

КОМПЛЕКСНАЯ ПРОВЕРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отчёт о юридической и строительной проверке земельного участка

52:20:0500024:441

Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г Бор, Кантауровский сельсовет, примерно в 20 м на юг от д.Шубино

Дата формирования: 27.08.2026

**Итоговая оценка участка**

есть замечания

Юридическая чистота 8,4/10**Пригодность под стройку** 8,0/10**Окружение и транспорт** 7,2/10**Цена и финансирование** справочно

Светофор по подшкалам: ● норма ● внимание ● риск ● справочно

Доверие к данным: **77%** — выполнено 10 из 13 проверок, 3 не выполнено из-за отсутствия данных в источниках

Как считается балл. Итог — среднее подшкал, по которым удалось собрать данные; каждая считается от базы 7,0 из 10 по проверкам своей категории: пройденная +0,35, замечание -0,8, риск -2,2, критичный риск (границы, ОКН, ЗОУИТ, запрет застройки) ещё -0,8. Невыполненные из-за пробелов в источниках проверки **не штрафуют участок** — они в «доверии к данным», а подшкала без результативных проверок в среднее не входит.

Проходимость проекта

●
Юридическая
чисто

●
Градостроительная
есть замечания

●
Процедурная
есть замечания

●
Экономическая
нет данных

Юридическая — права и обременения; градостроительная — зоны и регламент; процедурная — нужны ли перевод ВРИ, изменение ПЗЗ или проект планировки; экономическая — сходится ли проект по банку (LLCR).

**Документ подписан квалифицированной электронной подписью**

ООО «Компания МАРТ-ИНВЕСТ»

Идентификатор документа: **20260827-481FE2** · дата: 27.08.2026Проверка подлинности: <https://xn-----8kccse8a0ac7aebgl7ch.xn--c1adagmkpk1ak8g.xn--p1ai/verify/20260827-481FE2>

По ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 63-ФЗ такой документ равнозначен документу на бумаге, подписанному собственноручно. Контрольная сумма и статус подписи — на странице проверки.

Содержание отчёта

0	Резюме для принятия решения	3
1	Юридический паспорт	6
2	Градостроительство, застройка (СПОЗУ) и зоны с особыми условиями	8
3	Геодезия, рельеф и окружение	12
4	Окружение, транспорт и инфраструктура	16
5	Маркетинговое окружение участка	20
6	Рынок: торги и оценка стоимости	22
7	Финансирование, налоги и стоимость владения	23
8	Экосистема «Зелёный ГОСТ»: следующие шаги	28

Отчёт носит информационно-справочный характер и сформирован по общедоступным данным. Не заменяет выписку из ЕГРН, заключение кадастрового инженера и юридическую экспертизу сделки.

0. Резюме для принятия решения



Статус безопасности сделки: ЖЁЛТЫЙ

Есть замечания, требующие уточнения

Вывод: В целом пригоден, есть моменты для уточнения.

Балл считается только по проверкам, которые удалось выполнить. Не учтено проверок из-за отсутствия данных: 3

Адрес	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г Бор, Кантауровский сельсовет, примерно в 20 м на юг от д.Шубино
Площадь	488 909 м²
Габариты (длина × ширина)	949,6 × 587,4 м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость	1 711 182 ₽
Удельный показатель	3,5 ₽/м²

Ключевые риски

- **Соседние ОКС без границ** — 53 из 191 объектов капстроительства (28%) без координат — нормативные отступы при проектировании придётся уточнять по факту
- **Объекты на участке** — Зарегистрированных объектов капстроительства в границах участка не выявлено. ВНИМАНИЕ: по кварталу вернулся предельный объём выдачи — проверка неполная

Что снизило оценку

Соседние ОКС без границ  -0.8

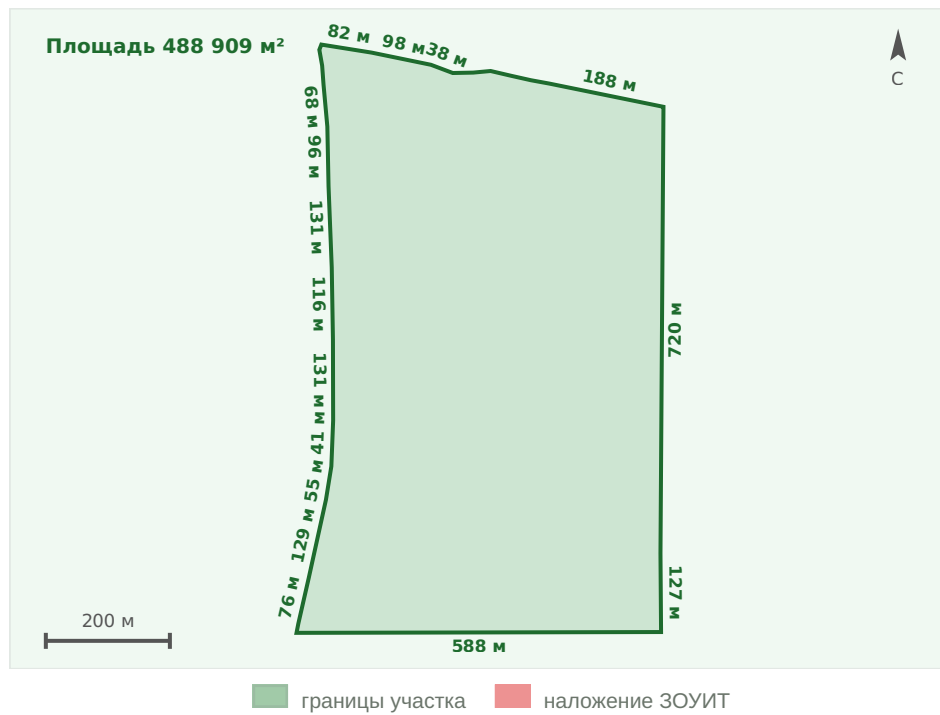
Длина полосы — вклад фактора в снижение итогового балла.

План действий на ближайшие 30 дней

1. **Получить градостроительный план (ГПЗУ)** в администрации — единственный юридически значимый документ с предельными параметрами застройки. Бесплатно, срок до 14 рабочих дней.
2. **Проверить собственника** — запросить у продавца ФИО и дату рождения, проверить по ФССП, банкротству и судам (ФИО в ЕГРН закрыты 266-ФЗ, автоматически получить их нельзя).
3. **Заказать актуальную выписку ЕГРН** на дату сделки — подтвердить отсутствие свежих арестов и обременений.
4. **Проверить участок на местности** — фактические границы, подъезд, соседняя застройка, следы подтопления, свалок и ЛЭП.

Порядок шагов — рекомендация по результатам этой проверки. Отчёт не заменяет юридическую экспертизу сделки.

План участка



Спутниковый снимок участка



Жёлтый контур — границы участка по ЕГРН.

1. Юридический паспорт

Кадастровый номер	52:20:0500024:441
Кадастровый квартал	52:20:0500024
Вид объекта	Земельный участок
Статус записи	Учтенный
Дата присвоения КН	01.12.2015
Границы установлены	да
Форма собственности	Частная

Объекты капитального строительства

В границах участка не выявлены.

Права и обременения (ЕГРН)

Официальные сведения ЕГРН по объекту не запрашивались.

Правообладатель

Правообладатель	ФИО не раскрывается публично (266-ФЗ от 14.07.2022)
Источник сведений	получить: выписка от собственника или его согласие на раскрытие в ЕГРН

Проверка продавца

Продавец не проверялся. ФИО правообладателя-физлица закрыты Федеральным законом № 266-ФЗ и в реестре недоступны, но они есть в проекте договора: укажите фамилию, имя, отчество и дату рождения продавца — и проверка исполнительных производств, арбитражных дел, банкротства и действительности паспорта пройдет автоматически

Обременения права: что смотреть до сделки

Обременения (ЕГРН)	в открытых данных не публикуются — видны только в выписке ЕГРН
до сделки	Право и собственник актуальный правообладатель, дата возникновения права, история переходов — выписка ЕГРН
до сделки	Обременения, аресты, запреты ипотека, арест, запрет регистрационных действий — выписка ЕГРН
до сделки	Банкротство продавца реестр банкротств bankrot.fedresurs.ru — по ФИО и ИНН
до сделки	Исполнительные производства банк данных fssp.gov.ru — по ФИО и дате рождения

до сделки**Судебные дела**kad.arbitr.ru + суды общей юрисдикции по месту жительства

до сделки**Залоги движимого имущества**reestr-zalogov.ru

ФИО правообладателей в открытых источниках закрыты (266-ФЗ) и автоматически не публикуются: запросите у продавца свежую выписку ЕГРН (или закажите сами на Госуслугах) и сверьте паспорт. Расчёты по сделке — только безопасные (аккредитив/эскроу), оформление — через нотариуса или МФЦ.

