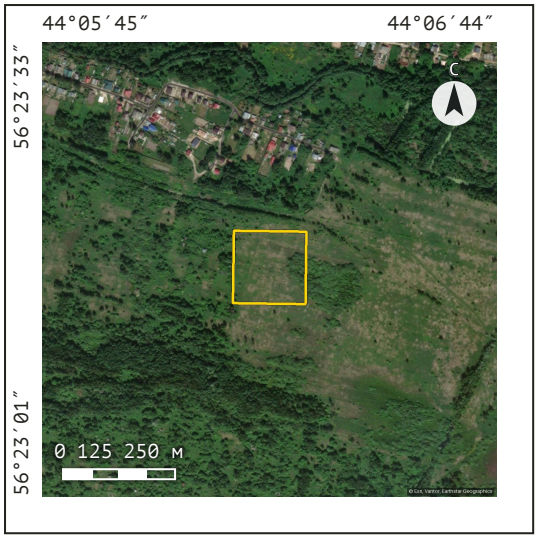


Снимок 30.05.2025, жёлтым — граница участка

Отчёт № 3BD0150D от 26.10.2026,
период 01.01.2015 — 26.10.2026

Участок у деревни Трубниково, округ Бор

Площадь	**2,57 га (257 соток)** 25 674 м², периметр 641 м
Населённый пункт	**г. Бор, м. о. Бор Нижегородской области**
Координаты центра	`56.388000, 44.104000`
Последний снимок	**11.10.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**9,07 млн ₽ – 17,3 млн ₽** если это ИЖС, 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/3bd0150d-9d14-4f72-b03e-6fff958dcaa9

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	Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет
Ориентир цены	9 074 019–17 323 345 ₽ за участок, если это ИЖС
Газ, электричество, вода рядом	Газ: к соседним домам подведён газ; электричество: ЛЭП 10 кВ в 21 м
Вода и грунт	**Торф — проверить до стройки**
Деревья и вырубки	Леса на участке нет
Что было на участке раньше	**Горело на участке или вплотную к нему: март 2020**

Рельеф и почва	**Органические (торфяные) почвы**
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Окружение и подъезд	Участок рядом с жильём

Что было за период 01.01.2015 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности	**Найдено 1 место с заметными изменениями**
Сельскохозяйственное использование	Пашни на участке нет

