

Лето 2026, жёлтым — граница участка

Отчёт № 78ED4506 от 26.10.2026,
период 01.01.2015 — 26.10.2026

Сельхозучасток с запретами регистрации под Егорьевском

Площадь	**4 га (400 соток)** 40 000 м², периметр 802 м
Кадастровый номер	`50:30:0040103:147` Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	**Для сельскохозяйственной деятельности**
Адрес	**Московская область, р-н Егорьевский** по реестру
Координаты центра	`55.436302, 38.979041`
Последний снимок	**17.10.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**2 млн ₽ – 6,55 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/78ed4506-945b-4fd1-8f3b-e1199d53fc5c

Паспорт участка

Кадастр и ограничения — **В реестре записан арест или запрет регистрации (с 2022 года)**

Что можно построить — **Вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: сельхозпостройка**

₽ Ориентир цены — 2 001 949–6 553 407 ₽ за участок

Газ, электричество, вода рядом	Газ: газопровод в 22 м к востоку; электричество: ЛЭП 35 кВ на участке
Вода и грунт	**Крутой склон**
Деревья и вырубки	Леса на участке нет
Что было на участке раньше	В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда
Рельеф и почва	**Есть предпосылки просадок или сползания грунта**
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Окружение и подъезд	**Подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 917 м; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 917 м до дороги с покрытием; снег лежит около 123 дней**

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

2022, январь — Определена кадастровая стоимость: 506 тыс. ₽

2020, январь — Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 50:30:0040103:147

2016, лето — Так участок выглядел летом 2016 года



2013 — Летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)

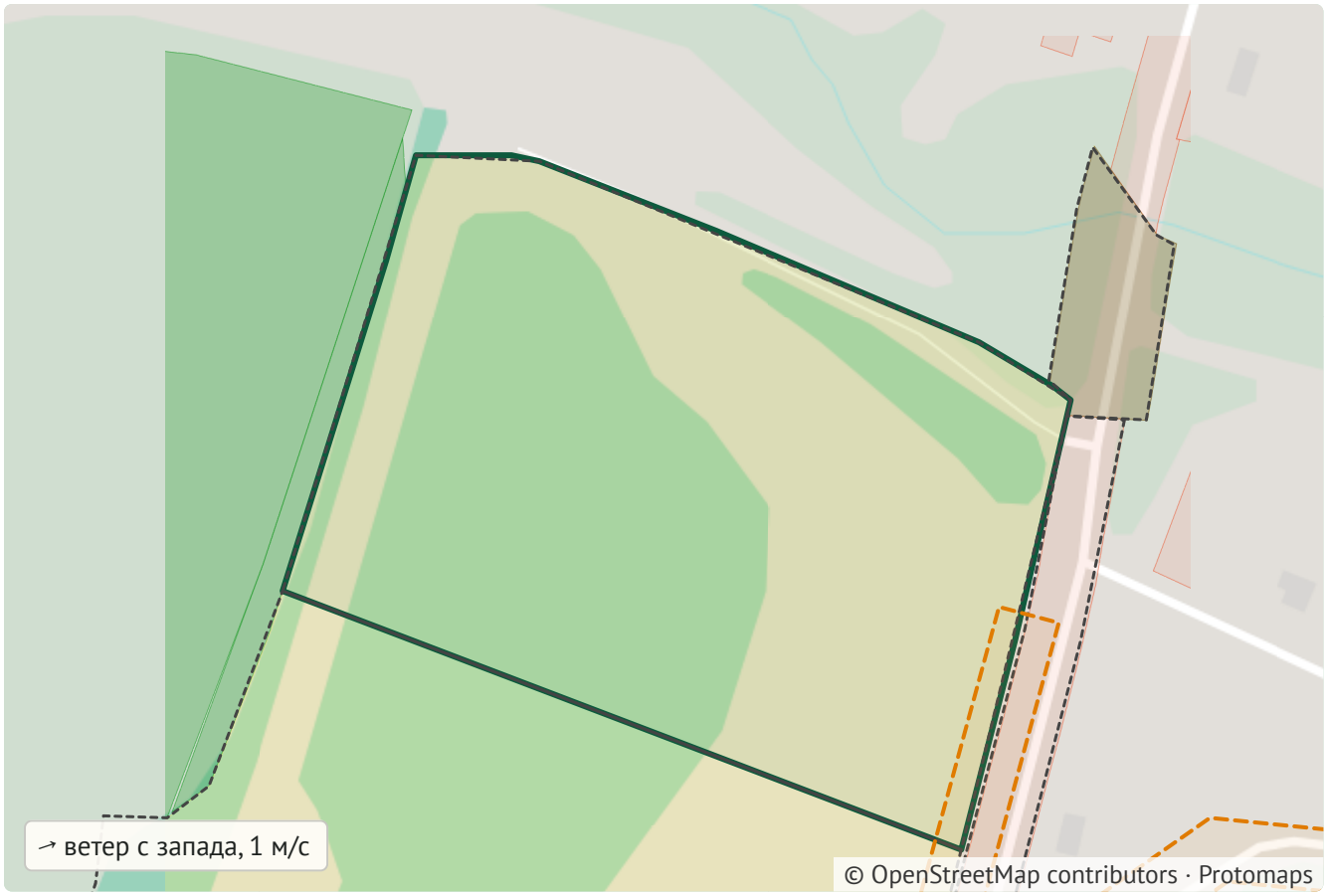
2010 — Заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность

