

Лето 2026, жёлтым — граница участка

Отчёт № 303D36F7 от 26.10.2026,
период 01.01.2017 — 26.10.2026

Усадьба на берегу Волги в Работках

Площадь	**123,8 сотки (1,238 га)** 12 375 м², периметр 468 м
Кадастровый номер	52:26:0100014:2442 Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	**для ведения личного подсобного хозяйства**
Адрес	**Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, с. Работки, ул. Ленина, з/у 1А** по реестру
Координаты центра	56.044008, 44.624060
Последний снимок	**18.07.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**4,16 млн ₽ – 8,04 млн ₽** по оценке места

✓ 14 тем проверено из 15; архив снимков с 1980-х годов; ключевые выводы проверены вслепую
Онлайн-версия с картой: https://zemsat.ru/reports/303d36f7-744a-4a86-8b6c-3d4e5edfd6b2

Паспорт участка

Что можно построить
Вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: жилой дом, сельхозпостройка

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
4 158 129 – 8 040 507 ₽ за участок

Газ, электричество, вода рядом	Газ: к соседним домам подведён газ; электричество: ЛЭП 10 кВ в 49 м
Вода и грунт	**Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)**
Где поставить дом	В центре участка, 5 692 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 2,9°
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Окружение и подъезд	Участок в населённом пункте

Другие сведения об участке

Деревья и вырубки	Деревья занимают часть участка
Растительность и изменения поверхности	Заметных изменений поверхности не найдено

Не удалось проверить: почва. Это не значит, что проблем нет.

Для торга: то, что требует внимания выше.

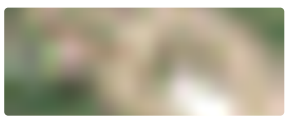
Для этой цели не показаны: сельхозиспользование.

