22 га; на участке не горело

2005 сентябрь — Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 52:17:0060405:3

1985 август — Первый чистый летний снимок: участок под сплошной зеленью

Карта участка



Голубой → тёмно-синий — открытая вода весной на участке в 1, 2 или 3 и больше годах; полупрозрачный голубой — вода рядом, до 100 м от границы; бирюзовый — возможная вода без подтверждения на обычных снимках; серо-синий — постоянный водоём по карте 2021 года.

вода на участке в 1 весну · в 2 весны · в 3 весны и больше · вода рядом, до 100 м от границы · возможная вода (только радар, снеготаяние или низкое солнце)

Клетки участка по пригодности под дом; тёмно-зелёная рамка — выбранное место.

лучшее место · подходит с оговорками · плохо · не подходит

Контуры участков из публичной карты НСПД и подробные границы с подсказками объединены в этом слое.

Зоны с особыми условиями использования из реестра; наведите на зону — название, номер и доля участка.

зона затопления или подтопления · другие зоны (охранные, санитарные, водоохранные)

Дороги в 600 м вокруг по открытой карте, цветом покрытия: серым — асфальт и другое твёрдое покрытие, песочным — грунтовые; покрытие — по отметкам открытой карты, где их нет — по виду дороги. В оранжевой кромке — ближайшая дорога, по которой можно подъехать на машине. Чья дорога и чистят ли её зимой, карта не говорит.

подъезд к участку · твёрдое покрытие · грунтовая · покрытие не отмечено

Паспорт участка

Что можно построить

Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет

Это предварительное сопоставление вида использования участка и профиля территориальной зоны. Точный перечень основных, условно разрешённых и вспомогательных объектов, а также размеры и отступы задают местный регламент и ГПЗУ.

Нужны регламент зоны и ГПЗУ

Что можно построить — предварительно	**Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет** Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ.
Где можно строить — оценка	**около 8 950 м² из 741 345 м² (1%)** отступ 3 м — типовой отступ 3 м от границы соседнего участка (СП 30-102-99, СП 53.13330); вычтены зоны, где строить нельзя или только с согласия владельца сети: зона затопления — 728 359 м²; не вычитались, но ставят условия: зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных водным кодексом российской федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.
Что требует проверки	**Жилой дом; Садовый дом; Гараж; Баня / хозпостройка; Магазин / услуги; Гостиница / база отдыха; Мастерская / производство; Склад; Сельхозпостройка** Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне.

Что сделать: Запросите в администрации градостроительный план участка (ГПЗУ): в нём перечень допустимых объектов и их параметры.

Кадастр и ограничения

Обратить внимание

Участок в официальной зоне с ограничениями

Это сведения публичной кадастровой карты на дату запроса. Юридически значима только выписка ЕГРН, а часть зон в реестр ещё не внесена. Что на участке можно построить — в разделе «Что можно построить». У таких объектов закон устанавливает зоны с ограничениями на стройку и использование земли. точную границу даёт выписка ЕГРН или владелец объекта.

кладбище из официального реестра региона: примерно в 381 м

Кадастровый номер	**52:17:0060405:3** Ранее учтенный
Категория земель	**Земли населенных пунктов**
Разрешённое использование	**для сельскохозяйственного производства**
Площадь по ЕГРН	**1 345 087 м²** 134,5 га
Кадастровая стоимость	**5 447 602 ₽** определена на 01.01.2022
Право на участок в реестре	**не записано** попросите у продавца документ, по которому участок ему принадлежит, и зарегистрируйте право до сделки
Аресты, ипотека и аренда	**в справке реестра не записаны** на 26.10.2026; заявления, ещё не рассмотренные регистратором, видны только в выписке ЕГРН
Торги по кадастровому номеру	**не найдены** на 26.10.2026, ГИС Торги
Населённый пункт	**Нижегородская обл, Балахнинский р-н, р.п. Большое Козино**
Зона затопления	**весь участок** 52:00-6.1220; Приказ "Об установлении зоны затопления рекой Волга (Чебоксарское водохранилище) территории Балахнинского муниципального округа Нижегородской области" 149
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	**весь участок** 2 зоны: 52:00-6.1160, 52:00-6.1162; Приказ "Об установлении зон санитарной охраны поверхностного источника хозяйственно-питьевого водоснабжения (р.Волга) для водозабора АО "НЗ 70-летия Победы", расположенного в Сормовском районе г.Нижнего Новгорода" 319-138/23П/од
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	**весь участок** 2 зоны: 52:00-6.1445, 52:00-6.1446; Приказ "Об установлении зон санитарной охраны поверхностного источника питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения ООО «Экоин-НОРСИ», расположенного по адресу: Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово (кадастровый номер земельного участка, на территории которого расположен объект, 52:25:0010337:35)" 319-189/26П/од

Водоохранная зона	**54% участка** 52:00-6.149; Приказ "Об уточнении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), изменению водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Чебоксарского водохранилища в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 52:26:0080022:1906 по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский с.Безводное, ул.Терешковой, 31 участок №1 и 52:26:0080022:1149 по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский с.Безводное, ул.Терешковой, 26 участок №2" 81
Прибрежная защитная полоса	**54% участка** 52:00-6.458; Приказ "Об уточнении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), изменению водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Чебоксарского водохранилища в районе земельного участка с кадастровым номером 52:26:0080011:479 в 1,6 км северо-западнее центра н.п. Безводное Кстовского района Нижегородской области." 6
Кладбище из официального реестра региона	**примерно в 381 м** кладбище, открытое
Аэродром рядом	**примерно в 18,0 км** Границы подзон по карте не определяются: они утверждаются отдельно для каждого аэродрома.