2. Градостроительство, застройка (СПОЗУ) и зоны с особыми условиями

Территориальная зона автоматически не определена: в открытых данных поиск зон доступен только по реестровому номеру, точечный запрос по координатам закрыт авторизацией. Зону следует уточнить по ПЗЗ муниципалитета или в ГПЗУ.

Участок расположен в границах населённого пункта: **52:20-3.1.**

Пересечений с зонами с особыми условиями использования не выявлено.

Генеральный план, градостроительный регламент (предельный процент застройки, отступы, высотность) и актуальность ВРИ по классификатору проверяются по документам муниципалитета вручную — в машиночитаемом виде эти сведения не публикуются.

Где посмотреть первоисточники

- **Яндекс.Карты — спутник**

<https://yandex.ru/maps/?ll=44,0270538%2C56.5607752&z=18&l=sat>

актуальный снимок: фактическая застройка, подъезд, соседи

- **Публичная кадастровая карта (НСПД)**

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17&coordinate_x=4901069.21&coordinate_y=7670869.8

границы участка и слой территориальных зон

- **Google Earth — съёмка по годам**

<https://earth.google.com/web/@56.5607752,44.0270538,0a,600d,35y,0h,0t,0r>

видно, что было на участке раньше: свалки, карьеры, постройки

- **ГИСОГД России**

<https://gisogd.gov.ru/>

федеральная система: генпланы и правила землепользования муниципалитетов

Ссылки на карты открываются сразу на этом участке. Градостроительный портал субъекта показывает зоны и документацию; если для региона своего портала нет, работает федеральная ГИСОГД.

Риск затопления

Участок не попадает в зарегистрированные зоны затопления и подтопления по данным ЕГРН.

Проверены зоны, внесённые в ЕГРН как ЗОУИТ. По данным Минприроды такие зоны установлены примерно для половины паводкоопасных территорий — отсутствие записи не гарантирует отсутствие подтопления. Уточняйте у местной администрации историю паводков.

Красные линии (границы территорий общего пользования)

По этой территории красные линии в ЕГРН **не внесены**. Это не означает, что их нет: линии попадают в ЕГРН только там, где утверждён и передан проект планировки территории. Проверьте ППТ в администрации муниципалитета.

Что и сколько можно построить (ориентир)

Класс использования (по ВРИ)

нежилая застройка (по ВРИ участка)

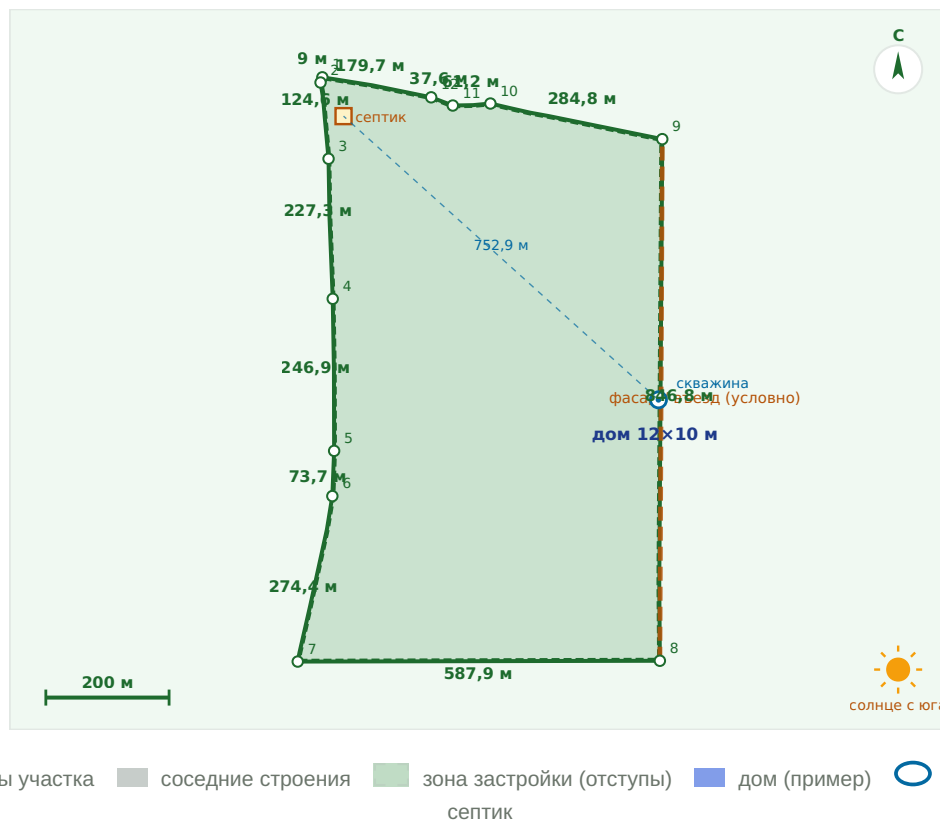
Отступы от границ / от улицы

3 м / 5 м

△ Параметры — **типовой ориентир для жилой зоны, а не регламент вашего муниципалитета**. Точные Кз, этажность и % застройки устанавливает ПЗЗ конкретного муниципалитета (сайт администрации / ГИСОГД субъекта) — в ряде муниципалитетов Кз ниже (10–20%), единый 30% подставлять нельзя. Основа диапазона: **типовой диапазон зоны Ж (СП 30-102-99, СП 53.13330.2019)**. Точный расчёт — после градрегламента / ГПЗУ.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СПЗУ)

Раздел 4 уведомления · ст. 51.1 ГрК РФ · Приказ Минстроя № 591/пр



Технико-экономические показатели

Отступ от границ участка	3 м
Отступ от улицы (фасад)	5 м
Противопожарный разрыв до соседей	6 м
Соседних строений учтено	0
Зона допустимой застройки	478 751 м²
Дом (пример посадки)	12 × 10 м · 120 м² застройки

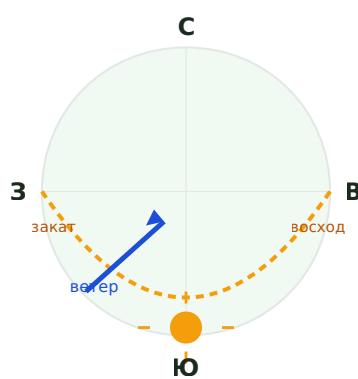
Ведомость поворотных точек границ

№	Х, м	Y, м
1	39,9	948,8
2	36,8	940,3
3	49,8	816,4
4	56,7	589,2
5	59,1	342,2
6	56,2	268,6
7	0	0
8	587,9	1,5
9	591,7	848,3
10	312,9	906,2
11	251,8	903
12	216,7	916,2

Максимально возможное пятно (справочно)	195 531 м²	Локальные координаты в метрах от юго-западного угла кадра. Точные координаты поворотных точек — из выписки ЕГРН; для подачи уведомления сверьте по актуальной выписке.
Скважина — септик (пример)	752,9 м (норма ≥ 8 м, СанПин 2.1.3684-21)	

Отступы приняты по градостроительному регламенту территориальной зоны. Противопожарный разрыв между домами зависит от материалов стен (6–15 м, СП 4.13130) — показан минимальный 6 м. Дом, скважина и септик показаны как ПРИМЕР комфортного размещения (дом у фасада, септик ≥ 8 м от скважины); фасадная сторона принята условно по самой длинной границе — уточняется по фактическому въезду. Соседние строения — по сведениям реестра; неучтённые постройки проверяются на местности. Итоговая посадка — по ГПЗУ (ст. 57.3 ГрК РФ). Наш плюс: посадка учитывает не только границы участка, но и соседние здания.

