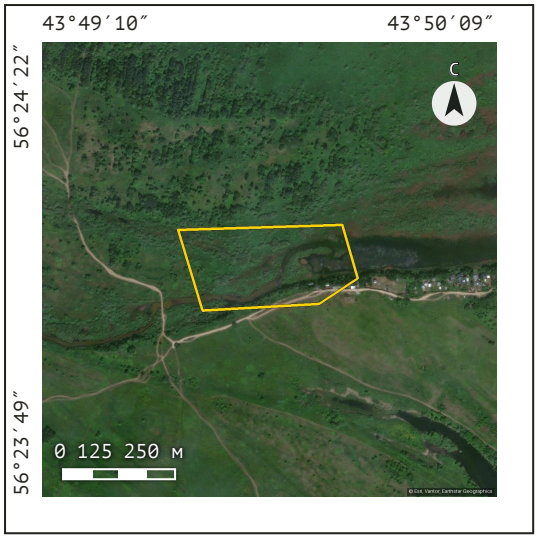


Снимок 09.06.2025, жёлтым — граница участка

Отчёт № 46FE8DAE от 26.10.2026,
период 01.01.2017 — 26.10.2026

Луг в Сормовском районе Нижнего Новгорода

Площадь	**6,05 га (605 соток)** 60 541 м², периметр 1 030 м
Населённый пункт	**г. Нижний Новгород**
Координаты центра	56.401772, 43.827674
Последний снимок	**13.07.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**41,6 млн ₽ – 199,7 млн ₽** если это производственное / коммерческое использование, по объявлениям рядом

✓ 14 тем проверено из 15; архив снимков с 1980-х годов; ключевые выводы проверены вслепую
Онлайн-версия с картой: https://zemsat.ru/reports/46fe8dae-3346-4e7d-87f7-4079dcc7d606

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

Паспорт участка

Что можно построить	Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет
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 ₽	41 637 596–199 697 244 ₽ за участок, если это производственное / коммерческое использование; если сельскохозяйственное использование — 922 971–3 962 431 ₽; если ИЖС — 1 143 601–32 500 294 ₽: назначение земли по реестру неясно

Газ, электричество, вода рядом	Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 110 кВ в 1 152 м
Вода и грунт	**Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)**
Где поставить дом	**Места без серьёзных оговорок нет**
Что придётся сделать	Убрать отдельные деревья выше 5 м, расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м, осушить или подсыпать места, где весной стоит вода
Что было на участке раньше	В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда
Рельеф и почва	Участок ровный
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Окружение и подъезд	**Подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 138 дней**

Другие сведения об участке

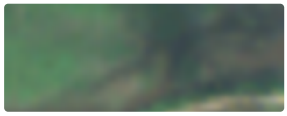
Деревья и вырубки	Леса на участке нет
Растительность и изменения поверхности	Заметных изменений поверхности не найдено

Не удалось проверить: почва. Это не значит, что проблем нет. Часть данных ещё догружается.
Для торга: Газопровода в 500 м по реестру не найдено — подключение газа может быть дальним и дорогим; ещё 5.
Для этой цели не показаны: сельхозиспользование.

2026
июль

Свежий снимок: участок виден целиком




2017

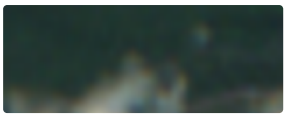

2018


2019


2020


2021


2022



2023



2024



2025



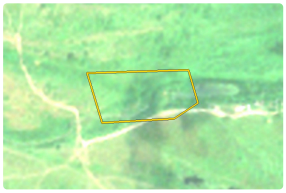
2026

2022–2026 — Весной или осенью землю вскапывали или пахали

2026 — Траву косили

2021–2026 (вёсны) — Весной на участке стояла вода: 6 вёсен из 6, больше всего в 2023 — до 4,21 га

