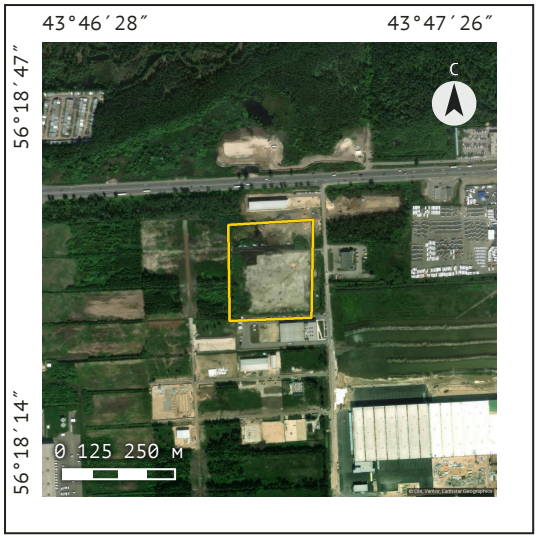


Снимок 09.06.2025, жёлтым — граница участка

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)** 39 415 м², периметр 797 м
Кадастровый номер	52:18:0030268:1090 Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	**Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)**
Адрес	**Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Тепличная** по реестру
Координаты центра	56.308449, 43.782455
Последний снимок	**18.07.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**112,7 млн ₽ – 351,4 млн ₽** по оценке места

✓ 13 тем проверено из 13; 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

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**

Что можно построить	Контур захватывает 10 участков ЕГРН с разными видами использования
₽ 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)**
Деревья и вырубки	**Древесный покров сокращался**
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°
Климат участка	Мороз зимой обычно от −28 до −34 °C
Окружение и подъезд	Участок рядом с жильём

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности	**Найдено 1 место с заметными изменениями**
Сельскохозяйственное использование	В 2021 году однолетних посевов на участке не было

Для торга: то, что требует внимания выше.
Для этой цели не показаны: место под дом, работы.

