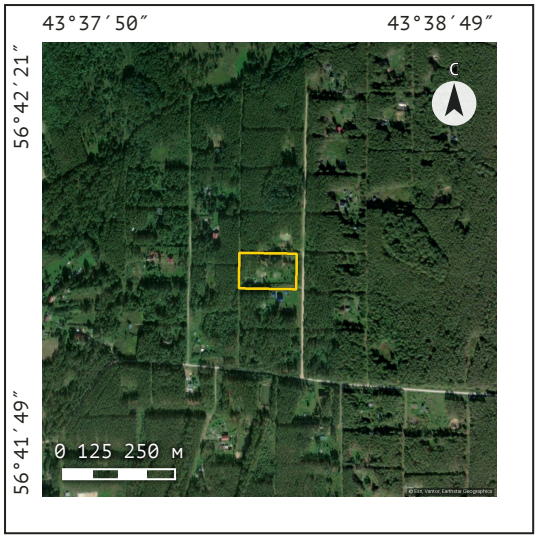



Снимок 06.09.2024, жёлтым — граница участка

Отчёт № 9BA5F6ED от 26.10.2026,
период 01.01.2015 — 26.10.2026

# Лесной участок у деревни Никольское, Городецкий округ

| | |
|---|---|
| Площадь | **100,3 сотки (1,003 га)**<br>10 033 м², периметр 412 м |
| Кадастровый номер | 52:15:0050238:1135<br>Земли населенных пунктов |
| Разрешённое использование | **Для ведения личного подсобного хозяйства** |
| Адрес | **Нижегородская обл., р-н Городецкий, с/с Смольковский, д. Никольское, ул. Цветочная, участок № 4**<br>по реестру |
| Координаты центра | 56.701319, 43.638710 |
| Последний снимок | **19.10.2026**<br>участок виден на 100% |
| Ориентир цены | **774 тыс. ₽ – 1,5 млн ₽**<br>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/9ba5f6ed-5bee-4233-b547-ba1af5500a99

Паспорт участка

| | |
|---|---|
| **Кадастр и ограничения** | **В реестре записана аренда (с 2021 года)** |
| **Что можно построить** | Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет |
| **Ориентир цены** | 774 143 – 1 496 948 ₽ за участок |

| | |
|---|---|
| **Газ, электричество, вода рядом** | Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 10 кВ в 163 м |
| **Вода и грунт** | Открытая вода на участке не обнаружена |
| **Деревья и вырубки** | **Древесный покров сокращался** |
| **Что было на участке раньше** | В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда |
| **Рельеф и почва** | Земля на участке меняется по высоте на 4 м, уклон 2,3° |
| **Климат участка** | Мороз зимой обычно от −26 до −32 °C |
| **Окружение и подъезд** | Участок рядом с жильём |

Что было за период 01.01.2015 — 26.10.2026

| | |
|---|---|
| **Растительность и изменения поверхности** | Заметных изменений поверхности не найдено |
| **Сельскохозяйственное использование** | Пашни на участке нет |

**Для торга:** Газопровода в 500 м по реестру не найдено — подключение газа может быть дальним и дорогим; ещё 2.
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