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

2026, октябрь — Свежий снимок: участок виден целиком



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

2020, март — Горело на участке или вплотную к нему; вокруг выгорело около 410 га

2016, лето — Так участок выглядел летом 2016 года



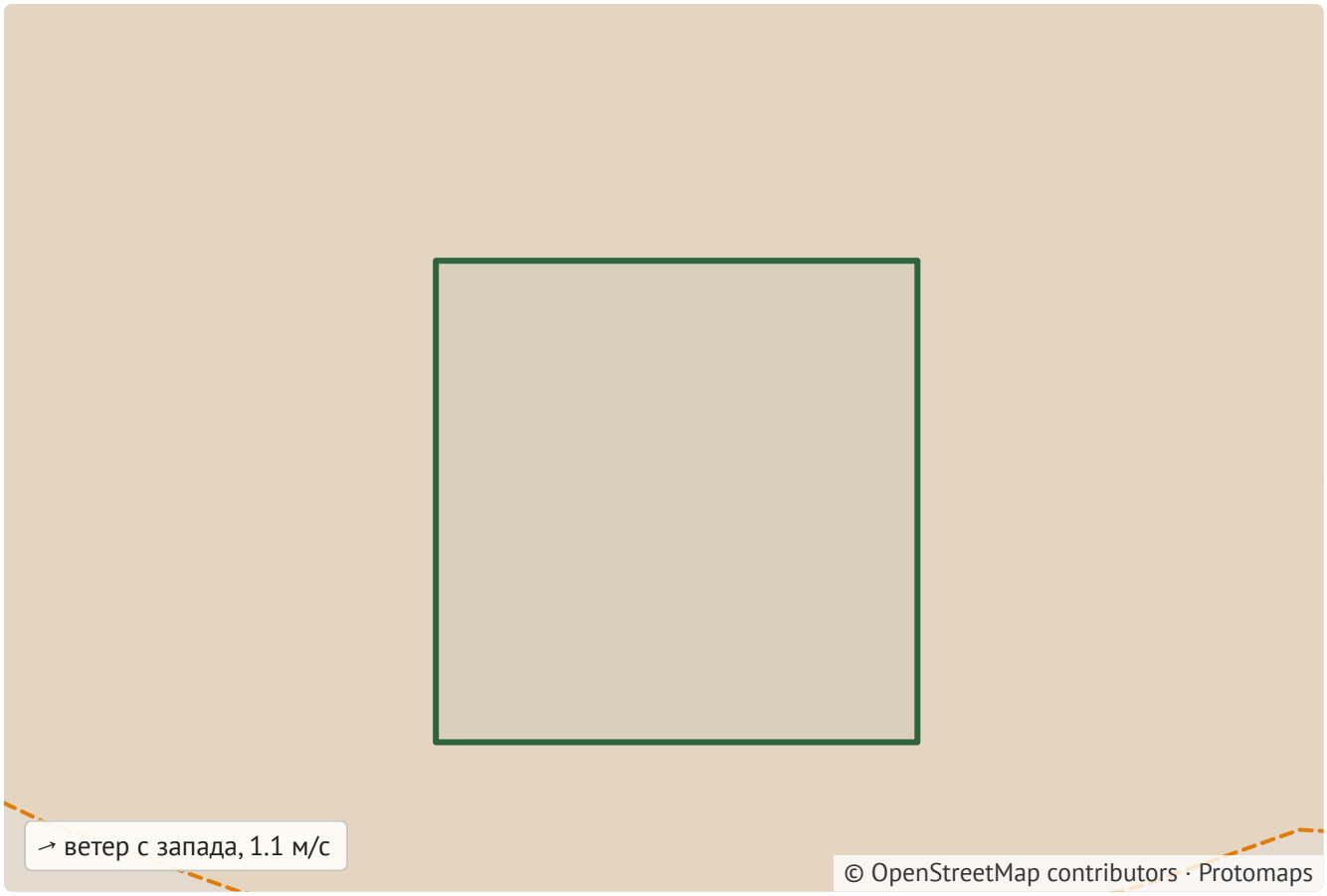
2009, апрель — Пожар неподалёку, около 320 га; на участке не горело

1989 — Летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение); открытой или застроенной поверхности стало заметно меньше

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

1984–2024 Открытой воды на участке не было ни разу

Карта участка



Глубина воды при паводке, который бывает в среднем раз в 100 лет; ячейка ~90 м, это модель, а не зона властей.

вода до 0,5 м 0,5–1,5 м 1,5–3 м глубже 3 м

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

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

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

подъезд к участку твёрдое покрытие грунтовая покрытие не отмечено

Паспорт участка

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». Соседние ЛЭП, трубопроводы и водоёмы, нанесённые на карту, место под дом не ограничивают. Официальные зоны из реестра проверены отдельно — в разделе «Кадастр и официальные зоны».

объектов с охранными зонами рядом с участком на карте не нашлось

Земельных участков ЕГРН под контуром	**нет** земля не поставлена на учёт или границы не установлены
Населённый пункт	**г. Бор, м. о. Бор Нижегородской области**
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	**весь участок** 2 зоны: 52:00-6.1445, 52:00-6.1446; Приказ "Об установлении зон санитарной охраны поверхностного источника питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения ООО «Экоин-НОРСИ», расположенного по адресу: Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово (кадастровый номер земельного участка, на территории которого расположен объект, 52:25:0010337:35)" 319-189/26П/од
Рядом образуют новые участки	**8 в 300 м, ближайший — 45 м** по схеме расположения или проекту межевания: будущие соседи или выделение земли; последний документ — 21.04.2026

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 52:00-6.1445: что в ней запрещено строить и делать.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	52:00-6.1445	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны поверхностного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Экоин-НОРСИ», расположенного по адресу: Нижегородская область...

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	52:00-6.1446	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны поверхностного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Экоин-НОРСИ», расположенного по адресу: Нижегородская область...

○ 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 садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан**
Функциональная зона	**Зоны рекреационного назначения**
Автомобильные дороги по документам планирования	**в 143 м от участка** д. Трубниково; Существующий, реконструируемый, строящийся; Местное значение городского округа; д. Оманово; Существующий, реконструируемый, строящийся; Местное значение городского округа
Газовая инфраструктура по документам планирования	**в 490 м от участка** ГРП; Существующий, реконструируемый, строящийся; Местное значение поселения
Линии электропередачи по документам планирования	**в 31 м от участка** ЛЭП 10 кВ; 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.

