

Лето 2026, жёлтым — граница участка

Отчёт № E167207B от 26.10.2026,
период 01.01.2017 — 26.10.2026

Участок с лесом у села Останкино, Борский округ

Площадь	**19,8 га (1 984 сотки)** 198 362 м², периметр 1 813 м
Кадастровый номер	52:20:1600020:1024 Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	**Для сельскохозяйственного производства**
Адрес	**Нижегородская область, м.о. город Бор, с Останкино (Останкинский с/с), ТОО "Останкино"** по реестру
Координаты центра	56.238729, 44.464049
Последний снимок	**18.07.2026** участок виден на 100%
Ориентир цены	**2,13 млн ₽ – 9,12 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/e167207b-d9fe-4d44-abc7-8a5af48fd2af

Паспорт участка

⚠ **Что было на участке раньше**	**Признаки неиспользования сельхозземли**
⬚ **Кадастр и ограничения**	**Участок в официальной зоне с ограничениями**
○ **Планы развития и функциональная зона**	**В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам**
₽ **Ориентир цены**	2 125 424–9 124 711 ₽ за участок

Вода и грунт	**Крутой склон**
Климат участка	Мороз зимой обычно от −27 до −33 °C
Деревья и вырубки	**Древесный покров сокращался**
Рельеф и почва	**Есть предпосылки просадок или сползания грунта**

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

Сельскохозяйственное использование	Пашни на участке нет

Другие сведения об участке

Растительность и изменения поверхности	Заметных изменений поверхности не найдено
Газ, электричество, вода рядом	Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; электричество: ЛЭП 35 кВ на участке
Что можно построить	Контур захватывает 12 участков ЕГРН с разными видами использования
Окружение и подъезд	**Подъезд: полевая дорога, 19 м; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 137 дней**

Для торга: то, что требует внимания выше.
Для этой цели не показаны: место под дом, работы.

2026
июль

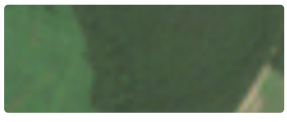
Свежий снимок: участок виден целиком

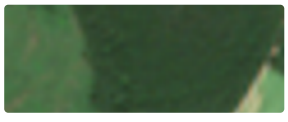


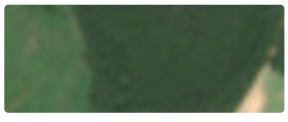

2017

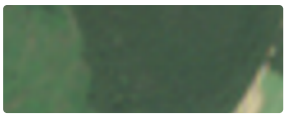

2018


2019

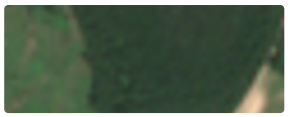

2020


2021


2022



2023



2024



2025



2026

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

2025 июль — Участок поставлен на кадастровый учёт, номер 52:20:1600020:1024

2022 январь — Определена кадастровая стоимость: 5,88 млн ₽

2016 лето — Так участок выглядел летом 2016 года



2013 — Утрата древесного покрова на 0,4 га — вырубка, ветровал или гибель леса

2009 апрель — Пожар неподалёку, около 22 га; на участке не горело

1984–2024 — Открытой воды на участке не было ни разу

Показатели для хозяйства

Сводка всех полезных чисел, которые удалось получить для выбранной цели. Подробности, даты и ограничения каждого показателя — в соответствующем разделе.

Растения на снимке 18.07.2026

Зелёная масса NDVI 0,9	**очень густая: 0,9 по шкале 0–1** около пика периода
Плотность густого посева EVI 0,6	**0,6 по шкале 0–1** на густых посевах обычная оценка зелени упирается в потолок, эта различает их дальше

Хлорофилл в листьях NDRE 0,68	**около пика периода** косвенный признак обеспеченности азотом; сравнивается только с этим же участком
Влага в растениях NDMI 0,39	**около пика периода** снижение при сухой погоде — ранний признак засухи на поле
Созревание и старение листьев PSRI 0	**листья зелёные, растения растут** к уборке растёт у всех культур; рост в начале лета — признак засухи, болезни или ранней спелости
Открытая почва BSI -0,36	**0% участка** пашня, пар, всходы или вытоптанные места — без растений на дату снимка

Однородность поля

Однородность посевов CV NDVI	**ровное поле (разброс 2%)** пятна бывают от почвы, рельефа, переувлажнения, сорняков или огрехов обработки
Слабые зоны зоны NDVI	**0% площади под растениями** заметно слабее медианы участка
Сильные зоны зоны NDVI	**0% площади под растениями** заметно сильнее медианы участка

