

Снимок 06.06.2025, жёлтым — граница участка

Отчёт № D8953F94 от 26.10.2026,
период 01.01.2017 — 26.10.2026

Участок у оползневого склона в Октябрьском районе Красноярска

Площадь	**100,1 сотки (1,001 га)** 10 008 м², периметр 400 м
Населённый пункт	**Граница городского населенного пункта город Красноярск городского округа город Красноярск Красноярского края**
Координаты центра	55.981720, 92.757520
Последний снимок	**16.07.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**33,2 млн ₽ – 162,3 млн ₽** по оценке места

✓ 13 тем проверено из 13; архив снимков с 1980-х годов; ключевые выводы проверены вслепую
Онлайн-версия с картой: https://zemsat.ru/reports/d8953f94-2570-4721-b09a-f88f629d7a0f

Паспорт участка

Что можно построить	Контур захватывает 3 участка ЕГРН с разными видами использования
Кадастр и ограничения	**Участок в официальной зоне с ограничениями**
Ориентир цены	33 186 060–162 307 380 ₽ за участок
Газ, электричество, вода рядом	Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 0,4 кВ в 186 м
Вода и грунт	**Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)**
Где поставить дом	**Места без серьёзных оговорок нет**

Что придётся сделать	Расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м, выровнять склоны или ставить дом на ступенчатый фундамент
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 −38 до −44 °C
Окружение и подъезд	**Ферма или скотный двор в 643 м к западу**

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

Растительность и изменения поверхности	**Найдено 1 место с заметными изменениями**

Другие сведения об участке

Деревья и вырубки	Леса на участке нет

Для торга: то, что требует внимания выше.
Для этой цели не показаны: сельхозиспользование.

2026 июль — Свежий снимок: участок виден целиком



2024 — Весной на участке стояла вода — до 0,07 га (09.05)