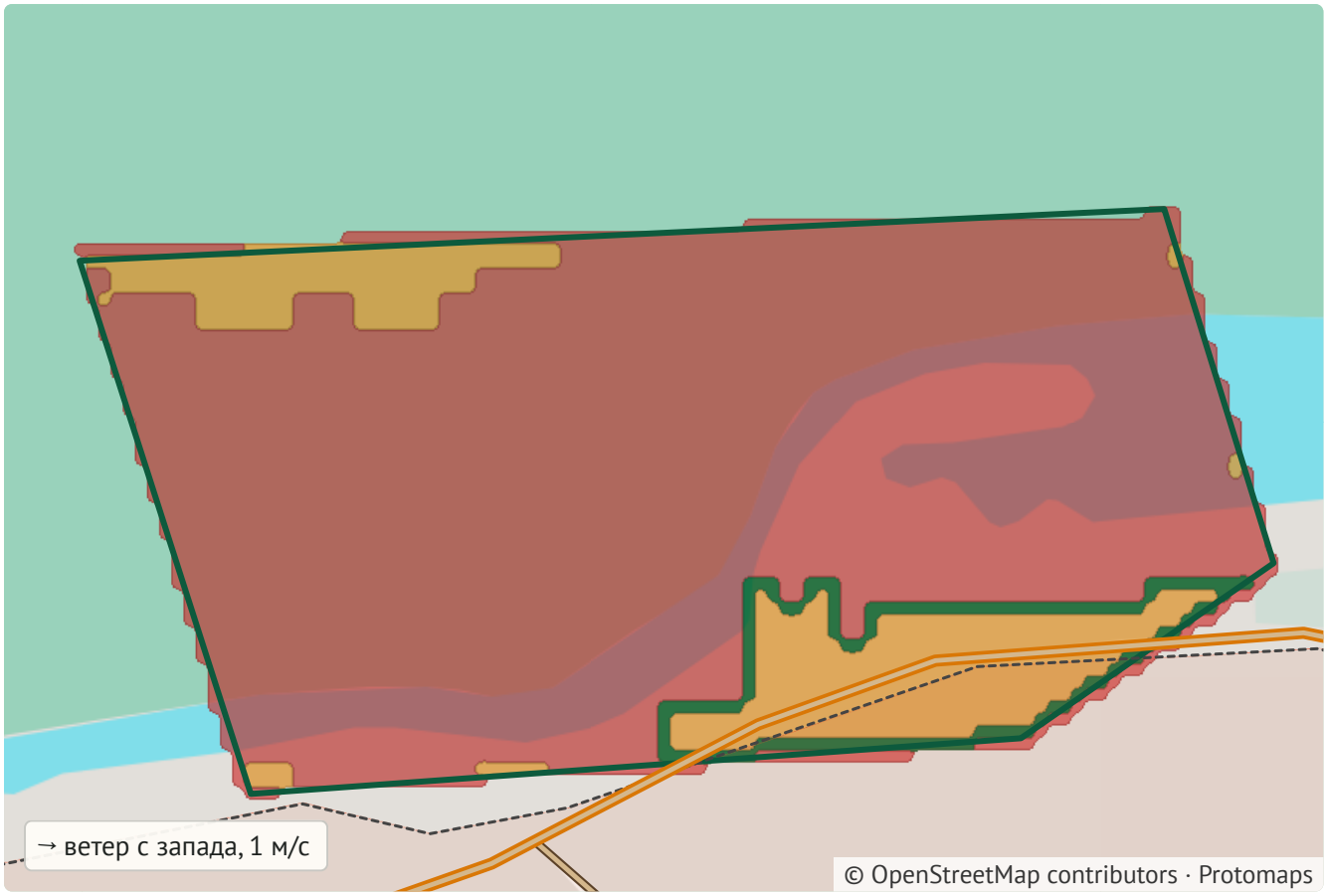
2016 (лето) — Так участок выглядел летом 2016 года



1999 — Летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)

1987 (июнь) — Первый чистый летний снимок

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

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 60 501 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: зона затопления — 60 501 м²; не вычитались, но ставят условия: охранная зона транспорта; охранная зона транспорта; охранная зона транспорта; посчитано по нарисованному контуру, а не по границе участка из ЕГРН; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.
Что требует проверки	**Гараж; Баня / хозпостройка; Магазин / услуги; Гостиница / база отдыха** 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; Мастерская / производство; Склад; Сельхозпостройка** Это не абсолютный запрет: вывод может измениться после получения полного регламента зоны или изменения ВРИ.
Территориальная зона (ПЗЗ)	**Зона набережных (ТР-3н), г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область — 74% участка; Зона рекреационно-ландшафтных территорий со средними нагрузками, г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область - (ТР-2) — 26% участка** Документ территориальной зоны: Приказ"Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22"; № 07-01-03/81; от 18.07.2025; утвердивший орган: Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