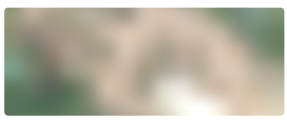
2026
июль

Свежий снимок: участок виден целиком

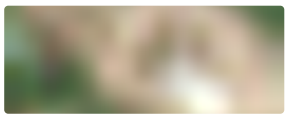


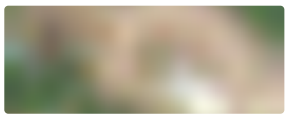

2017

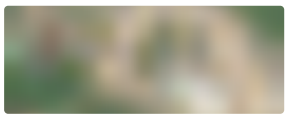

2018

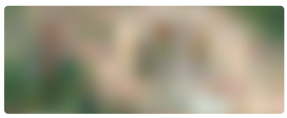

2019


2020

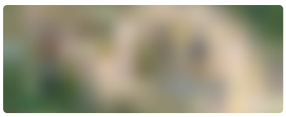

2021


2022


2023


2024


2025



2026

2021–2026
вёсны

Весенней воды на участке и в 100 м вокруг не было

2022
январь

Определена кадастровая стоимость: 4,03 млн ₽

2016
лето

Так участок выглядел летом 2016 года



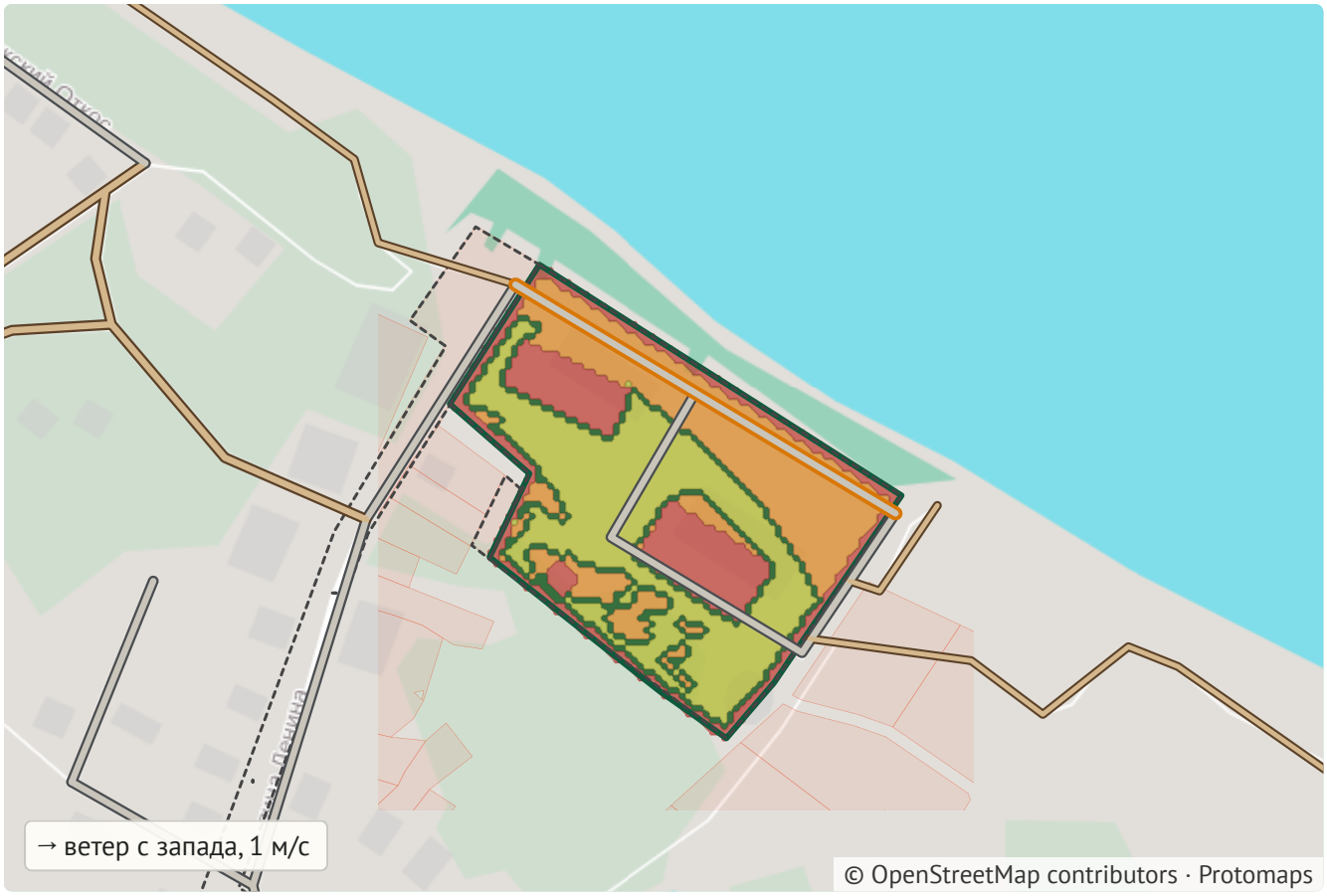
2016
январь

Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 52:26:0100014:2442

2001
сентябрь

Пожар неподалёку, около 43 га; на участке не горело

Карта участка



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.

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

Обратить внимание

Вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: жилой дом, сельхозпостройка

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 — предварительно	**Баня / хозпостройка — как вспомогательный объект** Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ.
Где можно строить — оценка	**около 8 160 м² из 12 320 м² (66%)** 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 — 3 426 м²; не вычитались, но ставят условия: водоохранная зона; прибрежная защитная полоса; зона подтопления; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.
Что требует проверки	**Жилой дом — ВРИ и зона расходятся; Гараж; Магазин / услуги — нужен подходящий ВРИ; Гостиница / база отдыха — нужен подходящий ВРИ; Мастерская / производство — нужен подходящий ВРИ; Склад — нужен подходящий ВРИ; Сельхозпостройка — ВРИ и зона расходятся** Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне.
Что не следует из текущих сведений	**Садовый дом** Это не абсолютный запрет: вывод может измениться после получения полного регламента зоны или изменения ВРИ.
Территориальная зона (ПЗЗ)	**Зона общественно-деловой застройки, с. Работки, Кстовский муниципальный округ, Нижегородская область - (О-1) — весь участок; Зона рекреационного назначения, с. Работки, Кстовский муниципальный округ, Нижегородская область - (Р-2) — 0% участка** Документ территориальной зоны: Приказ «Об утверждении правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Работкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов»; № 07-01-03/31; от 03.03.2025; утвердивший орган: Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области
Редакция правил землепользования	**действующая: от 03.03.2025 № 07-01-03/31** по реестру ФГИС ТП на 08.10.2026