⛋ Что можно построить

Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет

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

Нужны регламент зоны и ГПЗУ

Что можно построить — предварительно	**Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет** Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ.
Где можно строить — оценка	**около 23 770 м² из 25 656 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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных водным кодексом российской федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны; зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных водным кодексом российской федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны; посчитано по нарисованному контуру, а не по границе участка из ЕГРН; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.
Что требует проверки	**Жилой дом; Садовый дом; Гараж; Баня / хозпостройка** Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне.
Что не следует из текущих сведений	**Магазин / услуги; Гостиница / база отдыха; Мастерская / производство; Склад; Сельхозпостройка** Это не абсолютный запрет: вывод может измениться после получения полного регламента зоны или изменения ВРИ.
Территориальная зона (ПЗЗ)	**Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества, г. Бор, муниципальный округ город Бор, Нижегородская область - (СТ) — 18% участка** Документ территориальной зоны: Решение "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального округа город Бор Нижегородской области применительно к населенным пунктам город Бор, д. Белоусово, д. Борисовка, д. Боталово, д. Варначево, д. Владимирово, д. Власово, д. Горелово, д. Грязново, д. Елевая, д. Заборье, д. Золотово, д. Зыково, д. Ивонькино, д. Квасово, д. Клюкино, д. Колобово, д. Костино, д. Медведково, д. Мыс, д. Овечкино, д. Оманово, д. Пичугино, д. Софроново, д. Сошники, д. Тайново, д. Тарасово, д. Телятьево, д. Трубниково, д. Хрущево, д. Чистяки, д. Шерстнево, сп. Полевой, входящих в состав муниципального округа город Бор Нижегородской области"; № 23; от 24.03.2026; утвердивший орган: Совет депутатов муниципального округа город Бор Нижегородской области
Редакция правил землепользования	**действующая: от 24.03.2026 № 23** по реестру ФГИС ТП на 08.10.2026

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

₽ Ориентир цены

9 074 019–17 323 345 ₽ за участок, если это ИЖС

Участки в реестре покрывают только часть контура, поэтому назначение земли выведено по окружению (участков вокруг 17, больше всего — ИЖС (53 %); в черте населённого пункта). От назначения цена зависит в разы, поэтому показаны варианты.

Если сельскохозяйственное использование — 684 876–10 450 000 ₽: назначение земли по реестру неясно

Если это ИЖС	**9 074 019–17 323 345 ₽** медиана 12 537 638 ₽ по оценке места; по соседним участкам и зоне застройки — вероятность около 48 %
Если это сельскохозяйственное использование	**684 876–10 450 000 ₽** медиана 1 499 898 ₽ по объявлениям рядом; по соседним участкам и зоне застройки — вероятность около 43 %
Аукционы по земле рядом	**4 за год в 2 км** 52:20:1100021:548 — старт 1 370 837 ₽, 30.09.2026; 52:20:1100021:545 — старт 1 734 776 ₽, 30.09.2026; 52:20:1100022:625 — старт 1 216 769 ₽, 30.09.2026; подробности — на torgi.gov.ru по кадастровому номеру

Затемнено — обычные цены для варианта «ИЖС», черта — медиана. Введите цену продавца — она появится на шкале.



Что сделать: Запросите у продавца выписку из ЕГРН: категория и разрешённое использование покажут, какой вариант верен.

⋯ Газ, электричество, вода рядом

Газ: к соседним домам подведён газ; электричество: ЛЭП 10 кВ в 21 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: 2, ближайший газопровод в 178 м к северо-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 21 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
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

Торф — проверить до стройки

Ни на снимках выбранного периода, ни в архиве с 1984 года воды на участке нет. Короткую талую воду между датами съёмки снимки пропускают, поэтому весной участок стоит посмотреть самому. Из-за облаков не видны недели: 01.01.2015 — 31.08.2024, 15.10.2024 — 09.03.2025, 24.03.2025 — 13.04.2025. Это признаки по картам, а не инженерное заключение: грунт под домом показывают только изыскания.