2017
лето

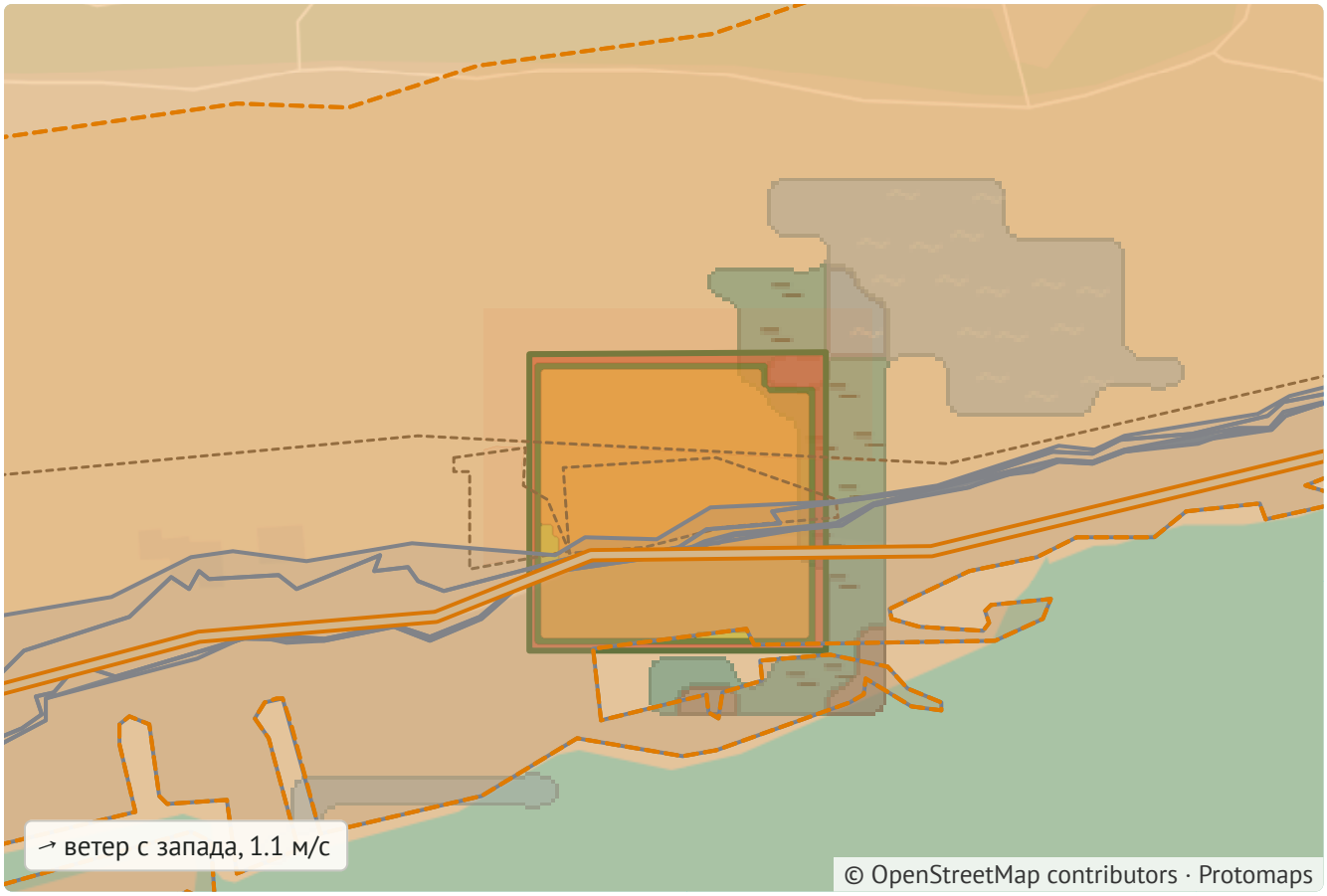
Так участок выглядел летом 2017 года



1984–2024

Открытой воды на участке не было ни разу

Карта участка



Голубой → тёмно-синий — открытая вода весной на участке в 1, 2 или 3 и больше годах; полупрозрачный голубой — вода рядом, до 100 м от границы; бирюзовый — возможная вода без подтверждения на обычных снимках; серо-синий — постоянный водоём по карте 2021 года.

вода на участке в 1 весну · в 2 весны · в 3 весны и больше · вода рядом, до 100 м от границы · возможная вода (только радар, снеготаяние или низкое солнце)

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.

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

⊘ Что можно построить

Контур захватывает 3 участка ЕГРН с разными видами использования

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, решается по каждому номеру

Что можно построить — по участкам под контуром	**24:50:0000000:157160 (33% участка) — размещение объектов среднего (полного) общего, среднего профессионального и высшего профессионального образования, образовательных учреждений дополнительного образования; размещение научно-исследовательских учреждений; размещение жилых...; 24:50:0100451:10999 (20% участка) — для индивидуального жилищного строительства (код 2.1); только гараж, баня / хозпостройка — как вспомогательные или профильные объекты** Контур захватывает несколько участков ЕГРН, и у каждого свой вид использования; для сделки нужны выписка и регламент по каждому номеру.
Где можно строить — оценка	**около 6 030 м² из 10 000 м² (60%)** 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 — 3 089 м²; не вычитались, но ставят условия: зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных водным кодексом российской федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны; посчитано по нарисованному контуру, а не по границе участка из ЕГРН; это оценка: точное место допустимого размещения дома указывает ГПЗУ.

Территориальная зона (ПЗЗ)	**Зоны смешанной общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки (СОДЖ-2) — 33% участка** Документ территориальной зоны: Решение "О внесении изменений в решение Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 "О Правилах землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края и о признании утратившими силу отдельных решений Красноярского городского Совета депутатов""; № 13-169; от 27.01.2026; утвердивший орган: Красноярский городской Совет депутатов
Редакция правил землепользования	**зона внесена в реестр по редакции от 27.01.2026 № 13-169, она уже неактуальна; действует редакция от 22.09.2026 № 16-225** по реестру ФГИС ТП на 08.10.2026; границы зоны и её регламент сверяйте с действующей редакцией
Проекты изменений для этой территории	**2 проекта: проект правил землепользования и застройки городского округа — опубликован 04.02.2025; проект правил землепользования и застройки городского округа — опубликован 08.03.2023** 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: Для сделки закажите отчёт по кадастровому номеру нужного участка: ответ о стройке даётся по одному участку. Зона в реестре внесена по устаревшей редакции правил: сверьте её с действующей редакцией от 22.09.2026 № 16-225 на сайте администрации.