Что сделать: До задатка получите ГПЗУ и полный регламент территориальной зоны: проверьте основной, условно разрешённый или вспомогательный статус нужного объекта и допустимость смены ВРИ.

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.

аэродром рядом: примерно в 25,5 км

Кадастровый номер	**52:26:0100014:2442** Учтенный
Категория земель	**Земли населенных пунктов**
Разрешённое использование	**для ведения личного подсобного хозяйства**
Площадь по ЕГРН	**12 376 м²** 1,24 га
Кадастровая стоимость	**4 034 452 ₽** определена на 01.01.2022
Форма собственности	**Частная**
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	**с. Работки Кстовского муниципального округа Нижегородской области**
Зона затопления	**27% участка** 52:26-6.1869; Приказ "Об установлении зоны затопления рекой Волга (Чебоксарское водохранилище) территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области" 177
Зона подтопления	**57% участка** 2 зоны: 52:00-6.1246, 52:00-6.1247; Приказ "Об установлении зоны подтопления рекой Волга (Чебоксарское водохранилище) территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области" 277

Водоохранная зона	**весь участок** 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	**весь участок** 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
Иная зона с особыми условиями использования территории	**12% участка** 2 зоны: 52:26-6.694, 52:26-6.686; Приказ "Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия, расположенных в Кстовском районе Нижегородской области, режима использования земель в границах защитных зон объектов культурного наследия" 281
Зданий ЕГРН под контуром	**2** Нежилое, 1 этаж, 1982 г., 409 м²; Нежилое, 1 этаж, 1956 г., 14 м²
Рядом образуют новые участки	**1 в 300 м, ближайший — 100 м** по схеме расположения или проекту межевания: будущие соседи или выделение земли; последний документ — 23.09.2025
Аэродром рядом	**примерно в 25,5 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 52:26-6.1869: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке. Проверьте, входит ли участок в приаэродромную территорию и какая подзона его касается.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона затопления	52:26-6.1869	27% участка	-

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона подтопления	52:00-6.1246	57% участка	-
Зона подтопления	52:00-6.1247	16% участка	-
Водоохранная зона	52:00-6.149	весь участок	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	весь участок	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...
Иная зона с особыми условиями использования территории	52:26-6.694	12% участка	Режимом запрещается строительство объектов капитального строительства и реконструкция объектов капитального строительства, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением...
Иная зона с особыми условиями использования территории	52:26-6.686	5,3% участка	Режимом запрещается строительство объектов капитального строительства и реконструкция объектов капитального строительства, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением...

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 застройки индивидуальными жилыми домами**
Функциональная зона	**Зона смешанной и общественно-деловой застройки**
Функциональная зона	**Зоны рекреационного назначения**

Автомобильные дороги по документам планирования	**в 6 м от участка** Существующий, реконструируемый, строящийся; Местное значение поселения; Планируемый к реконструкции; Местное значение поселения
Линии электропередачи по документам планирования	**в 51 м от участка** Существующий, реконструируемый, строящийся; Воздушная линия электропередачи; Местное значение поселения

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

₽ Ориентир цены

4 158 129 – 8 040 507 ₽ за участок

Похожих объявлений рядом мало, поэтому цена оценена по тому, сколько стоят похожие места в регионах. Примерно половина цен в таких условиях попадает в этот диапазон. Документы, коммуникации, подъезд и торг меняют цену.