Долги продавца у приставов и банкротство проверяют по его ФИО и дате рождения — как это сделать: проверка продавца.

Что сделать: Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:00-6.1220: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке. Запросите в администрации размер санитарно-защитной зоны этого кладбища и доходит ли она до участка.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона затопления	52:00-6.1220	весь участок	Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ: В границах зон затопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального...

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	52:00-6.1160	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны водозабора, установлены частью 1 статьи 43 и пунктом 1 части 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации, подпунктом 14 пункта 5 статьи...
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	52:00-6.1162	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны водозабора, установлены частью 1 статьи 43 и пунктом 1 части 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации. Мероприятия и режим...
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	52:00-6.1445	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны поверхностного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Экоин-НОРСИ», расположенного по адресу: Нижегородская область...
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	52:00-6.1446	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны поверхностного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Экоин-НОРСИ», расположенного по адресу: Нижегородская область...

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Водоохранная зона	52:00-6.149	54% участка	В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, объектов уничтожения биологических отходов, объектов размещения отходов производства…
Прибрежная защитная полоса	52:00-6.458	54% участка	В границах прибрежных защитных полос запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, объектов уничтожения биологических отходов, объектов размещения отходов…

○ Планы развития и функциональная зона

Обратить внимание

Автомобильные дороги по документам планирования в 2 м от участка

Функциональная зона показывает направление развития территории, а не вид разрешённого использования участка. Планируемый объект не подтверждает строительство, срок и возможность подключения к сети.

Автомобильные дороги по документам планирования	**в 2 м от участка** Автомобильные дороги регионального значения проект; Планируемый к размещению; Региональное значение

Что сделать: Сверьте название зоны и объекта с действующими ПЗЗ, документами территориального планирования и ГПЗУ до сделки или проектирования.

₽ Ориентир цены

1 310 591 – 5 626 529 ₽ за участок

Так обычно просят за похожие участки в таком месте; примерно половина цен попадает в этот диапазон. Ближайшие объявления — ниже: откройте несколько и сравните с вашим участком. Документы, коммуникации, подъезд и торг меняют цену.

Оценка по месту, медиана 2 715 525 ₽; ближайшее объявление того же назначения — в 9 км, поэтому диапазон шире

Ориентир за участок	**1 310 591 – 5 626 529 ₽** медиана 2 715 525 ₽; с вероятностью около 80 % — 647 051 – 11 396 439 ₽

Цена предложения за сотку	**1 205 – 5 172 ₽** медиана 2 496 ₽/сот.
Сопоставимая выборка	**11 объявлений в радиусе до 30 км** по их ценам за сотку — 1 500 214 – 7 195 371 ₽ за участок, медиана 3 285 458 ₽
Цены собраны	**02.10.2026**
Кадастровая стоимость (ГКО)	**405 ₽/сот.** соседние участки того же назначения; участков: 2; поиск до 1 км; дата оценки 01.01.2022, 30.03.2023. Диапазона по ней нет: Рыночный коэффициент региона пока ненадёжен (41 объявлений, типичная ошибка ×2.587); диапазон не показывается.
Ориентир цены сделки (торги других регионов)	**278 502 – 987 813 ₽** медиана 453 654 ₽; по 517 итогам аукционов и стартовым ценам по оценке в 11 других регионах (своих данных по региону мало, точность ниже); торг и сделки частных лиц могут отличаться
Аукционы по земле рядом	**10 за год в 2 км** 52:17:0070304:867 — старт 2 260 000 ₽, 09.07.2026; 52:17:0070304:866 — старт 2 477 000 ₽, 09.07.2026; 52:17:0070304:898 — старт 2 481 000 ₽, 03.09.2026; подробности — на torgi.gov.ru по кадастровому номеру

Затемнено — обычные цены по оценке места, черта — медиана. Введите цену продавца — она появится на шкале.



Что сделать: Откройте несколько ближайших аналогов и проверьте, не включены ли в их цену дом, коммуникации или иные улучшения.