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 15,4 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	**3** контур шире одного участка — для сделки закажите отчёт по кадастровому номеру

Населённый пункт	**Граница городского населенного пункта город Красноярск городского округа город Красноярск Красноярского края**
Зона затопления	**31% участка** 24:00-6.18861; Приказ Об установлении зон затопления, подтопления территорий, прилегающих к рекам Енисей, Кача, Базаиха, Бугач, водохранилищу на реке Бугач, в границах г. Красноярска Красноярского края 43
Зона подтопления	**4,5% участка** 2 зоны: 24:00-6.18789, 24:00-6.18860; Приказ "Об установлении зон затопления, подтопления территорий, прилегающих к рекам Енисей, Кача, Базаиха, Бугач, водохранилищу на реке Бугач, в границах г. Красноярска, Красноярского края" 43
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	**весь участок** 2 зоны: 24:00-6.18814, 24:00-6.19032; Приказ 77-2074-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** 4 зоны: 24:00-6.19096, 24:00-6.19097, 24:00-6.19136, 24:00-6.19137; Приказ 77-440-од
Водоохранная зона	**97% участка** 24:00-6.18539; Заявление на кадастровый учет б/н
Прибрежная защитная полоса	**97% участка** 24:00-6.18540; Заявление на кадастровый учет 1
Зданий ЕГРН под контуром	**1** Жилой дом, 3 этажа, 2013 г., 126 м²
Рядом образуют новые участки	**1 в 300 м, ближайший — 272 м** по схеме расположения или проекту межевания: будущие соседи или выделение земли
Мониторинг земель Росреестра	**оползни и обвалы — на участке; затопление — на участке; подтопление — на участке** негативные процессы, отмеченные государственным мониторингом земель; контуры мониторинга крупные
Аэродром рядом	**примерно в 15,4 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 24:00-6.18861: 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	24:00-6.18861	31% участка	Ограничения определены ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ
Зона подтопления	24:00-6.18789	4,5% участка	Ограничения определены ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ
Зона подтопления	24:00-6.18860	2,8% участка	Ограничения определены ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ
Зона подтопления	24:00-6.18805	0,6% участка	Ограничения определены ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	24:00-6.18814	весь участок	Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах зоны санитарной охраны II пояса поверхностного водозабора на р. Енисей филиала "Красноярская ТЭЦ-2" АО "Енисейская ТГК (ТГК-13)" устанавливаются...
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	24:00-6.19032	весь участок	Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах зоны санитарной охраны II пояса поверхностного водозабора на р. Енисей АО "Красноярская ТЭЦ-1" устанавливаются требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02...

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	24:00-6.19096	весь участок	На территории, входящих в зону санитарной охраны второго пояса требуется: - выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными...
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	24:00-6.19097	весь участок	На территории, входящих в зону санитарной охраны третьего пояса требуется: - выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения; - разработка мероприятий по предотвращению загрязнения, обеспеченных источниками...
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	24:00-6.19136	весь участок	Мероприятия по второму поясу: 1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и...
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	24:00-6.19137	весь участок	Мероприятия по третьему поясу: 1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и...
Водоохранная зона	24:00-6.18539	97% участка	Ограничения использования территории водоохраной зоны (ВЗ) определены ч. 15, 16 ст. 65 Водного кодекса РФ

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Прибрежная защитная полоса	24:00-6.18540	97% участка	Ограничения использования территории прибрежной защитной полосы (ПЗП) определены ч. 15, 16, 17 ст. 65 Водного кодекса РФ

₽ Ориентир цены

33 186 060–162 307 380 ₽ 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 73 391 705 ₽; с поправкой на объявления о продаже рядом (2)

Ориентир за участок	**33 186 060–162 307 380 ₽** медиана 73 391 705 ₽; с вероятностью около 80 % — 13 837 330–389 261 675 ₽
Цена предложения за сотку	**331 529–1 621 452 ₽** медиана 733 184 ₽/сот.
Ориентир по кадастровой стоимости	**55 671 416–161 743 582 ₽** медиана 91 722 231 ₽ (916 306 ₽/сот.); широкий диапазон — 21 113 693–232 836 003 ₽; по кадастровой стоимости участков вокруг и ценам рынка соседних регионов: своих данных по региону пока мало, поэтому диапазон шире и точность ниже
Кадастровая стоимость среди соседей	**Ниже, чем у половины участков ИЖС рядом** 263 371 ₽/сот. при медиане 263 371 ₽/сот.; 89 участков в радиусе 1 000 м; это массовая государственная оценка, а не рыночная цена
Сопоставимая выборка	**18 объявлений в радиусе до 30 км** по их ценам за сотку — 5 940 635–50 567 117 ₽ за участок, медиана 13 009 997 ₽
Цены собраны	**06.10.2026**
Кадастровая стоимость (ГКО)	**272 187 ₽/сот.** соседние участки того же назначения; участков: 9; поиск до 1 км; дата оценки 01.01.2022
«Земля для стройки» рядом	**2 в 2 км, ближайший — 741 м** участки, которые власти предлагают под жилищное строительство (НСПД)

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



Что сделать: Откройте несколько ближайших аналогов и проверьте, не включены ли в их цену дом, коммуникации или иные улучшения.