Оценка по месту, медиана 5 782 168 ₽; ближайшее объявление того же назначения — в 25 км, поэтому диапазон шире

Ориентир за участок	**4 158 129 – 8 040 507 ₽** медиана 5 782 168 ₽; с вероятностью около 80 % — 2 756 931 – 12 127 059 ₽
Цена предложения за сотку	**33 587 – 64 948 ₽** медиана 46 706 ₽/сот.
Кадастровая стоимость среди соседей	**Ниже, чем у трёх четвертей участков ЛПХ рядом** 32 599 ₽/сот. при медиане 70 576 ₽/сот.; 120 участков в радиусе 300 м; это массовая государственная оценка, а не рыночная цена
Сегмент	**личное подсобное хозяйство**
Подходящих аналогов	**2** поиск до 150 км
Кадастровая стоимость (ГКО)	**70 576 ₽/сот.** соседние участки того же назначения; участков: 120; поиск до 0,3 км; дата оценки 01.01.2022, 12.10.2023. Диапазона по ней нет: Для участков площадью 124 сот. данных нет: коэффициент рынка откалиброван на участках от 5 до 50,5 сот., а цена сотки сильно зависит от площади.
Сотка в этом месте (участки около 11 сот.)	**77 881 – 301 779 ₽** медиана 147 482 ₽ за сотку по объявлениям; крупный массив целиком обычно продаётся дешевле за сотку, а при нарезке на участки часть площади уходит под дороги и сети — цену всего массива по этим данным не оцениваем

Сотка по торгам региона (участки около 10 сот.)	**65 118–117 173 ₽** медиана 69 706 ₽; по 86 итогам аукционов и стартовым ценам по оценке, ближе к цене сделки
Объявление о продаже прямо здесь	**35 000 000 ₽** вероятно, этот же участок: совпадают место и площадь; 123,6 сот.; замечено с 18.10.2026 по 21.10.2026
Цену в таком месте снижают	**у 25,7% объявлений, в среднем на 12,1%** среди объявлений этого региона и назначения, которые висят дольше месяца; первое снижение — обычно через 32 дней; это цены предложения, а не сделки

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



Что сделать: Сравните с ценой продавца и несколькими актуальными предложениями; если цена влияет на сделку, закажите оценку.

Газ, электричество, вода рядом

Газ: к соседним домам подведён газ; электричество: ЛЭП 10 кВ в 49 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: 5, ближайший газопровод в 44 м к западу; 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 206 дней при средней −3 °C; электричеством ≈ 73 000 ₽ в год; средние цены региона за сентябрь 2026 года
Электричество	**ЛЭП 10 кВ в 49 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 21% (434 из 2093)** Кстовский район и Нижний Новгород 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. 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 затопления (реестр НСПД)

Снимки указывают на влажные либо заросшие места. Маленький или заросший пруд на 10-метровых снимках может не выглядеть как открытая вода. Это признаки по картам, а не инженерное заключение: грунт под домом показывают только изыскания.

близкая грунтовая вода по зоне подтопления — проверить до стройки

Официальная зона затопления (реестр НСПД)	**27% участка** 52:26-6.1869
Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**затопит 87% участка, глубина до 10,2 м**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**затопит 99% участка, глубина до 14,3 м**
Весенняя вода на участке за 6 вёсен	**2026: не найдено; 2025: только возможная вода; 2024: не найдено; 2023: не найдено; 2022: не найдено; 2021: не найдено** март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 1 место тёмной воды при низком солнце или в тени