Динамика

Пик зелени за период NDVI 0,9	**0,9 — 06.07.2021** снимков с данными: 10

Погода и влага

Сумма активных температур (выше 5 °C)	**718 °C·сут** за выбранный период; по ней подбирают сорта и культуры
Осадки	**190 мм** 138% от многолетней нормы
Водный баланс (осадки минус испарение)	**-386 мм** дефицит влаги
Влажность верхнего слоя почвы	**32% по объёму** как обычно

Почва по почвенной карте

Кислотность (pH воды) (0–5 см)	**5,4 pH** в округе от 3,9 до 7,3

Органический углерод (0–5 см)	**115,4 г/кг** в округе от 9 до 500
Общий азот (0–5 см)	**9,9 г/кг** в округе от 0,6 до 25
Запас органического углерода (0–30 см)	**68 т C/га** в округе от 16 до 158
Песчаная фракция (0–5 см)	**39 %** в округе от 5,9 до 82,7
Глинистая фракция (0–5 см)	**23,9 %** в округе от 0,6 до 81,3
Пылеватая фракция (0–5 см)	**37,5 %** в округе от 1,9 до 90,5
Ёмкость катионного обмена (CEC) (0–5 см)	**43 смоль(+)/кг** в округе от 5,3 до 110
Объёмная плотность (0–5 см)	**0,8 кг/дм³** в округе от 0,1 до 1,5
Крупные фрагменты (0–5 см)	**8,7 %** в округе от 0 до 26,1

Поле и сезон

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 85%, открытая земля (луг или пашня) 15%** 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: 119; 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%** карта 10 м
Карта посевов 2021: Временная пашня	**0%**
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	**5 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	**12 мая — 12 сентября** ≈123 дней по спутниковым наблюдениям 2001–2025
Сезон 2025 года	**Прошёл в обычные сроки; продуктивность близка к обычной**

Вода

Весенняя вода на участке за 6 вёсен	**2026: только возможная вода; 2025: не найдено; 2024: только возможная вода; 2023: только возможная вода; 2022: только возможная вода; 2021: не найдено** март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 1 место без подтверждения на обычных снимках
Рядом с участком, до 100 м от границы	**не найдено** у границы сервис замечает лишь часть весенней воды — на проверке около трети видимой глазом
Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 48 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): 01.01.2017 — 31.08.2024, 14.10.2024 — 11.11.2024, 13.11.2024 — 21.03.2025; каталог снимков не ответил: часть периода вне сезона модели не проверена

Рельеф

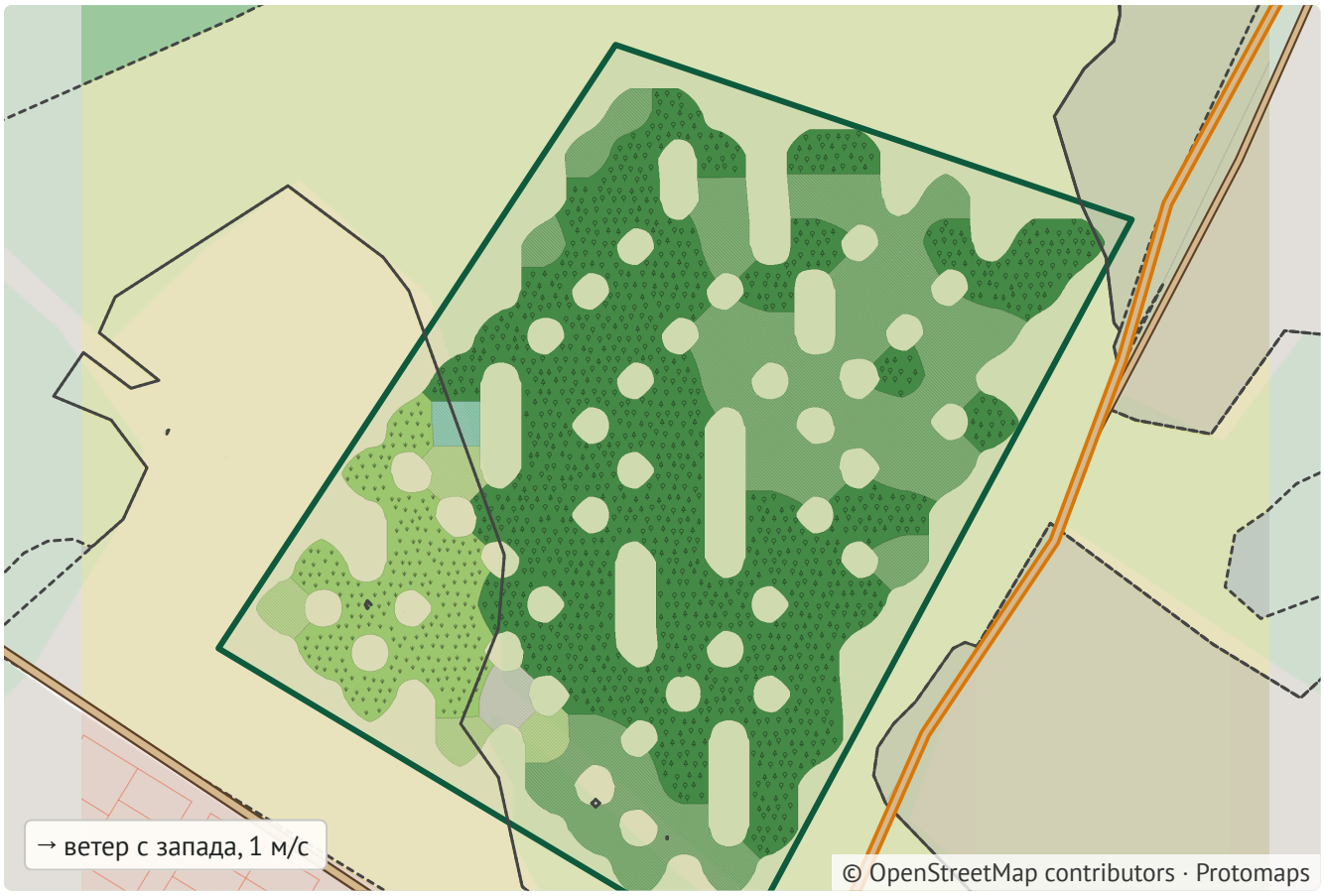
Типичный уклон	**2,9°**
Ровные места (до 2°)	**43,3%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 56,7% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**1,2%**
Пониженные места	**22,4%** ниже соседних ячеек — там может застаиваться вода