Ближайшие аналоги из выборки — откройте и проверьте, что входит в цену

Расстояние	Площадь	Цена за сотку	Цена	Собрано	Объявление
3,6 км	85 сот.	1 000 000 ₽	85 000 000 ₽	24.07.2026	н/д
8,8 км	75 сот.	933 333 ₽	70 000 000 ₽	06.10.2026	открыть
10,5 км	128 сот.	152 344 ₽	19 500 000 ₽	06.10.2026	открыть
10,7 км	124 сот.	2 258 ₽	279 999 ₽	06.10.2026	открыть
12,2 км	63 сот.	603 175 ₽	38 000 000 ₽	06.10.2026	открыть
14,8 км	143 сот.	909 091 ₽	130 000 000 ₽	06.10.2026	открыть

Газ, электричество, вода рядом

Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 0,4 кВ в 186 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 ≈ 71 000 ₽ в год** около 24 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 234 дней при средней −7 °C; средние цены региона за сентябрь 2026 года; газа рядом нет — цена газа на случай, если его проведут
Электричество	**ЛЭП 0,4 кВ в 186 м** по охранной зоне в ЕГРН; сеть до 10 кВ ближе 500 м — для подключения до 15 кВт это условие льготного техприсоединения в сельской местности, в городе — 300 м (ПП РФ № 861)
Свободная мощность и планы	**территория не покрыта выгрузкой** В установленной официальной выгрузке нет этого региона.
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)

Вода видна на одном весеннем снимке и занимает немного места — похоже на талую воду в понижении, которая уходит за несколько дней. Летом и осенью воды на снимках не было — вода весенняя, временная. Места — на карте (слой «Весенняя вода»), даты и координаты — в таблице. Это признаки по картам, а не инженерное заключение: грунт под домом показывают только изыскания.

близкая грунтовая вода по зоне подтопления, крутой склон, оползни по госмониторингу — проверить до стройки

✓ Проверено вслепую на 120 участках: точность 80%.

✓ Проверено вслепую у 23 новых городов: точность 98%.

Официальная зона затопления (реестр НСПД)	**31% участка** 24:00-6.18861
Речной паводок раз в 10 лет (по модели)	**не затапливает**
Речной паводок раз в 100 лет (по модели)	**не затапливает**
Весенняя вода на участке за 6 вёсен	**2026: только возможная вода; 2025: не найдено; 2024: 09.05, до 0,07 га; 2023: не найдено; 2022: не найдено; 2021: только возможная вода** март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 1 место тёмной воды при низком солнце или в тени
Рядом с участком, до 100 м от границы	**2026: 16.05, 0,1 га; 2024: 09.05, 0,64 га; 2021: 30.05, 0,09 га** вода у границы подтапливает подъезд и край участка и поднимает грунтовые воды
Высота среди мест вокруг	**Ниже, чем 7 из 10 мест вокруг** участок обычно на 5,6 м выше ближайшего водотока; сравнивали с лесом и кустарником в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 18% из них
Водоём по модели поверхности	**0,09 га** ячеек 30×30 м: 1; уверенность не ниже 97%

Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 49 снимков с обзором хотя бы половины участка с 06.10.2024 по 19.10.2026; снимков с обзором хотя бы половины участка не было (облака или снег): 01.01.2017 — 05.10.2024, 07.10.2024 — 02.11.2024, 11.11.2024 — 08.04.2025; каталог снимков не ответил: часть периода вне сезона модели не проверена
Ниже 2 м над ближайшим водотоком	**30%** обычно участок на 6,3 м выше водотока (рельеф 30 м)
Приоритет осмотра на переувлажнение	**повышенный**
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**до 2–3 м от поверхности** зона слабого подтопления, 4,5% участка; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**до 0,3–2 м от поверхности** зона умеренного подтопления, 2,8% участка; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Последний снимок (16.07.2026): открытая вода	**0%** 0 га; это состояние только на последнюю дату, результаты за весь выбранный период — отдельной строкой выше
Архив открытой воды 1984–2024	**не зафиксировал воду на участке** 0 га; кратковременную весеннюю воду и узкие старицы такой архив часто пропускает
Из них похоже на воду под ряской	**0,09 га** подсказка для осмотра по снимку: отличить заросший водоём от открытого модель не умеет
Снег сходил	**12.04.2024; 03.04.2025; 26.04.2026** Снег обычно сходит около 26 апреля; от 3 апреля 2025 до 29 апреля 2022 г.
Архив воды: участок и окрестности	**Архив отметил воду на 5% участка; вокруг — у 0% мест** Среди леса и кустарника в радиусе 2 км, по архиву снимков 1984–2024
Грунтовая вода в высокую воду (зона подтопления)	**до 0,3–2 м от поверхности** зона умеренного подтопления, 2,8% участка; так в большое половодье или при высоком уровне водохранилища; в обычные годы обычно глубже
Крутые склоны с перепадом от 20 м	**100%** на склонах грунт может сползать после ливней и весной
Оползни и обвалы по госмониторингу земель	**на участке**