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

⬚ 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 23,6 км

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
Земельных участков ЕГРН под контуром	**1** контур шире одного участка — для сделки закажите отчёт по кадастровому номеру
Населённый пункт	**г. Нижний Новгород**
Зона затопления	**весь участок** 52:00-6.983; Приказ «Об установлении зоны затопления рекой Волга (Чебоксарское водохранилище) территории города Нижний Новгород Нижегородской области» 594
Охранная зона транспорта	**весь участок** 3 зоны: 52:00-6.1077, 52:00-6.1076, 52:00-6.1079; Приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино) 878-П
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	**весь участок** 4 зоны: 52:00-6.1160, 52:00-6.1162, 52:18-6.1737, 52:18-6.1735; 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
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
Водоохранная зона	**69% участка** 2 зоны: 52:00-6.149, 52:18-6.25; 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	**69% участка** 2 зоны: 52:00-6.458, 52:18-6.174; 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
Аэродром рядом	**примерно в 23,6 км** Границы подзон по карте не определяются: они утверждаются отдельно для каждого аэродрома.

Долги продавца у приставов и банкротство проверяют по его ФИО и дате рождения — как это сделать: проверка продавца.

Что сделать: Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:00-6.983: 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	52:00-6.983	весь участок	В соответствии со ст.67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах зон затопления запрещается: 1. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения...
Охранная зона транспорта	52:00-6.1077	весь участок	В соответствии п. 5 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается...

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Охранная зона транспорта	52:00-6.1076	весь участок	В соответствии п. 3 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается…
Охранная зона транспорта	52:00-6.1079	весь участок	-
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	52:00-6.1160	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, подпунктом 14 пункта 5 статьи…
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 санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	52:18-6.1737	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зоны санитарной охраны водопроводной станции Ново-Сормовская АО "Нижегородский водоканал", расположенной на реке Волге в Нижегородской области, городском округе…

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	52:18-6.1735	весь участок	Ограничения использования земельных участков в границах зоны санитарной охраны водопроводной станции Ново-Сормовская АО "Нижегородский водоканал", расположенной на реке Волге в Нижегородской области, городском округе...
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 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...
Водоохранная зона	52:00-6.149	69% участка	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...

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Прибрежная защитная полоса	52:00-6.458	69% участка	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...
Прибрежная защитная полоса	52:18-6.174	69% участка	ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006года №74-ФЗ
Водоохранная зона	52:18-6.25	69% участка	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...

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 набережных**
Функциональная зона	**Зона рекреационно-ландшафтных территорий со средними нагрузками**

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

₽ Ориентир цены

41 637 596–199 697 244 ₽ за участок, если это производственное / коммерческое использование; если сельскохозяйственное использование — 922 971–3 962 431 ₽; если ИЖС — 1 143 601–32 500 294 ₽: назначение земли по реестру неясно

Участки в реестре покрывают только часть контура, поэтому назначение земли выведено по окружению (участков вокруг 1, больше всего — сельхозземля (100 %); в черте населённого пункта; рекреационная зона). От назначения цена зависит в разы, поэтому показаны варианты.

Если это производственное / коммерческое использование	**41 637 596–199 697 244 ₽** медиана 91 185 953 ₽ по объявлениям рядом; по соседним участкам и зоне застройки — вероятность около 48 %
Если это сельскохозяйственное использование	**922 971–3 962 431 ₽** медиана 1 912 383 ₽ по оценке места; по соседним участкам и зоне застройки — вероятность около 28 %
Если это ИЖС	**1 143 601–32 500 294 ₽** медиана 2 549 945 ₽ по объявлениям рядом; по соседним участкам и зоне застройки — вероятность около 24 %

Затемнено — обычные цены для варианта «производственное / коммерческое использование», 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: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 110 кВ в 1 152 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 ≈ 72 000 ₽ в год** около 18 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 205 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 1 152 м** по открытой карте; в ЕГРН охранной зоны рядом нет

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 19% (278 из 1451)** Нижний Новгород и г.о. Нижний Новгород, подстанции 10(6)/0,4 кВ «Нижновэнерго»; раскрытие сетевой компании за 2 кв. 2026; ближайшая к участку подстанция в таблице не найдена — её резерв уточните в сетевой компании
Куда обращаться за электричеством	**«Нижновэнерго» (ПАО «Россети Центр и Приволжье»)** заявка — портал-тп.рф или Госуслуги; горячая линия 8-800-220-0-220 (короткий 220); это основная сетевая компания области — сеть у участка может принадлежать и другой организации
Куда обращаться за газом	**Единый оператор газификации** заявка — connectgas.ru, Госуслуги или МФЦ; горячая линия 8 800 101 00 04; сеть в посёлке обслуживает газораспределительная организация области

Что сделать: Попросите у продавца технические условия или договор на подключение. 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 затопления (реестр НСПД)

Это не подтопление, а водный объект. У водоёмов есть береговая полоса и водоохранная зона, которые ограничивают строительство и работы, — их границы нужно уточнить по официальным данным. Это признаки по картам, а не инженерное заключение: грунт под домом показывают только изыскания.