открытая вода на участке не обнаружена

Торфяные почвы	**122,9 г/кг углерода** торф сжимается под нагрузкой — дом на сваях до плотного грунта
Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**не затапливает**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**не затапливает**

Высота среди мест вокруг	**Ниже, чем 8 из 10 мест вокруг** участок почти на уровне ближайшего водотока; сравнивали с полями и лугами в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 97% из них
Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 46 снимков с обзором хотя бы половины участка с 01.09.2024 по 26.10.2026; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2015 — 31.08.2024, 15.10.2024 — 09.03.2025, 24.03.2025 — 13.04.2025; каталог снимков не ответил: часть периода вне сезона модели не проверена
Последний снимок (11.10.2026): 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

Что сделать: Что проверить: на торфе — сваи до минерального грунта; септику нужен дренаж, а при высокой воде — герметичная ёмкость; 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.

Самые низкие места над водотоком (ниже 2 м)

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Высота над водотоком
1	2,34 га	56.387946, 44.104037	0 м

Деревья и вырубки

Леса на участке нет

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

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

Деревья выше 5 м	**0%** по карте высоты растительности, шаг 1 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**3,1%** 0,08 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**0%** 0 га

из них за 2021–2025	**0%**
Тень от деревьев и домов	**участок почти не затеняют** весь световой день на солнце и летом, и в равноденствие

⚠ Что было на участке раньше

Обратить внимание

Горело на участке или вплотную к нему: март 2020

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

в реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда; по снимкам последнее заметное изменение — в 2020 году: участок попал в контур гари

✓ Проверено вслепую на 151 поле в 14 регионах: точность 77%.

Гари на участке с 2000 года	**март 2020** по ячейкам карты гарей 500 м, касающимся участка
Гари в радиусе 2 км	**2 месяца** последняя — март 2020
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	**Травянистый покров** карта покрова 2021 года
Наблюдаемый период	**1985–2026** лет с чистым летним снимком: 40
Заметных событий найдено	**2**
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
Поле в сезоне 2025	**обработки не видно: трава или зарастание** по сезонному ходу зелени и весенним и осенним снимкам; сенокос и залежь по одному сезону не различить

Что сделать: Осмотрите участок на следы пала и узнайте у соседей, жгут ли здесь траву: повторные палы вредят почве, посадкам и постройкам.

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
1989	летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение); открытой или застроенной поверхности стало заметно меньше	летние снимки	признак
2020	участок попал в контур гари	карта гарей	наблюдение

Рельеф и почва

Обратить внимание

Органические (торфяные) почвы

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

суглинок, слабокислая реакция, органики очень много

Перепад земли (без домов и деревьев)	**1,5 м** 74,5–76 м над уровнем моря; погрешность модели около ±0,6 м
Участок среди окрестностей	**на одном уровне** средняя высота участка против местности в 500 м вокруг; рельеф вокруг — на карте, слой «Рельеф вокруг участка»
Типичный уклон	**0,6°**
Ровные места (до 2°)	**100%**
Крутые склоны (от 15°)	**0%**
Пониженные места	**0%** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода
Замкнутые понижения (возможные воронки)	**0 на участке, 0 рядом** глубже 2 м, в радиусе 1 км
Бровки и крутые склоны с перепадом от 20 м	**0%**
Органические (торфяные) почвы	**122,9 г/кг углерода** торф оседает при осушении и нагрузке
Механический состав	**суглинок** песок 36 %, пыль 38 %, глина 26 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента
Кислотность	**слабокислая (pH 5,8)** подходит большинству культур; известкование обычно не нужно

Органическое вещество	**очень много — около 21 %** 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, 9 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 48 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
Сильные дожди	**обычно до 30 мм за сутки, раз в 10 лет — до 48 мм** столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 4,8 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

