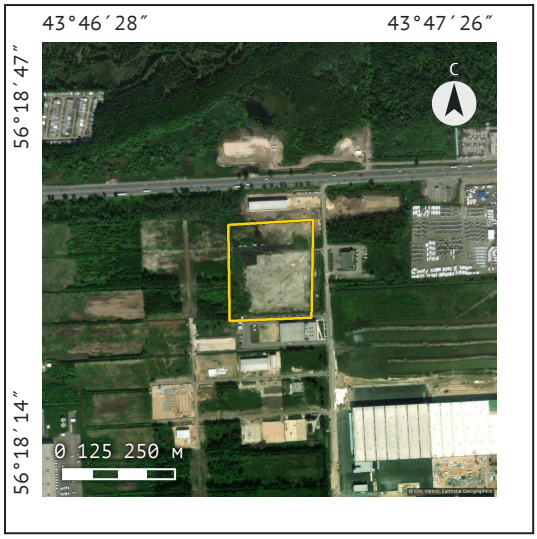



Снимок 09.06.2025, жёлтым — граница участка

Отчёт № 1E866BE3 от 26.10.2026,
период 01.01.2017 — 26.10.2026

# Участок под торговлю на улице Тепличной, Нижний Новгород

| | |
|---|---|
| Площадь | **3,94 га (394 сотки)**<br>39 415 м², периметр 797 м |
| Кадастровый номер | 52:18:0030268:1090<br>Земли населенных пунктов |
| Разрешённое использование | **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)** |
| Адрес | **Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Тепличная**<br>по реестру |
| Координаты центра | 56.308449, 43.782455 |
| Последний снимок | **18.07.2026**<br>участок виден на 100% |
| Ориентир цены | **112,7 млн ₽ – 351,4 млн ₽**<br>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/1e866be3-adc4-400d-ad5b-ef4261f8c488

Догружаем данные: радар — источники не ответили сразу. Отчёт дополнится сам по этой же ссылке до 27.10 18:58 (UTC); загляните позже.

Паспорт участка

**Что можно построить** — Контур захватывает 10 участков ЕГРН с разными видами использования

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

| | |
|---|---|
| **Планы развития и функциональная зона** | **В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам** |
| **Ориентир цены** | 112 667 598 – 351 401 343 ₽ за участок |
| **Газ, электричество, вода рядом** | Газ: к соседним домам подведён газ; электричество: ЛЭП 6 кВ в 103 м |
| **Вода и грунт** | **Участок в официальной зоне умеренного подтопления (реестр НСПД)** |
| **Где поставить дом** | В северо-восточной части, 900 м², но с оговорками |
| **Что придётся сделать** | Вырубить деревья выше 5 м, расчистить кусты и молодые деревья 2 – 5 м, поставить дом выше большого паводка |
| **Что было на участке раньше** | В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда |
| **Рельеф и почва** | Земля на участке меняется по высоте на 6,1 м, уклон 2,2° |
| **Окружение и подъезд** | Участок рядом с жильём |
| **Деревья и вырубки** | **Древесный покров сокращался** |

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

| | |
|---|---|
| **Растительность и изменения поверхности** | **Найдено 1 место с заметными изменениями** |

## Другие сведения об участке

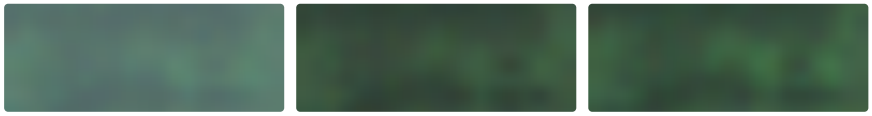
| | |
|---|---|
| **Климат участка** | Мороз зимой обычно от −28 до −34 °C |

