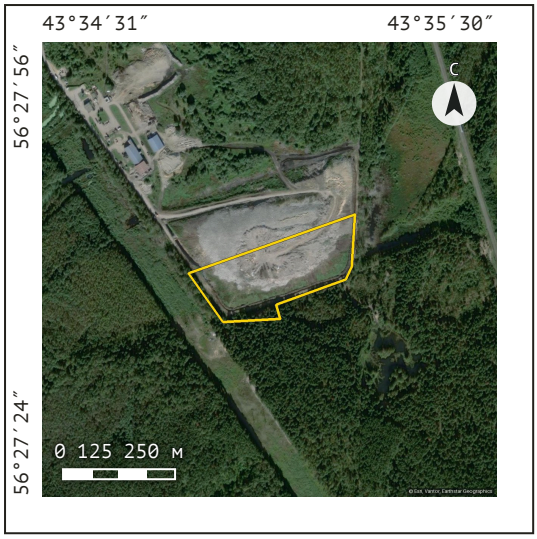


Снимок 06.09.2024, жёлтым — граница участка

Отчёт № 4121AFB7 от 26.10.2026,
период 01.01.2015 — 26.10.2026

Участок для размещения отходов под Балахной

Площадь	**4,62 га (462 сотки)** 46 212 м², периметр 990 м
Кадастровый номер	`52:16:0010507:58` Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешённое использование	**Специальная деятельность**
Адрес	**Нижегородская область, м.о. Балахнинский, г. Балахна, тер. Сахаровские болота полигон ТБО, з/у 9** по реестру
Координаты центра	`56.461090, 43.583650`
Последний снимок	**19.10.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**16,1 млн ₽ – 54,3 млн ₽** по оценке места

✓ 12 тем проверено из 12; архив снимков с 1980-х годов; ключевые выводы проверены вслепую
Онлайн-версия с картой: https://zemsat.ru/reports/4121afb7-4ac6-4bb1-870d-f970783b9b96

Паспорт участка

Кадастр и ограничения — **В реестре записана аренда (с 2023 года)**

Что можно построить	Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет
₽ Ориентир цены	16 091 245 – 54 268 872 ₽ за участок
Газ, электричество, вода рядом	Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 110 кВ в 32 м
Вода и грунт	**Участок в официальной зоне слабого подтопления (реестр НСПД)**
Деревья и вырубки	**Древесный покров сокращался**
Что было на участке раньше	**По кадастру участок предназначен для размещения отходов**
Рельеф и почва	Земля на участке меняется по высоте на 5,4 м, уклон 3°
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Окружение и подъезд	**Полигон отходов у границы участка**

Что было за период 01.01.2015 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности	**Найдено 4 места 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, октябрь — Свежий снимок: участок виден целиком



