

КОМПЛЕКСНАЯ ПРОВЕРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отчёт о юридической и строительной проверке земельного участка

50:28:0010506:9

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Домодедово, микрорайон Центральный, улица Рабочая, д. 2.
Дата формирования: 03.09.2026



Итоговая оценка участка
есть замечания

Юридическая чистота **7,2/10**

Пригодность под стройку **7,7/10**

Окружение и транспорт **3,9/10**

Цена и финансирование справочно

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

Доверие к данным: **75%** — выполнено 9 из 12 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
чисто

●
Экономическая
есть замечания

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: **20260903-5F123F** · дата: 03.09.2026

Проверка подлинности: <https://отчет-об-участке.зеленыйгост.рф/verify/20260903-5F123F>

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	6
1	Юридический паспорт	9
	— Объекты капитального строительства	9
	— Права и обременения (ЕГРН)	9
	— Правообладатель	9
	— Проверка продавца	9
	— Приобретаемость участка — насколько реально выйти на сделку	9
	— Обременения права: что смотреть до сделки	9
2	Градостроительство, застройка (СПОЗУ) и зоны с особыми условиями	11
	— Где посмотреть первоисточники	11
	— Риск затопления	11
	— Красные линии (границы территорий общего пользования)	11
	— Что и сколько можно построить — по ПЗЗ	12
	— Солнце, инсоляция и ветер — ориентация дома	13
	— Нормативные нагрузки на конструкции	14
	— Порядок строительства дома (уведомительный, ст. 51.1 ГрК РФ)	14
	— Что придётся согласовать — матрица по этому участку	14
	— Комплексное развитие территории (КРТ)	15
3	Геодезия, рельеф и окружение	16
	— Карта рельефа участка	16

— Карта уклонов — где можно ставить дом	17
— Профиль рельефа	17
— Затенение участка: рельеф и застройка	17
— Рельеф	18
— Окружение: кадастровый квартал	18
— Что менялось на участке (спутник)	18
— Спутниковый анализ участка · Sentinel-2	19
— Климат и энергopotенциал участка	19
— Климат к 2050 году — горизонт ипотеки	19
4 Окружение, транспорт и инфраструктура	20
— Экологическая история участка	20
— Среда: шум, затопляемость, перегрев	20
— Пожарная обстановка вокруг участка	21
— Качество воздуха	21
— Что рядом · социальная инфраструктура	22
— Транспорт	22
— Инженерные сети рядом	22
— Неблагоприятные факторы	22
— Доступность: расстояния до ключевых объектов	23
— Проезд к участку	23
— Что на участке по факту	23
— Подключение к электросети	23
— Подключение коммуникаций: газ и вода	24
— План развития территории (горизонт 5–10 лет)	24
5 Маркетинговое окружение участка	25

— Карта окружения (ортофото + инфраструктура)	25
— Транспортная доступность — куда можно доехать	25
— Социальная обеспеченность по нормативам	26
— Конкурентное окружение	26
— История застройки района	27
6 Рынок: торги и оценка стоимости	28
— Ценовой контекст квартала	28
— Аналитика торгов квартала	28
— Ориентир стоимости (по кадастровой)	28
7 Финансирование, налоги и стоимость владения	29
— Что выгоднее сделать с участком	29
— Что можно построить · объём застройки	30
— Авто-подбор застройки · сколько строений разместится	31
— Экономика застройки	31
— Проектное финансирование	32
— Предельная цена земли	32
— Инвестиционные показатели	32
— Денежный поток по годам	32
— Чувствительность покрытия (LLCR)	33
— Процедуры до начала стройки	33
— Инженерное подключение	33
— Льготный порядок присоединения	33
— Общий порядок: плата по стандартизированным ставкам	34
— Сроки и основания	34
— Специальные территориальные режимы	34

— Энергопотенциал участка	34
— Ипотека и кредиты под участок и ИЖС	35
— Субсидии и меры поддержки	35
— Земельный налог (ориентир)	36
— Собственнику на заметку: борщевик и инвазивные растения	36
8 Экосистема «Зелёный ГОСТ»: следующие шаги	37