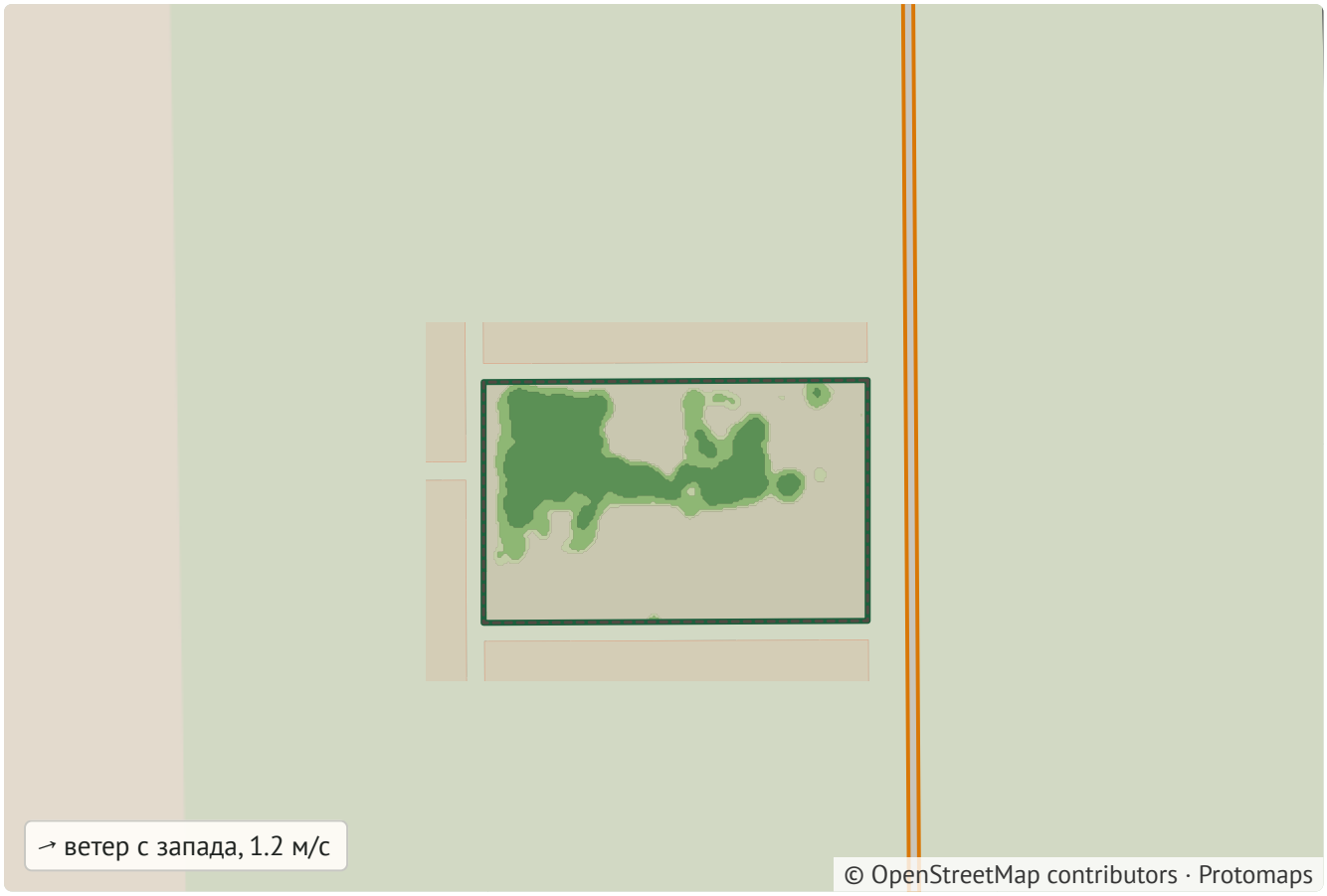
**2022, январь** — Определена кадастровая стоимость: 1,48 млн ₽

**2016, лето** — Так участок выглядел летом 2016 года



| | |
|---|---|
| 2009 декабрь | Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 52:15:0050238:1135 |
| 1999 | Летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение) |
| 1990 | Открытой или застроенной поверхности стало заметно меньше |
| 1987 июнь | Первый чистый летний снимок: участок под сплошной зеленью |
| 1984–2024 | Открытой воды на участке не было ни разу |

# Карта участка




Высота растительности: светло-зелёный — 2–5 м (кусты, молодые деревья), зелёный — 5–10 м, тёмно-зелёный — 10–20 м, почти чёрный — выше 20 м.