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

2022, январь — Определена кадастровая стоимость: 2,69 млн ₽

2016, лето — Так участок выглядел летом 2016 года



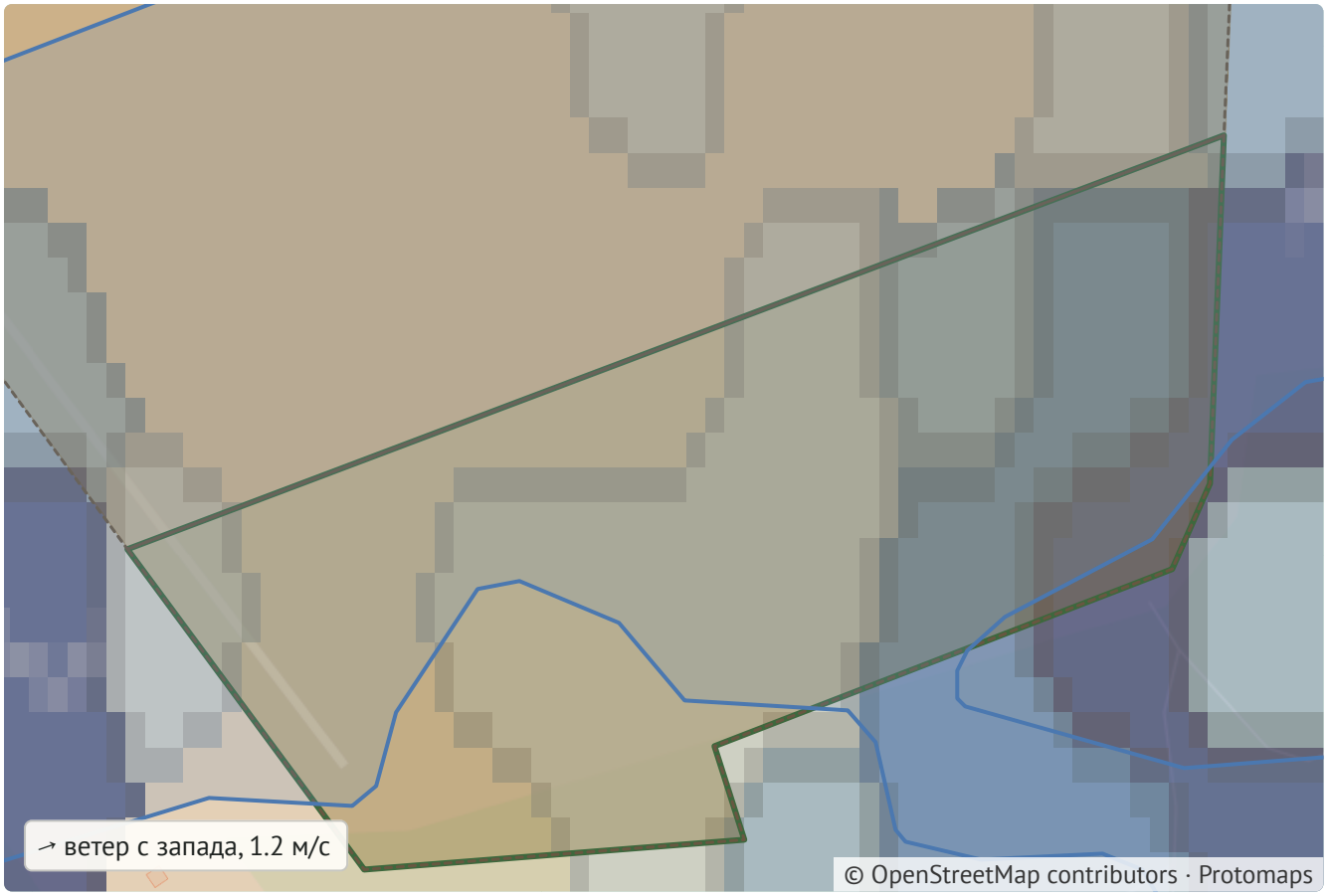
2012 май — Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 52:16:0010507:58

2006 — Открытой воды стало заметно меньше

2000 — Летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание); заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность

1985 август — Первый чистый летний снимок

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

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

В реестре записана аренда (с 2023 года)

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. Ширина зоны названа по длине реки или напряжению линии; точную границу даёт выписка ЕГРН или владелец объекта.

полигон отходов рядом: объект затрагивает сам участок

Кадастровый номер	**52:16:0010507:58**
	Учтенный

Категория земель	**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**
Разрешённое использование	**Специальная деятельность**
Площадь по ЕГРН	**46 211 м²** 4,62 га
Кадастровая стоимость	**2 686 245 ₽** определена на 01.01.2022
Форма собственности	**Государственная субъекта РФ**
Аренда	**есть, с 2023 года** при продаже аренда сохраняется; кто арендатор и до какого года — в выписке ЕГРН
Торги по кадастровому номеру	**не найдены** на 26.10.2026, ГИС Торги
Населённый пункт	**за границами населённых пунктов**
Зона подтопления	**80% участка** 52:00-6.1251; Приказ "Об установлении зоны подтопления водами реки Волга (Чебоксарское водохранилище) территории Балахнинского муниципального округа Нижегородской области" 250
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	**весь участок** 52:00-6.1162; Приказ "Об установлении зон санитарной охраны поверхностного источника хозяйственно-питьевого водоснабжения (р.Волга) для водозабора АО "НЗ 70-летия Победы", расположенного в Сормовском районе г.Нижнего Новгорода" 319-138/23П/од
Санитарно-защитная зона	**весь участок** 52:00-6.1255; Решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для межмуниципального полигона для размещения непригодных к переработке ТБО на территории Балахнинского района Нижегородской области" 143-РС33
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** 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
Полигон отходов рядом	**объект пересекает участок или касается его границы** Класс объекта по карте не определяется.