Ближайшие аналоги из выборки — откройте и проверьте, что входит в цену

Расстояние	Площадь	Цена за сотку	Цена	Собрано	Объявление
5,9 км	905 сот.	1 105 ₽	999 998 ₽	19.10.2026	открыть
12,8 км	655 сот.	886 ₽	580 002 ₽	05.08.2026	открыть
18,1 км	597 сот.	2 345 ₽	1 400 001 ₽	15.09.2026	н/д
18,4 км	639 сот.	3 912 ₽	2 499 998 ₽	24.07.2026	н/д
21,6 км	991 сот.	4 642 ₽	4 600 004 ₽	28.10.2026	открыть
25 км	548 сот.	5 839 ₽	3 200 002 ₽	10.10.2026	открыть

Газ, электричество, вода рядом

Газ: газопровод в 397 м к юго-западу; электричество: ЛЭП в 3 150 м

Это сети рядом по реестру, а не подключение участка: подключён ли он, есть ли свободная мощность и сколько стоит подключение, видно только из документов.

Газ	**газопровод в 397 м к юго-западу** распределительная сеть по охранной зоне в ЕГРН; ближайшая к участку точка газопровода — на карте, слой «Газопроводы рядом»; где именно подключат, решает газораспределительная организация
Отопление дома 120 м²	**электричеством ≈ 72 000 ₽ в год** около 18 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 205 дней при средней −3 °C; газом ≈ 18 000 ₽ в год; средние цены региона за сентябрь 2026 года; газа рядом нет — цена газа на случай, если его проведут
Электричество	**ЛЭП в 3 150 м** по открытой карте; в ЕГРН охранной зоны рядом нет
Сетевая организация по опубликованному реестру	**ПАО «Россети Центр и Приволжье» — филиал «Нижновэнерго»** по региональной выгрузке; границы зоны деятельности для точки в ней не указаны
Подключение 15 кВт по льготной ставке региона	**141 615 ₽** 9 441 ₽ за кВт с НДС на 2026 год — решение РСТ Нижегородской области от 27.11.2025 № 52/2 в редакции решения от 23.12.2025 № 63/4; если сеть 0,4–10 кВ не дальше 300 м в городе и 500 м в селе; льготным категориям — 1 304 ₽ за кВт; сеть дальше — плата по индивидуальному проекту, обычно дороже
Свободная мощность подстанций района	**нет у 7% (45 из 669)** Балахнинский район и Большеболдинский район и др., подстанции 10(6)/0,4 кВ «Нижновэнерго»; раскрытие сетевой компании за 2 кв. 2026; ближайшая к участку подстанция в таблице не найдена — её резерв уточните в сетевой компании
Куда обращаться за электричеством	**«Нижновэнерго» (ПАО «Россети Центр и Приволжье»)** заявка — портал-тп.рф или Госуслуги; горячая линия 8-800-220-0-220 (короткий 220); это основная сетевая компания области — сеть у участка может принадлежать и другой организации
Куда обращаться за газом	**Единый оператор газификации** заявка — connectgas.ru, Госуслуги или МФЦ; горячая линия 8 800 101 00 04; сеть в посёлке обслуживает газораспределительная организация области

Что сделать: Попросите у продавца технические условия или договор на подключение. Входит ли посёлок в программу газификации и в каком году туда придёт газ, видно на сайте единого оператора газификации connectgas.ru («Проверить адрес»).

Вода и грунт

Обратить внимание

Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)

На весенних снимках в отмеченных местах стояла открытая вода: талая вода, паводок или застой в понижениях. Если это повторяется из года в год, место сырое по природе, а не из-за одной снежной зимы. Летом и осенью воды на снимках не было — вода весенняя, временная. Места — на карте (слой «Весенняя вода»), даты и координаты — в таблице.

Весь участок. Весной 2021 года на участке стояла вода (10.04), до 1,98 га (18% участка) в южной части участка; в 2022, 2024, 2025 и 2026 годах — не найдено

✓ Проверено вслепую на 120 участках: точность 80%.

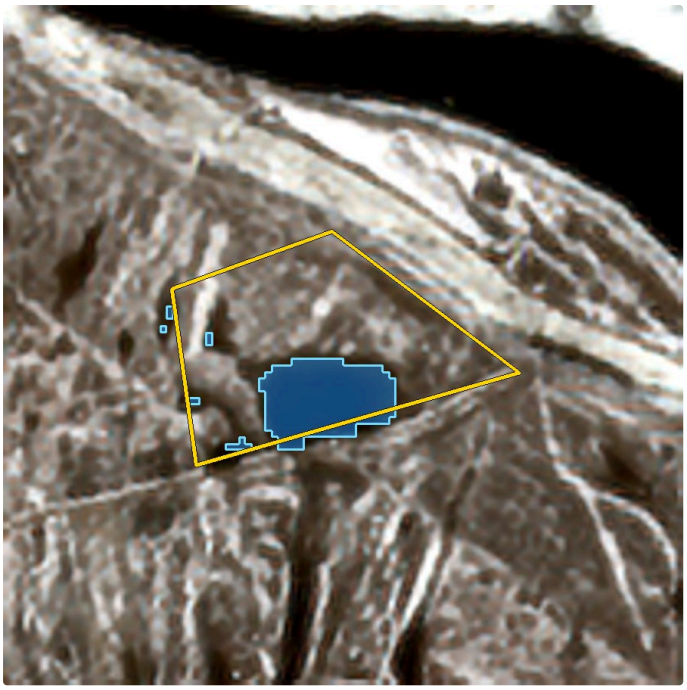
Официальная зона затопления (реестр НСПД)	**весь участок** 52:00-6.1220
Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**затопит весь участок, глубина до 7,7 м**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**затопит весь участок, глубина до 11,8 м**
Весенняя вода на участке за 6 вёсен	**2026: не найдено; 2025: не найдено; 2024: не найдено; 2023: только возможная вода; 2022: не найдено; 2021: 10.04, до 1,98 га** март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 1 место тёмной воды при низком солнце или в тени, 1 место без подтверждения на обычных снимках
Рядом с участком, до 100 м от границы	**2026: 30.03–07.05, 0,69 га; 2023: 05.04–23.04, 0,12 га; 2021: 10.04–15.04, 0,38 га** вода у границы подтапливает подъезд и край участка и поднимает грунтовые воды
Высота среди мест вокруг	**Посередине среди мест вокруг** участок обычно на 1 м выше ближайшего водотока; сравнивали с полями и лугами в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 76% из них
Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 50 снимков с обзором хотя бы половины участка с 01.09.2024 по 26.10.2026; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2017 — 31.08.2024, 15.10.2024 — 07.03.2025, 24.03.2025 — 13.04.2025; каталог снимков не ответил: часть периода вне сезона модели не проверена
Ниже 2 м над ближайшим водотоком	**88,3%** обычно участок на 0,8 м выше водотока (рельеф 30 м)