2009 апрель — Горело на участке или вплотную к нему; вокруг выгорело около 490 га

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

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 записан арест или запрет регистрации (с 2022 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. точную границу даёт выписка ЕГРН или владелец объекта.

водный объект рядом: примерно в 30 м

Важно о категории земель	**на землях сельхозназначения жилой дом строить нельзя, кроме отдельных видов использования**

Кадастровый номер	**50:30:0040103:147** Учтенный
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Разрешённое использование	**Для сельскохозяйственной деятельности**
Площадь по ЕГРН	**40 001 м²** 4 га
Кадастровая стоимость	**506 013 ₽** определена на 01.01.2022
Форма собственности	**Частная**
Арест или запрет регистрации	**8 записей, с 2022 года** пока запись не снимут, сделку не зарегистрируют; кто и за что её наложил — в выписке ЕГРН
Торги: продажа имущества должника	**2026 год, идёт приём заявок** участок продают по поручению приставов; пока он под арестом, купить его у владельца напрямую нельзя
Населённый пункт	**за границами населённых пунктов**
Охранная зона инженерных коммуникаций	**1,8% участка** 50:30-6.28; Заявление о внесении изменений об охранных зонах МОЭСК/ВЭС/ЕГ-1
Водный объект рядом	**примерно в 30 м** Ближайший водоток — ручей; вероятная водоохранная зона 50 м (у ручьёв и рек короче 10 км — 50 м, и она совпадает с прибрежной защитной полосой; береговая полоса — 5 м); до него 30 м — участок, вероятно, в водоохранной зоне.

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 50:30-6.28: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: кто и за что наложил арест или запрет. Уточните в Росреестре, попадает ли участок в водоохранную зону и прибрежную защитную полосу.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Охранная зона инженерных коммуникаций	50:30-6.28	1,8% участка	Согласно постановлению Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №...

⊘ Что можно построить

Обратить внимание

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

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

Что можно построить — предварительно	**Мастерская / производство — только для профильной деятельности; Склад — только для профильной деятельности** Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ.
Где можно строить — оценка	**около 37 010 м² из 39 777 м² (93%)** 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: охранная зона инженерных коммуникаций — 670 м²; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.
Что требует проверки	**Гараж; Баня / хозпостройка — нужен подходящий ВРИ; Магазин / услуги — нужен подходящий ВРИ; Сельхозпостройка — ВРИ и зона расходятся** Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне.
Что не следует из текущих сведений	**Жилой дом; Садовый дом; Гостиница / база отдыха** Это не абсолютный запрет: вывод может измениться после получения полного регламента зоны или изменения ВРИ.
Территориальная зона (ПЗЗ)	**Зона транспортной инфраструктуры — 0% участка; Зона сельскохозяйственного производства — 0% участка** Документ территориальной зоны: О внесении изменений в Правила землепользования и застройки части территории городского округа Егорьевск Московской области; № 249; от 07.02.2023; утвердивший орган: Администрация городского округа Егорьевск Московской области
Редакция правил землепользования	**зона внесена в реестр по редакции от 07.02.2023 № 249, она уже неактуальна; действует редакция от 15.04.2026 № 760** по реестру ФГИС ТП на 08.10.2026; границы зоны и её регламент сверяйте с действующей редакцией