Солнце, инсоляция и ветер — ориентация дома



Высота солнца в полдень (лето / зима)	56,9° / 10,0°
Зимняя тень от дома высотой 10 м	56,7 м
Инсоляция жилых комнат	норма ≥ 2 ч (СанПин 1.2.3685-21) — основные окна на Ю / ЮВ / В
Преобладающие ветры	З и ЮЗ (типичные для Европейской части, СП 131.13330) — ветрозащита с С / СЗ

Высота солнца — астрономический расчёт по широте участка. Направление ветров — типовое по климатическим нормам; точная роза ветров — по СП 131.13330 для конкретного пункта. Рекомендация: жилые комнаты и зону отдыха ориентировать на юг, хозблок / гараж / глухие стены — на север.

Нормативные нагрузки на конструкции

Показатель	Значение	Основание
Сейсмичность	ниже 6 баллов	Населённый пункт не входит в список сейсмических районов СП 14.13330.2018 — расчётная интенсивность ниже 6 баллов, антисейсмические мероприятия не требуются.

Снеговой и ветровой районы в СП 20.13330.2016 заданы картами 1 и 2 приложения Е; списка населённых пунктов свод правил не содержит, поэтому здесь они не приводятся — определяются по карте при проектировании.

СП 14.13330.2018 применяется на площадках сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов. Значения даны для средних грунтовых условий; точная сейсмичность площадки определяется сейсмическим микрорайонированием.

Порядок строительства дома (уведомительный, ст. 51.1 ГрК РФ)

- Уведомление о планируемом строительстве** — в орган местного самоуправления (МФЦ или «Госуслуги») до начала работ: параметры дома и схема размещения на участке.
- Ответ за 7 рабочих дней** — уведомление о соответствии дома предельным параметрам ПЗЗ и допустимости на участке; действует 10 лет.
- Строительство** — дом не выше 20 м, не более 3 надземных этажей, не для раздела на квартиры.
- Уведомление об окончании** — в течение месяца после постройки, с техпланом кадастрового инженера; постановку на учёт орган выполняет сам.
- Садовые/дачные дома** — до 01.03.2031 упрощённый порядок («дачная амнистия»): регистрация по техплану без уведомлений.

Порядок общий по ГрК РФ; муниципалитет может иметь особенности. Не действует там, где строительство запрещено (см. ЗОУИТ выше).

Что придётся согласовать — матрица по этому участку

Процедура	Почему нужна	Кто выдаёт	Срок
Градостроительный план участка (ГПЗУ)	нужен всегда перед проектированием	администрация муниципалитета / МФЦ / Госуслуги	до 14 рабочих дней, бесплатно
Разрешение на строительство	объект не относится к ИЖС — уведомительный порядок не применяется	орган, выдающий разрешения	до 5 рабочих дней после экспертизы
Технологическое присоединение (свет, газ, вода)	подключение к сетям	сетевые организации, единый оператор газификации	от 30 дней; сроки по типу присоединения
Инженерно-геологические изыскания	требуются для проектирования фундамента	изыскательская организация (СП 47.13330)	2–4 недели

Перечень сформирован по фактическим ограничениям этого участка. Сроки — нормативные, на практике зависят от региона и комплектности документов. Не является юридической консультацией.

Комплексное развитие территории (КРТ)

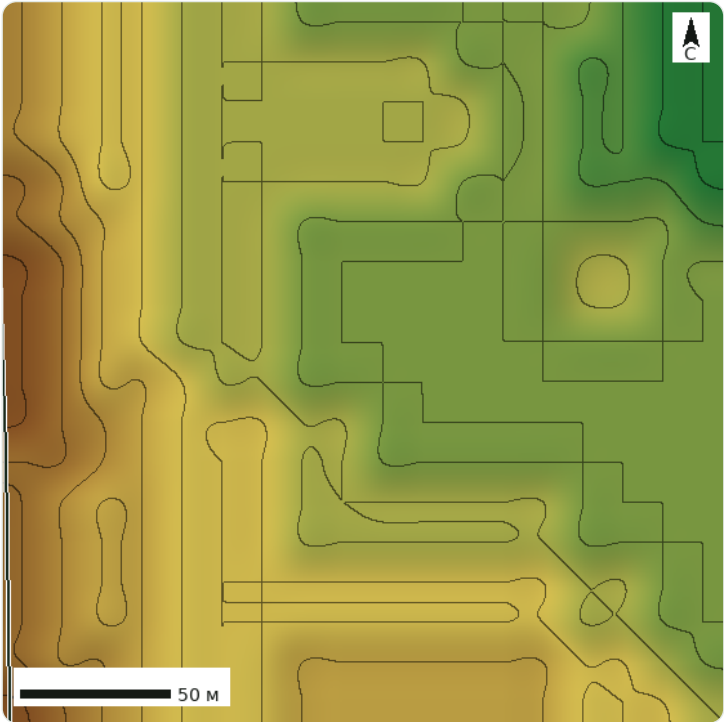
Решения о КРТ в открытых данных не публикуются отдельным слоем — это единственная проверка раздела, которую нельзя выполнить автоматически. Попадание в границы КРТ влияет на условия застройки и создаёт риск изъятия для государственных нужд, поэтому проверьте вручную:

- Карта на вашем участке** — [открыть карту](#) (включите слой «Территории, подлежащие комплексному развитию»).
- Реестр территорий комплексного развития** — [открыть реестр](#).
- ГИСОГД региона** — решения о КРТ, проекты планировки и межевания.
- Сайт региона / муниципалитета** — постановления о КРТ и развитии территорий.

3. Геодезия, рельеф и окружение

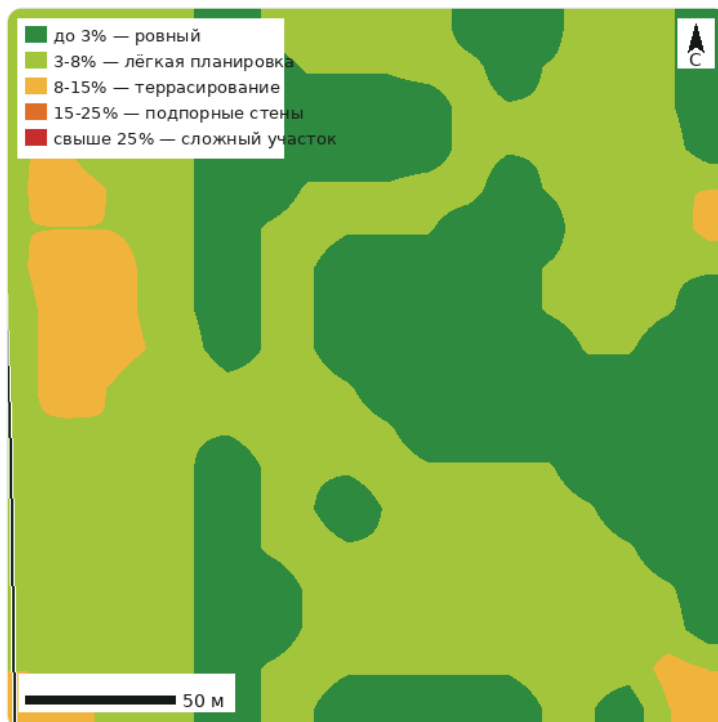
Площадь по сведениям ЕГРН	488 909 м²
Габариты (длина × ширина)	949,6 × 587,4 м
Периметр	2 954 м
Площадь по контуру	487 578 м²
Длины сторон	9,0 × 25,9 × 31,0 × 67,8 × 96,2 × 131,1 × 116,0 × 131,0 × 41,4 × 32,3 × 54,6 × 129,1 × 75,5 × 15,2 × 587,9 × 126,7 × 720,2 × 187,6 × 30,7 × 32,3 × 34,2 × 28,3 × 33,0 × 37,6 × 97,8 × 82,0 м
Периметр	2 954 м
Поворотных точек	27
Центр участка (WGS84)	56.5607752, 44.0270538

Карта рельефа участка



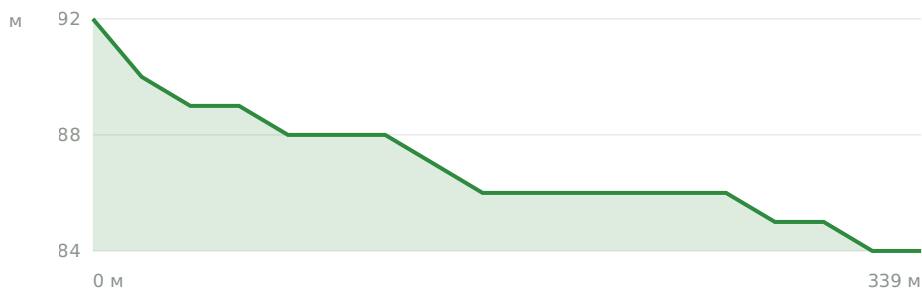
Область 240×240 м, отмывка рельефа (hillshade). Зелёный — ниже, коричневый — выше. Белый контур — границы участка.