Зарастание

Деревья выше 5 м	**78,7%** обычная высота 12 м, самые высокие — до 18 м

Кусты и молодые деревья 2–5 м	**1,6%** 0,32 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**1,8%** 0,36 га

Карта участка



Контуры участков из публичной карты НСПД и подробные границы с подсказками объединены в этом слое.

Ячейки 30×30 м цветом того, что модель сервиса видит в сезоне по снимкам: полупрозрачные — модель не уверена. На частично заросшей земле доля леса и кустарника завышается. На большом участке модель посчитала выборку — 120 ячеек из примерно 220: они показаны пятнами, между ними модель не смотрела.

лес и кустарник — 84 % · луг — 14 % · болото — 1 % · модель не уверена — 1 %

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 было на участке раньше

Обратить внимание

Признаки неиспользования сельхозземли

Если надзор при проверке найдёт такие признаки, собственник получит предписание и штраф, а земельный налог вырастет до 1,5 % кадастровой стоимости вместо обычных до 0,3 %. Если землю не начнут использовать три года подряд после проверки, регион может через суд изъять участок. Покупатель получает эти риски вместе с землёй, а вернуть заросшее поле в оборот стоит денег: расчистка, раскорчёвка, вспашка. 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.

на участке или вплотную к нему гарей не было; в радиусе 2 км — 1 случай, последний — 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
Заметных событий найдено	**1**
Вскопанная или вспаханная земля весной и осенью	**не видно за 2022–2026** сенокос, пастбище и многолетние травы обходятся без вспашки — это не признак заброшенности
Покос	**не видно в 2024–2026** покос — резкое летнее падение зелени и отрастание травы; выпас и облачные недели так не видны
Признаки неиспользования сельхозземли	**есть: деревья и кусты на 80,3% площади в 2018 году, работ на участке не видно** по постановлению Правительства № 1482 признак — сорняки, деревья или кусты на половине площади и больше, если работы идут меньше чем на четверти участка; выпас скота на снимках не виден
Гари на участке с 2000 года	**не было**
Гари в радиусе 2 км	**1 месяц** последняя — апрель 2009

Что сделать: Спросите у продавца, были ли у участка проверки Россельхознадзора и предписания о неиспользовании, и попросите документы об использовании земли за последние три года: договоры аренды, сведения о посевах или сенокосе. Заложите в цену расчистку.

Хронология участка

Год	Что произошло	По какому признаку	Надёжность
2013	утрата древесного покрова на 0,4 га — вырубка, ветровал или гибель леса	карта потерь леса	наблюдение

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». Соседние ЛЭП, трубопроводы и водоёмы, нанесённые на карту, место под дом не ограничивают. Официальные зоны из реестра проверены отдельно — в разделе «Кадастр и официальные зоны».