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)

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

подъезд к участку · твёрдое покрытие · грунтовая · покрытие не отмечено

# Паспорт участка

## Кадастр и ограничения

Обратить внимание

### В реестре записана аренда (с 2021 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.

аэродром рядом: примерно в 21,0 км

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | **52:15:0050238:1135**<br>Учтенный |
| Категория земель | **Земли населенных пунктов** |
| Разрешённое использование | **Для ведения личного подсобного хозяйства** |
| Площадь по ЕГРН | **10 033 м²**<br>1 га |
| Кадастровая стоимость | **1 478 764 ₽**<br>определена на 01.01.2022 |
| Аренда | **есть, с 2021 года**<br>при продаже аренда сохраняется; кто арендатор и до какого года — в выписке ЕГРН |
| Другая запись об ограничении | **2 записи, с 2016 года**<br>что это за запись — в выписке ЕГРН |
| Право на участок в реестре | **не записано**<br>попросите у продавца документ, по которому участок ему принадлежит, и зарегистрируйте право до сделки |
| Торги по кадастровому номеру | **не найдены**<br>на 26.10.2026, ГИС Торги |
| Населённый пункт | **д. Никольское Городецкого муниципального округа Нижегородской области** |
| Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения | **весь участок**<br>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 |
| Аэродром рядом | **примерно в 21,0 км**<br>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 52:00-6.1162: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: кто арендатор и до какого года. 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 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… |

## ⊘ 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**<br>Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ. |
| Где можно строить — оценка | **около 8 830 м² из 10 027 м² (88%)**<br>отступ 3 м — типовой отступ 3 м от границы соседнего участка (СП 30-102-99, СП 53.13330); не вычитались, но ставят условия: зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ. |
| Что требует проверки | **Жилой дом; Садовый дом; Гараж; Баня / хозпостройка; Магазин / услуги; Гостиница / база отдыха; Мастерская / производство; Склад; Сельхозпостройка**<br>Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне. |

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

## ₽ Ориентир цены

### 774 143 – 1 496 948 ₽ за участок

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

Оценка по месту, медиана 1 076 500 ₽; с поправкой на объявления о продаже рядом (2)

| | |
|---|---|
| Ориентир за участок | **774 143 – 1 496 948 ₽**<br>медиана 1 076 500 ₽; с вероятностью около 80 % — 513 274 – 2 257 766 ₽ |
| Цена предложения за сотку | **7 718 – 14 925 ₽**<br>медиана 10 733 ₽/сот. |
| Кадастровая стоимость среди соседей | **Выше, чем у трёх четвертей участков ЛПХ рядом**<br>14 739 ₽/сот. при медиане 14 739 ₽/сот.; 37 участков в радиусе 300 м; это массовая государственная оценка, а не рыночная цена |
| Сегмент | **личное подсобное хозяйство** |
| Подходящих аналогов | **5**<br>поиск до 150 км |
| Кадастровая стоимость (ГКО) | **14 739 ₽/сот.**<br>соседние участки того же назначения; участков: 37; поиск до 0,3 км; дата оценки 01.01.2022. Диапазона по ней нет: Для участков площадью 100 сот. данных нет: коэффициент рынка откалиброван на участках от 5 до 50,5 сот., а цена сотки сильно зависит от площади. |
| Сотка в этом месте (участки около 11 сот.) | **16 265 – 63 023 ₽**<br>медиана 30 800 ₽ за сотку по объявлениям; крупный массив целиком обычно продаётся дешевле за сотку, а при нарезке на участки часть площади уходит под дороги и сети — цену всего массива по этим данным не оцениваем |
| Сотка по торгам региона (участки около 10 сот.) | **13 599 – 24 470 ₽**<br>медиана 14 557 ₽; по 86 итогам аукционов и стартовым ценам по оценке, ближе к цене сделки |
| Цену в таком месте снижают | **у 25,7% объявлений, в среднем на 12,1%**<br>среди объявлений этого региона и назначения, которые висят дольше месяца; первое снижение — обычно через 32 дней; это цены предложения, а не сделки |