Карта уклонов — где можно ставить дом



Уклон в процентах по модели высот. До 3% — площадка ровная; 8–15% требует террасирования; свыше 25% закладывают подпорные стены и удорожают фундамент.

Профиль рельефа



Разрез по диагонали кадра с юго-запада на северо-восток; перепад по разрезу 8 м.

Затенение участка рельефом

Световой день 21 декабря	6,1 ч из 6,6 ч на открытой местности
Световой день в равноденствие	11,8 ч из 12,1 ч
Горизонт закрыт в южном секторе	1,7°
Максимальное закрытие горизонта	2,3° на азимуте 264°

Учитывается только рельеф: соседние здания и деревья не моделируются.

Рельеф

Перепад высот **10 м**

Средний уклон **1,4%**

Высота над уровнем моря	85,0 — 95,0 м
Вывод	Значительный перепад высот — потребуется планировка, риск склона и стока

Окружение: кадастровый квартал

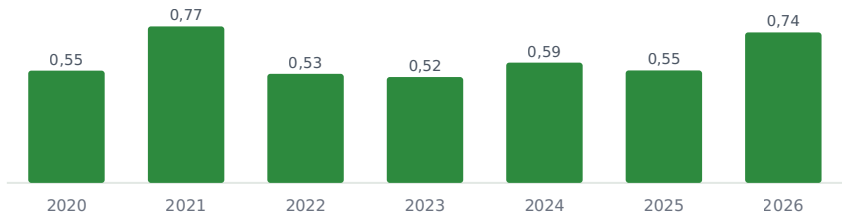
Земельных участков в квартале	1151 (с границами 1151, без границ 0)
Объектов капстроительства	191 (с границами 138, без границ 53)
Средняя кадастровая стоимость	151,2 ₽/м²

Грунт и рекомендации по фундаменту

Состав грунта (глубина 30–60 см)	глина 27,6% · песок 32,1% · ил 40,3%
Тип грунта	суглинок
Фундамент (ориентир)	Суглинок среднепучинистый — рекомендуется заглублённый ленточный, плитный или свайно-ростверковый фундамент с утеплением отмостки и дренажом.

Это ориентир: точный тип грунта, уровень грунтовых вод и несущую способность определяют инженерно-геологические изыскания на участке.

Что менялось на участке (спутник)



Год	Съёмка	NDVI	Покров	Облачность
2020	02,09,2020	0,55	плотная растительность	2,3%
2021	12,07,2021	0,77	плотная растительность	0,1%
2022	26,08,2022	0,53	плотная растительность	0%
2023	18,08,2023	0,52	плотная растительность	2%
2024	08,07,2024	0,59	плотная растительность	0%
2025	27,05,2025	0,55	плотная растительность	0%
2026	18,07,2026	0,74	плотная растительность	0,1%

Вывод: Растительность заметно нарастала — признак того, что участок не обрабатывался (залежь, зарастание)

Наиболее резкое изменение: **2021** → **2022**, NDVI -0,23. Похоже на расчистку или начало работ — уточните, что происходило на участке.

NDVI — индекс вегетации по снимкам 2020–2026. Выше 0,5 — плотная растительность, ниже 0,2 — грунт или застройка. Разрешение снимков 10 м, поэтому показываем измеримый индекс, а не «фото по годам»: для небольшого участка картинка была бы нечитаемой.

Климат и энергопотенциал участка

Отопительный период	204 сут при средней -2,5°C
Градусо-сутки отопления (ГСОП)	2144 °C·сут
Температура: средняя / минимум / максимум	5,7°C / -35,9°C / 34,9°C
Солнечная установка 5 кВт	≈5 092 кВт·ч/год (1 018 на 1 кВт)
Лучший / худший месяц	5-й (713 кВт·ч) / 12-й (64 кВт·ч)
Ветер на высоте 50 м	6,5 м/с — высокий — ветрогенерация экономически интересна

Климат к 2050 году — горизонт ипотеки

Средняя температура	5,7°C → 9,2°C (+3,5°C, теплее)
Градусо-сутки отопления	2 144 → 1 548 °C·сут (-28%)
Отопление дома	примерно на 28% дешевле

Ансамбль из 4 климатических моделей CMIP6 (HighResMIP). Проекция показывает тенденцию, а не точный прогноз на конкретный год; для теплотехнического расчёта применяются действующие нормы СП 131.13330. Практический смысл: горизонт 30 лет — это срок ипотеки и срок службы ограждающих конструкций.

Инсоляция рассчитана с учётом рельефа и линии горизонта. Значения справочные; для теплотехнического расчёта применяются нормы СП 131.13330 для конкретного населённого пункта.

4. Окружение, транспорт и инфраструктура

Экологическая история участка

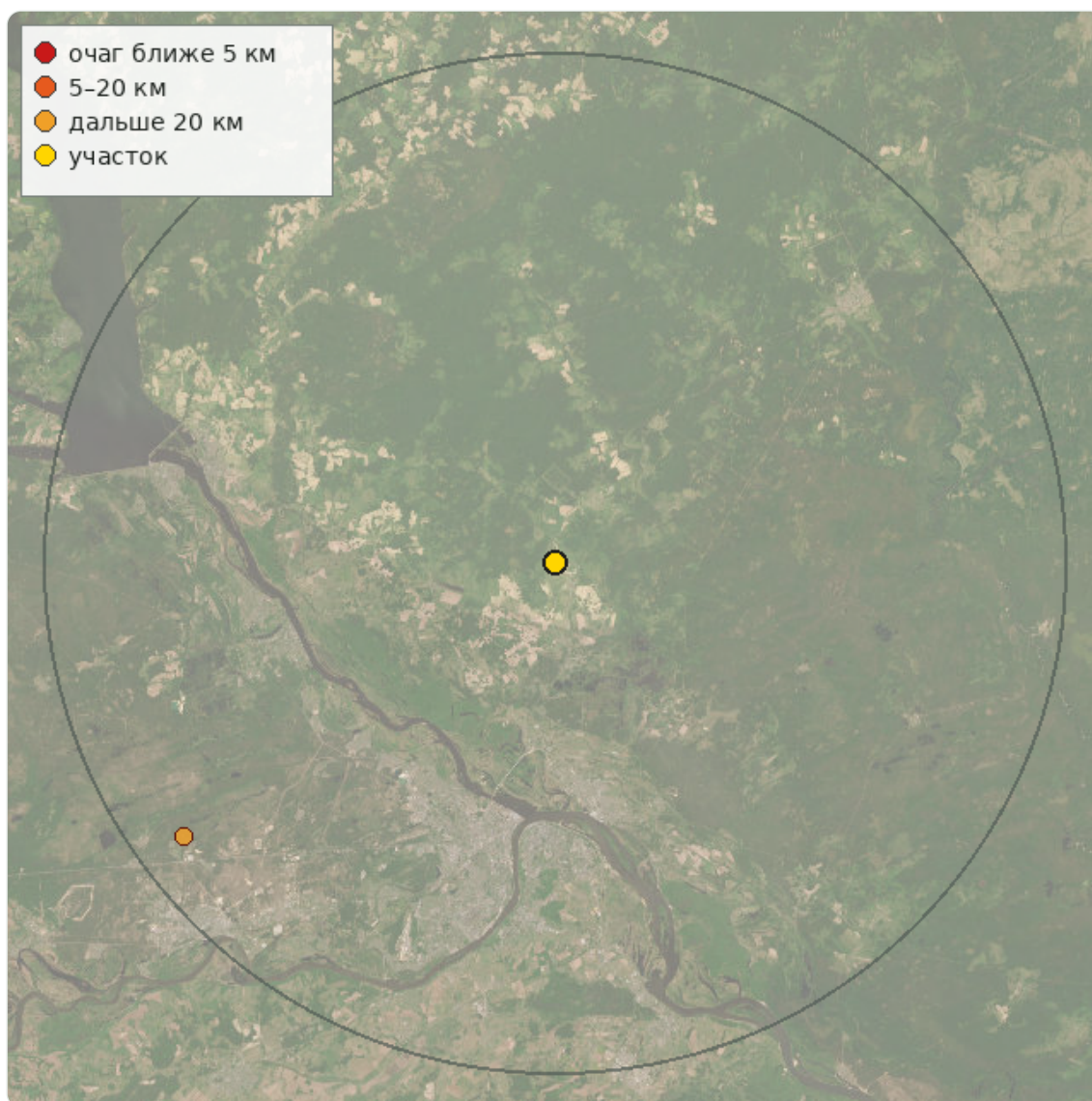
Признаков свалок, промплощадок и земляных работ на участке и рядом не обнаружено