весенняя вода — проверить до стройки

✓ Проверено вслепую на 120 участках: когда отчёт пишет, что весной на участке стоит вода, это подтверждается в 4 случаях из 5.

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

Официальная зона затопления (реестр НСПД)	**весь участок** 52:00-6.983

Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**затопит весь участок, глубина до 8,4 м**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**затопит весь участок, глубина до 12,5 м**
Весенняя вода на участке за 6 вёсен	**2026: 22.04–19.05, до 3,45 га; 2025: 08.03–27.05, до 0,15 га; 2024: 24.04–29.05, до 2,17 га; 2023: 08.04–25.05, до 4,21 га; 2022: 20.04, до 1,6 га; 2021: 10.04–20.05, до 2,7 га** март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 1 место тёмной воды при низком солнце или в тени, 1 место без подтверждения на обычных снимках
Рядом с участком, до 100 м от границы	**2026: 22.04–19.05, 2,5 га; 2025: 14.04–27.05, 0,3 га; 2024: 24.04–29.05, 1,6 га; 2023: 08.04–25.05, 4,24 га; 2022: 20.04, 1,17 га; 2021: 18.04–20.05, 1,89 га** вода у границы подтапливает подъезд и край участка и поднимает грунтовые воды
Высота среди мест вокруг	**Посередине среди мест вокруг** участок обычно на 0,6 м выше ближайшего водотока; сравнивали с полями и лугами в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 80% из них
Водоём по модели поверхности	**0,27 га** ячеек 30×30 м: 3; уверенность не ниже 97%
Вода на снимках за выбранный период	**04.04.2017: 0,07 га в восточной части участка (остальной участок под снегом или облаками); 11.04.2017: 1,83 га в восточной части участка; 21.04.2017: 1,15 га в восточной части участка; 14.04.2018: 2,74 га в центре участка и ещё 32 даты** проверено 138 снимков с обзором хотя бы половины участка с 11.04.2017 по 19.10.2025; ещё на 6 датах вода видна только в открытой части, остальной участок закрыт снегом или облаками; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2017 — 10.04.2017, 02.05.2017 — 29.06.2017, 16.07.2017 — 11.08.2017
Ниже 2 м над ближайшим водотоком	**86,2%** обычно участок на 0,6 м выше водотока (рельеф 30 м)
Приоритет осмотра на переувлажнение	**повышенный**
Последний снимок (13.07.2026): 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 79,4% участка** 4,81 га; архив заканчивается 2024 годом и не описывает воду, найденную позже (2025, 2026)