Проекты изменений для этой территории	**1 проект: проект генерального плана муниципального округа, подготовленный применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав муниципального округа — опубликован 18.11.2025** по реестру ФГИС ТП на 08.10.2026; проект ещё не утверждён, но если пройдёт, зона или параметры участка могут измениться — материалы публичных слушаний публикует администрация

Что сделать: До задатка получите ГПЗУ и полный регламент территориальной зоны: проверьте основной, условно разрешённый или вспомогательный статус нужного объекта и допустимость смены ВРИ. Зона в реестре внесена по устаревшей редакции правил: сверьте её с действующей редакцией от 15.04.2026 № 760 на сайте администрации.

₽ Ориентир цены

2 001 949–6 553 407 ₽ за участок

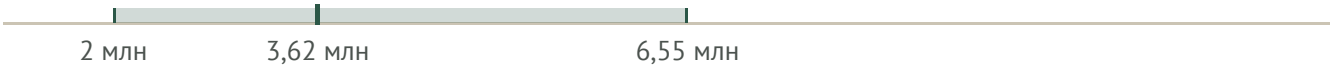
Так обычно просят за похожие участки в таком месте; примерно половина цен попадает в этот диапазон. Ближайшие объявления — ниже: откройте несколько и сравните с вашим участком. Документы, коммуникации, подъезд и торг меняют цену.

Оценка по месту, медиана 3 622 097 ₽; ближайшее объявление того же назначения — в 46 км, поэтому диапазон шире

Ориентир за участок	**2 001 949–6 553 407 ₽** медиана 3 622 097 ₽; с вероятностью около 80 % — 1 127 118–11 639 939 ₽
Цена предложения за сотку	**5 005–16 384 ₽** медиана 9 055 ₽/сот.
Сопоставимая выборка	**10 объявлений в радиусе до 75 км** по их ценам за сотку — 2 556 000–14 340 400 ₽ за участок, медиана 5 700 000 ₽
Цены собраны	**03.10.2026**
Кадастровая стоимость (ГКО)	**1 265 ₽/сот.** соседние участки того же назначения; участков: 7; поиск до 0,3 км; дата оценки 01.01.2022. Диапазона по ней нет: Рыночный коэффициент региона пока ненадёжен (36 объявлений, типичная ошибка ×4.79); диапазон не показывается.
Ориентир цены сделки (торги других регионов)	**429 600–1 523 200 ₽** медиана 699 600 ₽; по 517 итогам аукционов и стартовым ценам по оценке в 11 других регионах (своих данных по региону мало, точность ниже); торг и сделки частных лиц могут отличаться

Цену в таком месте снижают	**у 10,2% объявлений, в среднем на 8,1%** среди объявлений этого региона и назначения, которые висят дольше месяца; первое снижение — обычно через 44 дней; это цены предложения, а не сделки

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



2 млн 3,62 млн 6,55 млн

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
6,9 км	320 сот.	10 938 ₽	3 500 000 ₽	21.07.2026	н/д
26,3 км	200 сот.	3 500 ₽	700 000 ₽	03.10.2026	открыть
48,2 км	500 сот.	14 000 ₽	7 000 000 ₽	03.10.2026	открыть
50,8 км	227 сот.	6 608 ₽	1 500 000 ₽	03.10.2026	открыть
63,1 км	202 сот.	210 396 ₽	42 500 000 ₽	03.10.2026	открыть
63,2 км	260 сот.	215 385 ₽	56 000 001 ₽	03.10.2026	открыть

Газ, электричество, вода рядом

Газ: газопровод в 22 м к востоку; электричество: ЛЭП 35 кВ на участке

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	**газопровод в 22 м к востоку** распределительная сеть по охранной зоне в ЕГРН; ближайшая к участку точка газопровода — на карте, слой «Газопроводы рядом»; где именно подключат, решает газораспределительная организация
Отопление дома 120 м²	**газом ≈ 19 000 ₽ в год** около 17 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 200 дней при средней −2 °C; электричеством ≈ 114 000 ₽ в год; средние цены региона за сентябрь 2026 года
Электричество	**ЛЭП 35 кВ на участке** подстанция КТП № 125
Свободная мощность и планы	**территория не покрыта выгрузкой** В установленной официальной выгрузке нет этого региона.