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

2026
июль

Свежий снимок: участок виден целиком





2017 2018 2019




**2021–2026** вёсны — Весенней воды на участке и в 100 м вокруг не было

**2022, 2024, 2025** — Древесный покров сокращался: 3 года, всего 1,58 га — вырубка, ветровал или гибель леса

**2023** февраль — Определена кадастровая стоимость: 108,5 млн ₽

**2021** июнь — Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 52:18:0030268:1090

**2016** лето — Так участок выглядел летом 2016 года

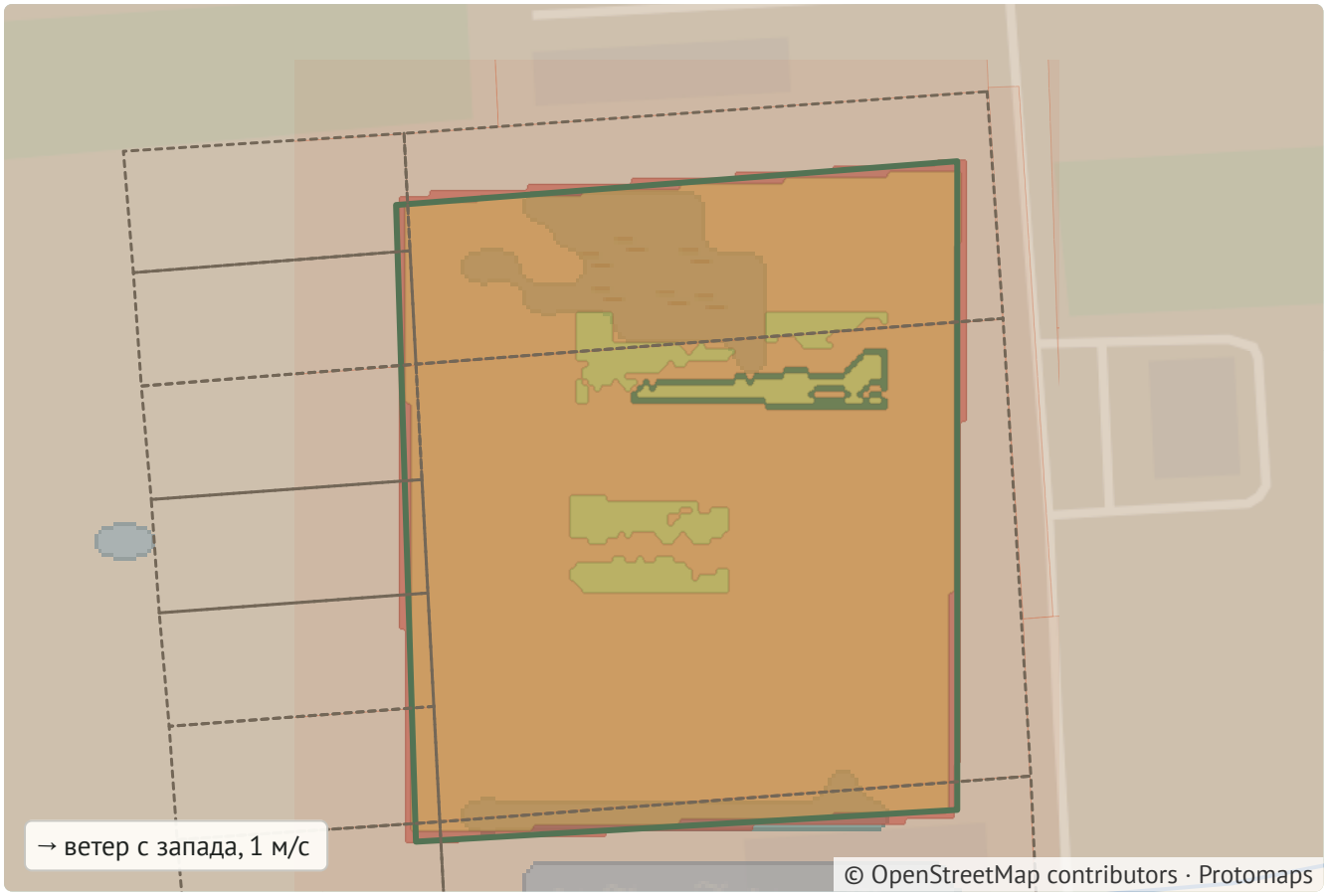


**2002** — Летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание); заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность

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

**1984–2024** — Открытой воды на участке не было ни разу

## 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)

# Паспорт участка

## ⧄ Что можно построить

### Контур захватывает 10 участков ЕГРН с разными видами использования

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.

Что можно построить, решается по каждому номеру

| | |
|---|---|
| Что можно построить — по участкам под контуром | **52:18:0030268:1090 (68% участка) — Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); капитальное строительство по опубликованным сведениям не подтверждается — нужна проверка; 52:18:0030268:948 (25% участка) — для сельскохозяйственного использования; капитальное строительство по опубликованным сведениям не подтверждается — нужна проверка**<br>Контур захватывает несколько участков ЕГРН, и у каждого свой вид использования; для сделки нужны выписка и регламент по каждому номеру. |
| Что можно построить — предварительно | **Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет**<br>Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ. |
| Где можно строить — оценка | **около 27 900 м² из 29 954 м² (93%)**<br>отступ 3 м — типовой отступ 3 м от границы соседнего участка (СП 30-102-99, СП 53.13330); не вычитались, но ставят условия: зона подтопления; охранная зона транспорта; охранная зона транспорта; 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**<br>Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне. |

**Что сделать:** Для сделки закажите отчёт по кадастровому номеру нужного участка: ответ о стройке даётся по одному участку.

## 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.

водный объект рядом: объект затрагивает сам участок

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | **52:18:0030268:1090**<br>Учтенный |
| Категория земель | **Земли населенных пунктов** |
| Разрешённое использование | **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)** |

| | |
|---|---|
| Площадь по ЕГРН | **30 041 м²**<br>3 га |
| Кадастровая стоимость | **108 488 000 ₽**<br>определена на 05.02.2023 |
| Форма собственности | **Частная** |
| 52:18:0030268:1090: Аресты, ипотека и аренда | **в справке реестра не записаны**<br>на 26.10.2026; заявления, ещё не рассмотренные регистратором, видны только в выписке ЕГРН |
| 52:18:0030268:948: Аресты, ипотека и аренда | **в справке реестра не записаны**<br>на 26.10.2026; заявления, ещё не рассмотренные регистратором, видны только в выписке ЕГРН |
| Торги по кадастровому номеру | **не найдены**<br>на 26.10.2026, ГИС Торги |
| Населённый пункт | **г. Нижний Новгород** |
| Зона подтопления | **весь участок**<br>52:00-6.1249; Приказ "Об установлении зоны подтопления рекой Волга и рекой Ока (Чебоксарское водохранилище) территории города Нижний Новгород Нижегородской области" 279 |
| Охранная зона транспорта | **весь участок**<br>4 зоны: 52:00-6.1076, 52:00-6.1078, 52:00-6.1079, 52:00-6.1083; Приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)" 878-П |
| Водный объект рядом | **объект пересекает участок или касается его границы**<br>Длина реки по карте неизвестна, поэтому ширину зоны назвать нельзя. |
| Промышленная территория рядом | **примерно в 160 м**<br>Какое там производство и его класс опасности, по карте не видно. |
| Аэродром рядом | **примерно в 14,5 км**<br>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 52:00-6.1249: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке. Уточните в Росреестре, попадает ли участок в водоохранную зону и прибрежную защитную полосу.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