Ферма, животноводческая площадка · Руины
бывшего животноводческого сельхозпредприятия **1 186 м от границы**

Промышленная площадка · ООО "Агрофирма
"Золотой Колос" **1 456 м от границы**

Реестра загрязнённых территорий в России не ведут, официальный перечень объектов размещения отходов публикуется без координат, а исторические карты машиночитаемо не отдаются. Поэтому «признаков не найдено» означает именно это, а не заключение о чистоте грунта: его даёт только лабораторный анализ проб (СанПиН 1.2.3685-21).

Пожарная обстановка вокруг участка



Активных очагов в радиусе 50 км

1 за 5 суток

Ближайший очаг	45,5 км от участка
История: сезоны с очагами рядом	2 из 5 лет (проба по пику сезона)

Термоточки — очаги горения по данным спутникового мониторинга; за 5 суток отражают текущую активность, а проба по прошлым сезонам — как часто в этом районе горит. Не заменяет оценку класса пожарной опасности лесничества.

Качество воздуха

Индекс качества воздуха (EAQI)	22 — хорошее
PM2.5 / PM10	2,3 / 2,5 мкг/м ³
NO ₂ / O ₃	0,5 / 55 мкг/м ³

Значение на текущий момент; у дорог и промзон в часы пик выше.

Ликвидность для жизни и перепродажи: требует проверки

Инфраструктуры в радиусе поиска мало — вероятно удалённая локация; проверьте транспортную доступность.

Пешая доступность: 0,0/10 (низкая)

Что рядом · социальная инфраструктура

Школы, сады, магазины, поликлиники в радиусе 2 км не найдены.

Транспорт

Остановки и станции в радиусе 2 км не найдены.

Инженерные сети рядом

ЛЭП	—	2 610 м
-----	---	---------

Неблагоприятные факторы

Промзона	ООО "Агрофирма "Золотой Колос"	1 995 м
----------	--------------------------------	---------

Расстояния — по прямой от центра участка. Возможность технологического присоединения уточняется у сетевых организаций.

Доступность: расстояния до ключевых объектов

лэп  2,6 км

Зелёный — до 1 км (пешком), янтарный — до 3 км, красный — дальше. Расстояния по прямой от центра участка.

Проезд к участку

Участок примыкает к проезду (просёлочная дорога). Такой проезд часто идёт по чужой земле — проверьте по кадастровой карте, стоит ли он на землях общего пользования

Просёлочная дорога

0 м от границы участка

Дорога регионального значения	24 м от границы участка
Дорога общего пользования	34 м от границы участка
Дорога регионального значения	44 м от границы участка

Расстояние считается от границы участка до оси дороги по открытым картам. Кому принадлежит полоса между участком и дорогой, реестр в машиночитаемом виде не публикует: если подъезд идёт не по землям общего пользования, потребуется сервитут — соглашение с соседом или решение суда (ст. 274 ГК РФ).

Что на участке по факту

Капитальных строений на участке не выявлено

Строений различимо на карте	0
Объектов капстроительства в ЕГРН	0

Пересекают границы участка:

- Полевая или лесная дорога

Сложившийся проход — основание требовать сервитут (ст. 274 ГК РФ); линия электропередачи и трубопровод приносят с собой охранную зону, водоток — водоохранную зону и береговую полосу общего пользования.

Контуры строений в OpenStreetMap наносят участники проекта. Отсутствие контура не доказывает, что строения нет; сигналом считается обратное — когда строение видно, а прав на него в реестре не числится.

Подключение к электросети

Участок в границах населённого пункта, вокруг застройка — сеть по улице почти наверняка есть, хотя в открытых картах распределительные линии размечены выборочно. Льготный порядок действует, если до сети не дальше 300 м; точное расстояние подтвердит сетевая организация по заявке

Свободную мощность центра питания в открытом доступе не публикуют: её называет сетевая организация в ответ на заявку. Расстояние показывает, по какой ставке считать присоединение, а не гарантирует наличие мощности

Подключение коммуникаций: газ и вода

Газопровод

в радиусе 3 км на открытых картах не размечено

Водоснабжение

Водонапорная башня · ~2 164 м

Расстояния — по прямой от центра участка, по данным открытым картографическим данным: полнота не гарантируется, подземные сети размечены редко, поэтому «не размечено» ≠ «сети нет». Возможность и стоимость подключения определяют только техусловия: газ — программа догазификации (connectgas.ru / облгаз), вода — местный водоканал.

План развития территории (горизонт 5–10 лет)

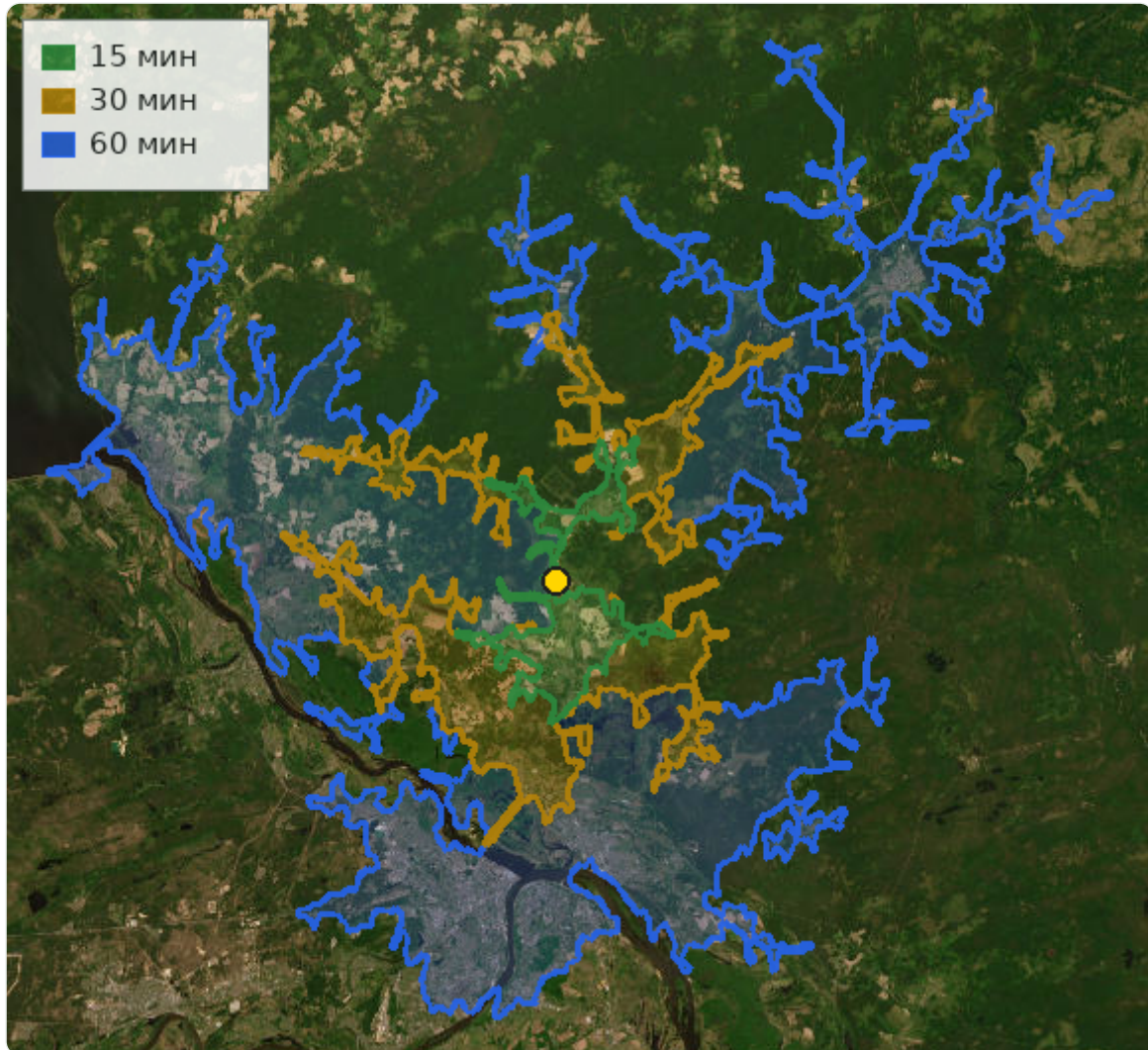
Территория охвачена федеральными и региональными мерами развития — фактор роста доступности инфраструктуры и ликвидности участка:

- **Нацпроект «Инфраструктура для жизни»** (2025–2030) — дороги, ЖКХ, модернизация водо- и теплоснабжения, благоустройство опорных населённых пунктов (Указ Президента № 309 от 07.05.2024).
- **Нацпроект «Эффективная и конкурентная экономика»** — поддержка МСП, промышленности и АПК (Указ Президента № 309 от 07.05.2024).
- **Госпрограмма комплексного развития сельских территорий (КРСТ)** — жильё, инфраструктура, благоустройство села (ПП РФ № 696 от 31.05.2019; в Москве/МО/СПб сельская ипотека не применяется — территории исключены).

Перечень федеральных мер — справочный. Конкретные проекты по участку уточняйте в госпрограммах субъекта и решениях органов местного самоуправления.

5. Маркетинговое окружение участка

Транспортная доступность — куда можно доехать



Время в пути	Площадь охвата	Населённые пункты
15 мин	96,5 км²	Кантаурово, Линда, Железнодорожный, Каликино
30 мин	419,6 км²	Ситники, Красная Слобода, Зиняки, Зарубино, Тарасиха и ещё 3
60 мин	1 932 км²	Нижний Новгород, Бор, Заволжье, Городец, Семёнов и ещё 28

Расчёт по дорожному графу для легкового автомобиля в свободном потоке; в час пик время в пути больше.

Социальная обеспеченность по нормативам

Социальная инфраструктура не обеспечена: 0 из 8 нормативов. Нет рядом: Детский сад, Школа, Магазин повседневного спроса, Остановка общественного транспорта, Поликлиника или больница
Балл обеспеченности: 0,0 из 10

Объект	Норматив	Фактически	Вывод
Детский сад	500 м	—	в радиусе поиска не найдено

Объект	Норматив	Фактически	Вывод
Школа	750 м	—	в радиусе поиска не найдено
Магазин повседневного спроса	800 м	—	в радиусе поиска не найдено
Остановка общественного транспорта	500 м	—	в радиусе поиска не найдено
Поликлиника или больница	1 000 м	—	в радиусе поиска не найдено
Аптека	800 м	—	в радиусе поиска не найдено
Спортивная площадка или зал	800 м	—	в радиусе поиска не найдено
Парк, сквер, зелёная зона	1 000 м	—	в радиусе поиска не найдено

Радиусы доступности приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для малоэтажной жилой застройки. В сельской местности часть объектов нормируется транспортной доступностью, а не пешей.

Конкурентное окружение

Назначение участка	Производство и склады
Участков в кадастровом квартале	21
Из них того же назначения	14
Прямых аналогов (площадь $\times/\div$ 2)	6
Удельная кадастровая оценка по кварталу	медиана 3,5 ₽/м^2 (от 3,5 до 600,56)
Позиция участка	3,5 ₽/м^2 — 0% на уровне медианы, 1-е место из 15
Земля в госсобственности рядом	6 участков, 703 506 м^2

Ближайшие аналоги

Кадастровый номер	Площадь	₽/м^2 по кадастру	Использование
52:20:0500024:438	624 473 м^2	3,5	для сельскохозяйственного производства
52:20:0500024:428	326 909 м^2	3,5	для сельскохозяйственного производства
52:20:0500024:2353	311 282 м^2	3,5	для сельскохозяйственного производства
52:20:0500024:443	951 391 м^2	3,5	для сельскохозяйственного производства
52:20:0500024:335	300 000 м^2	177	под промышленное строительство (строительство завода по производству упаковки из стекла для фармацевтической промышленности)
52:20:0500024:336	413 188 м^2	460,48	под промышленное строительство

Сравнение построено на кадастровой оценке соседних участков: она не равна рыночной цене, но искажена одинаково по всему кварталу, поэтому положение участка относительно соседей показывает верно. Аналогом считается участок того же назначения с площадью в пределах двукратного отклонения.

6. Рынок: торги и оценка стоимости

Лотов по данному участку на торгах не найдено.

Ценовой контекст квартала

Лотов в кадастровом квартале	4
Диапазон цен в выборке	71 400 — 2 280 000 ₽
Средняя цена	677 912 ₽

Аналитика торгов квартала

Состоялось торгов	0% (из 4 завершённых)
Медиана стартовой цены	157 ₽/м²
То же за сотку	15 700 ₽/сотка
Ориентир цены участка	76 758 713 ₽ за 488 909 м² по медиане квартала
Распределение по статусам	не состоялись: 4
Выборка	4 из 4 лотов

Показаны только стартовые цены торгов: цена сделки обычно отличается.

Ориентир стоимости (по кадастровой)

1 540 063 — 2 737 890 ₽

кадастровая стоимость 1 711 182 ₽ · 3,5 ₽/м²



Сопоставимых аналогов на торгах не найдено: в квартале 3 лотов из них 3 отклонены по масштабу (разница площади более чем в 3 раза). Ориентир: 1 540 063–2 737 890 ₽ (кадастровая 1 711 182 ₽ 3,5 ₽/м²). Кадастровая стоимость — массовая оценка (237-ФЗ) обычно ниже рынка на 10–40%; для сделки нужен отчет оценщика

7. Финансирование, налоги и стоимость владения

Что выгоднее сделать с участком

По деньгам впереди «продать как есть»: на 10.8 млн ₽ больше, чем «использовать по назначению». Срок — 1–4 месяца. Жилые сценарии не рассматриваются: вид разрешённого использования их не допускает

Сценарий	Результат	Срок
★ Продать как есть Ничего не делать с землёй, выставить на продажу	10 756 000 ₽ выручка 10 755 998 ₽ · затраты 0 ₽	1–4 месяца
Использовать по назначению Сельскохозяйственное использование или сдача в аренду	расчёт не применим	сразу

Продать как есть

Что нужно: Ничего, кроме актуальной выписки ЕГРН

Цена упирается в рынок квартала: быстрее продаётся тот, у кого готовы документы и понятен подъезд

Использовать по назначению

Что нужно: Ничего: это текущий разрешённый вид использования

Неиспользование сельхозземли три года подряд — основание для изъятия (ст. 6 101-ФЗ).