Линия электропередачи рядом	**примерно в 49 м** Линия 110 кВ (по карте): охранная зона — 20 м от крайнего провода, около 24 м от оси линии. Участок, вероятно, за её пределами.
Объект размещения отходов из официального реестра	**примерно в 180 м** номер 52-00030-3-00133-180215; эксплуатирующая организация: Акционерное общество "Управление отходами-НН"
Аэродром рядом	**примерно в 7,5 км** Границы подзон по карте не определяются: они утверждаются отдельно для каждого аэродрома.
Объекты реестра отходов дальше 1 км	**ближайший примерно в 4,0 км** всего дальше 1 км и до 5 км: 1; санитарная зона таких объектов обычно не превышает 1 км, поэтому это справка, а не ограничение

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 52:00-6.1251: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: кто арендатор и до какого года. Уточните класс полигона и границу санитарно-защитной зоны.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона подтопления	52:00-6.1251	80% участка	Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ: В границах зон подтопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального…
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	52:00-6.1162	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зон санитарной охраны водозабора, установлены частью 1 статьи 43 и пунктом 1 части 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации. Мероприятия и режим…

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Санитарно-защитная зона	52:00-6.1255	весь участок	Не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого…
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…

⊘ 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	**почти не остаётся: около 0 м² из 46 172 м² (0%)** 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: санитарно-защитная зона — 46 172 м²; не вычитались, но ставят условия: зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных водным кодексом российской федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны; зона подтопления; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.

Что требует проверки	**Гараж; Баня / хозпостройка; Магазин / услуги; Мастерская / производство; Склад** Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне.
Что не следует из текущих сведений	**Жилой дом; Садовый дом; Гостиница / база отдыха; Сельхозпостройка** Это не абсолютный запрет: вывод может измениться после получения полного регламента зоны или изменения ВРИ.
Территориальная зона (ПЗЗ)	**Зона производственных и коммунально-складских объектов с размером санитарно-защитной зоны, не превышающей 1000 м, Балахнинский муниципальный округ, Нижегородская область - (П-1) — весь участок** Документ территориальной зоны: Постановление "Об утверждении правил землепользования и застройки Балахнинского муниципального округа Нижегородской области применительно к территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 52:16:0010507:10, 52:16:0010507:11, 52:16:0010507:12, 52:16:0010507:55, 52:16:0010507:56, 52:16:0010507:58,52:16:0010507:61, 52:16:0010507:213"; № 2497; от 15.12.2025; утвердивший орган: Администрация Балахнинского муниципального округа Нижегородской области
Редакция правил землепользования	**действующая: от 15.12.2025 № 2497** 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

16 091 245 – 54 268 872 ₽ 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 29 550 866 ₽; ближайшее объявление того же назначения — в 19 км, поэтому диапазон шире

Ориентир за участок	**16 091 245 – 54 268 872 ₽** медиана 29 550 866 ₽; с вероятностью около 80 % — 8 234 591 – 106 047 009 ₽
Цена предложения за сотку	**34 822 – 117 440 ₽** медиана 63 949 ₽/сот.

Кадастровая стоимость среди соседей	**Ниже, чем у трёх четвертей производственных участков рядом** 5 813 ₽/сот. при медиане 69 367 ₽/сот.; 97 участков в радиусе 3 000 м; это массовая государственная оценка, а не рыночная цена
Сопоставимая выборка	**10 объявлений в радиусе до 30 км** по их ценам за сотку — 10 712 402–77 103 233 ₽ за участок, медиана 35 206 937 ₽
Цены собраны	**02.10.2026**
Кадастровая стоимость (ГКО)	**69 367 ₽/сот.** соседние участки того же назначения; участков: 97; поиск до 3 км; дата оценки 01.01.2022, 07.08.2023, 01.08.2023, 11.03.2023, 02.08.2023. Диапазона по ней нет: Ближайшие участки того же назначения дальше 1 км: кадастровый ориентир слишком грубый для диапазона.

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
18,7 км	400 сот.	150 000 ₽	60 000 000 ₽	10.10.2026	открыть
19,6 км	277 сот.	328 520 ₽	91 000 001 ₽	10.10.2026	открыть
22,8 км	250 сот.	20 000 ₽	5 000 000 ₽	03.10.2026	открыть
23,1 км	638 сот.	94 044 ₽	60 000 002 ₽	10.10.2026	открыть
23,4 км	540 сот.	7 406 ₽	3 999 002 ₽	03.10.2026	открыть
23,5 км	307 сот.	151 466 ₽	46 500 001 ₽	10.10.2026	открыть