| Зона | Номер | Доля участка | Ограничения |
|---|---|---|---|

| Зона | Номер | Доля участка | Ограничения |
|---|---|---|---|
| Зона подтопления | 52:00-6.1249 | весь участок | - |
| Охранная зона транспорта | 52:00-6.1076 | весь участок | В соответствии п. 3 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается... |
| Охранная зона транспорта | 52:00-6.1078 | весь участок | В соответствии п. 6 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении шестой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается... |
| Охранная зона транспорта | 52:00-6.1079 | весь участок | - |
| Охранная зона транспорта | 52:00-6.1083 | весь участок | В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается... |

## Планы развития и функциональная зона

Обратить внимание

**В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам**

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

| | |
|---|---|
| Функциональная зона | **Зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки** |
| Функциональная зона | **Зоны многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, м** |

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

## ₽ Ориентир цены

### 112 667 598 – 351 401 343 ₽ 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 198 976 243 ₽; ближайшее объявление того же назначения — в 2 км, поэтому диапазон шире

| | |
|---|---|
| Ориентир за участок | **112 667 598 – 351 401 343 ₽**<br>медиана 198 976 243 ₽; с вероятностью около 80 % — 63 256 629 – 625 887 692 ₽ |
| Цена предложения за сотку | **285 886 – 891 655 ₽**<br>медиана 504 888 ₽/сот. |
| Ориентир по кадастровой стоимости | **118 863 319 – 307 857 126 ₽**<br>медиана 213 221 105 ₽ (541 033 ₽/сот.); широкий диапазон — 46 998 001 – 545 177 841 ₽; по кадастровой стоимости участков вокруг и ценам рынка региона |
| Сопоставимая выборка | **16 объявлений в радиусе до 20 км**<br>по их ценам за сотку — 34 450 252 – 121 039 933 ₽ за участок, медиана 59 598 955 ₽ |
| Цены собраны | **02.10.2026** |
| Кадастровая стоимость (ГКО) | **221 200 ₽/сот.**<br>соседние участки того же назначения; участков: 51; поиск до 0,3 км; дата оценки 01.01.2022, 09.03.2023, 11.05.2023, 10.01.2023, 21.04.2025 |
| Похожие объявления рядом | **не меньше 75% висят дольше полугода**<br>из 16 похожих объявлений в 20 км; возраст — со дня, когда объявление создано; давние объявления, которые не поднимают, видны реже, поэтому доля — минимальная |

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2,3 км | 277 сот. | 328 520 ₽ | 91 000 001 ₽ | 10.10.2026 | открыть |
| 10,5 км | 200 сот. | 150 000 ₽ | 30 000 000 ₽ | 03.10.2026 | открыть |

| Расстояние | Площадь | Цена за сотку | Цена | Собрано | Объявление |
|---|---|---|---|---|---|
| 11,6 км | 400 сот. | 150 000 ₽ | 60 000 000 ₽ | 10.10.2026 | открыть |
| 12,2 км | 250 сот. | 20 000 ₽ | 5 000 000 ₽ | 03.10.2026 | открыть |
| 12,2 км | 220 сот. | 104 091 ₽ | 22 900 000 ₽ | 10.10.2026 | открыть |
| 12,9 км | 638 сот. | 94 044 ₽ | 60 000 002 ₽ | 10.10.2026 | открыть |

## Газ, электричество, вода рядом

### Газ: к соседним домам подведён газ; электричество: ЛЭП 6 кВ в 103 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 | **к соседним домам подведён газ**<br>газопроводов-вводов в 300 м: 1, ближайший газопровод в 31 м к востоку, давление до 0,3 МПа; ближайшая к участку точка газопровода — на карте, слой «Газопроводы рядом»; где именно подключат, решает газораспределительная организация |
| Отопление дома 120 м² | **газом ≈ 18 000 ₽ в год**<br>около 18 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 205 дней при средней −3 °C; электричеством ≈ 73 000 ₽ в год; средние цены региона за сентябрь 2026 года |
| Электричество | **ЛЭП 6 кВ в 103 м**<br>по охранной зоне в ЕГРН; сеть до 10 кВ ближе 500 м — для подключения до 15 кВт это условие льготного техприсоединения в сельской местности, в городе — 300 м (ПП РФ № 861) |
| Сетевая организация по опубликованному реестру | **ПАО «Россети Центр и Приволжье» — филиал «Нижновэнерго»**<br>по региональной выгрузке; границы зоны деятельности для точки в ней не указаны |
| Подключение 15 кВт по льготной ставке региона | **141 615 ₽**<br>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 |
| Свободная мощность подстанций района | **нет у 19% (278 из 1451)**<br>Нижний Новгород и г.о. Нижний Новгород, 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»)**<br>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**<br>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. Если на участке стоит жилой дом с зарегистрированным правом, газ до границы участка в газифицированном посёлке подводят бесплатно (догазификация) — уточните в газораспределительной организации.

## Вода и грунт

**Обратить внимание**

### Участок в официальной зоне умеренного подтопления (реестр НСПД)

Вода была видна на отдельных снимках сезона: талая вода, лужи после дождей, паводок или пруд. Площадь и даты — в строке «Вода на снимках сезона». Это признаки по картам, а не инженерное заключение: грунт под домом показывают только изыскания.