Жилой дом на такой земле построить нельзя без смены вида использования

Это скрининг на открытых данных, а не бизнес-план: цены взяты из справочника себестоимости и продаж по субъекту и из медианы рынка земли по кварталу, стоимость подключения сетей и фундамента считается по факту. Числа показывают порядок величин и то, в какую сторону думать.

Рыночный ориентир по сопоставимым лотам

Медиана	22 ₽/м²
Типичный разброс	6,05 – 89 ₽/м²
Выборка	29 лотов, кадастровый район 52:20
Кадастровая оценка участка	4 ₽/м² = 0,16 от медианы

Лот	Площадь	Цена	₽/м²	Статус
Право на заключение сроком на 5 (Пять) лет договора аренды земельного	175 026 м²	19 300 ₽	0,11	не состоялся
Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Красноокт	8 321 м²	6 357 ₽	0,76	не состоялся
Право заключения договора аренды земельного участка	7 737 м²	4 563 ₽	0,59	не состоялся
Земельный участок	4 188 м²	2 887 ₽	0,69	не состоялся
Земельный участок, государственная собственность на которые не разгран	2 879 м²	181 000 ₽	63	не состоялся

Лот	Площадь	Цена	₽/м²	Статус
Земельный участок, государственная собственность на которые не разгран	2 466 м²	220 000 ₽	89	не состоялся

Стартовая цена аукциона не равна цене сделки и обычно ниже рыночной: используйте как нижнюю границу ориентира, а не как оценку.

Процедуры до начала стройки

Особых режимов по доступным данным не выявлено

Обязательных процедур: 1

Процедура	Основание	Срок	Статус
Получить ГПЗУ Градерегламент территориальной зоны не установлен в наших данных — предельные параметры застройки подтверждаются только ГПЗУ	ГрК РФ, ст. 57.3	14 рабочих дней, бесплатно	нужна
Проверить попадание в границы КРТ Решение о комплексном развитии территории меняет правила застройки и может предусматривать изъятие; в открытых данных признак не публикуется	ГрК РФ, гл. 10	запрос в администрацию	проверить

Сроки нормативные: фактические зависят от муниципалитета и загрузки комиссий. Попадание в границы КРТ и актуальные решения о развитии территории в открытых данных не публикуются — их проверяют запросом в администрацию.

Инженерное подключение

Сеть	Расстояние	Ближайший объект
Электросети	473 м	ЛЭП 35 кВ
Газ	—	в радиусе поиска не найдено
Водоснабжение	2 164 м	Водонапорная башня

Стоимость присоединения по этому субъекту определяется договором с сетевой организацией.

Сроки и основания

- **Электричество** — 6 месяцев для мощности до 150 кВт. Для заявителей до 15 кВт действует льготный порядок: плата считается по льготной ставке региона за 1 кВт, если сеть не дальше 300 м в городе и 500 м в сельской местности. (Постановление Правительства РФ № 861)
- **Газ** — до границы участка — по графику программы. Догазификация: подводка до границы участка бесплатна, сеть внутри участка и оборудование — за счёт заявителя. (Постановление Правительства РФ № 1547, программа догазификации)
- **Вода и канализация** — 18 месяцев на подключение. Плату за подключение к водопроводу и канализации устанавливает орган регулирования субъекта или тариф организации ВКХ. (Постановление Правительства РФ № 2130)

Специальные территориальные режимы

Проверено 16 режимов в радиусе 1500 м — ни один участка не касается: особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия, лесничеств, ОЭЗ и ТОР, зон затопления, подтопления и оползней рядом нет.

Энергопотенциал участка

Источник	Выработка
Солнечная установка 5 кВт	5 092 кВт·ч/год
Ветрогенератор 5 кВт	10 950 кВт·ч/год

Тариф и цена установки у всех разные — найдите свою строку.

Тариф	Экономия	Окупаемость при цене установки		
		60 000 ₽/кВт	80 000 ₽/кВт	100 000 ₽/кВт
4,0 ₽/кВт·ч	20 368 ₽/год	14,7 года	19,6 года	24,5 года
5,0 ₽/кВт·ч	25 460 ₽/год	11,8 года	15,7 года	19,6 года
6,0 ₽/кВт·ч	30 552 ₽/год	9,8 года	13,1 года	16,4 года
7,0 ₽/кВт·ч	35 644 ₽/год	8,4 года	11,2 года	14,0 года
8,0 ₽/кВт·ч	40 736 ₽/год	7,4 года	9,8 года	12,3 года
9,0 ₽/кВт·ч	45 828 ₽/год	6,5 года	8,7 года	10,9 года

Установка 5 кВт, выработка 5 092 кВт·ч/год.

Оценка по среднегодовой скорости ветра; точный расчёт требует кривой мощности конкретной турбины и розы ветров.

Ипотека и кредиты под участок и ИЖС

Программа	Ставка	Лимит
Сельская ипотека Покупка участка со строительством дома в сельской местности и малых городах (кроме Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга). Работает через аккредитованные банки; лимиты субсидии разбирают быстро — подавать заявку в начале транша.	до 3%	до 6 млн ₽
Семейная ипотека на ИЖС Строительство дома по договору подряда со счётом эскроу; есть дети (условия по возрасту детей — по правилам программы на дату сделки).	6%	до 6 млн ₽
ИТ-ипотека (на строительство дома) Для сотрудников аккредитованных ИТ-компаний (действует вне Москвы и Санкт-Петербурга); строительство дома по договору подряда со счётом эскроу.	6%	до 9 млн ₽

Программа	Ставка	Лимит
Ипотека на ИЖС с эскроу (рыночная) Средства подрядчику раскрываются с эскроу после сдачи этапов — защита покупателя. Ставка рыночная, уточняйте в банке.	≈ ключевая ставка + маржа банка	до 60 млн ₽
Кредит на покупку земельного участка Залог — приобретаемый участок; требования к категории/ВРИ у банков различаются.	рыночная	до 15–30 млн ₽

Субсидии и меры поддержки

- **Материнский (семейный) капитал** — Можно направить на строительство/реконструкцию дома на участке. Суммы 2026: 728 921 ₽ (на первого ребёнка) и 963 243 ₽ (при рождении второго; доплата ≈234 тыс. ₽, если МСК на первого уже получен). Основание — ФЗ-256. Актуальные суммы — в СФР / на «Госуслугах».
- **Социальная газификация (догазификация)** — Подведение газа до границы участка — бесплатно (в газифицированных населённых пунктах). Оборудование и подключение внутри участка — за счёт собственника, для льготных категорий предусмотрена субсидия.
- **Земля многодетным семьям** — Право на бесплатный земельный участок — ст. 39.5 Земельного кодекса РФ, порядок и очередь устанавливает регион; во многих субъектах вместо участка можно выбрать денежную выплату (в ряде регионов её разрешено направить на ремонт или подведение сетей). Куда обращаться: орган местного самоуправления или соцзащита по месту жительства, заявление — через МФЦ или «Госуслуги».

Применимость к участку: ВРИ участка не относится к ИЖС/ЛПХ/садовому — часть программ (семейная ипотека на ИЖС, маткапитал на строительство) может быть недоступна; уточняйте по классификатору ВРИ и правилам программ.

Ставки, лимиты и суммы — ориентир на июль 2026; условия банков и государственных программ меняются. Актуальные — на дом.рф, сайтах банков, СФР и «Госуслугах». Не является офертой и индивидуальным расчётом.

Земельный налог (ориентир)

Кадастровая стоимость (база)	1 711 182 ₽
Ставка	0,3% — жилая застройка / ЛПХ / садовое / сельхоз
Налог в год	5 134 ₽
В месяц (справочно)	428 ₽

- **Ставка — максимальная по категории:** Показана предельная ставка 0,3% (ст. 394 НК РФ). Конкретный муниципалитет может установить ниже и ввести льготы (пенсионеры, многодетные, инвалиды) — уточните в решении местного совета / на nalog.ru.
- **Налог на дом (после постройки):** Налог на имущество физлиц на жилой дом — 0,1–0,3% его кадастровой стоимости в год; 50 м² площади дома налогом не облагаются (вычет).
- **НДФЛ при продаже:** При продаже раньше минимального срока владения (обычно 5 лет, в ряде случаев 3 года) — НДФЛ 13% с дохода; после срока — освобождение.
- **Содержание участка (борщевик и инвазивные):** Собственник обязан не допускать зарастания сорной растительностью и инвазивными видами (борщевик Сосновского и др.). За неиспользование и зарастание — штраф (КоАП ст. 8.7), при систематическом нарушении — риск изъятия участка (ст. 284–286 ГК РФ). Порядок — по закону субъекта.