Подключение 15 кВт по льготной ставке региона	**до 357 893 ₽** 23 859,53 ₽ за кВт с НДС на 2026 год — распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 28.11.2025 № 300-Р, приложение 5; если сеть 0,4–10 кВ не дальше 300 м в городе и 500 м в селе; льготным категориям — 1 304,42 ₽ за кВт; сеть дальше — плата по индивидуальному проекту, обычно дороже
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

Крутой склон

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 — 25.08.2015, 27.08.2015 — 11.04.2016, 03.05.2016 — 20.06.2016. Это признаки по картам, а не инженерное заключение: грунт под домом показывают только изыскания.

открытая вода на участке не обнаружена

Крутые склоны с перепадом от 20 м	**15,6%** на склонах грунт может сползать после ливней и весной
Отвести воду (дренаж)	**желателен** нагорная канава вдоль юго-западной границы — перехватит воду, которая стекает со склонов вокруг; 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
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 лесом и кустарником в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 46% из них

Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 153 снимков с обзором хотя бы половины участка с 26.08.2015 по 17.09.2026; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2015 — 25.08.2015, 27.08.2015 — 11.04.2016, 03.05.2016 — 20.06.2016
Последний снимок (17.10.2026): 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 склоне — не нагружать бровку, отвести воду с участка, фундамент рассчитать по изысканиям; для фундамента — инженерно-геологические изыскания (2–3 скважины на 6–10 м покажут грунт и воду), а отчёты изысканий соседних участков с уровнем грунтовых вод хранит ГИСОГД региона, их выдают по запросу через Госуслуги или администрацию; для септика — уровень воды в шурфе весной; для скважины — глубина воды у соседей, сведения о скважинах района выдаёт фонд геологической информации по запросу.

Самые низкие места над водотоком (ниже 2 м)

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Высота над водотоком
1	3,87 га	55.436278, 38.979018	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 — 4,9% площади; вырубок с 2001 года не выявлено

Деревья выше 5 м	**4,9%** обычная высота 6 м, самые высокие — до 21 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**9,2%** 0,37 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**0%** 0 га
Солнце летом, 6 часов и больше	**100%** открытая часть участка — 82% площади; обычно 14 ч прямого солнца из 16
из них за 2021–2025	**0%**

Солнце в конце марта и сентября, 6 часов и больше	**95%** в глубокой тени (меньше 3 ч) — 1%; тень, которую дают деревья и дома, в начале и конце сезона длиннее

⚠ 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. Огонь в округе бывает — обычно это весенние палы сухой травы; от них защищают выкошенная трава и опаханная полоса вокруг построек.

горело на участке или вплотную к нему: апрель 2009

Официальные реестры	**на участке ничего не значится: реестры свалок и полигонов отходов, накопленного вреда и кладбищ** самовольные свалки и старые захоронения без оформленного участка в реестры не попадают — их ищут по снимкам ниже и на месте
Сейчас на участке	**Древесный покров** карта покрова 2021 года
Наблюдаемый период	**1985–2025** лет с чистым летним снимком: 34
Заметных событий найдено	**3**
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, 2025** покос — резкое летнее падение зелени и отрастание травы; выпас и облачные недели так не видны
Гари на участке с 2000 года	**апрель 2009** по ячейкам карты гарей 500 м, касающимся участка
Гари в радиусе 2 км	**1 месяц** последняя — апрель 2009

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
2009	участок попал в контур гари	карта гарей	наблюдение
2010	заметно увеличилась открытая или застроенная поверхность	летние снимки	признак

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
2013	летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)	летние снимки	признак

Отмечено пользователями народной карты рядом — это не проверено, посмотрите на месте: «Фермерское хозяйство» (260 м).