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



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

## Газ, электричество, вода рядом

### Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 10 кВ в 163 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**<br>охранные зоны внесены не везде — уточните в газораспределительной организации |
| Отопление дома 120 м² | **электричеством ≈ 74 000 ₽ в год**<br>около 18 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 208 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 10 кВ в 163 м**<br>подстанция КТП118; сеть до 10 кВ ближе 500 м — для подключения до 15 кВт это условие льготного техприсоединения в сельской местности, в городе — 300 м (ПП РФ № 861) |
| Сетевая организация по опубликованному реестру | **ПАО «Россети Центр и Приволжье» — филиал «Нижновэнерго»**<br>по региональной выгрузке; границы зоны деятельности для точки в ней не указаны |
| Подключение 15 кВт по льготной ставке региона | **141 615 ₽**<br>9 441 ₽ за кВт с НДС на 2026 год — решение РСТ Нижегородской области от 27.11.2025 № 52/2 в редакции решения от 23.12.2025 № 63/4; если сеть 0,4–10 кВ не дальше 300 м в городе и 500 м в селе; льготным категориям — 1 304 ₽ за кВт |
| Свободная мощность подстанций района | **нет у 26% (203 из 787)**<br>Городецкий 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»)**<br>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**<br>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

### Открытая вода на участке не обнаружена

Ни на снимках выбранного периода, ни в архиве с 1984 года воды на участке нет. Короткую талую воду между датами съёмки снимки пропускают, поэтому весной участок стоит посмотреть самому. Из-за облаков не видны недели: 01.01.2015 — 31.08.2024, 15.10.2024 — 17.03.2025, 24.03.2025 — 20.04.2025.

| | |
|---|---|
| Речной паводок раз в 10 лет (по модели) | **не затапливает** |
| Речной паводок раз в 100 лет (по модели) | **не затапливает** |
| Высота среди мест вокруг | **Выше, чем 8 из 10 мест вокруг**<br>участок обычно на 9,1 м выше ближайшего водотока; сравнивали с лесом и кустарником в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 38% из них |
| Вода на снимках за выбранный период | **не было**<br>ни на одном из 43 снимков с обзором хотя бы половины участка с 01.09.2024 по 26.10.2026; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2015 — 31.08.2024, 15.10.2024 — 17.03.2025, 24.03.2025 — 20.04.2025; каталог снимков не ответил: часть периода вне сезона модели не проверена |
| Последний снимок (19.10.2026): открытая вода | **0%**<br>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**<br>0 га |

## 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 0,17 га с 2001 года (больше всего — 2016, 2017)

| | |
|---|---|
| Деревья выше 5 м | **30,5%**<br>обычная высота 10 м, самые высокие — до 12 м |

| | |
|---|---|
| Кусты и молодые деревья 2–5 м | **4,2%**<br>0,04 га |
| Потери древесного покрова 2001–2025 | **16,7%**<br>0,17 га |
| Солнце летом, 6 часов и больше | **93%**<br>открытая часть участка — 61% площади; обычно 13 ч прямого солнца из 17 |
| из них за 2021–2025 | **0%** |
| Солнце в конце марта и сентября, 6 часов и больше | **78%**<br>в глубокой тени (меньше 3 ч) — 13%; 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 |
|---|---|---|
| 2016 | 0,08 га | 8,3% |
| 2017 | 0,08 га | 8,3% |

## ⚠ 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

| | |
|---|---|
| Официальные реестры | **на участке ничего не значится: реестры свалок и полигонов отходов, накопленного вреда и кладбищ**<br>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**<br>карта покрова 2021 года |
| Наблюдаемый период | **1987–2026**<br>лет с чистым летним снимком: 38 |
| Заметных событий найдено | **2** |

| | |
|---|---|
| Вскопанная или вспаханная земля весной и осенью | **не видно за 2022–2026**<br>сенокос, пастбище и многолетние травы обходятся без вспашки — это не признак заброшенности |
| Покос | **не видно в 2024–2026**<br>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** |

Хронология участка

| Год | Что произошло | По какому признаку | Надёжность |
|---|---|---|---|
| 1990 | открытой или застроенной поверхности стало заметно меньше | летние снимки | признак |
| 1999 | летом зелени стало заметно больше (зарастание, посадки или залужение) | летние снимки | признак |