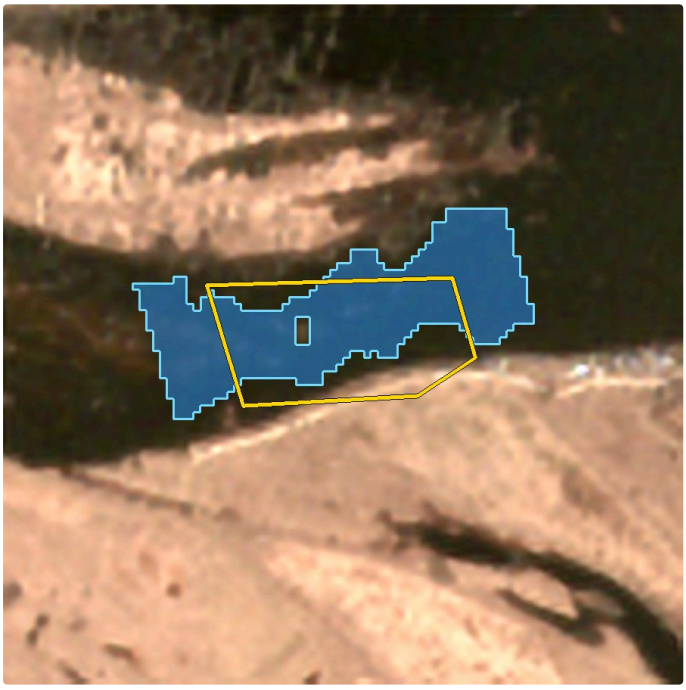
Постоянный водоём (карта 2021 г.)	**7,8%**
Признаки воды под растительностью	**0,81 га** ячеек 30×30 м: 9; это может быть заросший водоём или сырое понижение, где весной стоит вода, — проверьте по летнему снимку
Из них похоже на воду под ряской	**0,27 га** подсказка для осмотра по снимку: отличить заросший водоём от открытого модель не умеет
Снег сходил	**04.04.2024; 15.04.2025; 07.04.2026** Снег обычно сходит около 7 апреля; от 1 апреля 2023 до 15 апреля 2025 г.
Архив воды: участок и окрестности	**Архив отметил воду на 74% участка; вокруг — у 22% мест** Среди полей и лугов в радиусе 2 км, по архиву снимков 1984–2024
Весной на участке стоит вода	**4,48 га** грунтовая вода весной близко к поверхности
Отвести воду (дренаж)	**нужен** нагорная канава вдоль верхней стороны участка — перехватит воду, которая стекает со склонов вокруг; закрытый дренаж (трубы в щебне на глубине 0,8–1 м) через места, где весной стоит вода, с выпуском в канаву или дренажный колодец; участок низко над рекой или ручьём: площадку дома приподнять, воду отводить вниз по склону; сильный ливень (раз в 10 лет) — до 50 мм за сутки, с крыши 100 м² это около 5 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 52:00-6.983. Что проверить: при весенней воде — фундамент с гидроизоляцией и дренажом, септик герметичный; для фундамента — инженерно-геологические изыскания (2–3 скважины на 6–10 м покажут грунт и воду), а отчёты изысканий соседних участков с уровнем грунтовых вод хранит ГИСОГД региона, их выдают по запросу через Госуслуги или администрацию; для септика — уровень воды в шурфе весной; для скважины — глубина воды у соседей, сведения о скважинах района выдаёт фонд геологической информации по запросу.

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

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Годы	Даты воды на снимках	Чем подтверждено

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Годы	Даты воды на снимках	Чем подтверждено
1	4,48 га	56.401633, 43.827505	2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	10.04.2021 — 20.05.2021; 20.04.2022; 08.04.2023 — 25.05.2023	видна на снимках и подтверждена вторым способом
2	0,06 га	56.402160, 43.824796	2021, 2023, 2024, 2026	20.05.2021; 05.04.2023 — 23.04.2023; 24.04.2024	возможная вода: тёмная, при низком солнце или в тени — нужна проверка
3	0,13 га	56.402151, 43.826386	2021, 2022, 2023	28.04.2021 — 15.05.2021; 28.04.2022; 11.04.2023	возможная вода без подтверждения на обычных снимках



Снимок 10.04.2023 — день, когда воды на участке и рядом было больше всего (7,96 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

Обратить внимание

Места без серьёзных оговорок нет

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.

Наименее плохое — в юго-восточной части (зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой, ниже 1 м над водотоком)

Лучшее место	**в юго-восточной части, 6 736 м² сплошь** с серьёзными оговорками; солнце в конце марта и сентября — около 10 ч
Не подходит	**5,07 га** вода весной — 4,37 га; постоянный водоём — 0,51 га; полоса 3 м вдоль границы — 0,3 га
Плохо	**0,98 га** зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой — 0,98 га; ниже 1 м над водотоком — 0,24 га; возможная вода весной — 0,15 га
На всём участке	**Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестр)** одинаково по всему участку, поэтому место внутри участка не выбирает; что в зоне запрещено — в разделе «Кадастр и официальные зоны»
На всём участке	**Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (реестр)** одинаково по всему участку, поэтому место внутри участка не выбирает; что в зоне запрещено — в разделе «Кадастр и официальные зоны»
На всём участке	**Охранная зона транспорта (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

Убрать отдельные деревья выше 5 м, расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м, осушить или подсыпать места, где весной стоит вода

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

Убрать отдельные деревья выше 5 м	**0,19 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	**0,09 га** кусторез, корчёвка, вспашка после расчистки

Осушить или подсыпать места, где весной стоит вода	**4,48 га** вода стояла в 6 вёснах из 6 наблюдённых — дренажная канава, подсыпка или пруд на этом месте
Поставить дом выше большого паводка	**до 12,5 м воды раз в 100 лет** подсыпка площадки, дом на сваях или высоком цоколе; в официальной зоне затопления — только с инженерной защитой

⚠ Что было на участке раньше

В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда

Хронология отвечает на вопрос, что здесь было раньше: когда участок перестали обрабатывать, когда убрали лес, когда рядом появилась застройка. Это то, что невозможно проверить по документам, но видно на снимках. Оперативные термоточки за последние дни в этот раз проверить не удалось. С 2000 года крупных пожаров и палов не было ни на участке, ни в округе.