Рельеф и почва

Обратить внимание

Есть предпосылки просадок или сползания грунта

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, слабокислая реакция, органики очень много

Перепад земли (без домов и деревьев)	**7,4 м** в целом участок понижается к северо-востоку — около 4 м на каждые 100 м, но неровно: внутри есть свои бугры и ложбины; большая часть участка — 125,5–133 м над уровнем моря, отдельные места — от 123,6 до 136,1 м; погрешность модели около ±0,7 м
Участок среди окрестностей	**ниже на 1,9 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	**2,7°**
Ровные места (до 2°)	**30,6%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 69,5% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**8,2%**
Пониженные места	**14,3%** 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	**15,6%** рядом — 48,1 га
Механический состав	**суглинок** песок 44 %, пыль 35 %, глина 22 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента
Кислотность	**слабокислая (pH 5,6)** подходит большинству культур; известкование обычно не нужно

Органическое вещество	**очень много — около 20 %** так бывает у торфянистых и перегнойных почв (и плотность низкая): для огорода хорошо, а как основание под фундамент, дорожки и въезд — слабо; проверьте шурфом
Промерзание грунта по нормам	**около 1,1 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 150 кг/м²** значение из таблицы норм для ближайшего города — Коломна, 42 км от участка (1,45 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 50 мм за сутки раз в 10 лет; 1 кВт солнечных панелей — 1 030 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 1,9 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 32 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 1 030 кВт·ч в год** это около 6 900 ₽ в год по сельскому тарифу региона (6,7 ₽ за кВт·ч); в декабре в 9 раз меньше, чем в мае; панели — на юг под наклоном 41°, без тени

Окружение и подъезд

Обратить внимание

Подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 917 м; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 917 м до дороги с покрытием; снег лежит около 123 дней

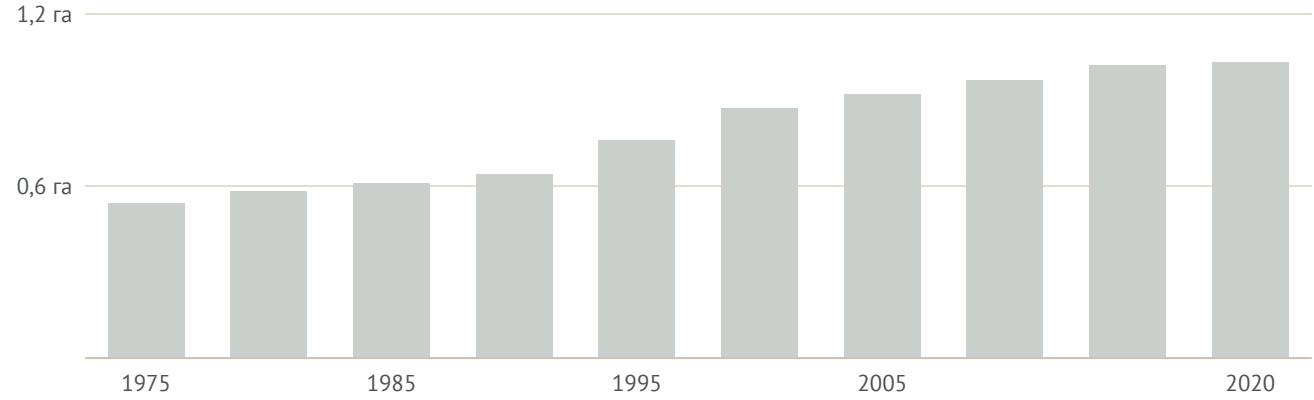
участок рядом с жильём: в радиусе 500 м — 255 зданий; дорога — по границе участка

Подъезд	**полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 917 м** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Грунтовая дорога в распутицу и снегопад проезжа не всегда.
Половодье	**92% 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 — 917 м до дороги с покрытием; снег лежит около 123 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Егорьевск (85 тыс. жителей), 7,4 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Москва (10,38 млн жителей), 92 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**2,5 км по прямой, около 9 мин на машине**
Детский сад	**2,9 км по прямой, около 9 мин на машине**
Магазин продуктов	**1,4 км по прямой, около 7 мин на машине**
Остановка автобуса	**1,1 км по прямой** Ефремовская - 2
Станция электрички	**2,3 км по прямой, около 8 мин на машине** Беззубово
Не отмечены на открытой карте	**поликлиника или ФАП — в 5 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 120 человек** в 5 км — около 8,3 тыс. человек; в 10 км — около 95 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены
Шум транспорта днём у границы (оценка)	**≈30–35 дБА — ниже нормы 55 дБА** межмуниципальная дорога 46К-5061 в 917 м; по классу дороги и расстоянию, без учёта интенсивности, заборов, леса и рельефа
Ближайшая дорога	**917 м**
Район растёт или пустеет	**без больших перемен** застройка в 500 м +18% за 2000–2020; +11% за 2017–2023 по карте 10 м; ночная яркость вокруг +122% (2012–2014 → 2023–2025)