Собственнику на заметку: борщевик и инвазивные растения

Борщевик Сосновского

**обязанность бороться — у
правообладателя**

Клён ясенелистный · золотарник канадский

**инвазивные виды — контролировать
разрастание**

За неустранение борщевика правообладателя штрафуют по региональным КоАП (например, в Московской области — граждане до 5 тыс. ₽, юрлица до 1 млн ₽); обязанность бороться с инвазивными растениями закрепляется и на федеральном уровне (поправки в земельное законодательство). Осмотрите участок в вегетационный сезон (май–август): заросли борщевика заметны по зонтикам высотой до 3–4 м. Многолетнюю динамику зарастания участка видно по спутниковым снимкам и NDVI в разделе «Что менялось на участке».

8. Экосистема «Зелёный ГОСТ»: следующие шаги

- **Строительный контроль и технадзор** — Независимый контроль качества на этапе строительства — от проверки проекта до приёмки работ.
- **Проектное финансирование** — Подбор банковского финансирования под проект застройки участка (ипотека ИЖС с эскроу, промышленная ипотека, меры господдержки).



Проверяйте участки с телефона

Приложение «Анализ земельного участка» в RuStore: поиск по кадастровому номеру и адресу, экспресс-проверка бесплатно, отчёт сохраняется в телефон и отправляется клиенту прямо из приложения.
<https://www.rustore.ru/catalog/app/ru.zelenygost.uchastok>

Экосистема Зеленыйгост.рф: проверка участка, зелёная сертификация, технадзор и проектное финансирование в одном контуре.

Полный перечень выполненных проверок

норма	Объект является земельным участком Земельный участок
норма	Статус записи Учтенный
норма	Границы установлены контур из 27 точек
справка	Площадь под застройку при максимальном проценте застройки 40% пятно застройки до 195 564 м²
норма	Площадь по контуру совпадает с декларированной расхождение 0,3%
норма	Границы соседних участков Все 1151 участков квартала имеют координаты границ
внимание	Соседние ОКС без границ 53 из 191 объектов капстроительства (28%) без координат — нормативные отступы при проектировании придётся уточнять по факту
справка	Кадастровая стоимость в окружении Средняя кадастровая стоимость в квартале: 151 ₽/м². У участка 4 ₽/м² — на 98% ниже среднего
внимание	Объекты на участке Зарегистрированных объектов капстроительства в границах участка не выявлено. ВНИМАНИЕ: по кварталу вернулся предельный объём выдачи — проверка неполная

справка**Территориальная зона (ПЗЗ)**

Зона не определена автоматически: в открытых данных зоны ищутся только по реестровому номеру, точечный запрос закрыт авторизацией. Проверено зон в выдаче: 40 (предел выдачи). Определите зону по ПЗЗ муниципалитета или закажите ГПЗУ

норма**Границы населённого пункта**

Участок в границах: 52:20-3.1

справка**Инсоляция и ориентация**

Высота солнца в полдень: лето 56,9°, зима 10,0°. Зимняя тень от 10 м здания — 56,7 м. Юг предпочтителен для жилых комнат

справка**Смежные участки**

Смежных участков в радиусе 500 м: 1 средняя кадастровая 4 ₽/м². Выдача ограничена 20 объектами — окружение показано выборочно

норма**Зоны с особыми условиями использования**

Проверено зон в кадастровом квартале: 6. Пересечений с участком нет. Ближайшая — «Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)» на расстоянии 1281,9 м

справка**Параметры застройки**

ВРИ участка не относится к жилой застройке — предельные параметры смотрите в градрегламенте ПЗЗ по фактическому ВРИ

норма**Посадка дома (СПОЗУ)**

Зона допустимой застройки ~478 751 м² (отступ 3 м от границ). Дом 12×10 м размещается у фасадной стороны с нормативными отступами

справка**Земельный налог (ориентир)**

~5 134 ₽/год по ставке 0,3% от кадастровой 1 711 182 ₽ (жилая застройка / ЛПХ / садовое / сельхоз). Точную ставку и льготы устанавливает муниципалитет

норма**Габариты участка**

949,6 × 587,4 м

норма**Неблагоприятные объекты**

Ближе 1 км нет. Ближайшие: Промзона — 1995 м

внимание**Пешая доступность**

балл 0,0/10 — низкая пешая доступность повседневных объектов

справка**Ориентир стоимости (по кадастровой)**

Сопоставимых аналогов на торгах не найдено: в квартале 3 лотов из них 3 отклонены по масштабу (разница площади более чем в 3 раза). Ориентир: 1 540 063–2 737 890 ₽ (кадастровая 1 711 182 ₽ 3,5 ₽/м²). Кадастровая стоимость — массовая оценка (237-ФЗ) обычно ниже рынка на 10–40%; для сделки нужен отчёт оценщика

справка**Программы финансирования**

Подобрано программ: ипотека ИЖС/участок (5), маткапитал, социализация, поддержка многодетных. Лимит семейной ипотеки: до 6 млн ₽.

справка

Грунт (ориентир)

На глубине 30-60см: глина 27,6%, песок 32,1%, ил 40,3% — суглинок. Суглинок среднепучинистый

справка

Солнечный потенциал участка

Установка 5 кВт даст ≈5 092 кВт·ч/год (1 018 кВт·ч на 1 кВт). Расчёт с учётом рельефа и горизонта

справка

Климат для строительства

Отопительный период ≈204 сут при средней -2,5°C, градусо-сутки ≈2 144 °C·сут. Абсолютный минимум -35,9°C. Норма за 2016–2025

справка

Ветровой потенциал

Средняя скорость ветра на высоте 50 м — 6,5 м/с: высокий — ветрогенерация экономически интересна

норма

Пожарная обстановка

За последние 5 сут в радиусе 10 км активных очагов не зафиксировано

справка

Климат на горизонте 30 лет

К 2050 году в среднем на 3,5°C теплее (5,7°C → 9,2°C). Затраты на отопление снизятся примерно на 28% (ГСОП 2 144 → 1 548). Ансамбль из 4 моделей CMIP6

справка

Изменения на участке по спутнику

Растительность заметно нарастала — признак того, что участок не обрабатывался (залежь, зарастание). NDVI 0,55 (2020) → 0,737 (2026), снимков: 7

внимание

Красные линии (территории общего пользования)

По этой территории красные линии в ЕГРН не внесены. Это НЕ означает, что их нет: линии попадают в ЕГРН только там, где утверждён и передан проект планировки территории. Уточняйте в администрации муниципалитета

норма

Экологическая история участка

Признаков свалок, промплощадок и земляных работ на участке и рядом не обнаружено

внимание

Проезд к участку

Участок примыкает к проезду (просёлочная дорога). Такой проезд часто идёт по чужой земле — проверьте по кадастровой карте, стоит ли он на землях общего пользования

внимание

Через участок проходит полевая или лесная дорога

По данным карты через границы участка проходит полевая или лесная дорога. Сложившийся проход — основание для соседей требовать сервитут (ст. 274 ГК РФ), а перекрыть его забором без спора не получится. В выписке ЕГРН такого обременения может не быть, пока дело не дошло до суда

справка

Подключение к электросети

Участок в границах населённого пункта, вокруг застройка — сеть по улице почти наверняка есть, хотя в открытых картах распределительные линии размечены выборочно. Льготный порядок действует, если до сети не дальше 300 м; точное расстояние подтвердит сетевая организация по заявке

справка

Лучший сценарий использования

По деньгам впереди «продать как есть»: на 10,8 млн ₽ больше, чем «использовать по назначению». Срок — 1–4 месяца. Жилые сценарии не рассматриваются: вид разрешённого использования их не допускает

Экосистема Зеленыйгост.рф

greengost@bk.ru
отчёт-об-участке.зеленыйгост.рф