Рядом с участком, до 100 м от границы	**2026: 16.04–23.05, 0,06 га; 2025: 10.03–29.05, 0,12 га; 2024: 19.04–19.05, 0,06 га; 2023: 05.04–22.04, 0,12 га; 2022: 20.04–30.05, 0,1 га; 2021: 15.04–27.05, 0,13 га** вода у границы подтапливает подъезд и край участка и поднимает грунтовые воды
Высота среди мест вокруг	**Ниже, чем 6 из 10 мест вокруг** участок обычно на 8,9 м выше ближайшего водотока; сравнивали с застроенными местами в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 11% из них
Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 116 снимков с обзором хотя бы половины участка с 11.04.2017 по 01.10.2025; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2017 — 10.04.2017, 02.05.2017 — 30.05.2017, 21.06.2017 — 11.07.2017
Приоритет осмотра на переувлажнение	**повышенный**
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**ближе 0,3 м к поверхности** зона сильного подтопления, 57% участка; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**до 0,3–2 м от поверхности** зона умеренного подтопления, 16% участка; 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	**отметил воду на 4,7% участка** 0,06 га
Архив воды: участок и окрестности	**Архив отметил воду на 12% участка; вокруг — у 2% мест** Среди застроенных мест в радиусе 2 км, по архиву снимков 1984–2024
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**ближе 0,3 м к поверхности** зона сильного подтопления, 57% участка; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Крутые склоны с перепадом от 20 м	**7,1%** на склонах грунт может сползать после ливней и весной
Отвести воду (дренаж)	**нужен** нагорная канава вдоль юго-западной границы — перехватит воду, которая стекает со склонов вокруг; кольцевой дренаж вокруг дома ниже подошвы фундамента; сильный ливень (раз в 10 лет) — до 46 мм за сутки, с крыши 100 м² это около 4,6 м³ воды

Что сделать: В зоне затопления строить дом можно только с инженерной защитой, а часть видов деятельности запрещена: запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:26-6.1869. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; на склоне — не нагружать бровку, отвести воду с участка, фундамент рассчитать по изысканиям; 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	0,06 га	56.044624, 44.623516	2025	10.03.2025	возможная вода: тёмная, при низком солнце или в тени — нужна проверка



Снимок 15.04.2021 — день, когда воды на участке и рядом было больше всего (2,95 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 центре участка, 5 692 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, 3–6 ч солнца в равноденствие

Лучшее место	**в центре участка, 5 692 м² сплошь** с оговорками; солнце в конце марта и сентября — около 7 ч
Не подходит	**0,3 га** уже стоит постройка — 0,17 га; полоса 3 м вдоль границы — 0,14 га
Плохо	**0,36 га** зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой — 0,28 га; меньше 3 ч солнца в равноденствие — 0,08 га; возможная вода весной — 0,04 га
С оговорками	**0,57 га** зона подтопления (реестр) — гидроизоляция и дренаж — 0,57 га; 3–6 ч солнца в равноденствие — 0,2 га; деревья выше 5 м — рубить — 0,08 га
На всём участке	**Водоохранная зона (реестр)** одинаково по всему участку, поэтому место внутри участка не выбирает; что в зоне запрещено — в разделе «Кадастр и официальные зоны»
На всём участке	**Прибрежная защитная полоса (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

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	**0,12 га** обычная высота 9 м — рубка, вывоз, корчёвка пней; на землях лесного фонда рубить без разрешения нельзя

Расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м	**0,04 га** кусторез, корчёвка, вспашка после расчистки
Поставить дом выше большого паводка	**до 14,3 м воды раз в 100 лет** подсыпка площадки, дом на сваях или высоком цоколе; в официальной зоне затопления — только с инженерной защитой
Выровнять склоны или ставить дом на ступенчатый фундамент	**0,01 га** 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

Длинный ряд летних снимков для участка получить не удалось: историю проверить нельзя. 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 — сентябрь 2001

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
Гари на участке с 2000 года	**не было**
Гари в радиусе 2 км	**1 месяц** последняя — сентябрь 2001

Отмечено пользователями народной карты рядом — это не проверено, посмотрите на месте: «Заброшенное здание» (на участке).

≈ Рельеф и почва

Земля на участке меняется по высоте на 6,1 м, уклон 2,9°

Такой уклон обычно не мешает: дом ставится без террасирования, талая и дождевая вода стекает сама. Цифровая карта почв для участка не получена: проверить почву не удалось.