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

Что даёт отчёт сверх публичной кадастровой карты

- **Экономика проекта** — LLCR 1.12, IRR 14,3% — окупаемость и покрытие долга, чего нет на публичке
- **Интерактивная посадка дома (СПОЗУ)** — влезает ли дом с отступами и охранными зонами: кадастр.зеленыйгост.рф/kalkulyator/posadka-doma
- **Готовый документ** — PDF с квалифицированной ЭП и онлайн-проверкой подлинности

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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, город Домодедово, микрорайон Центральный, улица Рабочая, д. 2.
Площадь	1 100 м ²
Габариты (длина × ширина)	51,3 × 26,4 м (форма неправильная, 81% прямоугольника)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость	4 239 059 ₽
Удельный показатель	3 854 ₽/м ²

Ключевые риски

- **Статус записи** — Ранее учтённый — участок оформлен до 2008 года по документам старого образца, нужна дополнительная проверка
- **Соседние участки без границ** — 4 из 28 участков квартала (14%) без координат границ — риск споров при межевании и уточнении границ
- **Соседние ОКС без контуров** — 6 из 17 объектов капстроительства (35%) без координат — нормативные отступы при проектировании придётся уточнять по факту

Что снизило оценку

Статус записи	-0.8
Соседние участки без границ	-0.8
Соседние ОКС без контуров	-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. **Заказать инженерные изыскания** — инженерно-геологические (грунты, уровень грунтовых вод), геодезические и топографическую съёмку участка. Обязательны для проектирования по СП 47.13330 и определяют тип фундамента и посадку дома.
3. **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).
4. **Заказать актуальную выписку ЕГРН** на дату сделки — подтвердить отсутствие свежих арестов и обременений.
5. **Проверить участок на местности** — фактические границы, подъезд, соседняя застройка, следы подтопления, свалок и ЛЭП.

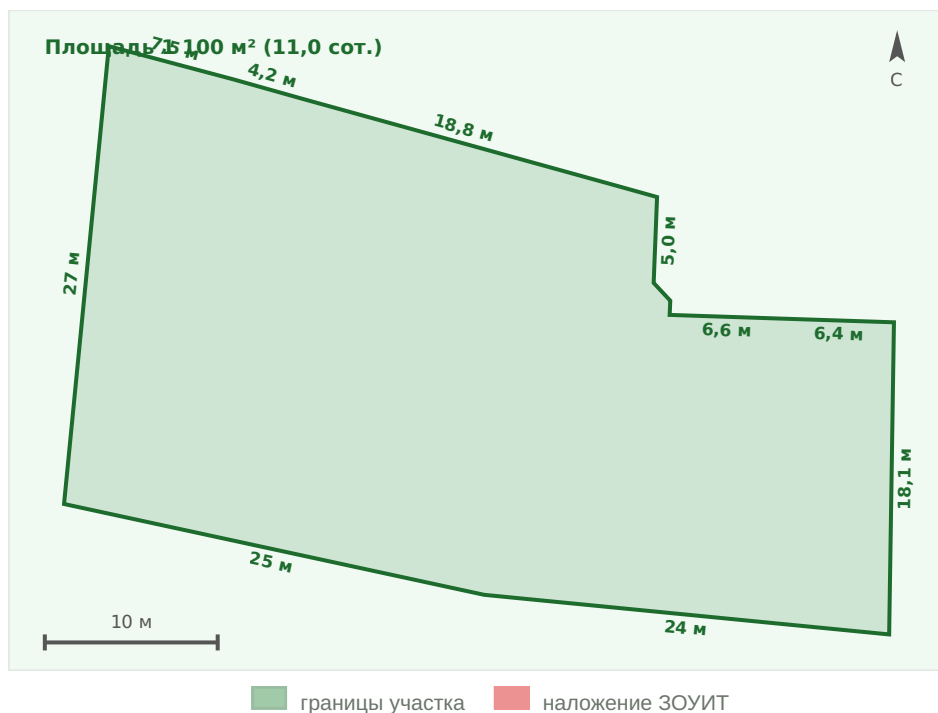
Порядок шагов — рекомендация по результатам этой проверки. Отчёт не заменяет юридическую экспертизу сделки.