Газ, электричество, вода рядом

Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 110 кВ в 32 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	**в ЕГРН в 500 м не найден** охранные зоны внесены не везде — уточните в газораспределительной организации
Отопление дома 120 м²	**электричеством ≈ 73 000 ₽ в год** около 18 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 207 дней при средней −3 °C; газом ≈ 18 000 ₽ в год; средние цены региона за сентябрь 2026 года; газа рядом нет — цена газа на случай, если его проведут
Электричество	**ЛЭП 110 кВ в 32 м** по охранной зоне в ЕГРН
Сетевая организация по опубликованному реестру	**ПАО «Россети Центр и Приволжье» — филиал «Нижновэнерго»** по региональной выгрузке; границы зоны деятельности для точки в ней не указаны
Подключение 15 кВт по льготной ставке региона	**141 615 ₽** 9 441 ₽ за кВт с НДС на 2026 год — решение РСТ Нижегородской области от 27.11.2025 № 52/2 в редакции решения от 23.12.2025 № 63/4; если сеть 0,4–10 кВ не дальше 300 м в городе и 500 м в селе; льготным категориям — 1 304 ₽ за кВт; сеть дальше — плата по индивидуальному проекту, обычно дороже
Свободная мощность подстанций района	**нет у 7% (22 из 314)** Балахнинский район, подстанции 10(6)/0,4 кВ «Нижновэнерго»; раскрытие сетевой компании за 2 кв. 2026; ближайшая к участку подстанция в таблице не найдена — её резерв уточните в сетевой компании
Куда обращаться за электричеством	**«Нижновэнерго» (ПАО «Россети Центр и Приволжье»)** заявка — портал-тп.рф или Госуслуги; горячая линия 8-800-220-0-220 (короткий 220); это основная сетевая компания области — сеть у участка может принадлежать и другой организации
Куда обращаться за газом	**Единый оператор газификации** заявка — connectgas.ru, Госуслуги или МФЦ; горячая линия 8 800 101 00 04; сеть в посёлке обслуживает газораспределительная организация области

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

Вода и грунт

Обратить внимание

Участок в официальной зоне слабого 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.

грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления) — учесть до стройки

Официальная зона слабого подтопления (реестр НСПД)	**80% участка** 52:00-6.1251
Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**не затапливает**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**затопит 77% участка, глубина до 3,9 м**
Высота среди мест вокруг	**Выше, чем 7 из 10 мест вокруг** участок обычно на 3,9 м выше ближайшего водотока; сравнивали со всеми местами на суше в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 53% из них
Вода на снимках за выбранный период	**21.09.2019: 1,95 га в северной части участка** проверено 213 снимков с обзором хотя бы половины участка с 13.08.2015 по 21.10.2026; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2015 — 12.08.2015, 20.09.2015 — 25.04.2016, 04.09.2016 — 25.10.2016
Ниже 2 м над ближайшим водотоком	**18,7%** обычно участок на 4,1 м выше водотока (рельеф 30 м)
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**до 2–3 м от поверхности** так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Последний снимок (19.10.2026): открытая вода	**0%** 0 га; это состояние только на последнюю дату, результаты за весь выбранный период — отдельной строкой выше
Архив открытой воды 1984–2024	**отметил воду на 8,7% участка** 0,4 га
Снег сходил	**04.04.2024; 16.04.2025; 05.04.2026** Снег обычно сходит около 5 апреля; от 1 апреля 2023 до 16 апреля 2025 г.
Архив воды: участок и окрестности	**Архив отметил воду на 8% участка; вокруг — у 0% мест** Среди всех мест на суше в радиусе 2 км, по архиву снимков 1984–2024
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**до 2–3 м от поверхности** зона слабого подтопления, 80% участка; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Свалка или полигон отходов по реестру	**в 180 м** на участке может оказаться привозной или перемешанный грунт

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 52:00-6.1251. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; шурф на 1–1,5 м покажет, нет ли насыпного грунта и мусора; 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	0,81 га	56.460794, 43.581686	1,3 м

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 0,2 га с 2001 года (больше всего — 2014)

Деревья выше 5 м	**5,4%** обычная высота 9 м, самые высокие — до 14 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**1%** 0,04 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**4,3%** 0,2 га
Солнце летом, 6 часов и больше	**100%** открытая часть участка — 93% площади; обычно 16 ч прямого солнца из 16
из них за 2021–2025	**0%**
Солнце в конце марта и сентября, 6 часов и больше	**94%** в глубокой тени (меньше 3 ч) — 3%; 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
2014	0,2 га	4,3%