гарей на участке и в радиусе 2 км не зафиксировано

✓ Проверено вслепую на 151 поле в 14 регионах: когда отчёт видит вспашку, это подтверждается в 9 случаях из 10.

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	**1987–2026** лет с чистым летним снимком: 34
Заметных событий найдено	**1**
Вскопанная или вспаханная земля весной и осенью	**1,22 га в 5 местах: 2022–2026** почва была открыта весной или осенью и зеленела в тот же сезон — огород или поле в обороте; места показаны на карте
Покос	**траву косят: 2026** первый укос — 30.08; покос — это использование земли (сенокос), даже без вспашки
Гари на участке с 2000 года	**не было**
Гари в радиусе 2 км	**не было**

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
1999	летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)	летние снимки	признак

Рельеф и почва

Участок ровный

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)	**10,8 м** 60,5–71,3 м над уровнем моря; погрешность модели около ±1,2 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	**1,2°**
Ровные места (до 2°)	**82,1%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 17,9% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**0%**
Пониженные места	**5,4%** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода
Склоны обращены на	**юг**
Замкнутые понижения (возможные воронки)	**0 на участке, 1 рядом** глубже 2 м, в радиусе 1 км
Бровки и крутые склоны с перепадом от 20 м	**0%**
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 — Нижний Новгород, 13 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, 13 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

Замкнутые понижения рельефа (признак, не измерение)

№	Где	Глубина, м	Площадь, га	Координаты
1	рядом	7,1	0,72	56.404405, 43.810549

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 50 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 29 мм за сутки, раз в 10 лет — до 50 мм** столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 5 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

Подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 138 дней

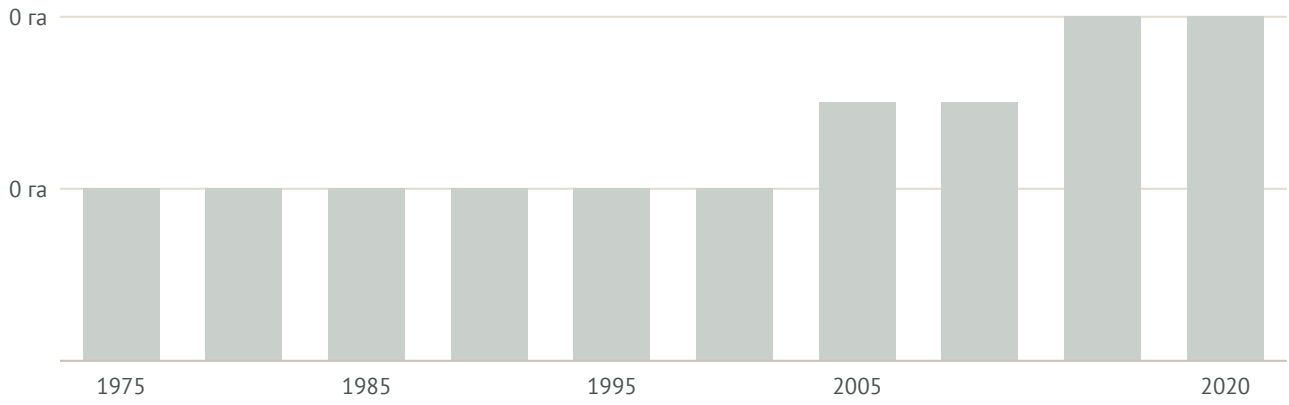
участок рядом с жильём: в радиусе 500 м — 33 здания; дорога — по границе участка

Подъезд	**полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 1,3 км** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Грунтовая дорога в распутицу и снегопад проезжа не всегда.
Половодье	**86% участка ниже 2 м над ближайшим водотоком** Низина: в большое половодье она заливается первой, и подъезд по ней может быть отрезан.