Приоритет осмотра на переувлажнение	**повышенный**
Последний снимок (13.07.2026): открытая вода	**0%** 0 га; это состояние только на последнюю дату, результаты за весь выбранный период — отдельной строкой выше
Архив открытой воды 1984–2024	**отметил воду на 5,7% участка** 0,62 га
Снег сходил	**04.04.2024; 15.04.2025; 05.04.2026** Снег обычно сходит около 5 апреля; от 1 апреля 2023 до 15 апреля 2025 г.
Архив воды: участок и окрестности	**Архив отметил воду на 5% участка; вокруг — у 22% мест** Среди полей и лугов в радиусе 2 км, по архиву снимков 1984–2024

Что сделать: В зоне затопления строить дом можно только с инженерной защитой, а часть видов деятельности запрещена: запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:00-6.1220.

Места весенней воды на участке за последние вёсны (март–май)

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Годы	Даты воды на снимках	Чем подтверждено
1	1,93 га	56.418079, 43.740305	2021	10.04.2021	видна на снимках и подтверждена вторым способом
2	0,05 га	56.417367, 43.738266	2021	10.04.2021	видна на снимках
3	0,05 га	56.417273, 43.737912	2021	10.04.2021	возможная вода: тёмная, при низком солнце или в тени — нужна проверка
4	0,14 га	56.419841, 43.740982	2023	18.04.2023 — 12.05.2023	возможная вода без подтверждения на обычных снимках



Снимок 10.04.2021 — день, когда воды на участке и рядом было больше всего (2,32 га): жёлтым — граница участка, голубым — найденная вода (обведена на участке и в полосе 100 м вокруг него); кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м — края резче, новых деталей нет.

⊘ Где поставить дом

Обратить внимание

Места без серьёзных оговорок нет

Слой «Где поставить дом» на карте отчёта раскрашивает участок клетками по 2 м: зелёный — лучшее место, салатовый — с оговорками, оранжевый — плохо, красный — не подходит; тёмно-зелёная рамка — выбранное место.

Наименее плохое — в центре участка (зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой, ниже 1 м над водотоком)

Лучшее место	**в центре участка, 8,5 га сплошь** с серьёзными оговорками; солнце в конце марта и сентября — около 11 ч
Не подходит	**2,35 га** вода весной — 1,97 га; полоса 3 м вдоль границы — 0,41 га
Плохо	**8,51 га** зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой — 8,51 га; ниже 1 м над водотоком — 4,24 га; возможная вода весной — 0,17 га
На всём участке	**Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестр)** одинаково по всему участку, поэтому место внутри участка не выбирает; что в зоне запрещено — в разделе «Кадастр и официальные зоны»

На всём участке	**Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (реестр)** одинаково по всему участку, поэтому место внутри участка не выбирает; что в зоне запрещено — в разделе «Кадастр и официальные зоны»

Что сделать: Посмотрите выбранное место на участке и уточните грунт и подключение коммуникаций до задатка.

Что придётся сделать

Поставить дом выше большого паводка

Объёмы — по спутниковым картам отчёта; цену работ они не дают, но помогают сравнить участки и заложить затраты.

Поставить дом выше большого паводка	**до 11,8 м воды раз в 100 лет** подсыпка площадки, дом на сваях или высоком цоколе; в официальной зоне затопления — только с инженерной защитой

Что было на участке раньше

В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда

Хронология отвечает на вопрос, что здесь было раньше: когда участок перестали обрабатывать, когда убрали лес, когда рядом появилась застройка. Это то, что невозможно проверить по документам, но видно на снимках. Оперативные термоточки за последние дни в этот раз проверить не удалось. Огонь в округе бывает — обычно это весенние палы сухой травы; от них защищают выкошенная трава и опаханная полоса вокруг построек.