2026
июль

Свежий снимок: участок виден целиком





2017 2018 2019



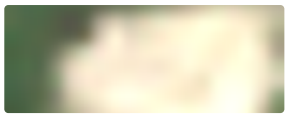
2020 2021 2022



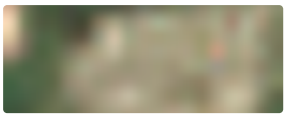
2023



2024



2025



2026

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

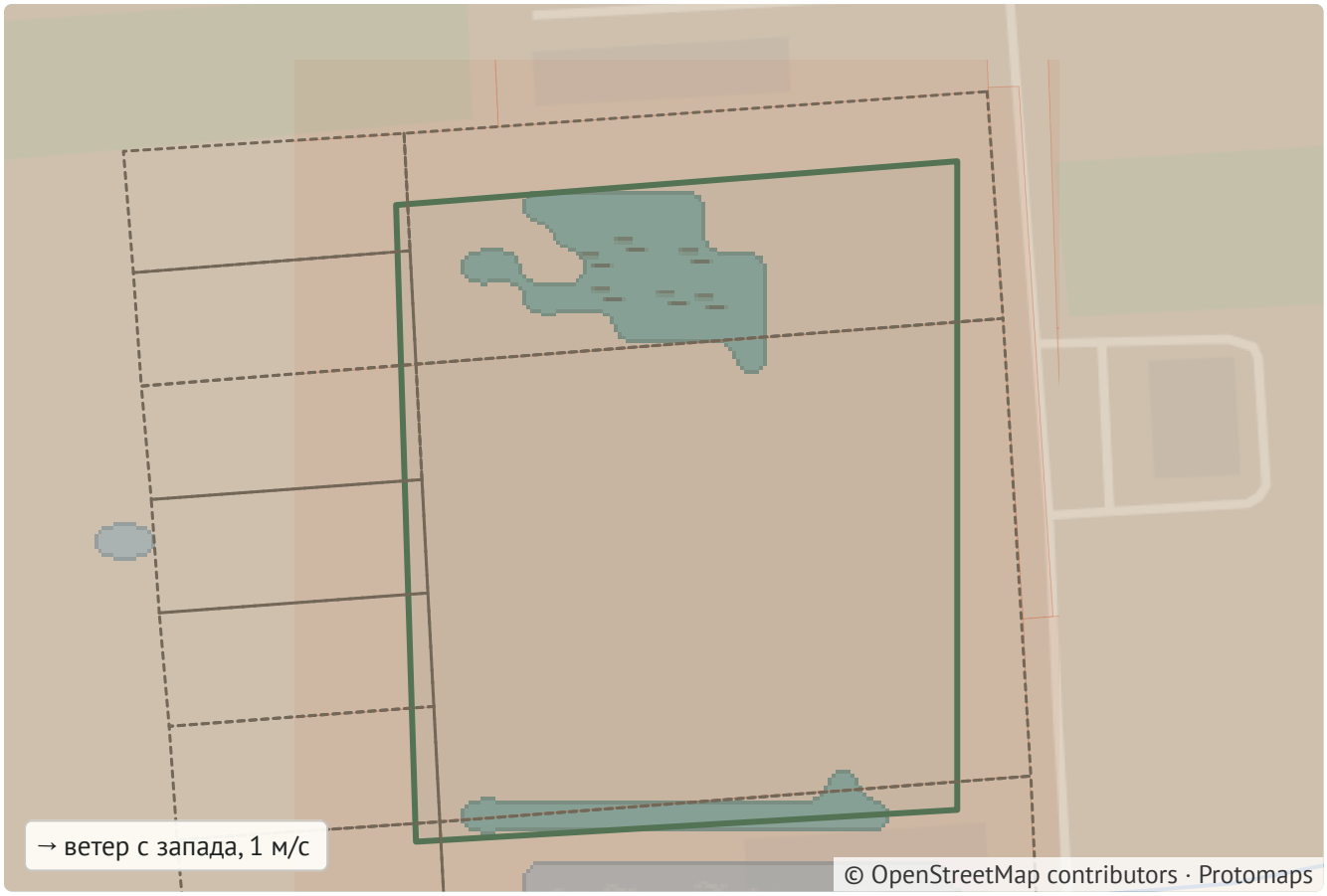


2002 — Летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание); заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность

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)

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

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** Учтенный
Категория земель	**Земли населенных пунктов**
Разрешённое использование	**Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)**
Площадь по ЕГРН	**30 041 м²** 3 га
Кадастровая стоимость	**108 488 000 ₽** определена на 05.02.2023
Форма собственности	**Частная**
52:18:0030268:1090: Аресты, ипотека и аренда	**в справке реестра не записаны** 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** 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	**г. Нижний Новгород**
Зона подтопления	**весь участок** 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** 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** Длина реки по карте неизвестна, поэтому ширину зоны назвать нельзя.
Промышленная территория рядом	**примерно в 160 м** Какое там производство и его класс опасности, по карте не видно.
Аэродром рядом	**примерно в 14,5 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 52:00-6.1249: 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 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.

⧄ 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** 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** 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%)** 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** 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.

₽ 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 ₽** медиана 198 976 243 ₽; с вероятностью около 80 % — 63 256 629 – 625 887 692 ₽
Цена предложения за сотку	**285 886 – 891 655 ₽** медиана 504 888 ₽/сот.
Ориентир по кадастровой стоимости	**118 863 319 – 307 857 126 ₽** 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** 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.** 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** 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** 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** 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** 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»** 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
Свободная мощность подстанций района	**нет у 19% (278 из 1451)** 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»)** 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. 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.