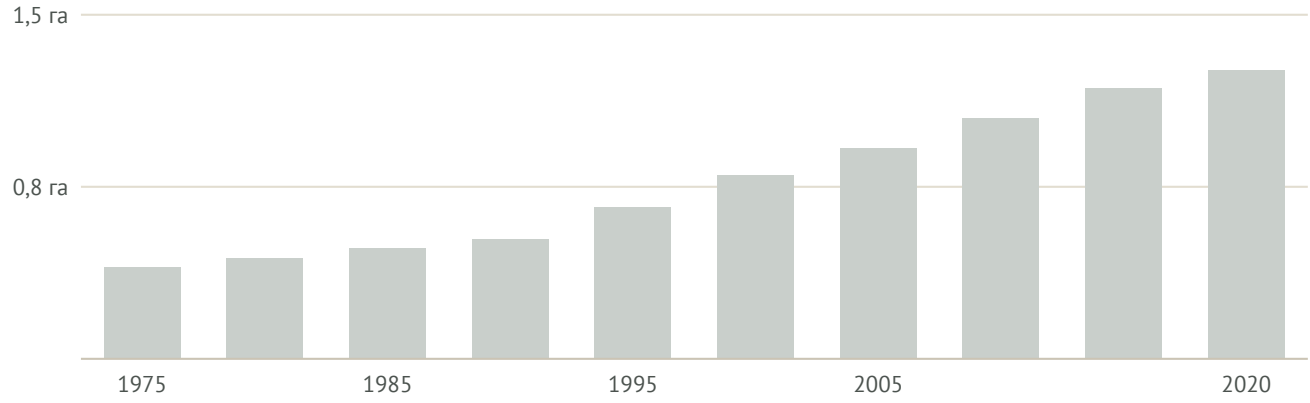
подъезд: улица, 167 м; до дороги с покрытием — 1,4 км

Постройки на участке	**не видно** ни на снимке, ни в ЕГРН построек нет; небольшие и новые постройки снимок видит не всегда — проверьте на месте
Живёт рядом, в 1 км	**около 210 человек** в 5 км — около 52 тыс. человек; в 10 км — около 210 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены

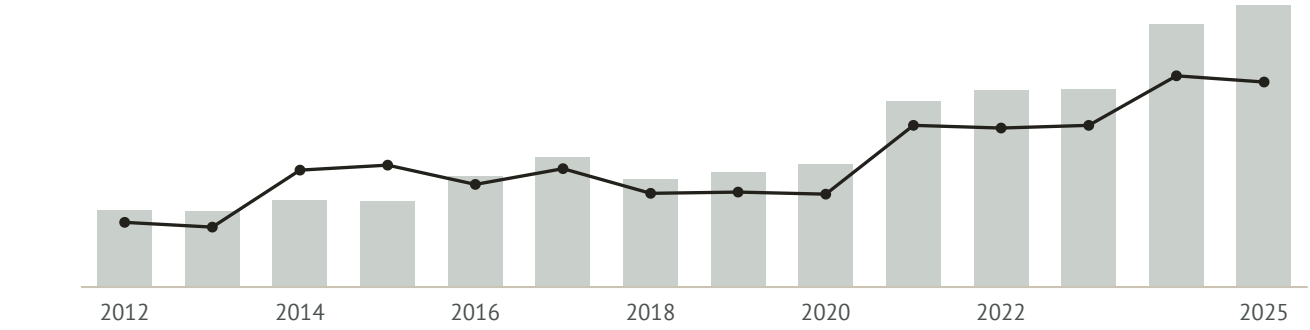
Шум транспорта днём (оценка)	**тихо: крупных дорог и железной дороги ближе 1 км нет**
Ближайшая дорога	**2 009 м**
Район растёт или пустеет	**застраивался в 2000–2020 годах, сейчас без больших перемен** застройка в 500 м +57% за 2000–2020; +9% за 2017–2023 по карте 10 м; ночная яркость вокруг +211% (2012–2014 → 2023–2025)
Линия электропередачи	**904 м**
Железная дорога	**2 147 м**
Водоток или водоём	**276 м**
Зданий в радиусе 500 м	**171** ближайшее — 13 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**0,8 → 1,26 га** на участке в 2020 году — 0 м²
Класс «застройка» на карте 10 м, 2023 год	**0%** вместе с дворами, огородами и дорогами; площадь самих зданий — выше
Ночная освещённость участка, 2025 год	**3 нВт/(см²·ср)** слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков
Засветка в радиусе 2 км	**4,1 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 2,2 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Ферма или скотный двор в 950 м к востоку	**летом ветер с этой стороны 8% времени** реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 8%
Комары летом (оценка)	**скорее много** участок низко у реки или ручья; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт
Клещевой энцефалит	**г. Бор — 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	**8,8 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 33; 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 8; 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 2,4 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	**улица, 167 м; до дороги с покрытием — 1,4 км** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Покрытие этой дороги в карте не указано.
Половодье	**100% 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 — 1,4 км до дороги с покрытием; снег лежит около 139 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Бор (61 тыс. жителей), 3,7 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 9,1 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**2,9 км по прямой, около 19 мин на машине** Школа № 5
Детский сад	**980 м по прямой, около 16 мин на машине** Детский сад «Пчёлка»
Поликлиника или ФАП	**3,8 км по прямой, около 23 мин на машине** Мед.Окружной центр
Остановка автобуса	**876 м по прямой** Оманово
Станция электрички	**3,5 км по прямой, около 22 мин на машине** Спортивная
Не отмечены на открытой карте	**магазин продуктов — в 2 км** спросите у продавца или соседей