## Рельеф и почва

### Земля на участке меняется по высоте на 4 м, уклон 2,3°

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) | **4 м**<br>в целом участок понижается к северо-западу — около 2,4 м на каждые 100 м, но неровно: внутри есть свои бугры и ложбины; 103,5–107,5 м над уровнем моря; погрешность модели около ±2,8 м |
| Участок среди окрестностей | **выше на 5 м: вода с участка уходит**<br>средняя высота участка против местности в 500 м вокруг; рельеф вокруг — на карте, слой «Рельеф вокруг участка» |
| Типичный уклон | **5,8°** |
| Ровные места (до 2°) | **6,7%** |
| Риск смыва почвы | **требует взгляда**<br>93,3% площади на склонах круче 3° |
| Крутые склоны (от 15°) | **0%** |
| Пониженные места | **н/д**<br>ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода |

| | |
|---|---|
| Замкнутые понижения (возможные воронки) | **0 на участке, 0 рядом**<br>глубже 2 м, в радиусе 1 км |
| Бровки и крутые склоны с перепадом от 20 м | **0%**<br>рядом — 12,4 га |
| Механический состав | **суглинок**<br>песок 42 %, пыль 34 %, глина 24 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента |
| Кислотность | **кислая (pH 5,4)**<br>для большинства овощей, газона и сада нужно известкование |
| Органическое вещество | **очень много — около 19 %**<br>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**<br>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**<br>значение из таблицы норм для ближайшего города — Нижний Новгород, 47 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 −26 до −32 °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 — 1 030 кВт·ч в год

| | |
|---|---|
| Самый сильный мороз зимы | **обычно от −26 до −32 °C**<br>самая холодная ночь обычной зимы, по зимам 1996–2025 |
| Возвышенное место | **участок на 5 м выше местности вокруг**<br>холодный воздух стекает ниже: заморозки здесь мягче, чем в низинах вокруг |
| Сильные дожди | **обычно до 31 мм за сутки, раз в 10 лет — до 48 мм**<br>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 1 030 кВт·ч в год**<br>это около 4 100 ₽ в год по сельскому тарифу региона (3,99 ₽ за кВт·ч); в декабре в 10 раз меньше, чем в мае; панели — на юг под наклоном 42°, без тени |

## Окружение и подъезд

### Участок рядом с жильём

подъезд: проезд, 14 м; до дороги с покрытием — 496 м

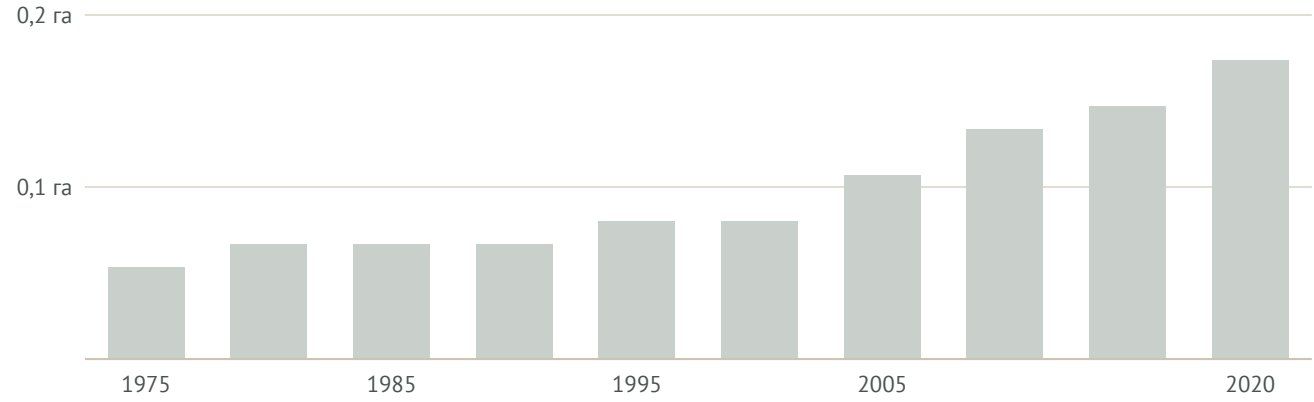
✓ Проверено вслепую на 218 участках: точность 95%.