близкая грунтовая вода по зоне подтопления — проверить до стройки

✓ Проверено вслепую у 23 новых городов: когда отчёт пишет «водоём», это подтверждается в 51 случае из 52.

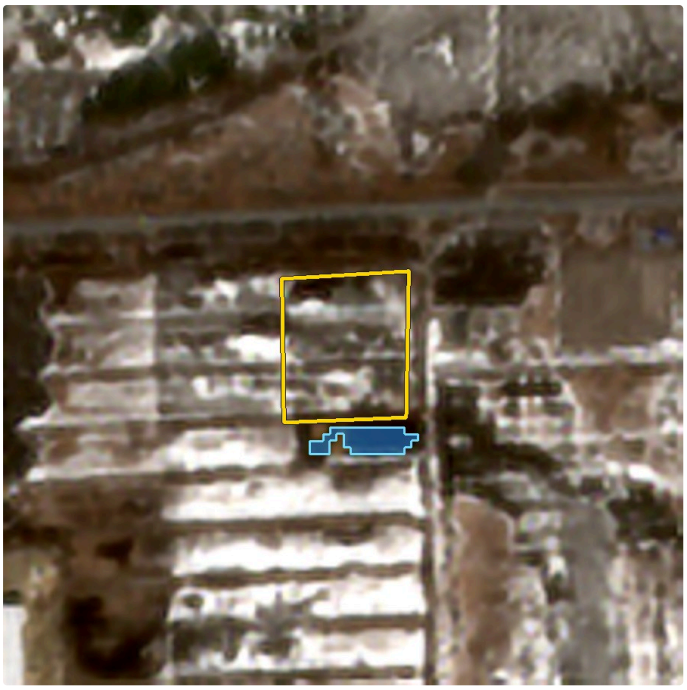
| | |
|---|---|
| Официальная зона умеренного подтопления (реестр НСПД) | **весь участок**<br>52:00-6.1249 |
| Речной паводок раз в 10 лет (по модели) | **не затапливает** |
| Речной паводок раз в 100 лет (по модели) | **затопит весь участок, глубина до 6,2 м** |
| Весенняя вода на участке за 6 вёсен | **2026: только возможная вода; 2025: только возможная вода; 2024: только возможная вода; 2023: только возможная вода; 2022: только возможная вода; 2021: только возможная вода**<br>март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 2 места тёмной воды при низком солнце или в тени |
| Рядом с участком, до 100 м от границы | **2025: 14.04, 0,06 га; 2021: 10.04–18.04, 0,65 га**<br>вода у границы подтапливает подъезд и край участка и поднимает грунтовые воды |
| Высота среди мест вокруг | **Ниже, чем 7 из 10 мест вокруг**<br>участок почти на уровне ближайшего водотока; сравнивали с лесом и кустарником в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 50% из них |

| | |
|---|---|
| Водоём по модели поверхности | **0,09 га**<br>ячеек 30×30 м: 1; уверенность не ниже 97% |
| Вода на снимках за выбранный период | **05.04.2020: 0,16 га в северной части участка; 28.04.2020: 0,14 га в северной части участка; 20.08.2025: 0,14 га в северо-западной части участка**<br>проверено 135 снимков с обзором хотя бы половины участка с 11.04.2017 по 16.09.2025; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2017 — 10.04.2017, 02.05.2017 — 30.05.2017, 18.08.2017 — 17.09.2017 |
| Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления) | **до 0,3–2 м от поверхности**<br>так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже |
| Последний снимок (18.07.2026): открытая вода | **0%**<br>0 га; это состояние только на последнюю дату, результаты за весь выбранный период — отдельной строкой выше |
| Архив открытой воды 1984–2024 | **не зафиксировал воду на участке**<br>0 га |
| Признаки воды под растительностью | **0,09 га**<br>ячеек 30×30 м: 1; это может быть заросший водоём или сырое понижение, где весной стоит вода, — проверьте по летнему снимку |
| Из них похоже на воду под ряской | **0,09 га**<br>подсказка для осмотра по снимку: отличить заросший водоём от открытого модель не умеет |
| Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления) | **до 0,3–2 м от поверхности**<br>зона умеренного подтопления, весь участок; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже |
| Отвести воду (дренаж) | **нужен**<br>нагорная канава вдоль верхней стороны участка — перехватит воду, которая стекает со склонов вокруг; кольцевой дренаж вокруг дома ниже подошвы фундамента; участок низко над рекой или ручьём: площадку дома приподнять, воду отводить вниз по склону; сильный ливень (раз в 10 лет) — до 51 мм за сутки, с крыши 100 м² это около 5,1 м³ воды |
| Инженерно-геологические изыскания рядом | **на участке, 2025 год**<br>исполнитель — Общество с ограниченной ответственностью "ВЛМ-Строй"; их отчёт с уровнем грунтовых вод можно запросить в ГИСОГД региона |

**Что сделать:** В зоне подтопления дом строят только с защитой от грунтовой воды — дренаж, гидроизоляция фундамента, подвал по изысканиям, септик герметичный; запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:00-6.1249. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; для фундамента — инженерно-геологические изыскания (2–3 скважины на 6–10 м покажут грунт и воду), а отчёты изысканий соседних участков с уровнем грунтовых вод хранит ГИСОГД региона, их выдают по запросу через Госуслуги или администрацию; для септика — уровень воды в шурфе весной; для скважины — глубина воды у соседей, сведения о скважинах района выдаёт фонд геологической информации по запросу.