Что получить дополнительно — дорожная карта

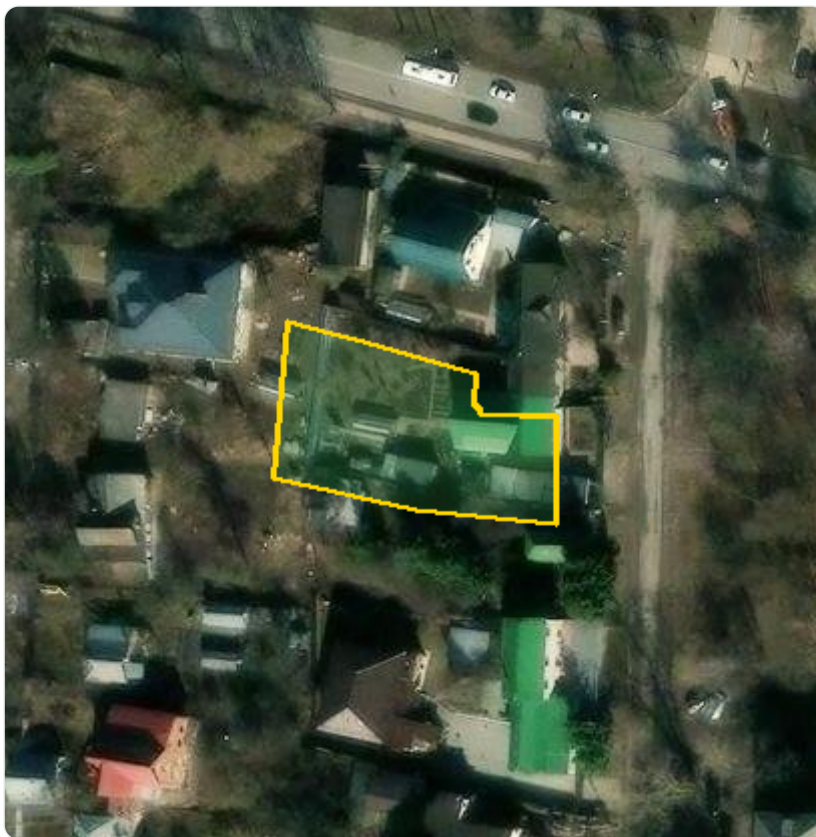
Часть сведений закрыта законом или требует полевых работ. Это не пробелы отчёта, а следующие шаги проверки — и где их сделать.

- **Выписка ЕГРН (права, обременения, ФИО собственника)** — Росреестр / Госуслуги. ФИО правообладателя раскрывается только с согласия владельца — 266-ФЗ.
- **ГПЗУ — градостроительный план участка** — Орган местного самоуправления (архитектура) через Госуслуги, бесплатно, ~14 рабочих дней.
- **Инженерные изыскания: геология, геодезия, топосъёмка** — Изыскательская организация — до проектирования, для точного рельефа и грунтов.

План участка



Спутниковый снимок участка



Жёлтый контур — границы участка по ЕГРН.

1. Юридический паспорт

Кадастровый номер	50:28:0010506:9
Кадастровый квартал	50:28:0010506
Вид объекта	Земельный участок
Статус записи	Ранее учтенный
Дата присвоения КН	29.01.2006
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

Приобретаемость участка — насколько реально выйти на сделку

Показывает, насколько реально приобрести именно этот участок (торги, форма собственности, состояние собственника), а не качество самой земли.

Балл приобретаемости: 0/100 (низкая). Сигналов выхода на рынок не обнаружено — участок, вероятно, не продается.

Явных сигналов выхода на рынок нет.

Синтез открытых сигналов (торги, форма собственности, состояние собственника, обременения, освоение по спутнику). Не прогноз и не часть балла качества участка — относится к сделке, а не к земле.

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.