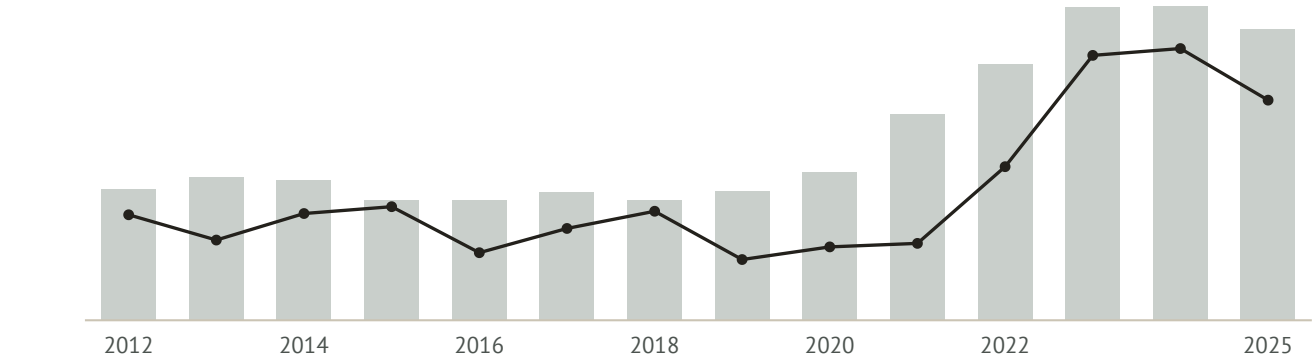
Линия электропередачи	**1 341 м**
Железная дорога	**1 273 м**
Водоток или водоём	**30 м**
Зданий в радиусе 500 м	**255** ближайшее — 28 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**0,87 → 1,03 га** на участке в 2020 году — 0 м²
Класс «застройка» на карте 10 м, 2023 год	**0%** вместе с дворами, огородами и дорогами; площадь самих зданий — выше
Ночная освещённость участка, 2025 год	**1,9 нВт/(см²·ср)** слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков
Засветка в радиусе 2 км	**2,5 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 2,3 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Промзона в 1,3 км к западу	**летом ветер с этой стороны 15% времени** чаще среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 14%
Ферма или скотный двор в 1,6 км к востоку	**летом ветер с этой стороны 10% времени** реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 8%
Полигон отходов в 4,5 км к юго-востоку	**летом ветер с этой стороны 11% времени** около среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 12%; «полигон для складирования снега с уборки улиц»
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	**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	**8,3 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 31; 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	**7,3 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 9; медиана по европейской части России — 1,7; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~10 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Диоксид азота над районом	**в 1,5 раза больше, чем в среднем по району вокруг** наблюдения из космоса: 34 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

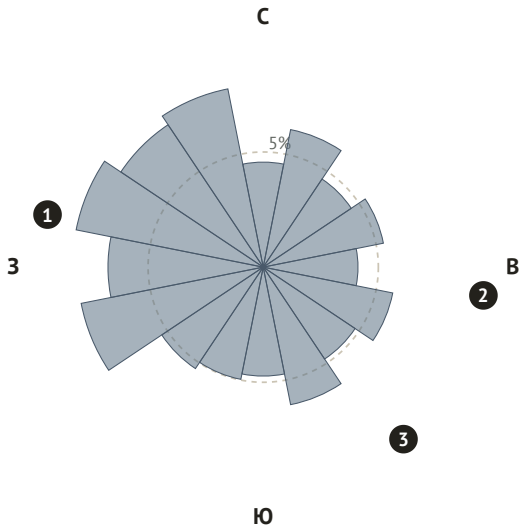
Что сделать: Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.