объектов с охранными зонами рядом с участком на карте не нашлось

Важно о категории земель	**на землях сельхозназначения жилой дом строить нельзя, кроме отдельных видов использования**
Кадастровый номер	**52:20:1600020:1024** Учтенный
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Разрешённое использование	**Для сельскохозяйственного производства**
Площадь по ЕГРН	**2 661 769 м²** 266,2 га
Кадастровая стоимость	**5 882 509 ₽** определена на 01.01.2022
Форма собственности	**Частная**
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
Населённый пункт	**за границами населённых пунктов**
Охранная зона инженерных коммуникаций	**6,8% участка** 3 зоны: 52:20-6.172, 52:20-6.137, 52:20-6.132; Постановление Совета Министров СССР «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт» 255

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 52:20-6.172: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке.

Зоны с особыми условиями использования территорий (НСПД)

Зона	Номер	Доля участка	Ограничения
Охранная зона инженерных коммуникаций	52:20-6.172	6,8% участка	Ограничения, установленные Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 года №255
Охранная зона инженерных коммуникаций	52:20-6.137	6,6% участка	Ограничения в использовании согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных...
Охранная зона инженерных коммуникаций	52:20-6.132	4,3% участка	Ограничения в использовании согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных...

Планы развития и функциональная зона

Обратить внимание

В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам

Функциональная зона показывает направление развития территории, а не вид разрешённого использования участка. Планируемый объект не подтверждает строительство, срок и возможность подключения к сети.

Функциональная зона	**Зона лесов**
Функциональная зона	**Зоны сельскохозяйственного использования**
Автомобильные дороги по документам планирования	**в 30 м от участка** д. Долгово-д. Межуйки; Планируемый к реконструкции; Местное значение городского округа; д. Межуйки; Существующий, реконструируемый, строящийся; Местное значение городского округа
Газовая инфраструктура по документам планирования	**в 202 м от участка** ГРП; Планируемый к размещению; Местное значение поселения

Линии электропередачи по документам планирования	**на участке** ЛЭП 10 кВ; Существующий, реконструируемый, строящийся; Воздушная линия электропередачи; Местное значение поселения; ЛЭП 35 кВ; Существующий, реконструируемый, строящийся; Воздушная линия электропередачи; Местное значение поселения

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

₽ Ориентир цены

2 125 424–9 124 711 ₽ 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 4 403 849 ₽; с поправкой на объявления о продаже рядом (1)

Ориентир за участок	**2 125 424–9 124 711 ₽** медиана 4 403 849 ₽; с вероятностью около 80 % — 1 049 342–18 481 947 ₽
Цена предложения за сотку	**1 071–4 600 ₽** медиана 2 220 ₽/сот.
Сегмент	**сельскохозяйственное использование**
Подходящих аналогов	**7** поиск до 150 км
Кадастровая стоимость (ГКО)	**221 ₽/сот.** соседние участки того же назначения; участков: 4; поиск до 0,3 км; дата оценки 01.01.2022. Диапазона по ней нет: Рыночный коэффициент региона пока ненадёжен (40 объявлений, типичная ошибка ×2.562); диапазон не показывается.
Ориентир цены сделки (торги других регионов)	**232 081–823 194 ₽** медиана 378 868 ₽; 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

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.

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: 01.01.2017 — 31.08.2024, 14.10.2024 — 11.11.2024, 13.11.2024 — 21.03.2025. 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	**12,7%** 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 45 мм за сутки, с крыши 100 м² это около 4,5 м³ воды
Инженерно-геологические изыскания рядом	**в 1,6 км, 2015 год** исполнитель — ООО"Нижегородагроводпроект"; их отчёт с уровнем грунтовых вод можно запросить в ГИСОГД региона
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: только возможная вода; 2023: только возможная вода; 2022: только возможная вода; 2021: не найдено** март–май, ясные дни; кандидаты без подтверждения: 1 место без подтверждения на обычных снимках
Рядом с участком, до 100 м от границы	**не найдено** у границы сервис замечает лишь часть весенней воды — на проверке около трети видимой глазом
Высота среди мест вокруг	**Ниже, чем 9 из 10 мест вокруг** участок почти на уровне ближайшего водотока; сравнивали с лесом и кустарником в радиусе 2 км, низины ниже 2 м — у 30% из них
Вода на снимках за выбранный период	**не было** ни на одном из 48 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): 01.01.2017 — 31.08.2024, 14.10.2024 — 11.11.2024, 13.11.2024 — 21.03.2025; каталог снимков не ответил: часть периода вне сезона модели не проверена

Последний снимок (18.07.2026): 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

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.