⚠ Что было на участке раньше

Обратить внимание

По кадастру участок предназначен для размещения отходов

Вид разрешённого использования из кадастра говорит, для чего предназначена земля. Участок под размещение отходов — это сам полигон или его часть: грунт может быть загрязнён, а вокруг действует санитарно-защитная зона. 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

Разрешённое использование	**Специальная деятельность** вид «Специальная деятельность» — размещение, захоронение и обезвреживание отходов, скотомогильники; жильё и огород на такой земле не размещают
Объект размещения отходов в официальном реестре	**примерно в 180 м от участка** номер 52-00030-3-00133-180215; эксплуатирующая организация: Акционерное общество "Управление отходами-НН"; проверено 07.10.2026
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	**Редкая растительность / открытый грунт** карта покрова 2021 года
Наблюдаемый период	**1985–2026** лет с чистым летним снимком: 39
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
Гари на участке с 2000 года	**не было**
Гари в радиусе 2 км	**не было**

Что сделать: До сделки запросите в администрации и в Росприроднадзоре сведения об объекте и его санитарно-защитной зоне; для самой площадки закажите исследование грунта и подземных вод.

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
2000	летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание); заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность	летние снимки	признак
2006	открытой воды стало заметно меньше	летние снимки	признак

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

Рельеф и почва

Земля на участке меняется по высоте на 5,4 м, уклон 3°

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)	**5,4 м** большая часть участка — 79,4–84,8 м над уровнем моря, отдельные места — от 78,5 до 86,1 м (канава, яма, насыпь или неточность модели); погрешность модели около ±1,8 м
Участок среди окрестностей	**выше на 3 м: вода с участка уходит** средняя высота участка против местности в 500 м вокруг; рельеф вокруг — на карте, слой «Рельеф вокруг участка»
Типичный уклон	**3,2°**
Ровные места (до 2°)	**22,2%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 77,8% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**0%**
Пониженные места	**6,8%** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода
Склоны обращены на	**север**
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 — 26,6 га
Механический состав	**суглинок** песок 44 %, пыль 33 %, глина 23 %; 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 18 %** 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, 30 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
Возвышенное место	**участок на 3 м выше местности вокруг** холодный воздух стекает ниже: заморозки здесь мягче, чем в низинах вокруг
Сильные дожди	**обычно до 29 мм за сутки, раз в 10 лет — до 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

Обратить внимание

Полигон отходов у границы участка

Летом ветер чаще среднего дует со стороны соседа, от которого бывает запах; насколько сильный — зависит от поголовья и технологии, это слышно на месте.

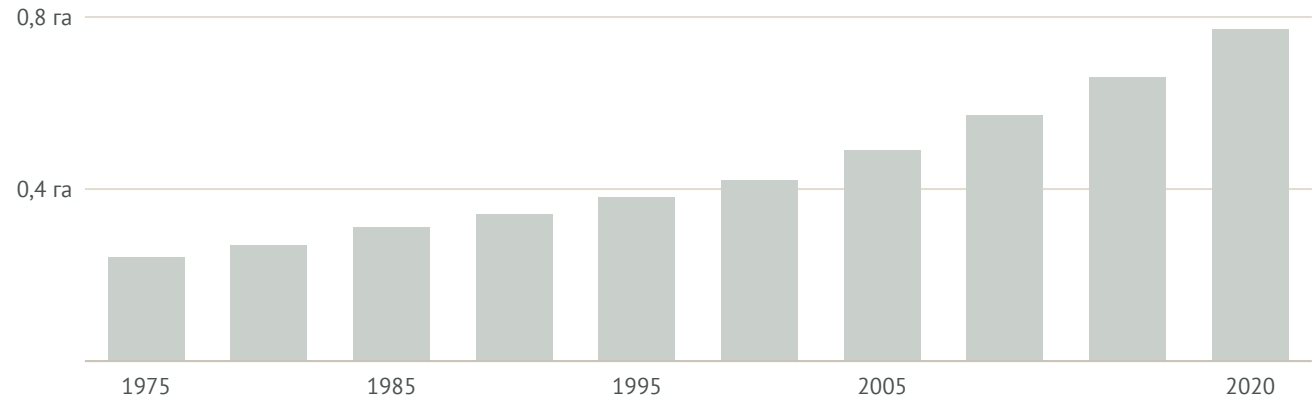
подъезд: проезд, по границе участка; до дороги с покрытием — 458 м