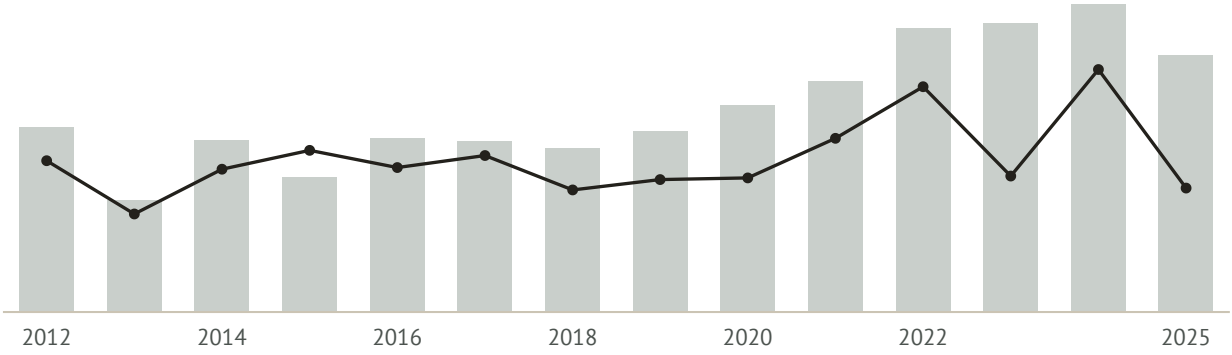
Зимой	**подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 138 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Большое Козино (6,7 тыс. жителей), 7 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 14 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**2,3 км по прямой, около 18 мин на машине** Школа № 156. Корпус № 2
Детский сад	**3,1 км по прямой, около 22 мин на машине** Детский сад №95
Поликлиника или ФАП	**2,8 км по прямой, около 22 мин на машине**
Станция электрички	**3,1 км по прямой, около 23 мин на машине** Копосово
Не отмечены на открытой карте	**магазин продуктов — в 2 км; остановка автобуса — в 2 км** спросите у продавца или соседей
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 59 человек** в 5 км — около 88 тыс. человек; в 10 км — около 320 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	**2 240 м**
Район растёт или пустеет	**без больших перемен** ночная яркость вокруг +82% (2012–2014 → 2023–2025)
Линия электропередачи	**1 152 м**
Железная дорога	**3 008 м**
Водоток или водоём	**344 м**
Зданий в радиусе 500 м	**33** ближайшее — 312 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**0,02 → 0,04 га** на участке в 2020 году — 0 м²
Ночная освещённость участка, 2025 год	**0,7 нВт/(см²·ср)** слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков

Засветка в радиусе 2 км	**1,5 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 2,4 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 2,6 км к западу	**летом ветер с этой стороны 15% времени** около среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 15%
Комары летом (оценка)	**скорее много** весной на участке стоит вода, участок низко у реки или ручья; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт
Клещевой энцефалит	**район участка не в перечне эндемичных** перечень Роспотребнадзора за 2025 год; клещевой боррелиоз встречается почти по всей лесной зоне — осматривайтесь после прогулок
Воздух района: мелкие частицы PM2.5	**7,3 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 22; 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	**5,6 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 4; 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 1,6 раза больше, чем в среднем по району вокруг** 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

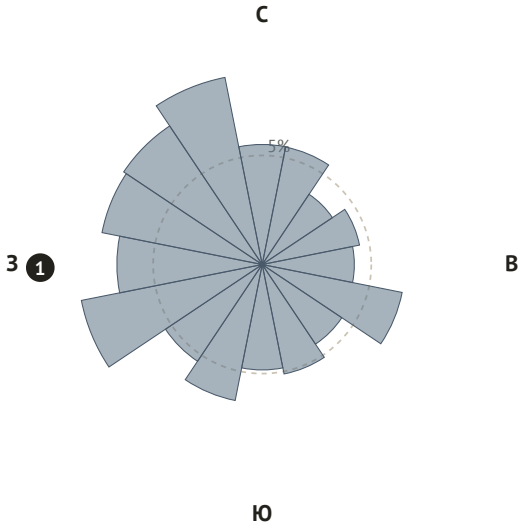
Что сделать: Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.