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

№	Площадь	Центр (широта, долгота)	Годы	Даты воды на снимках	Чем подтверждено
1	0,52 га	56.238013, 44.461024	2022, 2023, 2024, 2026	18.04.2022; 13.04.2023 — 19.05.2023; 07.04.2024 — 24.04.2024	возможная вода без подтверждения на обычных снимках

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 45 мм за сутки раз в 10 лет; 1 кВт солнечных панелей — 1 040 кВт·ч в год

Самый сильный мороз зимы	**обычно от −27 до −33 °C** самая холодная ночь обычной зимы, по зимам 1996–2025
Низина: заморозки сильнее	**участок на 5 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 30 мм за сутки, раз в 10 лет — до 45 мм** столько воды за сутки должны отвести канавы и дренаж; с крыши 100 м² — около 4,5 м³; за 1996–2025
Солнечные панели	**1 кВт панелей даёт около 1 040 кВт·ч в год** это около 4 200 ₽ в год по сельскому тарифу региона (3,99 ₽ за кВт·ч); в декабре в 9 раз меньше, чем в мае; панели — на юг под наклоном 42°, без тени

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 0,36 га с 2001 года (больше всего — 2013)

Деревья выше 5 м	**78,7%** обычная высота 12 м, самые высокие — до 18 м
Кусты и молодые деревья 2–5 м	**1,6%** 0,32 га
Потери древесного покрова 2001–2025	**1,8%** 0,36 га
Солнце летом, 6 часов и больше	**94%** открытая часть участка — 19% площади; обычно 14 ч прямого солнца из 16
из них за 2021–2025	**0%**
Солнце в конце марта и сентября, 6 часов и больше	**76%** в глубокой тени (меньше 3 ч) — 8%; 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
2013	0,36 га	1,8%

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, кислая реакция, органики очень много

Перепад земли (без домов и деревьев)	**14 м** в целом участок понижается к северо-востоку — около 2,1 м на каждые 100 м, но неровно: внутри есть свои бугры и ложбины; большая часть участка — 92,4–106,3 м над уровнем моря, отдельные места — от 91,5 до 110,9 м; погрешность модели около ±3,5 м
Участок среди окрестностей	**ниже на 5 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	**2,9°**
Ровные места (до 2°)	**43,3%**
Риск смыва почвы	**требует взгляда** 56,7% площади на склонах круче 3°
Крутые склоны (от 15°)	**1,2%**
Пониженные места	**22,4%** 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	**12,7%** рядом — 52,7 га
Механический состав	**суглинок** песок 39 %, пыль 38 %, глина 24 %; держит влагу и питание; при промерзании склонен к пучению — это учитывают при выборе фундамента
Кислотность	**кислая (pH 5,4)** для большинства овощей, газона и сада нужно известкование

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 1,2 м** для суглинка и глины по средним зимам 1991–2020 (расчёт по СП 22.13330); фундамент закладывают с учётом проекта дома — это ориентир для разговора со строителем
Снег на кровлю по нормам	**около 210 кг/м²** значение из таблицы норм для ближайшего города — Нижний Новгород, 30 км от участка (2,1 кН/м² на 1 м² земли); для самого участка его берут по карте снеговых районов, на возвышенностях снега больше — нагрузку на кровлю и теплицу уточните у проектировщика

Что было за период 01.01.2017 — 26.10.2026

Сельскохозяйственное использование

Пашни на участке нет

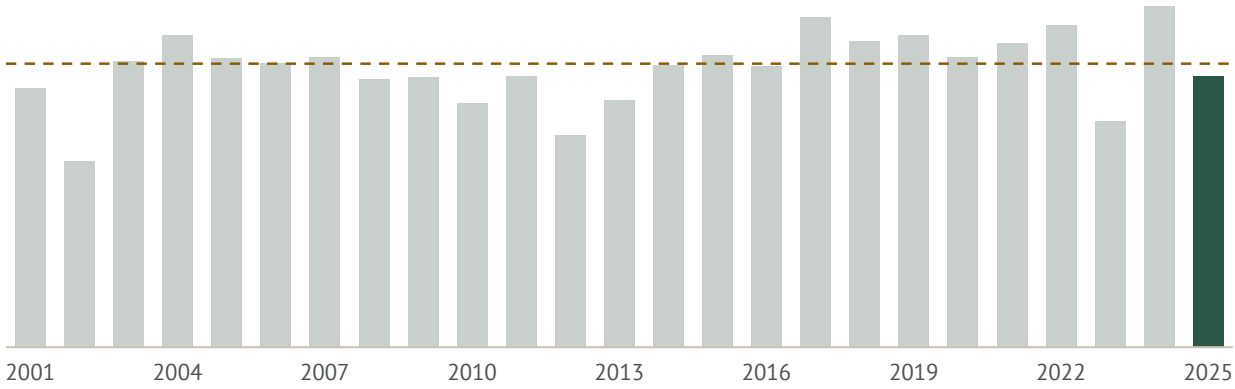
Покрытие участка в последнем полном сезоне оценила модель сервиса по снимкам этого сезона. Карты 2021 года ниже — для сравнения: по ним видно, как участок использовали раньше.