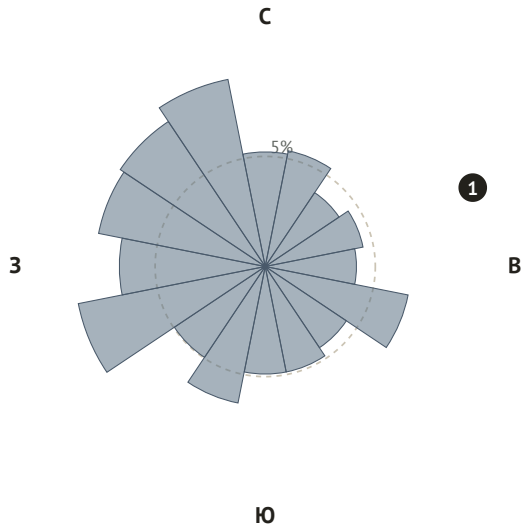
Что сделать: Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности. Уточните покрытие дороги и право проезда.



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. Номера — соседи, от которых бывает запах или пыль:

1. Ферма или скотный двор в 950 м к востоку — ветер оттуда летом 8% времени

Что было за период 01.01.2015 — 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 0,1 га

Зелень по сравнению с прошлыми годами	**выше обычного** +23% к обычному уровню этого месяца
Летняя история 1985–2026	**Примерно с 1989 года летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)** 40 лет с чистым снимком
Зелёная растительность на снимке 11.10.2026	**100%** доля площади участка
Сравнено лет	**9** один и тот же месяц: октябрь
Кадров в ленте	**18** 9 опорных и 9 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод

Что сделать: Осмотрите крупнейшее место «Рост растительного сигнала» (0,1 га): 56.387800, 44.103074.

Места с изменениями

№	Что изменилось	Площадь	Центр (широта, долгота)
1	Рост растительного сигнала	0,1 га (3,9%)	`56.387800, 44.103074`

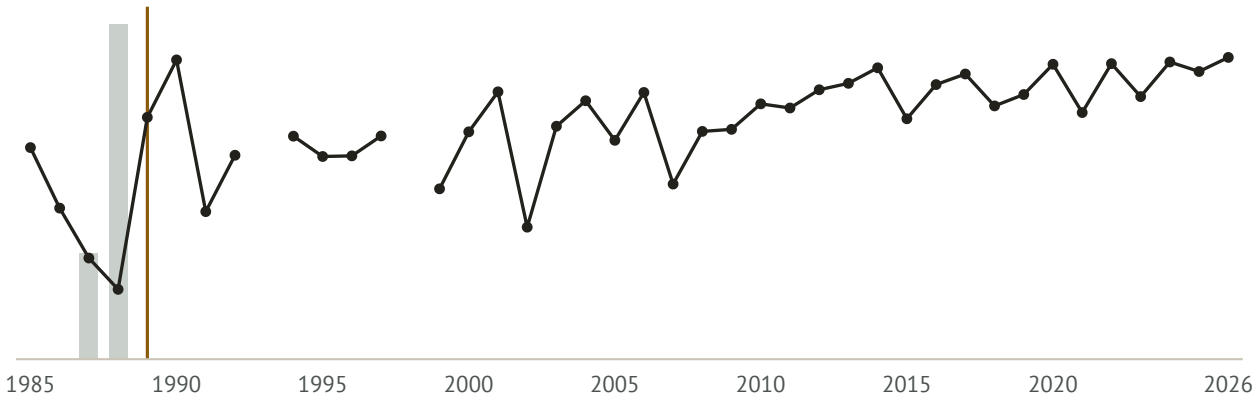


Как было: лето 2016, снимок 25.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