на участке или вплотную к нему гарей не было; в радиусе 2 км — 1 случай, последний — июнь 2010

✓ Проверено вслепую на 151 поле в 14 регионах: точность 90%.

Официальные реестры	**на участке ничего не значится: реестры свалок и полигонов отходов, накопленного вреда и кладбищ** ближайшее кладбище — кладбище примерно в 381 м; самовольные свалки и старые захоронения без оформленного участка в реестры не попадают — их ищут по снимкам ниже и на месте
Сейчас на участке	**Яровые зерновые (100% ячеек пашни)** модель культур сервиса
Наблюдаемый период	**1985–2026** лет с чистым летним снимком: 38
Заметных событий найдено	**1**

Вскопанная или вспаханная земля весной и осенью	**9,42 га в 2 местах: 2022, 2024–2026** почва была открыта весной или осенью и зеленела в тот же сезон — огород или поле в обороте; места показаны на карте
Покос	**не видно в 2024–2026** покос — резкое летнее падение зелени и отрастание травы; выпас и облачные недели так не видны
Гари на участке с 2000 года	**не было**
Гари в радиусе 2 км	**1 месяц** последняя — июнь 2010

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
2015	летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание)	летние снимки	признак

Рельеф и почва

Суглинок, слабокислая реакция, органики очень много

Строить на ровном месте просто, но воде некуда стекать: от дома и дорожек нужен отвод. Это модельная карта с ячейкой около 250 м: хороший фон, чтобы спланировать отбор проб, но не замена агрохимическому анализу конкретного поля.

участок ровный: уклон до 2° на 100% площади

Механический состав	**суглинок** песок 40 %, пыль 38 %, глина 23 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента
Кислотность	**слабокислая (pH 6)** подходит большинству культур; известкование обычно не нужно
Органическое вещество	**очень много — около 19 %** так бывает у торфянистых и перегнойных почв (и плотность низкая): для огорода хорошо, а как основание под фундамент, дорожки и въезд — слабо; проверьте шурфом
Промерзание грунта по нормам	**около 1,2 м** для суглинка и глины по средним зимам 1991–2020 (расчёт по СП 22.13330); фундамент закладывают с учётом проекта дома — это ориентир для разговора со строителем

Снег на кровлю по нормам	**около 210 кг/м²** значение из таблицы норм для ближайшего города — Нижний Новгород, 19 км от участка (2,1 кН/м² на 1 м² земли); для самого участка его берут по карте снеговых районов, на возвышенностях снега больше — нагрузку на кровлю и теплицу уточните у проектировщика
Перепад земли (без домов и деревьев)	**2,4 м** большая часть участка — 69,7–72,1 м над уровнем моря, отдельные места — от 68,1 до 72,4 м (канава, яма, насыпь или неточность модели); погрешность модели около ±0,5 м
Участок среди окрестностей	**выше на 1,6 м: вода с участка уходит** средняя высота участка против местности в 500 м вокруг; рельеф вокруг — на карте, слой «Рельеф вокруг участка»
Типичный уклон	**0,7°**
Ровные места (до 2°)	**100%**
Крутые склоны (от 15°)	**0%**
Пониженные места	**0%** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода
Замкнутые понижения (возможные воронки)	**0 на участке, 0 рядом** глубже 2 м, в радиусе 1 км
Бровки и крутые склоны с перепадом от 20 м	**0%**

Климат участка

Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C

Числа — по климатической модели с ячейкой около 9 км, сверенной с метеостанциями России: у воды, в городе и на склонах местная погода бывает другой.

Ливни до 50 мм за сутки раз в 10 лет; 1 кВт солнечных панелей — 1 040 кВт·ч в год

Самый сильный мороз зимы	**обычно от −27 до −33 °C** самая холодная ночь обычной зимы, по зимам 1996–2025
Возвышенное место	**участок на 1,6 м выше местности вокруг** холодный воздух стекает ниже: заморозки здесь мягче, чем в низинах вокруг
Сильные дожди	**обычно до 29 мм за сутки, раз в 10 лет — до 50 мм** столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 5 м³; за 1996–2025
Солнечные панели	**1 кВт панелей даёт около 1 040 кВт·ч в год** это около 4 100 ₽ в год по сельскому тарифу региона (3,99 ₽ за кВт·ч); в декабре в 10 раз меньше, чем в мае; панели — на юг под наклоном 42°, без тени

Окружение и подъезд

Обратить внимание

Подъезд: полевая дорога, по границе участка; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая; снег лежит около 138 дней