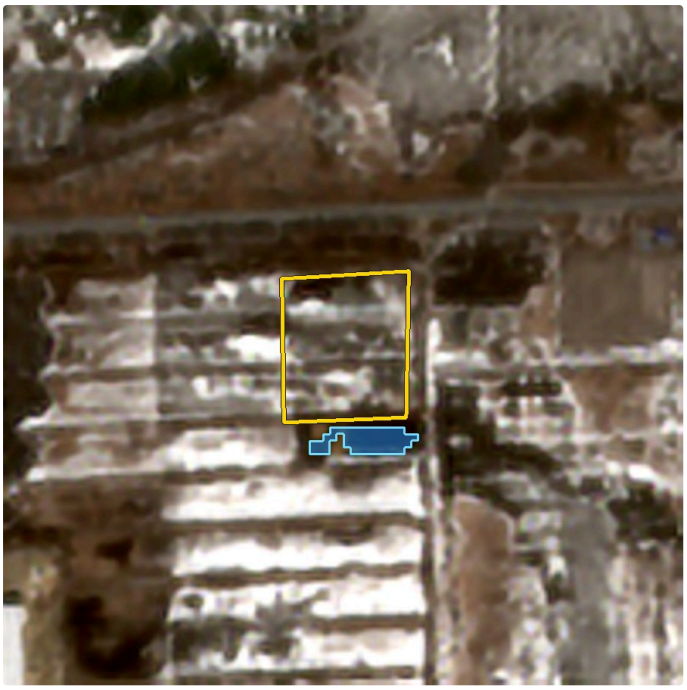
Официальная зона умеренного подтопления (реестр НСПД)	**весь участок** 52:00-6.1249
Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**не затапливает**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**затопит весь участок, глубина до 6,2 м**
Весенняя вода на участке за 6 вёсен	**2026: только возможная вода; 2025: только возможная вода; 2024: только возможная вода; 2023: только возможная вода; 2022: только возможная вода; 2021: только возможная вода** 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** вода у границы подтапливает подъезд и край участка и поднимает грунтовые воды
Высота среди мест вокруг	**Ниже, чем 7 из 10 мест вокруг** 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** 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** 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** так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Последний снимок (18.07.2026): открытая вода	**0%** 0 га; это состояние только на последнюю дату, результаты за весь выбранный период — отдельной строкой выше
Архив открытой воды 1984–2024	**не зафиксировал воду на участке** 0 га
Признаки воды под растительностью	**0,09 га** 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** 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** зона умеренного подтопления, весь участок; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Отвести воду (дренаж)	**нужен** 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** 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.

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%** обычная высота 8 м, самые высокие — до 13 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**22,3%** 0,88 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**40%** 1,58 га
Солнце летом, 6 часов и больше	**96%** 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%** 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 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** 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** карта покрова 2021 года
Наблюдаемый период	**1985–2026** лет с чистым летним снимком: 37
Заметных событий найдено	**4**
Вскопанная или вспаханная земля весной и осенью	**не видно за 2022–2026** сенокос, пастбище и многолетние травы обходятся без вспашки — это не признак заброшенности
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	**не было**

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность

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** 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** 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** 21,6% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**0%**
Пониженные места	**12%** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода
Склоны обращены на	**юг**
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%** рядом — 4,6 га

Механический состав	**суглинок** 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)** для большинства овощей, газона и сада нужно известкование
Органическое вещество	**очень много — около 20 %** 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, 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

○ 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** самая холодная ночь обычной зимы, по зимам 1996–2025
Низина: заморозки сильнее	**участок на 2,8 м ниже местности вокруг** 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** 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** 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