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 66 человек** в 5 км — около 31 тыс. человек; в 10 км — около 61 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены
Шум транспорта днём у границы (оценка)	**≈52–54 дБА — ниже нормы 55 дБА** железная дорога в 276 м; по классу дороги и расстоянию, без учёта интенсивности, заборов, леса и рельефа
Ближайшая дорога	**1 717 м**
Район растёт или пустеет	**застраивается сейчас** застройка в 500 м +83% за 2000–2020; +46% за 2017–2023 по карте 10 м; ночная яркость вокруг +31% (2012–2014 → 2023–2025)
Линия электропередачи	**49 м**
Железная дорога	**276 м**
Водоток или водоём	**661 м**
Зданий в радиусе 500 м	**12** ближайшее — 101 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**0,42 → 0,77 га** на участке в 2020 году — 406 м²
Класс «застройка» на карте 10 м, 2023 год	**24%** вместе с дворами, огородами и дорогами; площадь самих зданий — выше
Ночная освещённость участка, 2025 год	**0,7 нВт/(см²·ср)** слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков
Засветка в радиусе 2 км	**1,8 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 3,4 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Полигон отходов у границы участка	**летом ветер с этой стороны 16% времени** чаще среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 12%; «Мусоросортировочный комплекс»

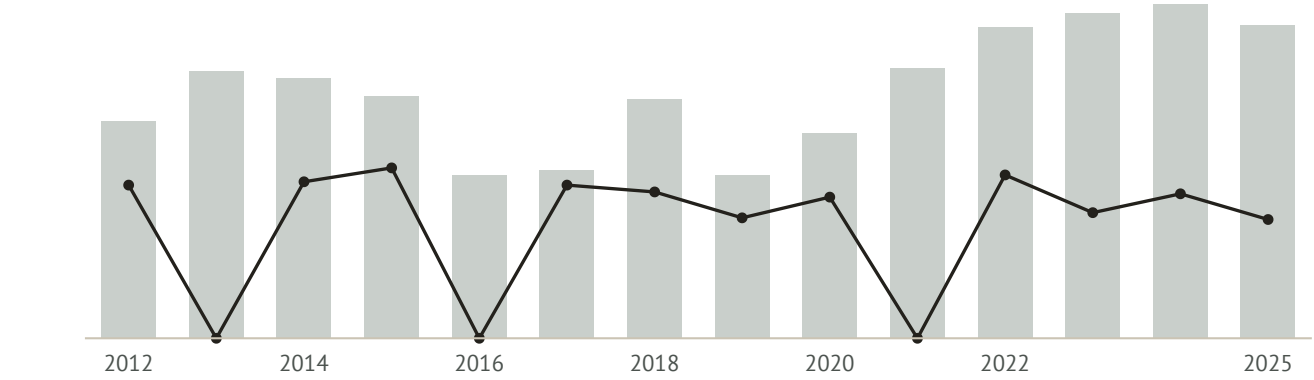
Комары летом (оценка)	**немного** болот, стоячей воды и поймы рядом не видно; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт
Клещевой энцефалит	**Балахнинский район — эндемичная территория** перечень Роспотребнадзора за 2025 год: прививка до сезона (курс — с осени или зимы), после леса и высокой травы — осмотр; клещевой боррелиоз встречается почти по всей лесной зоне — осматривайтесь после прогулок
Воздух района: мелкие частицы PM2.5	**6,8 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 16; медиана по европейской части России — 4,9; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~10 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Воздух района: диоксид азота NO_2	**4,1 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 1; 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 1,8 раза больше, чем в среднем по району вокруг** наблюдения из космоса: 29 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 — 458 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 — 458 м до дороги с покрытием; снег лежит около 136 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Гидроторф (7,4 тыс. жителей), 3,2 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Город от 50 тыс. жителей	**Балахна (63 тыс. жителей), 3,4 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 30 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**2,6 км по прямой, около 12 мин на машине** Центр детского творчества

Детский сад	**2,4 км по прямой, около 13 мин на машине** детский сад №41
Поликлиника или ФАП	**2,6 км по прямой, около 14 мин на машине** Родильный дом г.Балахны
Остановка автобуса	**1,7 км по прямой**
Станция электрички	**2,5 км по прямой, около 12 мин на машине** Балахна
Не отмечены на открытой карте	**магазин продуктов — в 2 км** спросите у продавца или соседей