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 2,6 км к западу — ветер оттуда летом 15% времени

Другие сведения об участке

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 — 3,1% площади; вырубок с 2001 года не выявлено

Деревья выше 5 м	**3,1%** обычная высота 9 м, самые высокие — до 16 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**1,5%** 0,09 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

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	**как обычно** +1% к обычному уровню этого месяца
Летняя история 1987–2026	**Примерно с 1999 года летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)** 34 года с чистым снимком
Зелёная растительность на снимке 13.07.2026	**99,7%** доля площади участка
Сравнено лет	**10** один и тот же месяц: июль
Кадров в ленте	**26** 10 опорных и 16 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод

Устойчивые изменения участка по летним снимкам

Примерно с	Что изменилось	Величина

Примерно с	Что изменилось	Величина
1999	летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)	зелени заметно больше

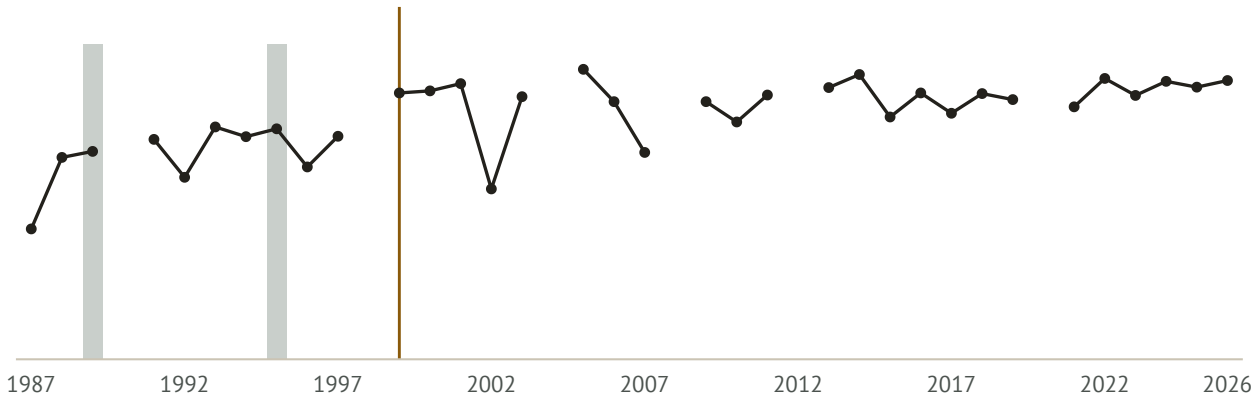


Как было: лето 2016, снимок 25.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



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, 1987–2026: линия — зелень (выше — гуще), столбцы — открытая земля, % площади; вертикальные черты — устойчивые изменения; пропуски — лета без ясного снимка

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 0,19 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,09 га
Дренаж или подсыпка	4,48 га, где весной стоит вода (6 вёсен из 6)
Дом выше паводка	подсыпка или сваи: раз в 100 лет до 12,5 м воды
Подъезд	до дороги с покрытием 1,3 км; ближайшая дорога по границе участка — грунтовая
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

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 52:00-6.983: 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
2. **Сверьте название зоны и объекта с действующими ПЗЗ, документами территориального планирования и ГПЗУ до сделки или проектирования.**
   В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам
3. **В зоне затопления строить дом можно только с инженерной защитой, а часть видов деятельности запрещена: запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 52:00-6.983. Что проверить: при весенней воде — фундамент с гидроизоляцией и дренажом, септик герметичный; для фундамента — инженерно-геологические изыскания (2–3 скважины на 6–10 м покажут грунт и воду), а отчёты изысканий соседних участков с уровнем грунтовых вод хранит ГИСОГД региона, их выдают по запросу через Госуслуги или администрацию; для септика — уровень воды в шурфе весной; для скважины — глубина воды у соседей, сведения о скважинах района выдаёт фонд геологической информации по запросу.**
   Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)
4. **Посмотрите выбранное место на участке и уточните грунт и подключение коммуникаций до задатка.**

Места без серьёзных оговорок нет

5. **Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.**
   Подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 138 дней
6. **Запросите условия подключения электричества и газа**
   мощность, стоимость и сроки подключения меняют цену участка
7. **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)
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: 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)
- Где поставить дом: места без серьёзных оговорок нет
- Окружение и подъезд: подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 138 дней
- Газопровода в 500 м по реестру не найдено — подключение газа может быть дальним и дорогим

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	56.402223	43.824448
2	56.400632	43.825370
3	56.400803	43.829525
4	56.401322	43.830889
5	56.402377	43.830304

Даты снимков, по которым сделаны выводы

28.07.2017, 02.08.2018, 08.07.2019, 12.07.2020, 12.07.2021, 27.06.2022, 17.07.2023, 08.07.2024, 11.07.2025, 13.07.2026

Данные и лицензии

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