Участок рядом с жильём

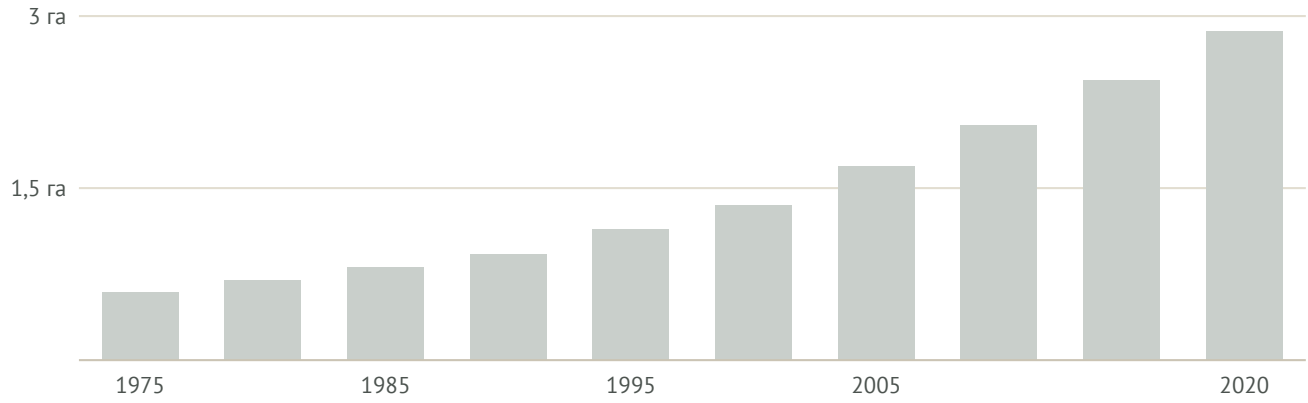
подъезд: проезд, 21 м; до дороги с покрытием — 80 м

Постройки на участке	**есть** на снимке видно 1 строение; жилой ли это дом, по снимку не понять — уточните у продавца
Живёт рядом, в 1 км	**около 560 человек** 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** региональная дорога («Московское шоссе») в 80 м; по классу дороги и расстоянию, без учёта интенсивности, заборов, леса и рельефа
Мобильная связь	**4G есть рядом** 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** 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** ближайшее — 13 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**1,35 → 2,87 га** на участке в 2020 году — 176 м²
Ночная освещённость участка, 2025 год	**39,5 нВт/(см²·ср)** ярко: плотная застройка или предприятия
Засветка в радиусе 2 км	**179,3 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 0,1 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Промзона в 160 м к юго-востоку	**летом ветер с этой стороны 9% времени** 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** реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 8%

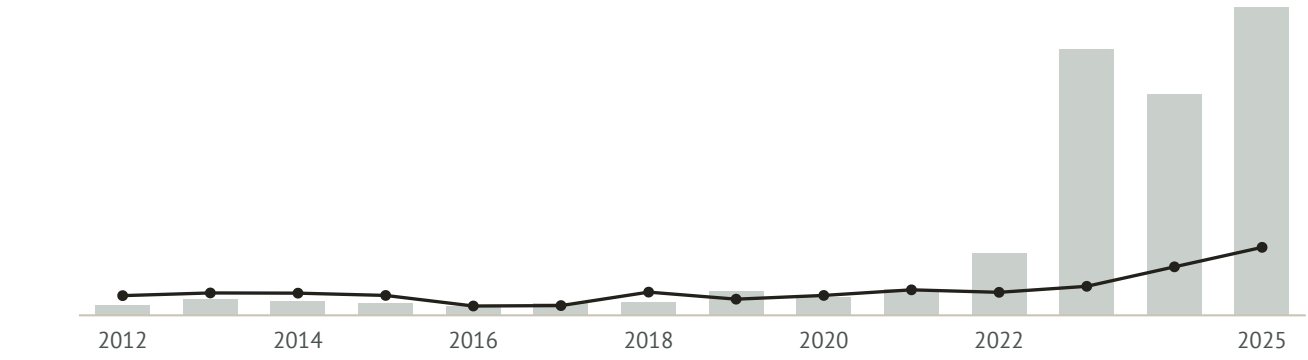
Комары летом (оценка)	**скорее много** болото в 975 м, участок низко у реки или ручья; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт
Клещевой энцефалит	**район участка не в перечне эндемичных** перечень Роспотребнадзора за 2025 год; клещевой боррелиоз встречается 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** 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** 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** 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** 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** 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** 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** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 14 км по прямой** до центра города; по дороге дальше