Отвести воду (дренаж)	**нужен** нагорная канава вдоль верхней стороны участка — перехватит воду, которая стекает со склонов вокруг; кольцевой дренаж вокруг дома ниже подошвы фундамента; сильный ливень (раз в 10 лет) — до 44 мм за сутки, с крыши 100 м² это около 4,4 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 24:00-6.18861. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; 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.

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

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Годы	Даты воды на снимках	Чем подтверждено
1	0,07 га	55.982227, 92.758376	2024	09.05.2024	видна на снимках
2	0,47 га	55.981756, 92.758218	2021, 2024, 2026	10.05.2021 — 30.05.2021; 09.05.2024; 09.04.2026 — 16.05.2026	возможная вода: тёмная, при низком солнце или в тени — нужна проверка



Снимок 16.05.2026 — день, когда воды на участке и рядом было больше всего (2,92 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 центре участка (склон круче 15°, зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой)

Лучшее место	**в центре участка, 8 708 м² сплошь** с серьёзными оговорками; солнце в конце марта и сентября — около 10 ч
Не подходит	**0,13 га** полоса 3 м вдоль границы — 0,12 га; вода весной — 0,02 га
Плохо	**0,85 га** склон круче 15° — 0,73 га; зона затопления (реестр) — дом только с инженерной защитой — 0,28 га; ниже 1 м над водотоком — 0,24 га
С оговорками	**0,02 га** склон 8–15° — 0,01 га; низкая часть участка — сюда стекает вода — 0,01 га; зона подтопления (реестр) — гидроизоляция и дренаж — 0,01 га

На всём участке	**Водоохранная зона (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 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	**Прибрежная защитная полоса (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

Расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м, выровнять склоны или ставить дом на ступенчатый фундамент

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

Расчистить кусты и молодые деревья 2–5 м	**0,03 га** кусторез, корчёвка, вспашка после расчистки
Выровнять склоны или ставить дом на ступенчатый фундамент	**0,75 га** уклон больше 8°: террасы, подпорные стенки, отвод воды со склона

Что было на участке раньше

В реестрах на участке нет свалок, кладбищ и накопленного вреда

Длинный ряд летних снимков для участка получить не удалось: историю проверить нельзя. 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** самовольные свалки и старые захоронения без оформленного участка в реестры не попадают — их ищут по снимкам ниже и на месте
Гари на участке с 2000 года	**не было**
Гари в радиусе 2 км	**не было**

Рельеф и почва

Обратить внимание

Есть предпосылки просадок или сползания грунта

На крутых местах дом обычно ставят на террасы с подпорными стенками, а подъезд и сток воды продумывают заранее. Участок почти целиком под деревьями или постройками: уклон здесь — верх крон и крыш, а не земля. 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 много

Перепад поверхности вместе с крышами и кронами	**15,4 м** по модели высот поверхности
Участок среди окрестностей	**ниже на 24 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	**28,7°**
Ровные места (до 2°)	**0%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 100% площади на склонах круче 3°
Высота над уровнем моря	**150,1–165,5 м** средняя 157,8 м
Крутые склоны (от 15°)	**100%**
Пониженные места	**н/д** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода
Склоны обращены на	**юг**
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	**100%** рядом — 59,7 га
Механический состав	**суглинок** песок 40 %, пыль 37 %, глина 23 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента

Кислотность	**слабокислая (pH 6,4)** подходит большинству культур; известкование обычно не нужно
Органическое вещество	**много — около 8 %** плодородный верхний слой, как у лугового дёрна или чернозёма
Промерзание грунта по нормам	**около 1,8 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 140 кг/м²** значение из таблицы норм для ближайшего города — Красноярск, 12 км от участка (1,35 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 −38 до −44 °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 44 мм за сутки раз в 10 лет; 1 кВт солнечных панелей — 1 200 кВт·ч в год