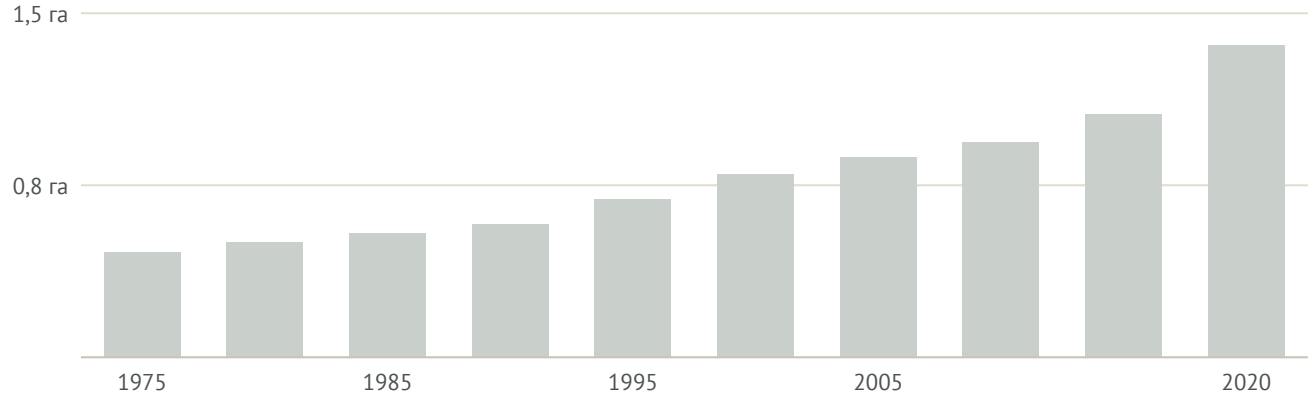
участок рядом с жильём: в радиусе 500 м — 82 здания; дорога — по границе участка

Подъезд	**полевая дорога, по границе участка** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Грунтовая дорога в распутицу и снегопад проезжа не всегда.
Половодье	**88% участка ниже 2 м над ближайшим водотоком** Низина: в большое половодье она заливается первой, и подъезд по ней может быть отрезан.
Зимой	**подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая; снег лежит около 138 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Большое Козино (6,7 тыс. жителей), 2,3 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Город от 50 тыс. жителей	**Балахна (63 тыс. жителей), 12 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 19 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**2,6 км по прямой, около 10 мин на машине** Православная Гимназия
Детский сад	**1,8 км по прямой, около 8 мин на машине** Детский сад №35
Поликлиника или ФАП	**1,7 км по прямой, около 7 мин на машине**

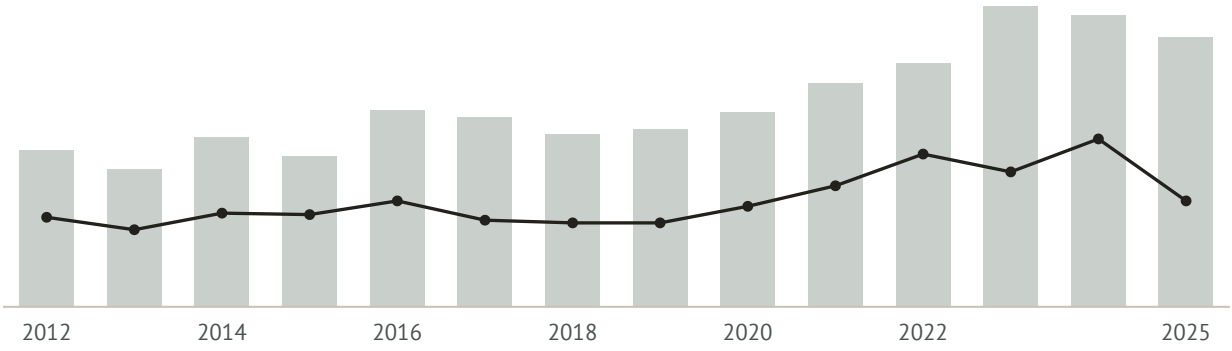
Магазин продуктов	**843 м по прямой, около 4 мин на машине**
Остановка автобуса	**770 м по прямой** Поселковый совет
Станция электрички	**2,2 км по прямой, около 9 мин на машине** Козино
Постройки на участке	**не видно** ни на снимке, ни в ЕГРН построек нет; небольшие и новые постройки снимок видит не всегда — проверьте на месте
Живёт рядом, в 1 км	**около 660 человек** в 5 км — около 35 тыс. человек; в 10 км — около 150 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены
Шум транспорта днём (оценка)	**тихо: крупных дорог и железной дороги ближе 1 км нет**
Ближайшая дорога	**768 м**
Район растёт или пустеет	**застраивался в 2000–2020 годах** застройка в 500 м +70% за 2000–2020; ночная яркость вокруг +86% (2012–2014 → 2023–2025)
Полоса поля вдоль деревьев	**1,62 га** 27% участка, ширина до 60 м; у кромки деревьев растения обычно растут иначе, чем в середине поля
Линия электропередачи	**3 150 м**
Железная дорога	**2 023 м**
Водоток или водоём	**256 м**
Зданий в радиусе 500 м	**82** ближайшее — 156 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**0,8 → 1,36 га** на участке в 2020 году — 0 м²
Ночная освещённость участка, 2025 год	**0,8 нВт/(см²·ср)** слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков
Засветка в радиусе 2 км	**2 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 3,8 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Ферма или скотный двор в 2,9 км к юго-востоку	**летом ветер с этой стороны 11% времени** около среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 10%
Комары летом (оценка)	**скорее много** весной на участке стоит вода, участок низко у реки или ручья; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт

Клещевой энцефалит	**Балахнинский район — эндемичная территория** перечень Роспотребнадзора за 2025 год: прививка до сезона (курс — с осени или зимы), после леса и высокой травы — осмотр; клещевой боррелиоз встречается почти по всей лесной зоне — осматривайтесь после прогулок
Воздух района: мелкие частицы PM2.5	**6,9 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 18; медиана по европейской части России — 4,9; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~10 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Воздух района: диоксид азота NO_2	**4,9 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 2; медиана по европейской части России — 1,7; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~10 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Диоксид азота над районом	**в 1,7 раза больше, чем в среднем по району вокруг** наблюдения из космоса: 30 мес. с ясным небом из 36 (март 2023 — февраль 2026), ячейка ~10 км, район вокруг — 50–150 км; это весь слой воздуха над местом, а не воздух у земли

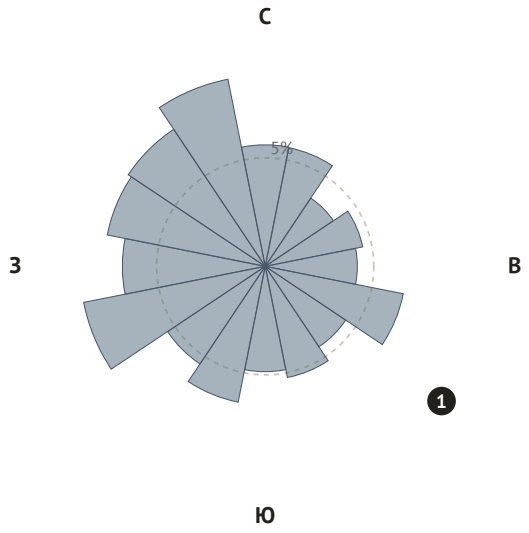
Что сделать: Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.



Застроенная площадь в радиусе 500 м, 1975–2020, га; наведите на столбец — и на участке



Ночная яркость, 2012–2025: линия — участок, столбцы — зона 2 км вокруг; выше — светлее



Откуда дует ветер летом (май–сентябрь): чем длиннее лепесток, тем чаще ветер с этой стороны; штиль — 5% времени. Номера — соседи, от которых бывает запах или пыль:

1. Ферма или скотный двор в 2,9 км к юго-востоку — ветер оттуда летом 11% времени

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности

Обратить внимание

Найдено 4 места с заметными изменениями

В этих местах участок выглядит иначе, чем обычно в то же время года: меньше или больше зелени, влаги или открытой земли. Спутник не называет причину — это может быть вспашка, стройка, вырубка, гарь или вода.

Всего около 3,5 га

Зелень по сравнению с прошлыми годами	**выше обычного** +10% к обычному уровню этого месяца
Летняя история 1985–2026	**Примерно с 2015 года летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание)** 38 лет с чистым снимком

Зелёная растительность на снимке 13.07.2026	**99,9%** доля площади участка
Сравнено лет	**9** один и тот же месяц: июль
Кадров в ленте	**20** 9 опорных и 11 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод

Что сделать: Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (2,58 га): 56.418286, 43.738473.

Места с изменениями

№	Что изменилось	Площадь	Центр (широта, долгота)
1	Изменение SWIR-сигнала поверхности	2,58 га (23,7%)	56.418286, 43.738473
2	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,59 га (5,4%)	56.419004, 43.742189
3	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,19 га (1,7%)	56.419817, 43.741483
4	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,14 га (1,3%)	56.418631, 43.741334

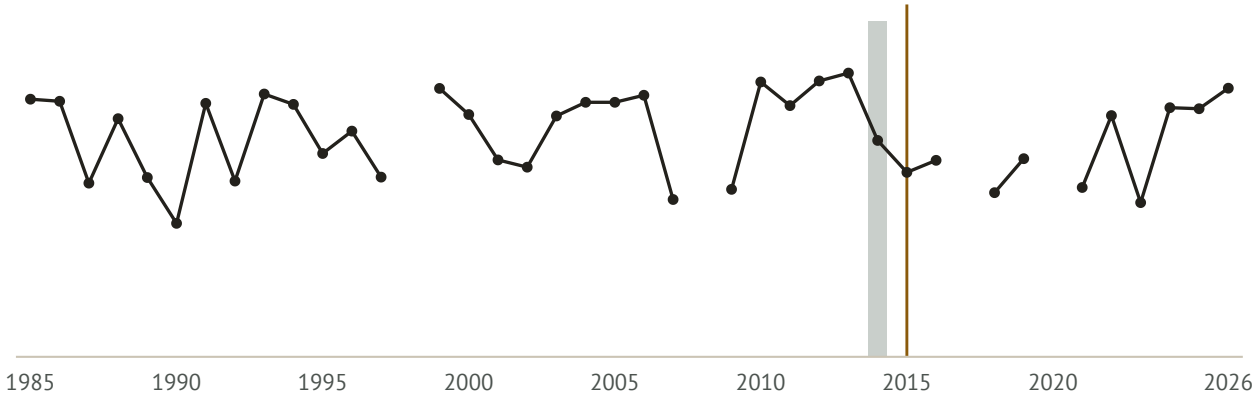


Как было: лето 2016, снимок 28.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