Школа	**3,6 км по прямой, около 8 мин на машине** Школа № 181
Детский сад	**1,7 км по прямой, около 6 мин на машине** Детский сад №118
Поликлиника или ФАП	**4,1 км по прямой, около 8 мин на машине** Детская поликлиника
Магазин продуктов	**1,8 км по прямой, около 4 мин на машине** Чижик
Остановка автобуса	**619 м по прямой** Пост ГАИ
Станция электрички	**3,9 км по прямой, около 16 мин на машине** Чаадаево

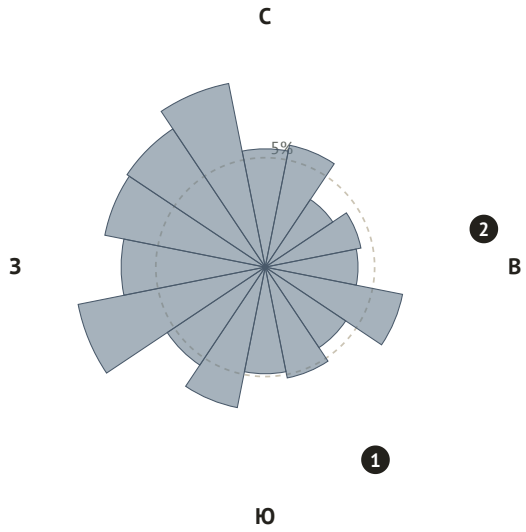
Что сделать: Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности. Уточните покрытие дороги и право проезда.



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

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** -37% к обычному уровню этого месяца
Летняя история 1985–2026	**Примерно с 2002 года летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание)** 37 лет с чистым снимком
Зелёная растительность на снимке 18.07.2026	**76,9%** доля площади участка
Сравнено лет	**10** один и тот же месяц: июль
Кадров в ленте	**21** 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

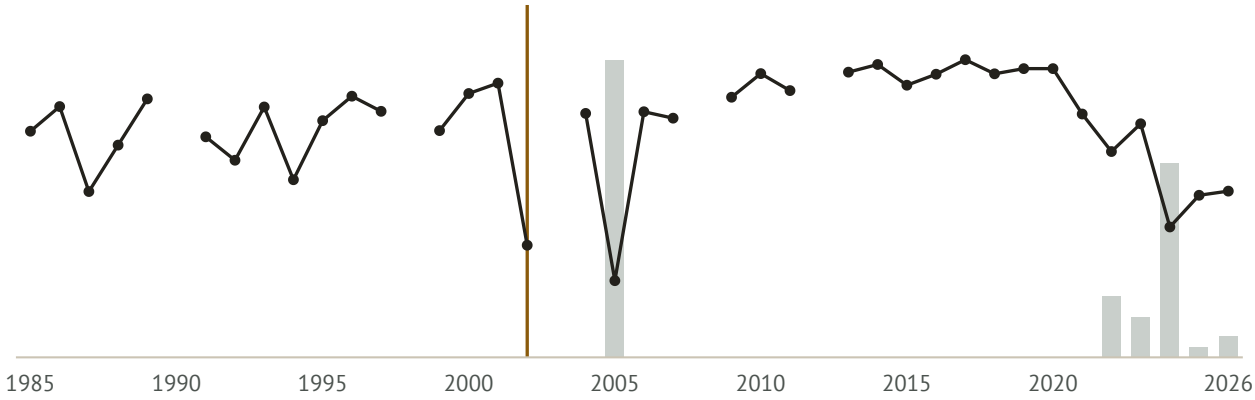


Как было: лето 2016, снимок 25.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