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. Промзона в 1,3 км к западу — ветер оттуда летом 15% времени
2. Ферма или скотный двор в 1,6 км к востоку — ветер оттуда летом 10% времени
3. Полигон отходов в 4,5 км к юго-востоку — ветер оттуда летом 11% 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 0,5 га

Зелень по сравнению с прошлыми годами	**ниже обычного** -16% к обычному уровню этого месяца
Летняя история 1985–2025	**Примерно с 2013 года летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение)** 34 года с чистым снимком
Зелёная растительность на снимке 17.10.2026	**100%** доля площади участка
Сравнено лет	**9** один и тот же месяц: октябрь
Кадров в ленте	**13** 9 опорных и 4 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод

Что сделать: Осмотрите крупнейшее место «Снижение растительного сигнала» (0,5 га): 55.436751, 38.979773.

Места с изменениями

№	Что изменилось	Площадь	Центр (широта, долгота)
1	Снижение растительного сигнала	0,5 га (12,5%)	55.436751, 38.979773

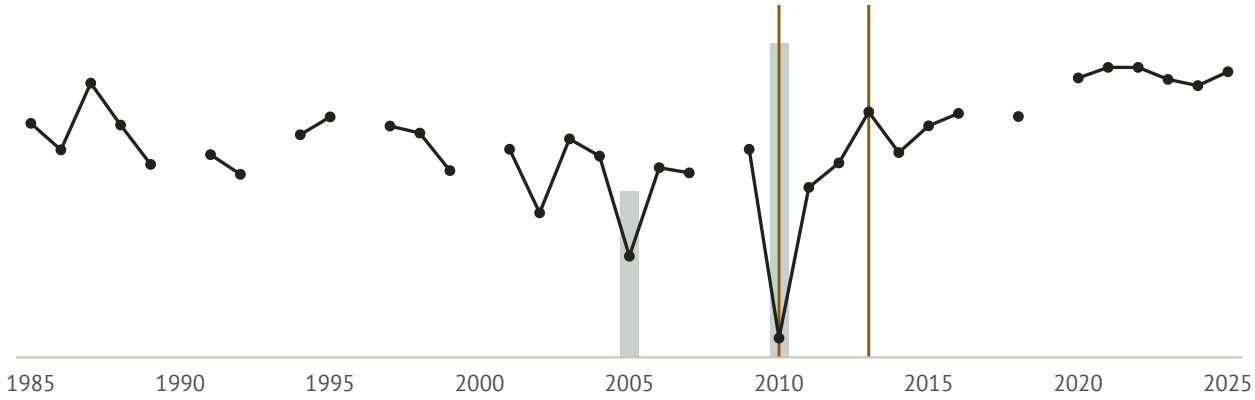


Как было: лето 2016, снимок 21.06.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



Как сейчас: лето 2026, снимок 19.07.2026, 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, 1985–2025: линия — зелень (выше — гуще), столбцы — открытая земля, % площади; вертикальные черты — устойчивые изменения; пропуски — лета без ясного снимка

Сельскохозяйственное использование

Пашни на участке нет

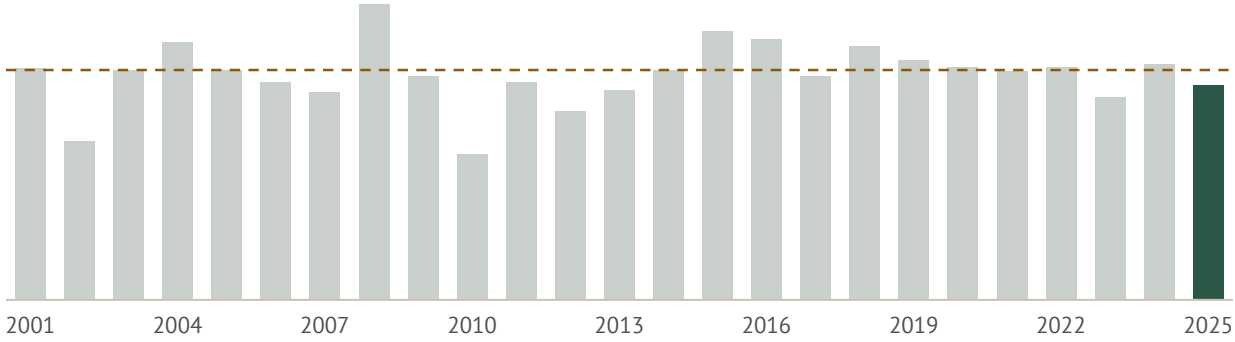
Покрытие участка в последнем полном сезоне оценила модель сервиса по снимкам этого сезона. Карты 2021 года ниже — для сравнения: по ним видно, как участок использовали раньше.