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 85%, открытая земля (луг или пашня) 15%** 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: 119; 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%** карта 10 м
Карта посевов 2021: Временная пашня	**0%**

Сумма температур выше 5 °C за период	**≈718 °C·сут**
Климатический водный баланс	**-386 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	**5 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	**12 мая — 12 сентября** ≈123 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

Другие сведения об участке

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** +3% к обычному уровню этого месяца
Зелёная растительность на снимке 18.07.2026	**100%** доля площади участка
Сравнено лет	**10** один и тот же месяц: июль
Кадров в ленте	**23** 10 опорных и 13 дополнительных; дополнительные не влияют на вывод



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



Как сейчас: лето 2026, снимок 18.07.2026, кадр 1,1 × 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

Газ, электричество, вода рядом

Газ: газопроводов в ЕГРН рядом нет; 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	**в ЕГРН в 500 м не найден** охранные зоны внесены не везде — уточните в газораспределительной организации

Отопление дома 120 м²	**электричеством ≈ 73 000 ₽ в год** около 18 000 кВт·ч тепла в год: дом, утеплённый по нормам, отопительный сезон 205 дней при средней −3 °C; газом ≈ 18 000 ₽ в год; средние цены региона за сентябрь 2026 года; газа рядом нет — цена газа на случай, если его проведут
Электричество	**ЛЭП 35 кВ на участке** 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)
Сетевая организация по опубликованному реестру	**ПАО «Россети Центр и Приволжье» — филиал «Нижновэнерго»** по региональной выгрузке; границы зоны деятельности для точки в ней не указаны
Подключение 15 кВт по льготной ставке региона	**141 615 ₽** 9 441 ₽ за кВт с НДС на 2026 год — решение РСТ Нижегородской области от 27.11.2025 № 52/2 в редакции решения от 23.12.2025 № 63/4; если сеть 0,4–10 кВ не дальше 300 м в городе и 500 м в селе; льготным категориям — 1 304 ₽ за кВт
Куда обращаться за электричеством	**«Нижновэнерго» (ПАО «Россети Центр и Приволжье»)** заявка — портал-тп.рф или Госуслуги; горячая линия 8-800-220-0-220 (короткий 220); это основная сетевая компания области — сеть у участка может принадлежать и другой организации
Куда обращаться за газом	**Единый оператор газификации** заявка — connectgas.ru, Госуслуги или МФЦ; горячая линия 8 800 101 00 04; сеть в посёлке обслуживает газораспределительная организация области

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

⊠ Что можно построить

Контур захватывает 12 участков 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	**52:20:1600020:1024 (84% участка) — Для сельскохозяйственного производства; капитальное строительство по опубликованным сведениям не подтверждается — нужна проверка; 52:20:1600020:507 (16% участка) — Для сельскохозяйственного производства; капитальное строительство по опубликованным сведениям не подтверждается — нужна проверка** Контур захватывает несколько участков ЕГРН, и у каждого свой вид использования; для сделки нужны выписка и регламент по каждому номеру.
Что можно построить — предварительно	**Подтверждённых вариантов по опубликованным сведениям нет** Это первичная проверка капитальных объектов; точный перечень и параметры смотрите в регламенте зоны и ГПЗУ.
Где можно строить — оценка	**около 805 860 м² из 856 135 м² (94%)** 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 — 16 640 м²; охранная зона инженерных коммуникаций — 16 077 м²; охранная зона инженерных коммуникаций — 10 971 м²; 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** Для условного вида может потребоваться отдельное разрешение; для смены ВРИ — допустимость нового вида в этой зоне.

Что сделать: Для сделки закажите отчёт по кадастровому номеру нужного участка: ответ о стройке даётся по одному участку.