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



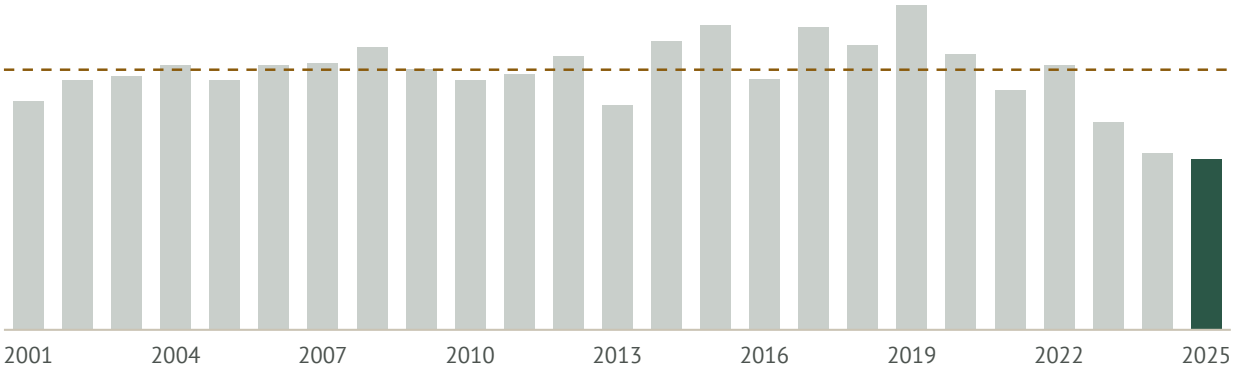
Лето по годам, 1985–2026: линия — зелень (выше — гуще), столбцы — открытая земля, % площади; вертикальные черты — устойчивые изменения; пропуски — лета без ясного снимка

Сельскохозяйственное использование

В 2021 году однолетних посевов на участке не было

Это картина сезона 2021 года по карте посевов: была ли пашня и какие зерновые. Что на участке сейчас — в разделе «Растительность и изменения поверхности».

Поле по карте полей	**полей на участке не найдено** по открытой карте полей 2024–2025 гг.; это не кадастровый участок; залежь и пар модель находит хуже
Покрытие в сезоне 2025 года по модели поверхности	**голая поверхность 67%, признаки воды под растительностью 33%** последний сезон, завершённый к концу периода: модель читает весь сезон с марта по октябрь, а сезон 2026 года завершается только в ноябре; ячеек 30×30 м: 3; застройка не входит — её показывают контуры зданий; лес и кустарник — только там, где модель уверена
Распаханная земля по карте покрова 2021 года	**0,1%** карта 10 м; небольшая доля — обычно огороды, грядки или край поля
Карта посевов 2021: Временная пашня	**0%**
Сумма температур выше 5 °C за период	**≈709 °C·сут**
Климатический водный баланс	**-334 мм** осадки минус испаряемость; за тёплый сезон он почти везде ниже нуля, о засухе говорит строка ниже
Приоритет проверки засухи	**низкий**
Осадки в регионе против нормы	**за 3 месяца — около нормы, за 12 месяцев — около нормы** на 2026-10-01 / 2026-09-01; ячейка около 25 км — это фон региона, а не измерение участка
Сход снега	**7 апреля** по карте снега, ячейка 1 км — описывает окрестность, а не отдельное поле
Преобладающий ветер сезона	**с запада** в среднем 1 м/с
Обычный сезон вегетации в округе	**16 мая — 18 сентября** ≈125 дней по спутниковым наблюдениям 2001–2025
Сезон 2025 года	**Закончился на 11 дней позже; продуктивность на 34% ниже обычной**



Продуктивность сезона в округе, 2001–2025: тёмный столбец — 2025 год, пунктир — обычный уровень

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 (6)

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. **Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (2,67 га): 56.308464, 43.782519.**
   Найдено 1 место с заметными изменениями
5. **Если участок относится к лесному фонду или покупается под застройку, запросите сведения лесничества.**
   Древесный покров сокращался
6. **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)
- Растительность и изменения поверхности: найдено 1 место с заметными изменениями
- Деревья и вырубки: древесный покров сокращался

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