| | |
|---|---|
| Постройки на участке | **есть**<br>на снимке видно 3 строения, около 81 м² под крышей; жилой ли это дом, по снимку не понять — уточните у продавца |
| Живёт рядом, в 1 км | **около 42 человек**<br>в 5 км — около 1,4 тыс. человек; в 10 км — около 5,1 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены |
| Шум транспорта днём (оценка) | **тихо: крупных дорог и железной дороги ближе 1 км нет** |
| Мобильная связь | **4G есть рядом**<br>станция отмечена в 2 км; операторы: МегаФон; по открытой базе вышек, которые отмечают телефоны; база неполная, сигнал в доме проверьте на месте |
| Ближайшая дорога | **496 м** |
| Район растёт или пустеет | **застраивается сейчас**<br>застройка в 500 м +117% за 2000–2020; +103% за 2017–2023 по карте 10 м |
| Линия электропередачи | **4 024 м** |
| Железная дорога | **3 740 м** |
| Водоток или водоём | **820 м** |
| Зданий в радиусе 500 м | **82** |
| Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020 | **0,06 → 0,13 га**<br>на участке в 2020 году — 0 м² |
| Класс «застройка» на карте 10 м, 2023 год | **0%**<br>вместе с дворами, огородами и дорогами; площадь самих зданий — выше |
| Ночная освещённость участка, 2025 год | **0,5 нВт/(см²·ср)**<br>слабая засветка: дороги, отдельные огни или свет соседних посёлков |
| Засветка в радиусе 2 км | **0,2 нВт/(см²·ср)**<br>ярких огней ближе 10 км нет |

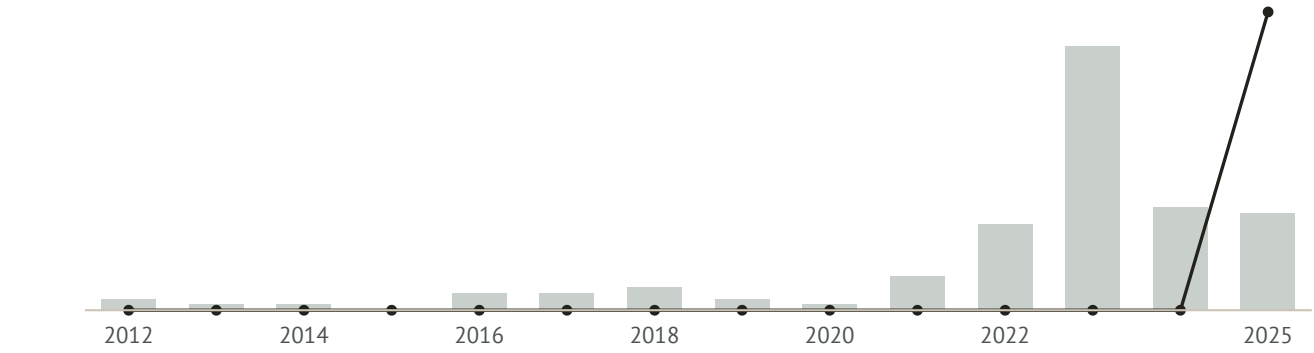
| | |
|---|---|
| Откуда чаще дует ветер | **летом — с северо-запада, за год — с юго-запада**<br>штиль летом 5% времени; 2021–2025 |
| Комары летом (оценка) | **немного**<br>болот, стоячей воды и поймы рядом не видно; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт |
| Клещевой энцефалит | **Городецкий район — эндемичная территория**<br>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 | **5,5 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров**<br>ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 8; 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 $NO_2$ | **2,8 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров**<br>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 | **на уровне района вокруг**<br>наблюдения из космоса: 30 мес. с ясным небом из 36 (март 2023 — февраль 2026), ячейка ~10 км, район вокруг — 50–150 км; это весь слой воздуха над местом, а не воздух у земли |
| Подъезд | **проезд, 14 м; до дороги с покрытием — 496 м**<br>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 — 496 м до дороги с покрытием; снег лежит около 139 дней**<br>Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает. |
| Ближайший город или посёлок | **Городец (32 тыс. жителей), 11 км по прямой**<br>до центра города; по дороге дальше |
| Город от 50 тыс. жителей | **Балахна (63 тыс. жителей), 24 км по прямой**<br>до центра города; по дороге дальше |
| Областной центр | **Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 47 км по прямой**<br>до центра города; по дороге дальше |

| | |
|---|---|
| Школа | **3,6 км по прямой, около 16 мин на машине**<br>МБОУ Смольковская средняя общеобразовательная школа |
| Детский сад | **3,8 км по прямой, около 15 мин на машине**<br>МБДОУ Смольковский детский сад |
| Не отмечены на открытой карте | **поликлиника или ФАП — в 5 км; магазин продуктов — в 2 км; остановка автобуса — в 2 км; станция электрички — в 5 км**<br>спросите у продавца или соседей |