данных о почве нет

Перепад земли (без домов и деревьев)	**6,1 м** в целом участок понижается к северо-востоку — около 6 м на каждые 100 м, но неровно: внутри есть свои бугры и ложбины; большая часть участка — 67,9–74 м над уровнем моря, отдельные места — от 65 до 74,1 м; погрешность модели около ±0,4 м

Участок среди окрестностей	**ниже на 2 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	**3,9°**
Ровные места (до 2°)	**35,3%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 64,7% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**0%**
Пониженные места	**9,1%** 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	**7,1%** рядом — 43,6 га
Промерзание грунта по нормам	**около 1,2 м** для суглинка и глины, для супеси и мелкого песка — около 1,5 м; по средним зимам 1991–2020 для ближайшего города — Кстово, 29 км от участка (расчёт по СП 22.13330); фундамент закладывают с учётом проекта дома и грунта по изысканиям
Снег на кровлю по нормам	**около 210 кг/м²** значение из таблицы норм для ближайшего города — Нижний Новгород, 50 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 −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 46 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
Низина: заморозки сильнее	**участок на 2 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 33 мм за сутки, раз в 10 лет — до 46 мм** столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 4,6 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 9 раз меньше, чем в мае; панели — на юг под наклоном 42°, без тени

Окружение и подъезд

Участок в населённом пункте

подъезд: проезд, по границе участка; до дороги с покрытием — 654 м

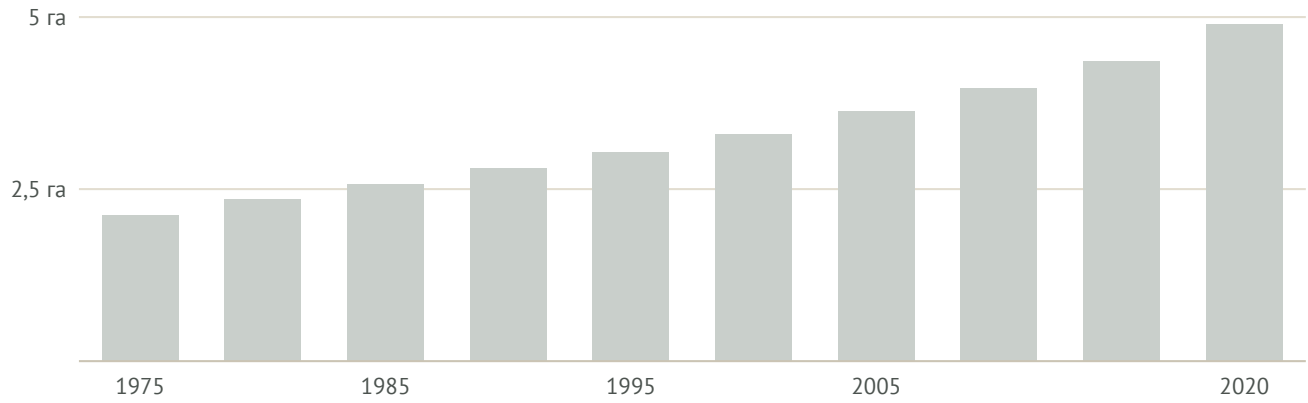
✓ Проверено вслепую на 218 участках: точность 95%.