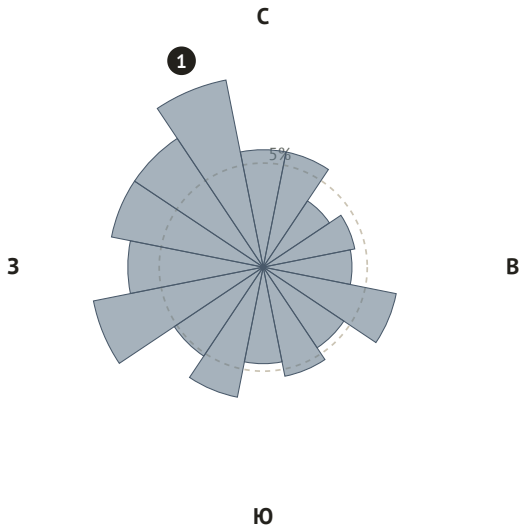
Что сделать: Приезжайте на участок летом в тёплую погоду при ветре с этой стороны и спросите соседей о запахе. Уточните покрытие дороги и право проезда.



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. Полигон отходов у границы участка — ветер оттуда летом 16% времени

Что было за период 01.01.2015 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности

Обратить внимание

Найдено 4 места с заметными изменениями

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

Всего около 1,08 га

Зелень по сравнению с прошлыми годами	**как обычно** -10% к обычному уровню этого месяца
Летняя история 1985–2026	**Примерно с 2000 года летом зелени стало заметно меньше (распашка, вырубка, застройка или выгорание)** 39 лет с чистым снимком
Зелёная растительность на снимке 19.10.2026	**29,5%** доля площади участка
Сравнено лет	**8** один и тот же месяц: октябрь
Кадров в ленте	**13** 8 опорных и 5 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод

Что сделать: Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (0,53 га): 56.461388, 43.584963.

Места с изменениями

№	Что изменилось	Площадь	Центр (широта, долгота)
1	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,53 га (11,5%)	56.461388, 43.584963
2	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,3 га (6,5%)	56.460444, 43.582029
3	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,13 га (2,8%)	56.460934, 43.585692
4	Изменение SWIR-сигнала поверхности	0,12 га (2,6%)	56.460660, 43.582461

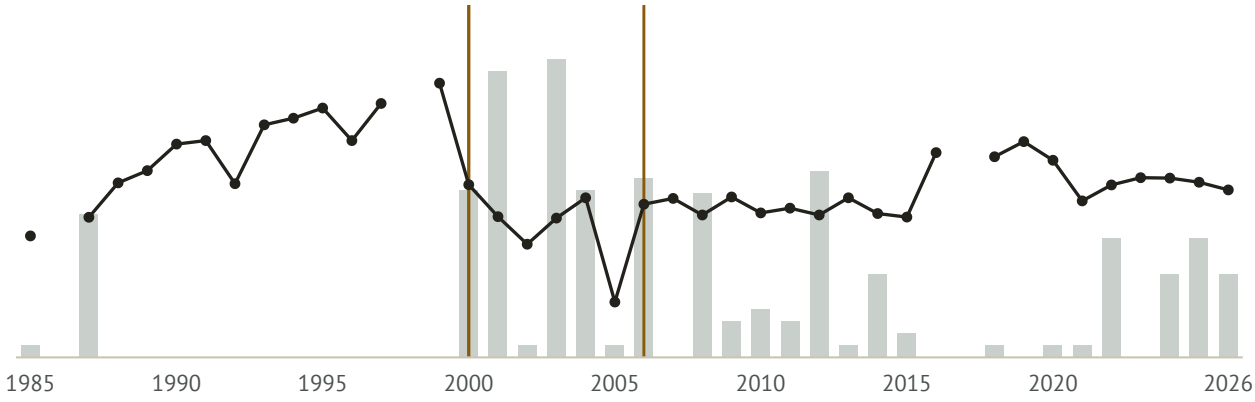


Как было: лето 2016, снимок 25.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