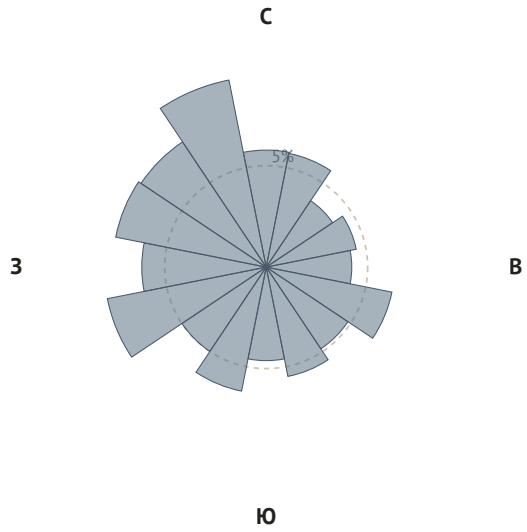
**Что сделать:** Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности. Уточните покрытие дороги и право проезда.




Застроенная площадь в радиусе 500 м, 1975–2020, га; наведите на столбец — и на участке




Ночная яркость, 2012–2025: линия — участок, столбцы — зона 2 км вокруг; выше — светлее




Откуда дует ветер летом (май–сентябрь): чем длиннее лепесток, тем чаще ветер с этой стороны; штиль — 5% времени.

# Что было за период 01.01.2015 — 26.10.2026

## 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**<br>-0% к обычному уровню этого месяца |
| Летняя история 1987–2026 | **Примерно с 1990 года открытой или застроенной поверхности стало заметно меньше**<br>38 лет с чистым снимком |
| Зелёная растительность на снимке 19.10.2026 | **99,6%**<br>доля площади участка |
| Сравнено лет | **7**<br>один и тот же месяц: октябрь |
| Кадров в ленте | **14**<br>7 опорных и 7 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод |

Устойчивые изменения участка по летним снимкам

| Примерно с | Что изменилось | Величина |
|---|---|---|
| 1990 | открытой или застроенной поверхности стало заметно меньше | -33% площади |

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

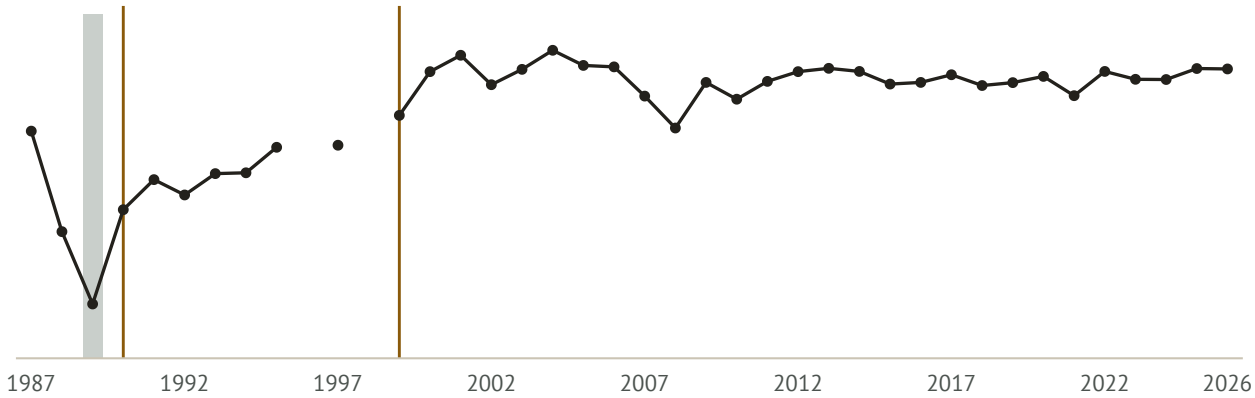


Как было: лето 2016, снимок 25.07.2016, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