Самый сильный мороз зимы	**обычно от −38 до −44 °C** самая холодная ночь обычной зимы, по зимам 1996–2025
Низина: заморозки сильнее	**участок на 24 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 26 мм за сутки, раз в 10 лет — до 44 мм** столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 4,4 м³; за 1996–2025
Солнечные панели	**1 кВт панелей даёт около 1 200 кВт·ч в год** это около 3 500 ₽ в год по сельскому тарифу региона (2,89 ₽ за кВт·ч); в декабре в 4 раз меньше, чем в мае; панели — на юг под наклоном 46°, без тени

Окружение и подъезд

Обратить внимание

Ферма или скотный двор в 643 м к западу

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

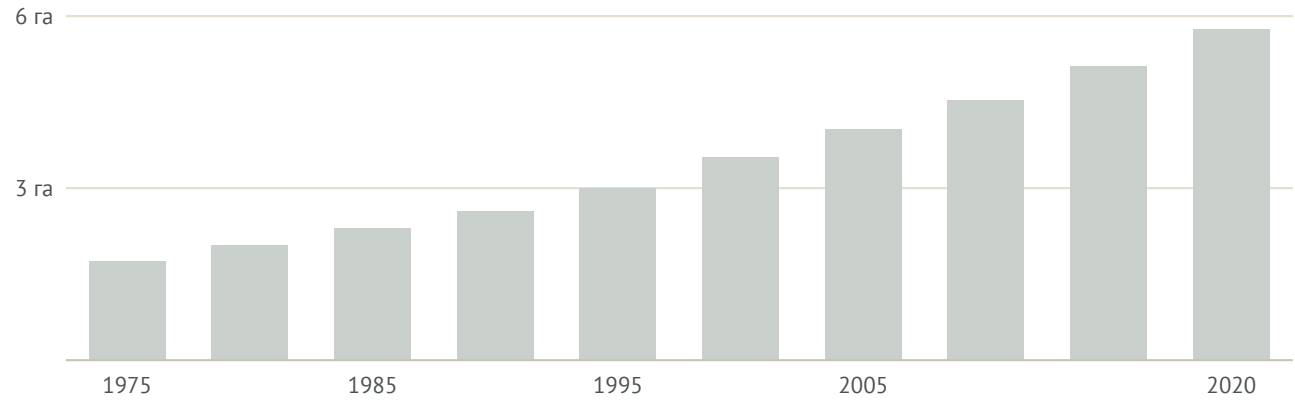
подъезд: улица, по карте грунтовая, по границе участка; до дороги с покрытием — 124 м; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 124 м до дороги с покрытием; снег лежит около 169 дней

Постройки на участке	**жилой дом — по ЕГРН** в ЕГРН: Жилой дом, 3 этажа, 2013 г., 126 м²; на снимке видно 1 строение, около 17 м² под крышей
Живёт рядом, в 1 км	**около 3 тыс. человек** в 5 км — около 120 тыс. человек; в 10 км — около 480 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены
Шум транспорта днём у границы (оценка)	**≈32–37 дБА — ниже нормы 55 дБА** межмуниципальная дорога («улица Академика Киренского») в 733 м; по классу дороги и расстоянию, без учёта интенсивности, заборов, леса и рельефа
Мобильная связь	**4G есть рядом** станция отмечена в 750 м; операторы: Т2, МТС; по открытой базе вышек, которые отмечают телефоны; база неполная, сигнал в доме проверьте на месте
Ближайшая дорога	**388 м**
Район растёт или пустеет	**застраивался в 2000–2020 годах** застройка в 500 м +63% за 2000–2020; ночная яркость вокруг +73% (2012–2014 → 2023–2025)
Линия электропередачи	**542 м**
Железная дорога	**1 098 м**
Водоток или водоём	**387 м**
Зданий в радиусе 500 м	**0** ближайшее — 0 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**3,53 → 5,76 га** на участке в 2020 году — 87 м²
Ночная освещённость участка, 2025 год	**15,8 нВт/(см²·ср)** ярко: плотная застройка или предприятия
Засветка в радиусе 2 км	**21,9 нВт/(см²·ср)** яркие огни — в 0 км
Откуда чаще дует ветер	**летом — с юго-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 15% времени; 2021–2025
Ферма или скотный двор в 643 м к западу	**летом ветер с этой стороны 15% времени** чаще среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 12%
Промзона в 679 м к югу	**летом ветер с этой стороны 7% времени** реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 8%