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=37,7583006%2C55.4410201&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=4203234.8&coordinate_y=7447933.91

границы участка и слой территориальных зон

- **Google Earth — съёмка по годам**

<https://earth.google.com/web/@55.4410201,37.7583006,0a,600d,35y,0h,0t,0r>

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

- **РГИС Московской области**

<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning>

карта территориальных зон и градостроительной документации области

- **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 — по ПЗЗ

пятно застройки ≈ 440 м² · ориентир

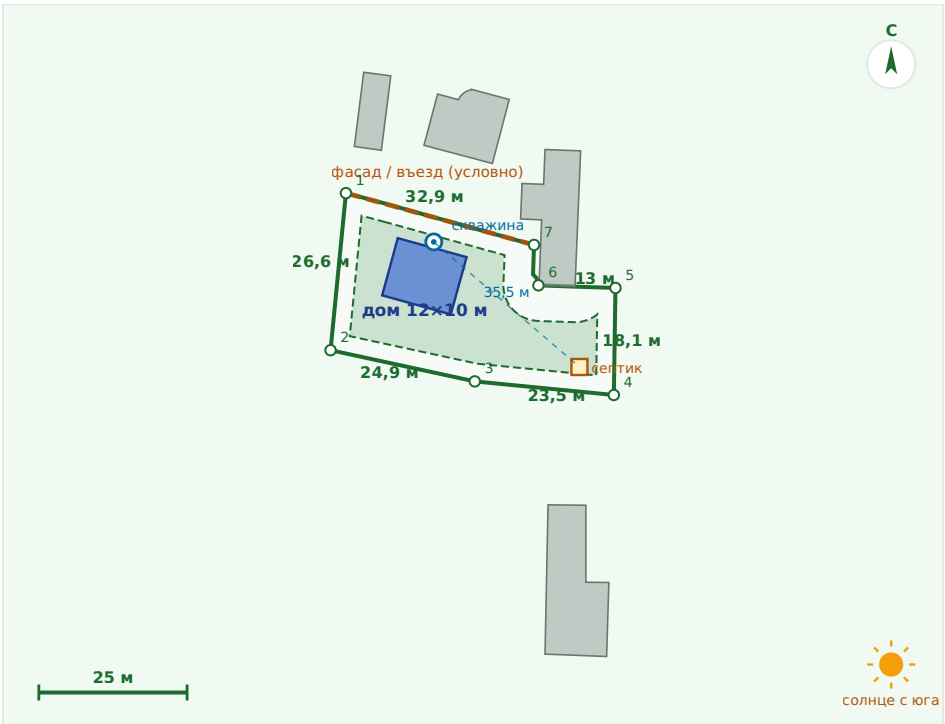
Класс использования (по ВРИ) ИЖС — индивидуальный жилой дом	Процент застройки (Кз) 40% · регламент ПЗЗ
Макс. площадь застройки 440 м²	Отступы от границ / от улицы 3 м / 5 м
Этажность / высота до 3 эт. / 20 м	Мин. озеленение 40%

✓ Значения взяты из градостроительного регламента муниципалитета «г.о. Домодедово», а не из типовых нормативов.

Основание: градостроительный регламент ПЗЗ (г.о. Домодедово), ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) — процент застройки, отступы от границ; этажность, высота, озеленение — типовой ориентир, регламентом не установлены. Источник: Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Домодедово Московской области, ст. 35 (ред. от 18.12.2024) № 1240 от 21.06.2021. Перед проектированием сверьтесь с действующей редакцией ПЗЗ и получите ГПЗУ — он остаётся единственным юридически значимым документом.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СПОЗУ)

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



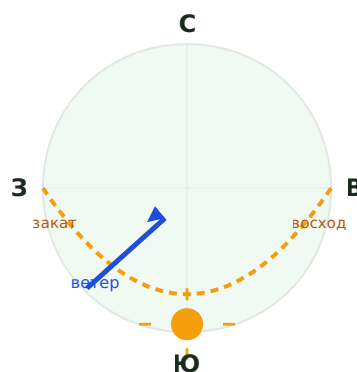
- границы участка ■ соседние строения ■ зона застройки (отступы) ■ дом (пример) ○ скважина ■ септик

Технико-экономические показатели

Отступ от границ участка	3 м
Отступ от улицы (фасад)	5 м
Противопожарный разрыв до соседей	6 м
Соседних строений учтено	4
Зона допустимой застройки	638,9 м²
Дом (пример посадки)	12 × 10 м · 120 м² застройки
Общая площадь при 3 эт.	360 м²
Максимально возможное пятно (справочно)	308,9 м²
Процент застройки (Кз)	40%
Скважина — септик (пример)	35,5 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)	58,0° / 11,1°
Зимняя тень от дома высотой 10 м	51 м

Ведомость поворотных точек границ

№	X, м	Y, м
1	2,6	34
2	0	7,6
3	24,3	2,3
4	47,7	0
5	48	18,1
6	35	18,5
7	34,3	25,3

Локальные координаты в метрах от юго-западного угла кадра. Точные координаты поворотных точек — из выписки ЕГРН; для подачи уведомления сверьте по актуальной выписке.