Постройки на участке	**есть, похоже на жилой дом** самое большое строение — около 751 м² под крышей, такие обычно жилые дома; на снимке видно 5 строений, около 1 489 м² под крышей; в ЕГРН: Нежилое, 1 этаж, 1982 г., 409 м²; Нежилое, 1 этаж, 1956 г., 14 м²
Живёт рядом, в 1 км	**около 780 человек** в 5 км — около 2,6 тыс. человек; в 10 км — около 4,7 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены
Шум транспорта днём (оценка)	**тихо: крупных дорог и железной дороги ближе 1 км нет**
Мобильная связь	**4G есть рядом** станция отмечена в 1,6 км; операторы: МегаФон; по открытой базе вышек, которые отмечают телефоны; база неполная, сигнал в доме проверьте на месте
Ближайшая дорога	**894 м**
Район растёт или пустеет	**без больших перемен** застройка в 500 м +48% за 2000–2020; +7% за 2017–2023 по карте 10 м; ночная яркость вокруг +222% (2012–2014 → 2023–2025)
Линия электропередачи	**2 594 м**
Железная дорога	**2 847 м**
Водоток или водоём	**324 м**
Зданий в радиусе 500 м	**389**
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**3,3 → 4,89 га** на участке в 2020 году — 1 320 м²
Класс «застройка» на карте 10 м, 2023 год	**100%** вместе с дворами, огородами и дорогами; площадь самих зданий — выше

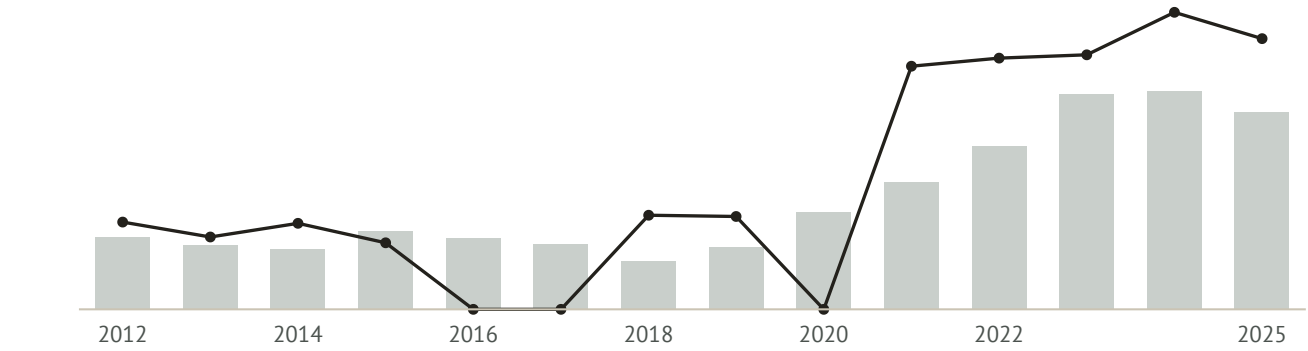
Ночная освещённость участка, 2025 год	**2,4 нВт/(см²·ср)** слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков
Засветка в радиусе 2 км	**1,7 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 2,1 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Комары летом (оценка)	**заметно** весной рядом стоит вода; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт
Клещевой энцефалит	**Кстовский 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	**6,3 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 11; 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	**3,5 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней сверх суточного ориентира ВОЗ нет; 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 1,5 раза больше, чем в среднем по району вокруг** наблюдения из космоса: 31 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, по границе участка; до дороги с покрытием — 654 м** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Покрытие этой дороги в карте не указано.
Зимой	**подъезд по дороге без указанного покрытия — 654 м до дороги с покрытием; снег лежит около 134 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Лысково (24 тыс. жителей), 26 км по прямой** до центра города; по дороге дальше

Город от 50 тыс. жителей	**Кстово (67 тыс. жителей), 29 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 50 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**1,2 км по прямой, около 7 мин на машине**
Поликлиника или ФАП	**3,2 км по прямой, около 11 мин на машине**
Магазин продуктов	**611 м по прямой, около 4 мин на машине** Сельмаг
Остановка автобуса	**706 м по прямой** Чеченино
Не отмечены на открытой карте	**детский сад — в 5 км; станция электрички — в 5 км** спросите у продавца или соседей