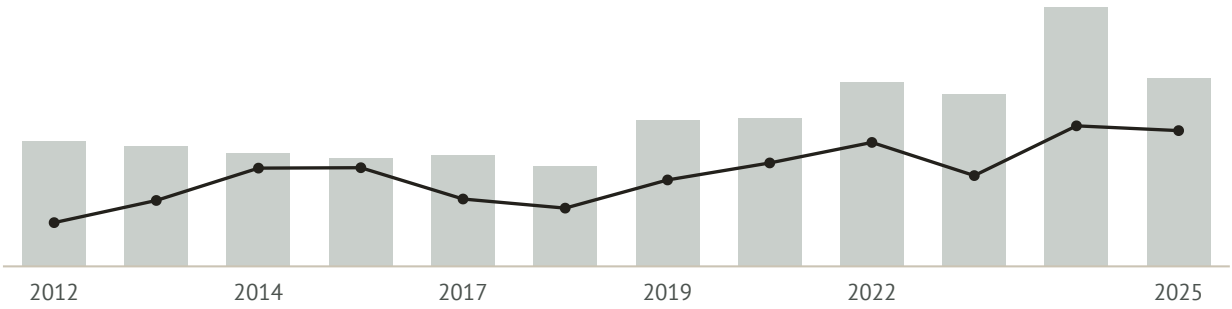
Небольшая свалка в 3,6 км к северо-востоку	**летом ветер с этой стороны 6% времени** реже среднего (при равномерном ветре — 12,5%); за год — 4%
Комары летом (оценка)	**заметно** весной на участке стоит вода; сезон с июня до конца августа; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт
Клещевой энцефалит	**г. Красноярск — эндемичная территория** перечень Роспотребнадзора за 2025 год: прививка до сезона (курс — с осени или зимы), после леса и высокой травы — осмотр; клещевой боррелиоз встречается почти по всей лесной зоне — осматривайтесь после прогулок
Воздух района: мелкие частицы PM2.5	**8,5 мкг/м³ в среднем по ячейке ~40 км — фон района, город в ней не отличается от округи** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 36; медиана по азиатской части России — 4,7; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~40 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Воздух района: диоксид азота NO_2	**7,8 мкг/м³ в среднем по ячейке ~40 км — фон района, город в ней не отличается от округи** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 21; медиана по азиатской части России — 0,4; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~40 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Диоксид азота над районом	**в 3,2 раза больше, чем в среднем по району вокруг, — рядом сильный источник: город, ТЭЦ, крупная трасса или завод** наблюдения из космоса: 32 мес. с ясным небом из 36 (март 2023 — февраль 2026), ячейка ~10 км, район вокруг — 50–150 км; это весь слой воздуха над местом, а не воздух у земли
Подъезд	**улица, по карте грунтовая, по границе участка; до дороги с покрытием — 124 м** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Грунтовая дорога в распутицу и снегопад проезжа не всегда.
Половодье	**30% 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 — 124 м до дороги с покрытием; снег лежит около 169 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.

Областной центр	**Красноярск (1,09 млн жителей), 12 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Школа	**1,3 км по прямой, около 11 мин на машине** Гимназия 13 "Академ"
Детский сад	**331 м по прямой, около 11 мин на машине** Детский сад №310 Снегири
Поликлиника или ФАП	**272 м по прямой** Красноярский краевой Центр медицинской профилактики
Магазин продуктов	**441 м по прямой, около 10 мин на машине** Городок
Остановка автобуса	**401 м по прямой** Центр социальной защиты
Станция электрички	**1,4 км по прямой, около 26 мин на машине** Красноярские Столбы

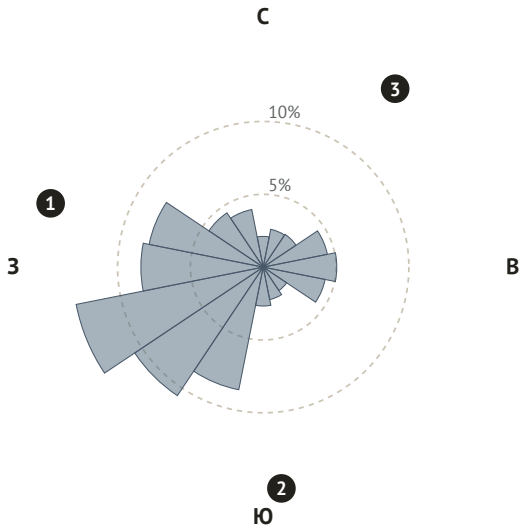
Что сделать: Приезжайте на участок летом в тёплую погоду при ветре с этой стороны и спросите соседей о запахе. Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом.