Как сейчас: лето 2026, снимок 18.07.2026, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка

Подробные снимки участка у картографических сервисов (дата съёмки у каждого своя): Яндекс Карты, Google Карты



Лето по годам, 1985–2026: линия — зелень (выше — гуще), столбцы — открытая земля, % площади; вертикальные черты — устойчивые изменения; пропуски — лета без ясного снимка

Другие сведения об участке

Деревья и вырубки

Леса на участке нет

Доля и высота деревьев — по карте высоты растительности с шагом 1 м; вырубки и гари — по ежегодной карте потерь леса с 2001 года.

Деревья выше 5 м — 0% площади; вырубок с 2001 года не выявлено

Деревья выше 5 м	**0%** по карте высоты растительности, шаг 1 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**0%** 0 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**0%** 0 га
из них за 2021–2025	**0%**
Тень от деревьев и домов	**участок почти не затеняют** весь световой день на солнце и летом, и в равноденствие

Чем эта справка не является

- Справка собрана по спутниковым снимкам и открытым картам. Она не заменяет выписку ЕГРН, инженерные изыскания, топографическую съёмку и лабораторный анализ почвы.
- Спутник видит признаки — воду, зелень, открытую землю, — но не устанавливает их причину и юридический статус.
- «Нет данных» означает, что проверить не удалось (облака, нет архива для региона), а не что проблемы нет.

- Диапазон цены, если показан, рассчитан по ценам предложения сопоставимых объявлений. Это не отчёт оценщика, не цена сделки и не юридически значимая стоимость.

На что заложить деньги (3)

Дом выше паводка	подсыпка или сваи: раз в 100 лет до 11,8 м воды
Газ	распределительный газопровод в 397 м по реестру — подводка за счёт покупателя
Электричество	сеть до 10 кВ в 500 м по реестру не найдена — плата по индивидуальному проекту, обычно дороже льготной

Объёмы работ и расстояния до сетей из разделов отчёта. Цену работ отчёт не считает; в рублях — только официальная льготная ставка подключения электричества.

Что сделать до задатка (8)

1. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:00-6.1220: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке. Запросите в администрации размер санитарно-защитной зоны этого кладбища и доходит ли она до участка.**
   Участок в официальной зоне с ограничениями
2. **Сверьте название зоны и объекта с действующими ПЗЗ, документами территориального планирования и ГПЗУ до сделки или проектирования.**
   Автомобильные дороги по документам планирования в 2 м от участка
3. **В зоне затопления строить дом можно только с инженерной защитой, а часть видов деятельности запрещена: запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:00-6.1220.**
   Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)
4. **Посмотрите выбранное место на участке и уточните грунт и подключение коммуникаций до задатка.**
   Места без серьёзных оговорок нет
5. **Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.**
   Подъезд: полевая дорога, по границе участка; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая; снег лежит около 138 дней
6. **Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (2,58 га): 56.418286, 43.738473.**
   Найдено 4 места с заметными изменениями
7. **Запросите условия подключения электричества и газа**
   мощность, стоимость и сроки подключения меняют цену участка
8. **Если заказываете изыскания под дом, добавьте замер радона**

открытой карты радона по России нет; для жилого дома плотность потока радона с почвы — не выше 80 мБк/(м²·с)

Что может снизить цену (6)

- Кадастр и ограничения: участок в официальной зоне с ограничениями
- Планы развития и функциональная зона: автомобильные дороги по документам планирования в 2 м от участка
- Вода и грунт: участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)
- Где поставить дом: места без серьёзных оговорок нет
- Окружение и подъезд: подъезд: полевая дорога, по границе участка; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая; снег лежит около 138 дней
- Растительность и изменения поверхности: найдено 4 места с заметными изменениями

То, что обычно обсуждают с продавцом при торге. Цену и скидку называет рынок, а не отчёт.

Приложение: координаты контура, даты снимков, данные и лицензии

WGS 84 (EPSG:4326), десятичные градусы. Площадь и периметр рассчитаны геодезически на эллипсоиде WGS 84.

Вершины контура

№	Широта	Долгота
1	56.417082	43.737202
2	56.419503	43.736515
3	56.420334	43.740462
4	56.418435	43.745180

Даты снимков, по которым сделаны выводы

02.08.2018, 15.07.2019, 12.07.2020, 12.07.2021, 27.06.2022, 17.07.2023, 08.07.2024, 11.07.2025, 13.07.2026

Данные и лицензии

- © участники OpenStreetMap (ODbL)
- Copernicus (ESA): изменённые данные Sentinel-1 и Sentinel-2, ERA5-Land, DEM; данные Copernicus EMS и CAMS