Окружение и подъезд

Обратить внимание

Подъезд: полевая дорога, 19 м; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 137 дней

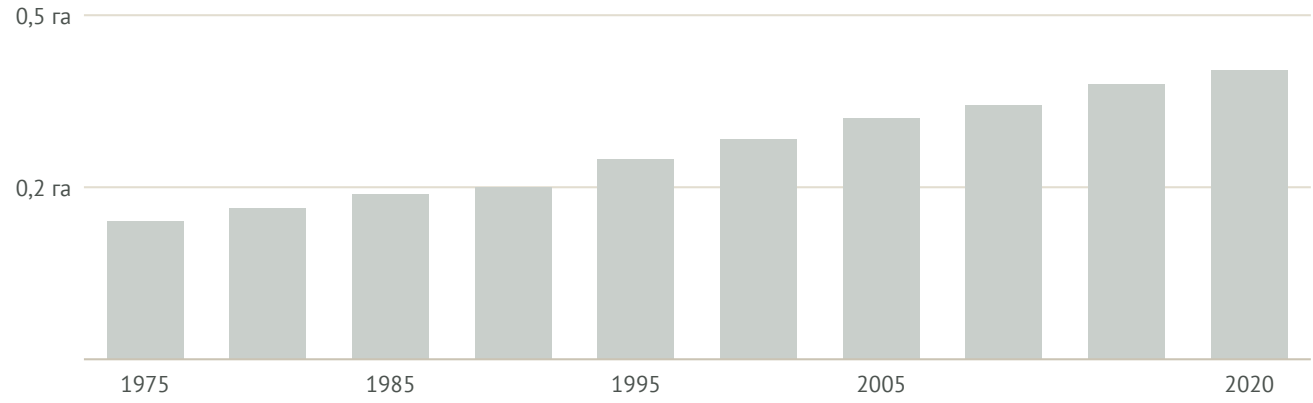
участок рядом с жильём: в радиусе 500 м — 89 зданий; до дороги 19 м; железная дорога в 369 м

Подъезд	**полевая дорога, 19 м; до дороги с покрытием — 1,3 км** Класс и покрытие — по открытой карте; состояние дороги по карте не видно. Грунтовая дорога в распутицу и снегопад проезжа не всегда.

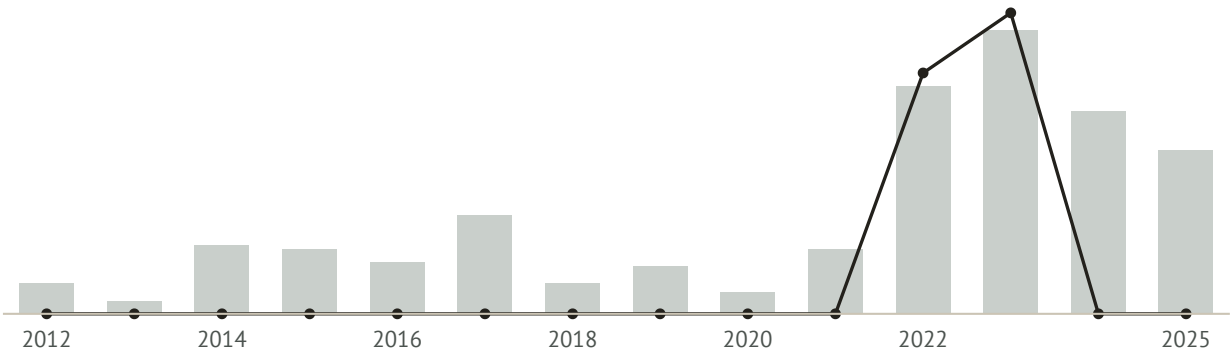
Половодье	**71% участка ниже 2 м над ближайшим водотоком** Низина: в большое половодье она заливается первой, и подъезд по ней может быть отрезан.
Зимой	**подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 137 дней** Грунтовку зимой не чистят сами по себе: проезд зависит от того, кто и как часто её расчищает.
Ближайший город или посёлок	**Кстово (67 тыс. жителей), 19 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
Областной центр	**Нижний Новгород (1,26 млн жителей), 30 км по прямой** до центра города; по дороге дальше
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 44 человек** в 5 км — около 2,8 тыс. человек; в 10 км — около 4,8 тыс. человек; постоянные жители на 2020 год, дачники не учтены
Шум транспорта днём (оценка)	**тихо: крупных дорог и железной дороги ближе 1 км нет**
Ближайшая дорога	**1 308 м**
Район растёт или пустеет	**без больших перемен** застройка в 500 м +31% за 2000–2020
Линия электропередачи	**1 869 м**
Железная дорога	**369 м**
Водоток или водоём	**2 825 м**
Зданий в радиусе 500 м	**89** ближайшее — 185 м
Застройка в радиусе 500 м: 2000 → 2020	**0,32 → 0,42 га** на участке в 2020 году — 0 м²
Ночная освещённость участка, 2025 год	**0 нВт/(см²·ср)** темно: искусственного света почти нет
Засветка в радиусе 2 км	**0,4 нВт/(см²·ср)** ярких огней ближе 10 км нет
Откуда чаще дует ветер	**летом — с северо-запада, за год — с юго-запада** штиль летом 5% времени; 2021–2025
Комары летом (оценка)	**заметно** участок низко у реки или ручья; сезон с мая до конца сентября; оценка по местам, где выводятся комары, а не подсчёт