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 — 15% времени. Номера — соседи, от которых бывает запах или пыль:

1. Ферма или скотный двор в 643 м к западу — ветер оттуда летом 15% времени
2. Промзона в 679 м к югу — ветер оттуда летом 7% времени
3. Небольшая свалка в 3,6 км к северо-востоку — ветер оттуда летом 6% времени

Что было за период 01.01.2017 — 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 1,06 га

Зелень по сравнению с прошлыми годами	**как обычно** -4% к обычному уровню этого месяца
Зелёная растительность на снимке 16.07.2026	**85,3%** доля площади участка
Сравнено лет	**10** один и тот же месяц: июль
Кадров в ленте	**22** 10 опорных и 12 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод

Что сделать: Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (1,06 га): 55.981955, 92.757381.

Места с изменениями

№	Что изменилось	Площадь	Центр (широта, долгота)
1	Изменение SWIR-сигнала поверхности	1,06 га (48,2%)	55.981955, 92.757381



Как было: лето 2017, снимок 04.08.2017, кадр 1 × 1 км; детализация улучшена нейросетью до ~5 м; жёлтая линия — граница участка



Как сейчас: лето 2026, снимок 13.07.2026, 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, фото с улицы от 24.08.2020, в 70 м от участка

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 — 0,2% площади; вырубок с 2001 года не выявлено

Деревья выше 5 м	**0,2%** по карте высоты растительности, шаг 1 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**2,5%** 0,03 га

Потери древесного покрова 2001–2025	**0%** 0 га
из них за 2021–2025	**0%**
Тень от деревьев	**участок почти не затеняют** весь световой день на солнце и летом, и в равноденствие

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	кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,03 га
Подъезд	до дороги с покрытием 124 м; ближайшая дорога по границе участка — грунтовая
Газ	газопровода в 500 м по реестру не найдено — подключение может быть дальним
Уклон	склоны круче 8° на 0,75 га: террасы или ступенчатый фундамент

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 24:00-6.18861: 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. **В зоне затопления строить дом можно только с инженерной защитой, а часть видов деятельности запрещена: запросите выписку ЕГРН и сведения о зоне 24:00-6.18861. Что проверить: в зоне подтопления — дренаж и гидроизоляция фундамента, подвал только по изысканиям, септик герметичный; 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.

Участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)

3. **Посмотрите выбранное место на участке и уточните грунт и подключение коммуникаций до задатка.**

   Места без серьёзных оговорок нет

4. **Приезжайте на участок летом в тёплую погоду при ветре с этой стороны и спросите соседей о запахе. Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом.**

   Ферма или скотный двор в 643 м к западу

5. **Осмотрите крупнейшее место «Изменение SWIR-сигнала поверхности» (1,06 га): 55.981955, 92.757381.**

   Найдено 1 место с заметными изменениями

6. **Узнайте у соседей, какая вода в их колодцах и скважинах, или закажите анализ воды**

   ферма или скотный двор в 643 м: такие объекты могут загрязнять грунтовые воды

7. **Узнайте в администрации правила землепользования (ПЗЗ) для участка**

   разрешено ли здесь жилое строительство и какие отступы от границ

8. **Запросите условия подключения электричества и газа**

   мощность, стоимость и сроки подключения меняют цену участка

Что может снизить цену (6)

- Кадастр и ограничения: участок в официальной зоне с ограничениями
- Вода и грунт: участок в официальной зоне затопления (реестр НСПД)
- Где поставить дом: места без серьёзных оговорок нет
- Окружение и подъезд: ферма или скотный двор в 643 м к западу
- Рельеф и почва: есть предпосылки просадок или сползания грунта
- Растительность и изменения поверхности: найдено 1 место с заметными изменениями

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	55.981272	92.758324
2	55.982171	92.758319
3	55.982168	92.756716
4	55.981269	92.756722

Даты снимков, по которым сделаны выводы

04.08.2017, 04.08.2018, 02.08.2019, 29.07.2020, 04.07.2021, 12.07.2022, 03.08.2023, 28.06.2024, 08.07.2025, 16.07.2026

Данные и лицензии

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