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

✓ 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	**лес и кустарник 84%, открытая земля (луг или пашня) 16%** 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: 31; 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 — 14,1%: модель относит к лесу и кустарнику и сады, заросшие дворы и высокое разнотравье
Распаханная земля по карте покрова 2021 года	**0%** карта 10 м
Карта посевов 2021: Временная пашня	**0%**
Сумма температур выше 5 °C за период	**≈1 122 °C·сут**
Климатический водный баланс	**-296 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 — умеренно влажно** на 2026-10-01 / 2026-09-01; ячейка около 25 км — это фон региона, а не измерение участка
Сход снега	**4 апреля** по карте снега, ячейка 1 км — описывает окрестность, а не отдельное поле
Преобладающий ветер сезона	**с запада** в среднем 1 м/с
Обычный сезон вегетации в округе	**9 мая — 18 сентября** ≈132 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 (4)

Расчистка	деревья выше 5 м на 0,19 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,37 га
Подъезд	до дороги с покрытием 917 м; ближайшая дорога по границе участка — грунтовая
Электричество	сеть до 10 кВ в 500 м по реестру не найдена — плата по индивидуальному проекту, обычно дороже льготной
Уклон	склоны круче 8° на 0,34 га: террасы или ступенчатый фундамент; перепад 7,4 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 (6)

1. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 50:30-6.28: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: кто и за что наложил арест или запрет. Уточните в Росреестре, попадает ли участок в водоохранную зону и прибрежную защитную полосу.**
   В реестре записан арест или запрет регистрации (с 2022 года)
2. **До задатка получите ГПЗУ и полный регламент территориальной зоны: проверьте основной, условно разрешённый или вспомогательный статус нужного объекта и допустимость смены ВРИ. Зона в реестре внесена по устаревшей редакции правил: сверьте её с действующей редакцией от 15.04.2026 № 760 на сайте администрации.**
   Вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: сельхозпостройка
3. **Что проверить: на склоне — не нагружать бровку, отвести воду с участка, фундамент рассчитать по изысканиям; для фундамента — инженерно-геологические изыскания (2–3 скважины на 6–10 м покажут грунт и воду), а отчёты изысканий соседних участков с уровнем грунтовых вод хранит ГИСОГД региона, их выдают по запросу через Госуслуги или администрацию; для септика — уровень воды в шурфе весной; для скважины — глубина воды у соседей, сведения о скважинах района выдаёт фонд геологической информации по запросу.**
   Крутой склон
4. **Осмотрите крупнейшее место «Снижение растительного сигнала» (0,5 га): 55.436751, 38.979773.**
   Найдено 1 место с заметными изменениями
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 — 917 м; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 917 м до дороги с покрытием; снег лежит около 123 дней
6. **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 записан арест или запрет регистрации (с 2022 года)
- Что можно построить: вид использования участка и профиль территориальной зоны расходятся для вариантов: сельхозпостройка
- Вода и грунт: крутой склон
- Растительность и изменения поверхности: найдено 1 место с заметными изменениями
- Рельеф и почва: есть предпосылки просадок или сползания грунта

- Окружение и подъезд: подъезд: полевая дорога, по границе участка; до дороги с покрытием — 917 м; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 917 м до дороги с покрытием; снег лежит около 123 дней

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	55.436977	38.977433
2	55.435967	38.976875
3	55.435175	38.980531
4	55.435396	38.980629
5	55.435813	38.980826
6	55.436057	38.980917
7	55.436548	38.981124
8	55.436593	38.981031
9	55.436725	38.980626
10	55.437068	38.979216
11	55.437278	38.978260
12	55.437301	38.978106
13	55.437299	38.977596

Даты снимков, по которым сделаны выводы

24.09.2017, 09.10.2018, 28.10.2020, 08.10.2021, 08.10.2022, 28.09.2023, 17.10.2024, 02.10.2025, 17.10.2026

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