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

| № | Площадь | Центр (широта, долгота) | Годы | Даты воды на снимках | Чем подтверждено |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,33 га | 56.309146, 43.782224 | 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 | 10.04.2021 — 15.04.2021; 13.04.2022 — 20.04.2022; 08.04.2023 — 25.05.2023 | возможная вода: тёмная, при низком солнце или в тени — нужна проверка |
| 2 | 0,15 га | 56.307548, 43.782503 | 2021, 2025 | 10.04.2021 — 13.04.2021; 10.03.2025 | возможная вода: тёмная, при низком солнце или в тени — нужна проверка |



Снимок 10.04.2021 — день, когда воды на участке и рядом было больше всего (0,48 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

### В северо-восточной части, 900 м², но с оговорками

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.

Зона подтопления (реестр) — гидроизоляция и дренаж, деревья выше 5 м — рубить

| | |
|---|---|
| Лучшее место | **в северо-восточной части, 900 м² сплошь**<br>с оговорками; солнце в конце марта и сентября — около 10 ч |
| Не подходит | **0,23 га**<br>полоса 3 м вдоль границы — 0,23 га |
| Плохо | **3,42 га**<br>ниже 1 м над водотоком — 3,23 га; меньше 3 ч солнца в равноденствие — 0,58 га; возможная вода весной — 0,44 га |
| С оговорками | **0,29 га**<br>зона подтопления (реестр) — гидроизоляция и дренаж — 0,29 га; деревья выше 5 м — рубить — 0,24 га; 1–2 м над водотоком — 0,21 га |
| На всём участке | **Охранная зона транспорта (реестр)**<br>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

### Вырубить деревья выше 5 м, расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м, поставить дом выше большого паводка

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

| | |
|---|---|
| Вырубить деревья выше 5 м | **1,64 га**<br>обычная высота 8 м — рубка, вывоз, корчёвка пней; на землях лесного фонда рубить без разрешения нельзя |
| Расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м | **0,88 га**<br>кусторез, корчёвка, вспашка после расчистки |
| Поставить дом выше большого паводка | **до 6,2 м воды раз в 100 лет**<br>подсыпка площадки, дом на сваях или высоком цоколе; в официальной зоне затопления — только с инженерной защитой |
| Выровнять склоны или ставить дом на ступенчатый фундамент | **0,02 га**<br>уклон больше 8°: террасы, подпорные стенки, отвод воды со склона |

## 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. С 2000 года крупных пожаров и палов не было ни на участке, ни в округе.

гарей на участке и в радиусе 2 км не зафиксировано

| | |
|---|---|
| Официальные реестры | **на участке ничего не значится: реестры свалок и полигонов отходов, накопленного вреда и кладбищ**<br>самовольные свалки и старые захоронения без оформленного участка в реестры не попадают — их ищут по снимкам ниже и на месте |
| Сейчас на участке | **Древесный покров**<br>карта покрова 2021 года |
| Наблюдаемый период | **1985–2026**<br>лет с чистым летним снимком: 37 |
| Заметных событий найдено | **4** |

| | |
|---|---|
| Вскопанная или вспаханная земля весной и осенью | **не видно за 2022–2026**<br>сенокос, пастбище и многолетние травы обходятся без вспашки — это не признак заброшенности |
| Покос | **не видно в 2024–2026**<br>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 | **не было** |

Хронология участка

| Год | Что произошло | По какому признаку | Надёжность |
|---|---|---|---|
| 2002 | летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание); заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность | летние снимки | признак |
| 2022 | утрата древесного покрова на 0,7 га — вырубка, ветровал или гибель леса | карта потерь леса | наблюдение |
| 2024 | утрата древесного покрова на 0,6 га — вырубка, ветровал или гибель леса | карта потерь леса | наблюдение |
| 2025 | утрата древесного покрова на 0,3 га — вырубка, ветровал или гибель леса | карта потерь леса | наблюдение |

## Рельеф и почва

### Земля на участке меняется по высоте на 6,1 м, уклон 2,2°

Такой уклон обычно не мешает: дом ставится без террасирования, талая и дождевая вода стекает сама. Это модельная карта с ячейкой около 250 м: хороший фон, чтобы спланировать отбор проб, но не замена агрохимическому анализу конкретного поля.

суглинок, кислая реакция, органики очень много

| | |
|---|---|
| Перепад земли (без домов и деревьев) | **6,1 м**<br>70,8–76,9 м над уровнем моря; погрешность модели около ±2,5 м |
| Участок среди окрестностей | **ниже на 2,8 м: в понижении, сюда стекает вода со склонов вокруг**<br>средняя высота участка против местности в 500 м вокруг; рельеф вокруг — на карте, слой «Рельеф вокруг участка» |
| Типичный уклон | **1,5°** |
| Ровные места (до 2°) | **78,4%** |
| Риск смыва почвы | **требует взгляда**<br>21,6% площади на склонах круче 3° |

| | |
|---|---|
| Крутые склоны (от 15°) | **0%** |
| Пониженные места | **12%**<br>ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода |
| Склоны обращены на | **юг** |
| Замкнутые понижения (возможные воронки) | **0 на участке, 0 рядом**<br>глубже 2 м, в радиусе 1 км |
| Бровки и крутые склоны с перепадом от 20 м | **0%**<br>рядом — 4,6 га |
| Механический состав | **суглинок**<br>песок 45 %, пыль 34 %, глина 21 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента |
| Кислотность | **кислая (pH 5,5)**<br>для большинства овощей, газона и сада нужно известкование |
| Органическое вещество | **очень много — около 20 %**<br>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**<br>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**<br>значение из таблицы норм для ближайшего города — Нижний Новгород, 14 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 |