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

## Сельскохозяйственное использование

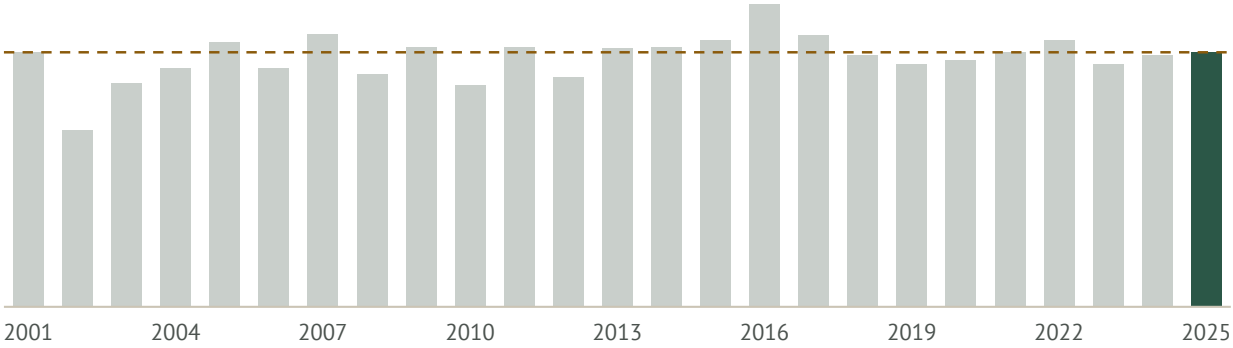
### Пашни на участке нет

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**<br>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) 53%, лес и кустарник 47%**<br>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: 19; застройка не входит — её показывают контуры зданий; лес и кустарник — только там, где модель уверена; похожих на лес ячеек без уверенности: 1 — в доли они не входят; части снимков сезона не хватило, поэтому ответ менее надёжен |
| Распаханная земля по карте покрова 2021 года | **0%**<br>карта 10 м |
| Карта посевов 2021: Временная пашня | **0%** |
| Сумма температур выше 5 °C за период | **≈1 141 °C·сут** |
| Климатический водный баланс | **-388 мм**<br>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**<br>на 2026-10-01 / 2026-09-01; ячейка около 25 км — это фон региона, а не измерение участка |
| Сход снега | **7 апреля**<br>по карте снега, ячейка 1 км — описывает окрестность, а не отдельное поле |
| Преобладающий ветер сезона | **с запада**<br>в среднем 1,2 м/с |
| Обычный сезон вегетации в округе | **11 мая — 15 сентября**<br>≈127 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.

Участок небольшой, поэтому спутниковые показатели посчитаны по окрестности 150.0 × 150.0 м вокруг него. Граница и площадь участка не менялись.

### На что заложить деньги (4)

| | |
|---|---|
| **Расчистка** | деревья выше 5 м на 0,3 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,04 га |
| **Подъезд** | до дороги с покрытием 496 м |
| **Газ** | газопровода в 500 м по реестру не найдено — подключение может быть дальним |
| **Электричество** | 15 кВт по льготной ставке региона — 141 615 ₽; сеть до 10 кВ в 163 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 (3)

1. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:00-6.1162: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: кто арендатор и до какого года. Проверьте, входит ли участок в приаэродромную территорию и какая подзона его касается.**

В реестре записана аренда (с 2021 года)

2. **Если участок относится к лесному фонду или покупается под застройку, запросите сведения лесничества.**
   Древесный покров сокращался
3. **Сверьте границы на местности с кадастровой картой**
   заборы соседей и фактический подъезд часто не совпадают с документами

### Что может снизить цену (3)

- Кадастр и ограничения: в реестре записана аренда (с 2021 года)
- Деревья и вырубки: древесный покров сокращался
- 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 | 56.701671 | 43.637671 |
| 2 | 56.700962 | 43.637676 |
| 3 | 56.700966 | 43.639749 |
| 4 | 56.701676 | 43.639744 |

### Даты снимков, по которым сделаны выводы

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