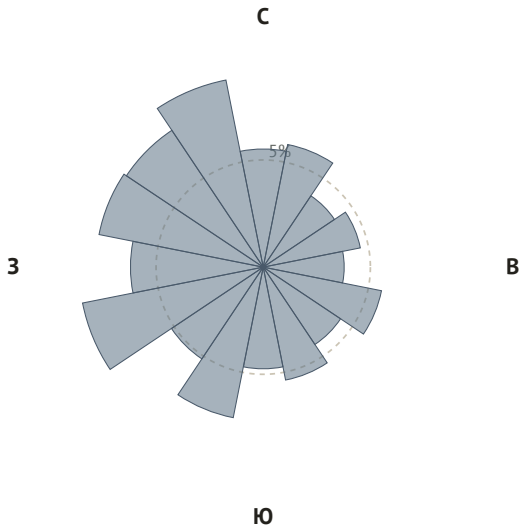
Что сделать: Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности. Уточните покрытие дороги и право проезда.



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.

Другие сведения об участке

Деревья и вырубки

Деревья занимают часть участка

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

10% (выше 5 м); вырубок и гарей с 2001 года не выявлено

Деревья выше 5 м	**10%** обычная высота 9 м, самые высокие — до 14 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**3,3%** 0,04 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**0%** 0 га
Солнце летом, 6 часов и больше	**96%** открытая часть участка — 72% площади; обычно 14 ч прямого солнца из 16
из них за 2021–2025	**0%**
Солнце в конце марта и сентября, 6 часов и больше	**68%** в глубокой тени (меньше 3 ч) — 8%; тень, которую дают деревья и дома, в начале и конце сезона длиннее

Растительность и изменения поверхности

Заметных изменений поверхности не найдено

Участок выглядит так же, как обычно в это время года. Изменения меньше 0,1 га отчёт не выделяет.

Зелень по сравнению с прошлыми годами	**выше обычного** +22% к обычному уровню этого месяца
Зелёная растительность на снимке 18.07.2026	**68,5%** 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



Как было: лето 2016, снимок 01.08.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



Как сейчас: лето 2026, снимок 10.07.2026, 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 11.05.2013, в 162 м от участка

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 (5)

Расчистка	деревья выше 5 м на 0,12 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,04 га
Дом выше паводка	подсыпка или сваи: раз в 100 лет до 14,3 м воды
Подъезд	до дороги с покрытием 654 м
Электричество	15 кВт по льготной ставке региона — 141 615 ₽; сеть до 10 кВ в 49 м
Уклон	склоны круче 8° на 0,01 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 (7)

1. **До задатка получите ГПЗУ и полный регламент территориальной зоны: проверьте основной, условно разрешённый или вспомогательный статус нужного объекта и допустимость смены ВРИ.**
   Вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: жилой дом, сельхозпостройка
2. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:26-6.1869: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке. Проверьте, входит ли участок в приаэродромную территорию и какая подзона его касается.**
   Участок в официальной зоне с ограничениями
3. **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
4. **В зоне затопления строить дом можно только с инженерной защитой, а часть видов деятельности запрещена: запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:26-6.1869. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; на склоне — не нагружать бровку, отвести воду с участка, фундамент рассчитать по изысканиям; 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 затопления (реестр НСПД)

5. **Запросите условия подключения электричества и газа**
   мощность, стоимость и сроки подключения меняют цену участка
6. **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)
7. **Сверьте границы на местности с кадастровой картой**
   заборы соседей и фактический подъезд часто не совпадают с документами

Что может снизить цену (4)

- Что можно построить: вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: жилой дом, сельхозпостройка
- 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 затопления (реестр НСПД)

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	56.044376	44.622752
2	56.044169	44.623184
3	56.043913	44.622965
4	56.043512	44.623879
5	56.043368	44.624242
6	56.043537	44.624499
7	56.044103	44.625189
8	56.044796	44.623239

Даты снимков, по которым сделаны выводы

27.07.2017, 01.08.2018, 15.07.2019, 14.07.2020, 06.07.2021, 11.07.2022, 06.07.2023, 08.07.2024, 10.07.2025, 18.07.2026

Данные и лицензии

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