## Окружение и подъезд

### Участок рядом с жильём

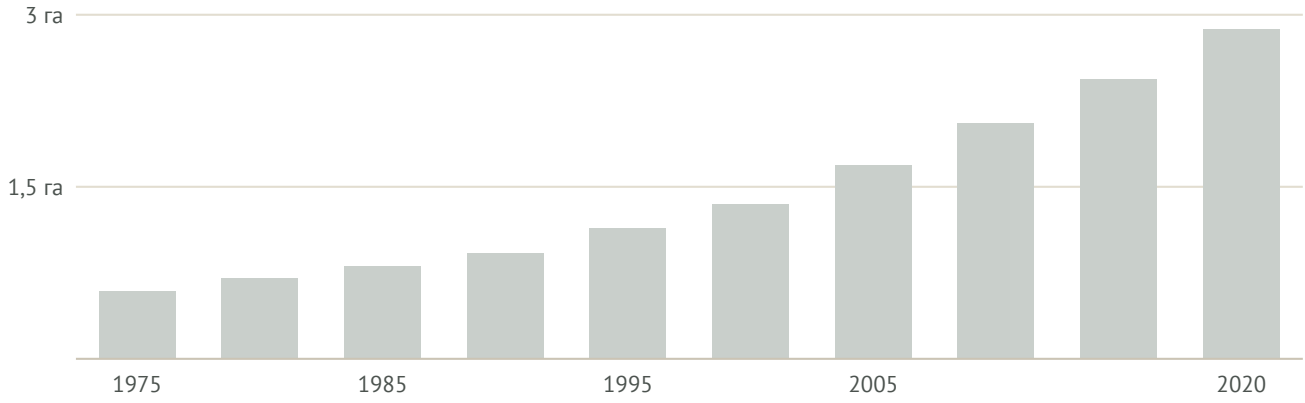
подъезд: проезд, 21 м; до дороги с покрытием — 80 м

| | |
|---|---|
| Постройки на участке | **есть**<br>на снимке видно 1 строение; жилой ли это дом, по снимку не понять — уточните у продавца |
| Живёт рядом, в 1 км | **около 560 человек**<br>в 5 км — около 97 тыс. человек; в 10 км — около 720 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены |

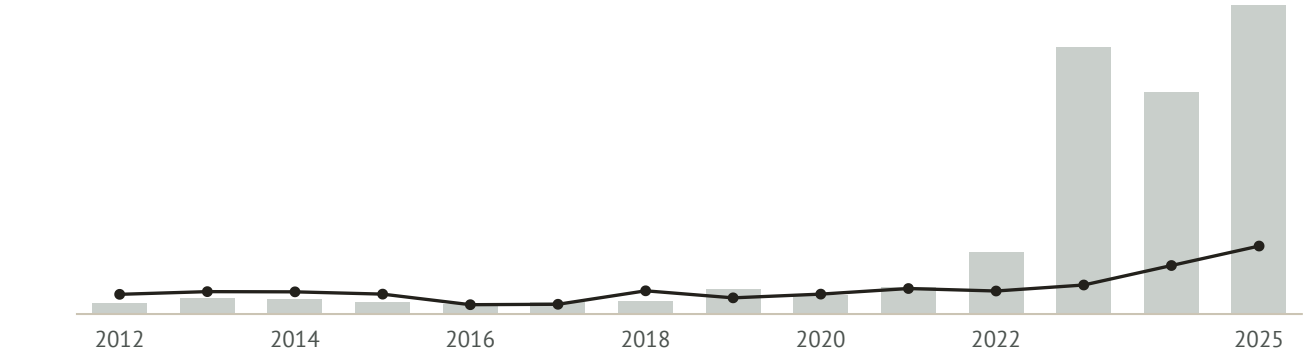
| | |
|---|---|
| Шум транспорта днём у границы (оценка) | **≈55–57 дБА — около нормы 55 дБА**<br>региональная дорога («Московское шоссе») в 80 м; по классу дороги и расстоянию, без учёта интенсивности, заборов, леса и рельефа |
| Мобильная связь | **4G есть рядом**<br>станция отмечена в 250 м; операторы: МегаФон, Yota, Билайн; по открытой базе вышек, которые отмечают телефоны; база неполная, сигнал в доме проверьте на месте |
| Ближайшая дорога | **80 м** |
| Район растёт или пустеет | **застраивался в 2000–2020 годах**<br>застройка в 500 м +113% за 2000–2020; ночная яркость вокруг +1863% (2012–2014 → 2023–2025) |
| Линия электропередачи | **3 005 м** |
| Железная дорога | **1 978 м** |
| Водоток или водоём | **на участке** |
| Зданий в радиусе 500 м | **82**<br>ближайшее — 13 м |
| Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020 | **1,35 → 2,87 га**<br>на участке в 2020 году — 176 м² |
| Ночная освещённость участка, 2025 год | **39,5 нВт/(см²·ср)**<br>ярко: плотная застройка или предприятия |
| Засветка в радиусе 2 км | **179,3 нВт/(см²·ср)**<br>яркие огни — в 0,1 км |
| Откуда чаще дует ветер | **летом — с северо-запада, за год — с юго-запада**<br>штиль летом 5% времени; 2021–2025 |
| Промзона в 160 м к юго-востоку | **летом ветер с этой стороны 9% времени**<br>реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 12% |
| Небольшая свалка в 3,9 км к востоку | **летом ветер с этой стороны 9% времени**<br>реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 8% |
| Комары летом (оценка) | **скорее много**<br>болото в 975 м, участок низко у реки или ручья; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт |
| Клещевой энцефалит | **район участка не в перечне эндемичных**<br>перечень Роспотребнадзора за 2025 год; клещевой боррелиоз встречается почти по всей лесной зоне — осматривайтесь после прогулок |