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



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

Сельскохозяйственное использование

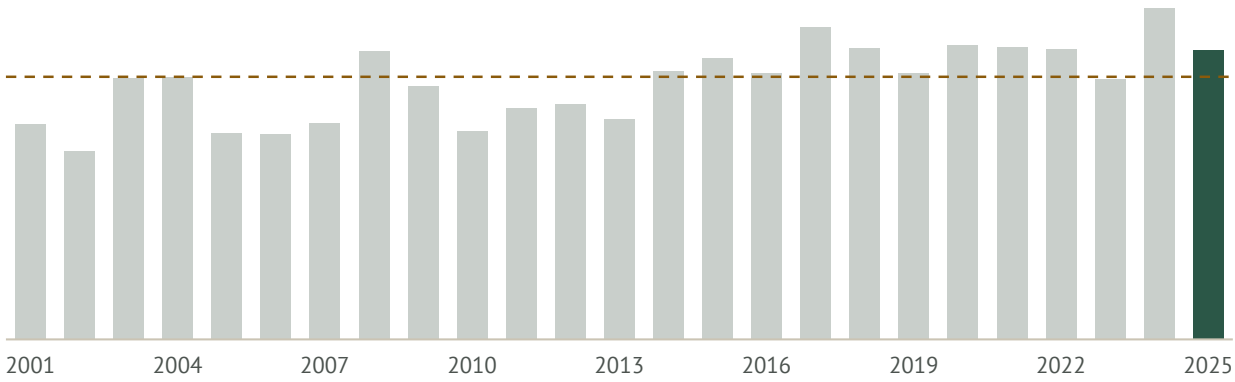
Пашни на участке нет

Покрытие участка в последнем полном сезоне оценила модель сервиса по снимкам этого сезона. Карты 2021 года ниже — для сравнения: по ним видно, как участок использовали раньше.

Ни в сезоне 2025 года, ни по карте покрова 2021 года

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	**открытая земля (луг или пашня) 100%** 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: 15; застройка не входит — её показывают контуры зданий; лес и кустарник — только там, где модель уверена; части снимков сезона не хватило, поэтому ответ менее надёжен
Распаханная земля по карте покрова 2021 года	**0%** карта 10 м
Карта посевов 2021: Временная пашня	**0%**
Сумма температур выше 5 °C за период	**≈1 159 °C·сут**
Климатический водный баланс	**-314 мм** осадки минус испаряемость; за тёплый сезон он почти везде ниже нуля, о засухе говорит строка ниже
Приоритет проверки засухи	**умеренный**
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 1,1 м/с
Обычный сезон вегетации в округе	**17 мая — 13 сентября** ≈119 дней по спутниковым наблюдениям 2001–2025
Сезон 2025 года	**Прошёл в обычные сроки; продуктивность близка к 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 (3)

Расчистка	кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,08 га
Подъезд	до дороги с покрытием 1,4 км
Электричество	15 кВт по льготной ставке региона — 141 615 ₽; сеть до 10 кВ в 21 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. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:00-6.1445: что в ней запрещено строить и делать.**
   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. **Что проверить: на торфе — сваи до минерального грунта; септику нужен дренаж, а при высокой воде — герметичная ёмкость; 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.**
   Торф — проверить до стройки
4. **Осмотрите крупнейшее место «Рост растительного сигнала» (0,1 га): 56.387800, 44.103074.**
   Найдено 1 место с заметными изменениями
5. **Осмотрите участок на следы пала и узнайте у соседей, жгут ли здесь траву: повторные палы вредят почве, посадкам и постройкам.**

Горело на участке или вплотную к нему: март 2020

6. **Узнайте у соседей, какая вода в их колодцах и скважинах, или закажите анализ воды**
   ферма или скотный двор в 950 м: такие объекты могут загрязнять грунтовые воды
7. **Сверьте границы на местности с кадастровой картой**
   заборы соседей и фактический подъезд часто не совпадают с документами

Что может снизить цену (6)

- 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: торф — проверить до стройки
- Растительность и изменения поверхности: найдено 1 место с заметными изменениями
- Что было на участке раньше: горело на участке или вплотную к нему: март 2020
- Рельеф и почва: органические (торфяные) почвы

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	56.387281	44.102702
2	56.387281	44.105298
3	56.388719	44.105298
4	56.388719	44.102702

Даты снимков, по которым сделаны выводы

08.10.2017, 31.10.2018, 25.09.2020, 07.10.2021, 22.10.2022, 04.11.2023, 14.10.2024, 19.10.2025, 11.10.2026

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