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

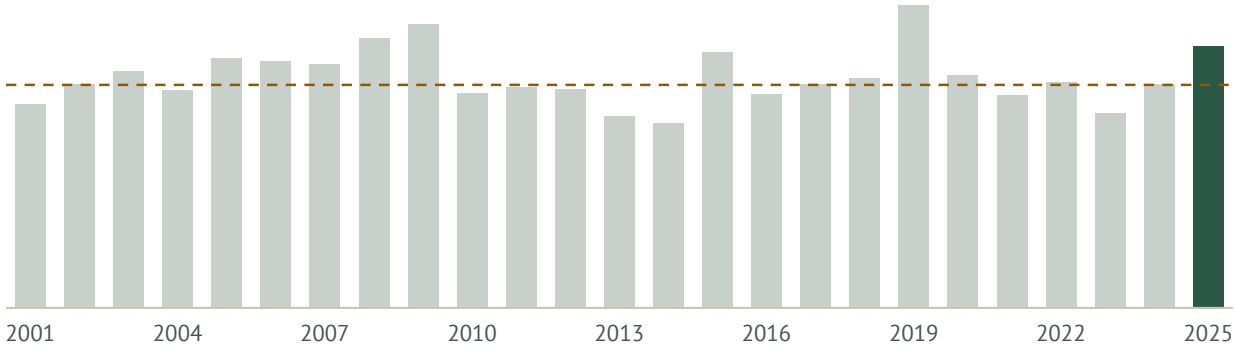
В 2021 году однолетних посевов на участке не было

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

✓ Проверено вслепую у 28 новых городов: точность 98%.

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) 67%, лес и кустарник 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; похожих на лес ячеек без уверенности: 2 — в доли они не входят; деревьев и кустов выше 2 м по карте высоты растительности — 6,4%: модель относит к лесу и кустарнику и сады, заросшие дворы и высокое разнотравье
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	**≈1 153 °C·сут**
Климатический водный баланс	**-276 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	**5 апреля** по карте снега, ячейка 1 км — описывает окрестность, а не отдельное поле
Преобладающий ветер сезона	**с запада** в среднем 1,2 м/с
Обычный сезон вегетации в округе	**15 мая — 18 сентября** ≈126 дней по спутниковым наблюдениям 2001–2025

Сезон 2025 года	**Прошёл в обычные сроки; продуктивность на 17% выше обычной**
Многолетний сдвиг сроков	**Начало сезона в 2018–2025 годах в среднем на 6 дней раньше, чем в 2001–2008**



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 (6)

Расчистка	деревья выше 5 м на 0,25 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,04 га
Дом выше паводка	подсыпка или сваи: раз в 100 лет до 3,9 м воды
Подъезд	до дороги с покрытием 458 м
Газ	газопровода в 500 м по реестру не найдено — подключение может быть дальним
Электричество	сеть до 10 кВ в 500 м по реестру не найдена — плата по индивидуальному проекту, обычно дороже льготной
Уклон	склоны круче 8° на 0,14 га: террасы или ступенчатый фундамент; перепад 5,4 м

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

Что сделать до задатка (8)

1. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:00-6.1251: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: кто арендатор и до какого года. Уточните класс полигона и границу санитарно-защитной зоны.**
   В реестре записана аренда (с 2023 года)
2. **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 52:00-6.1251. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; шурф на 1–1,5 м покажет, нет ли насыпного грунта и мусора; 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 слабого подтопления (реестр НСПД)
3. **Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (0,53 га): 56.461388, 43.584963.**
   Найдено 4 места с заметными изменениями
4. **Если участок относится к лесному фонду или покупается под застройку, запросите сведения лесничества.**
   Древесный покров сокращался
5. **До сделки запросите в администрации и в Росприроднадзоре сведения об объекте и его санитарно-защитной зоне; для самой площадки закажите исследование грунта и подземных вод.**
   По кадастру участок предназначен для размещения отходов
6. **Приезжайте на участок летом в тёплую погоду при ветре с этой стороны и спросите соседей о запахе. Уточните покрытие дороги и право проезда.**
   Полигон отходов у границы участка
7. **Узнайте у соседей, какая вода в их колодцах и скважинах, или закажите анализ воды**
   полигон отходов в по границе участка: такие объекты могут загрязнять грунтовые воды
8. **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: в реестре записана аренда (с 2023 года)

- Вода и грунт: участок в официальной зоне слабого подтопления (реестр НСПД)
- Растительность и изменения поверхности: найдено 4 места с заметными изменениями
- Деревья и вырубки: древесный покров сокращался
- Что было на участке раньше: по кадастру участок предназначен для размещения отходов
- Окружение и подъезд: полигон отходов у границы участка

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	56.460991	43.580537
2	56.460038	43.581808
3	56.460124	43.583859
4	56.460404	43.583701
5	56.460930	43.586165
6	56.461188	43.586370
7	56.462224	43.586446

Даты снимков, по которым сделаны выводы

08.10.2017, 25.09.2020, 07.10.2021, 15.10.2022, 04.11.2023, 14.10.2024, 19.10.2025, 19.10.2026

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