| | |
|---|---|
| Воздух района: мелкие частицы PM2.5 | **7,8 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров**<br>ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 26; 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 $NO_2$ | **7 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров**<br>ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 7; 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 2,3 раза больше, чем в среднем по району вокруг, — рядом сильный источник: город, ТЭЦ, крупная трасса или завод**<br>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 |
| Подъезд | **проезд, 21 м; до дороги с покрытием — 80 м**<br>Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Покрытие этой дороги в карте не указано. |
| Половодье | **96% участка ниже 2 м над ближайшим водотоком**<br>Низина: в большое половодье она заливается первой, и подъезд по ней может быть отрезан. |
| Зимой | **подъезд по дороге без указанного покрытия — 80 м до дороги с покрытием; снег лежит около 138 дней**<br>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), 11 км по прямой**<br>до центра города; по дороге дальше |
| Областной центр | **Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 14 км по прямой**<br>до центра города; по дороге дальше |
| Остановка автобуса | **619 м по прямой**<br>Пост ГАИ |
| Станция электрички | **3,9 км по прямой, около 16 мин на машине**<br>Чаадаево |

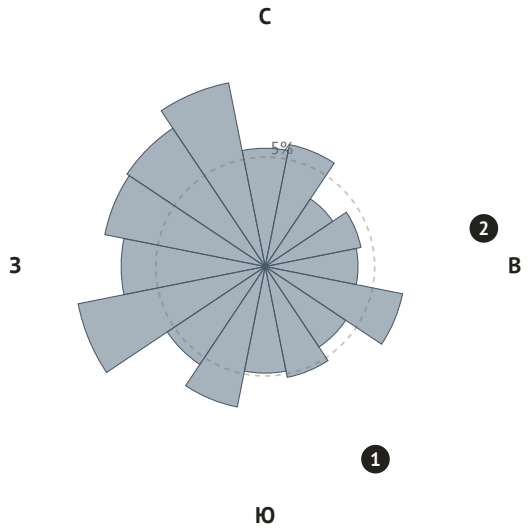
**Что сделать:** Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности. Уточните покрытие дороги и право проезда.




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. Промзона в 160 м к юго-востоку — ветер оттуда летом 9% времени
2. Небольшая свалка в 3,9 км к востоку — ветер оттуда летом 9% времени

## Деревья и вырубки

Обратить внимание

### Древесный покров сокращался

Спутник фиксирует исчезновение полога деревьев — это может быть рубка, пожар или ветровал. На проверке вслепую возле городов такая отметка подтверждалась на снимках примерно в 7 случаях из 10, и почти всегда это была рубка или расчистка под застройку; в остальных случаях лес поредел или пожелтел, но стоит. Причину и законность работ по спутнику установить нельзя.

Около 1,58 га с 2001 года (больше всего — 2022, 2024, 2025)

| | |
|---|---|
| Деревья выше 5 м | **41,8%**<br>обычная высота 8 м, самые высокие — до 13 м |
| Кусты и молодые деревья 2–5 м | **22,3%**<br>0,88 га |
| Потери древесного покрова 2001–2025 | **40%**<br>1,58 га |
| Солнце летом, 6 часов и больше | **96%**<br>открытая часть участка — 31% площади; обычно 12 ч прямого солнца из 16 |
| из них за 2021–2025 | **40%** |
| Солнце в конце марта и сентября, 6 часов и больше | **60%**<br>в глубокой тени (меньше 3 ч) — 25%; тень, которую дают деревья и дома, в начале и конце сезона длиннее |

**Что сделать:** Если участок относится к лесному фонду или покупается под застройку, запросите сведения лесничества.

Потери древесного покрова по годам

| Год | Площадь | Доля участка |
|---|---|---|
| 2022 | 0,66 га | 16,8% |
| 2024 | 0,62 га | 15,8% |
| 2025 | 0,29 га | 7,4% |

# Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

## Растительность и изменения поверхности

Обратить внимание

### Найдено 1 место 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 2,67 га

| | |
|---|---|
| Зелень по сравнению с прошлыми годами | **ниже обычного**<br>-37% к обычному уровню этого месяца |
| Летняя история 1985–2026 | **Примерно с 2002 года летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание)**<br>37 лет с чистым снимком |
| Зелёная растительность на снимке 18.07.2026 | **76,9%**<br>доля площади участка |
| Сравнено лет | **10**<br>один и тот же месяц: июль |
| Кадров в ленте | **21**<br>10 опорных и 11 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод |

**Что сделать:** Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (2,67 га): 56.308464, 43.782519.

Места с изменениями

| № | Что изменилось | Площадь | Центр (широта, долгота) |
|---|---|---|---|
| 1 | Изменение SWIR-сигнала поверхности | 2,67 га (67,7%) | 56.308464, 43.782519 |