Клещевой энцефалит	**г. Бор — 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	**7,2 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 25, ориентир ВОЗ 5; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 22; медиана по европейской части России — 4,9; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~10 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Воздух района: диоксид азота NO_2	**5 мкг/м³ в среднем — оценка модели для района, без замеров** ПДК среднегодовая 40, ориентир ВОЗ 10; дней в году сверх суточного ориентира ВОЗ — около 2; медиана по европейской части России — 1,7; 2023-10 — 2026-08, ячейка ~10 км; в городах такая оценка может расходиться с замерами вдвое в любую сторону
Диоксид азота над районом	**в 1,6 раза больше, чем в среднем по району вокруг** наблюдения из космоса: 30 мес. с ясным небом из 36 (март 2023 — февраль 2026), ячейка ~10 км, район вокруг — 50–150 км; это весь слой воздуха над местом, а не воздух у земли

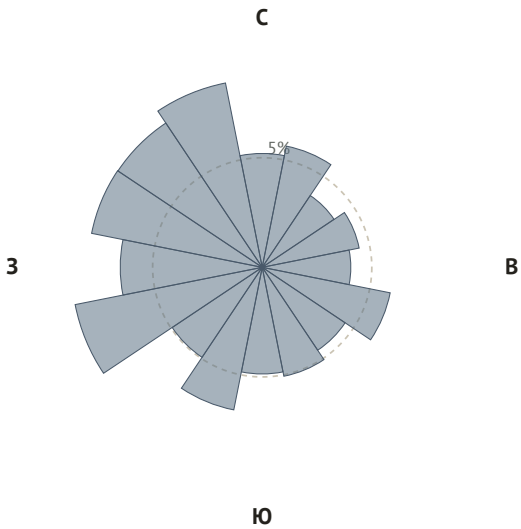
Что сделать: Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.



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



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



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

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 (5)

Расчистка	деревья выше 5 м на 15,6 га; кусты и молодые деревья 2–5 м на 0,32 га
Подъезд	до дороги с покрытием 1,3 км; ближайшая дорога в 19 м — грунтовая

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 по границе участка
Уклон	склоны круче 8° на 2,07 га: террасы или ступенчатый фундамент; перепад 14 м

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

Что сделать до задатка (8)

1. **Спросите у продавца, были ли у участка проверки Россельхознадзора и предписания о неиспользовании, и попросите документы об использовании земли за последние три года: договоры аренды, сведения о посевах или сенокосе. Заложите в цену расчистку.**
   Признаки неиспользования сельхозземли
2. **Запросите выписку ЕГРН и узнайте ограничения зоны 52:20-6.172: что в ней запрещено строить и делать. В выписке ЕГРН проверьте также: заявления, которых ещё нет в справке.**
   Участок в официальной зоне с ограничениями
3. **Сверьте название зоны и объекта с действующими ПЗЗ, документами территориального планирования и ГПЗУ до сделки или проектирования.**
   В опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам
4. **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
5. **Если участок относится к лесному фонду или покупается под застройку, запросите сведения лесничества.**
   Древесный покров сокращался
6. **Посмотрите подъезд весной и осенью, а не только летом. Охранные зоны, сервитуты и подъезд проверьте по выписке ЕГРН и на местности.**
   Подъезд: полевая дорога, 19 м; до дороги с покрытием — 1,3 км; зимой — подъезд по дороге, которая на карте отмечена как грунтовая — 1,3 км до дороги с покрытием; снег лежит около 137 дней
7. **Запросите у собственника документы об использовании земли за 3 года**
   договоры аренды, посевные, предписания надзора о неиспользовании
8. **Проверьте ограничения по мелиорации и защитным лесополосам**

их нельзя убрать без согласования

Что может снизить цену (6)

- Что было на участке раньше: признаки неиспользования сельхозземли
- Кадастр и ограничения: участок в официальной зоне с ограничениями
- Планы развития и функциональная зона: в опубликованных документах участок попадает в несколько функциональных зон; это нужно уточнить по действующим документам
- Вода и грунт: крутой склон
- Рельеф и почва: есть предпосылки просадок или сползания грунта
- Деревья и вырубки: древесный покров сокращался

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	56.237441	44.458975
2	56.235581	44.464554
3	56.240017	44.468845
4	56.241066	44.463266

Даты снимков, по которым сделаны выводы

27.07.2017, 01.08.2018, 15.07.2019, 14.07.2020, 06.07.2021, 11.07.2022, 06.07.2023, 08.07.2024, 10.07.2025, 18.07.2026

Данные и лицензии

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