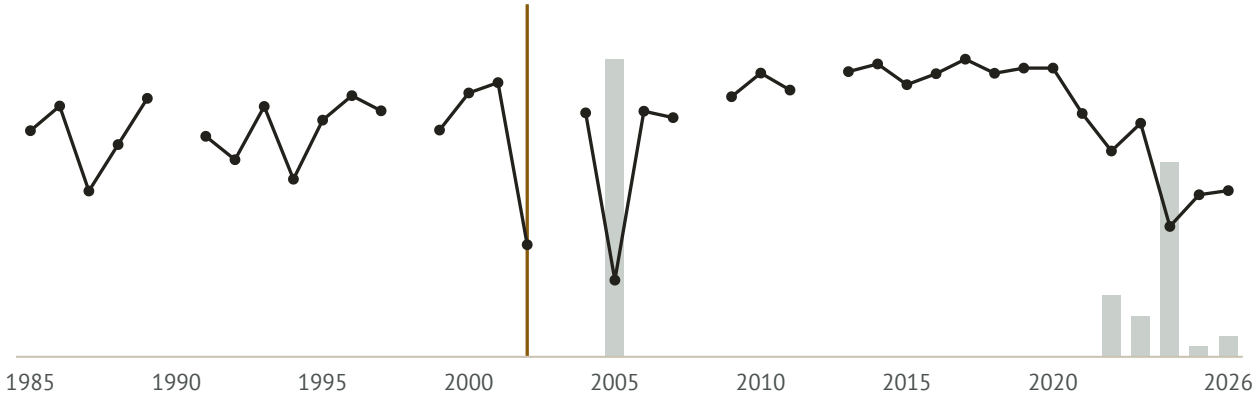


Как было: лето 2016, снимок 25.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



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, фото с улицы от 28.05.2021, в 80 м от участка




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

## Климат участка

### Мороз зимой обычно от −28 до −34 °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 51 мм за сутки раз в 10 лет; 1 кВт солнечных панелей — 1 040 кВт·ч в год

| | |
|---|---|
| Самый сильный мороз зимы | **обычно от −28 до −34 °C**<br>самая холодная ночь обычной зимы, по зимам 1996–2025 |
| Низина: заморозки сильнее | **участок на 2,8 м ниже местности вокруг**<br>в тихие ясные ночи холодный воздух стекает в такие места: заморозки здесь сильнее и бывают позже весной и раньше осенью, чем на склонах вокруг; теплолюбивые посадки — на высокой части участка |
| Сильные дожди | **обычно до 31 мм за сутки, раз в 10 лет — до 51 мм**<br>столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 5,1 м³; за 1996–2025 |
| Солнечные панели | **1 кВт панелей даёт около 1 040 кВт·ч в год**<br>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 |

### 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 (4)

| | |
|---|---|
| **Расчистка** | деревья выше 5 м на 1,64 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,88 га |
| **Дом выше паводка** | подсыпка или сваи: раз в 100 лет до 6,2 м воды |
| **Электричество** | 15 кВт по льготной ставке региона — 141 615 ₽; сеть до 10 кВ в 103 м |
| **Уклон** | склоны круче 8° на 0,02 га: террасы или ступенчатый фундамент; перепад 6,1 м |

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 52:00-6.1249: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке. Уточните в Росреестре, попадает ли участок в водоохранную зону и прибрежную защитную полосу.**
   Участок в официальной зоне с ограничениями
2. **Сверьте название зоны и объекта с действующими ПЗЗ, документами территориального планирования и ГПЗУ до сделки или проектирования.**
   В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам
3. **В зоне подтопления дом строят только с защитой от грунтовой воды — дренаж, гидроизоляция фундамента, подвал по изысканиям, септик герметичный; запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:00-6.1249. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; для фундамента — инженерно-геологические изыскания (2–3 скважины на 6–10 м покажут грунт и воду), а отчёты изысканий соседних участков с уровнем грунтовых вод хранит ГИСОГД региона, их выдают по запросу через Госуслуги или администрацию; для септика — уровень воды в шурфе весной; для скважины — глубина воды у соседей, сведения о скважинах района выдаёт фонд геологической информации по запросу.**
   Участок в официальной зоне умеренного подтопления (реестр НСПД)
4. **Если участок относится к лесному фонду или покупается под застройку, запросите сведения лесничества.**

Древесный покров сокращался

5. **Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (2,67 га): 56.308464, 43.782519.**
   Найдено 1 место с заметными изменениями
6. **Запросите технические условия на сети**
   электричество, вода, канализация, газ — от них зависит бюджет стройки
7. **Включите в инженерные изыскания замер радона**
   открытой карты радона по России нет; для жилых и общественных зданий плотность потока — не выше 80 мБк/(м²·с)
8. **Сверьте границы на местности с кадастровой картой**
   заборы соседей и фактический подъезд часто не совпадают с документами

### Что может снизить цену (5)

- Кадастр и ограничения: участок в официальной зоне с ограничениями
- Планы развития и функциональная зона: в опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам
- Вода и грунт: участок в официальной зоне умеренного подтопления (реестр НСПД)
- Деревья и вырубки: древесный покров сокращался
- Растительность и изменения поверхности: найдено 1 место 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 | 56.309485 | 43.783942 |
| 2 | 56.309354 | 43.780917 |
| 3 | 56.307450 | 43.781024 |
| 4 | 56.307545 | 43.783942 |

### Даты снимков, по которым сделаны выводы

28.07.2017, 02.08.2018, 08.07.2019, 12.07.2020, 12.07.2021, 29.06.2022, 17.07.2023, 08.07.2024, 11.07.2025, 18.07.2026

## Данные и лицензии

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