Инсоляция жилых комнат

норма ≥ 2 ч (СанПиН 1.2.3685-21) — основные окна на Ю / ЮВ / В

Преобладающие ветры

3 и ЮЗ (типовые 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 общих 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
Уведомление о планируемом строительстве (ст. 51.1 ГрК)	жилой дом на землях ИЖС/ЛПХ/садовых	орган местного самоуправления	ответ 7 рабочих дней
Уведомление об окончании строительства	после постройки, с техпланом	ОМСУ (постановку на учёт делает сам)	в течение месяца

Процедура	Почему нужна	Кто выдаёт	Срок
Технологическое присоединение (свет, газ, вода)	подключение к сетям	сетевые организации, единый оператор газификации	от 30 дней; сроки по типу присоединения

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)

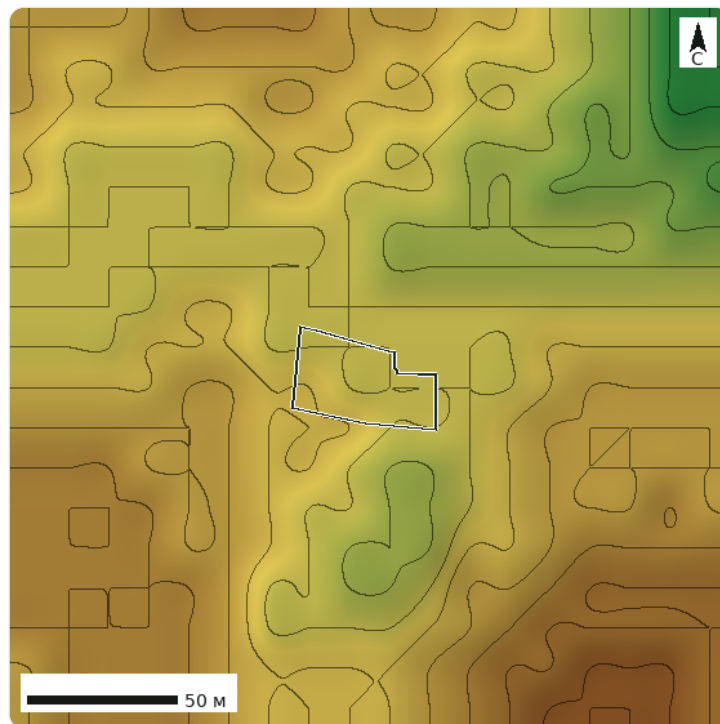
Решения о КРТ в открытых данных не публикуются отдельным слоем — это единственная проверка раздела, которую нельзя выполнить автоматически. Попадание в границы КРТ влияет на условия застройки и создаёт риск изъятия для государственных нужд, поэтому проверьте вручную:

- **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

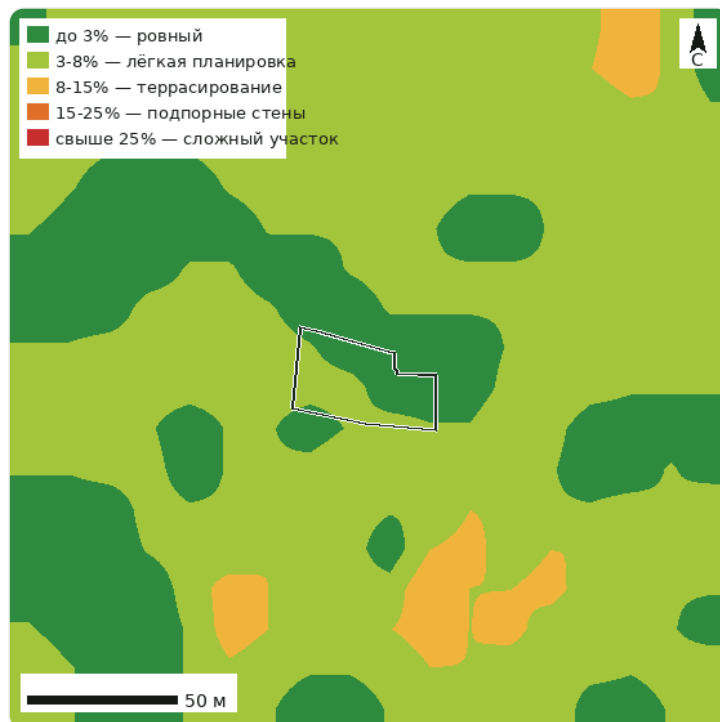
Площадь по сведениям ЕГРН	1 100 м²
Габариты (длина × ширина)	51,3 × 26,4 м (форма неправильная, 81% прямоугольника)
Периметр	146 м
Площадь по контуру	1 097 м²
Длины сторон	26,6 × 24,9 × 23,5 × 18,1 × 6,4 × 6,6 × 0,8 × 1,4 × 5,0 × 2,5 × 18,8 × 4,2 × 7,5 м
Периметр	146,3 м
Поворотных точек	14
Центр участка (WGS84)	55.4410201, 37.7583006

Карта рельефа участка



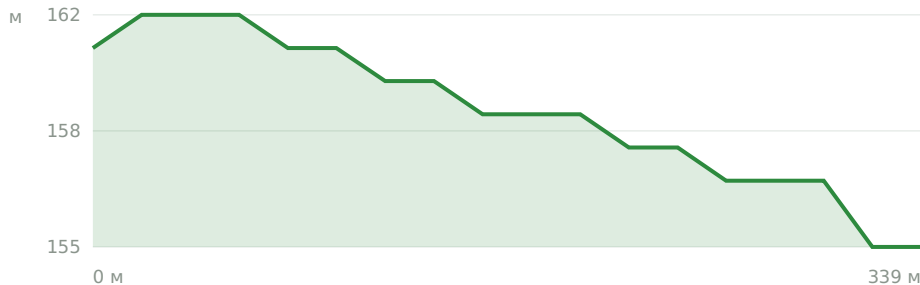
Область 240×240 м, отмывка рельефа (hillshade). Зелёный — ниже, коричневый — выше. Белый контур — границы участка.

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 7 м.

Затенение участка: рельеф и застройка

Световой день 21 декабря	4,3 ч из 6,8 ч на открытой местности
Световой день в равноденствие	10,4 ч из 12,1 ч
Горизонт закрыт в южном секторе	12,5°
Максимальное закрытие горизонта	14,4° на азимуте 88°
Застройка закрывает горизонт	14,4° — ~6 м на 23 м
Потеря солнца от застройки (декабрь)	1,9 ч по 125 зданиям OSM

Лучшая посадка дома по солнцу. Смещение к запад даёт +0,9 ч зимнего солнца (5,2 ч против 4,3 ч в центре) — меньше затенения соседями.

Учтены рельеф (SRTM) и соседние здания (OSM, радиус 300 м; высоты — `тег height` или `этажность×3 м`); деревья не моделируются. Высоты: 11 из 125 зданий из OSM, остальным принята типовая застройка (2 этажа). Оценка на уровне земли — верхние этажи получают больше солнца.

Рельеф

Участок практически ровный

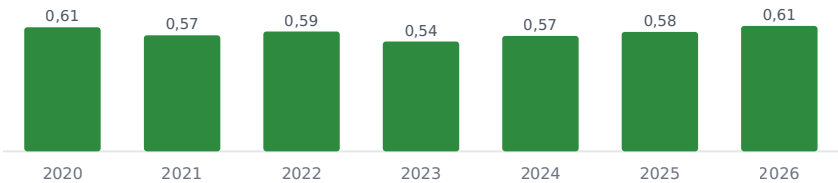
Перепад высот	1 м
Высота над уровнем моря	159,0 — 160,0 м
Высоты — по цифровой модели рельефа SRTM (радарная съёмка, разрешение ~30 м); для точного уклона и микрорельефа нужна топографическая съёмка.	

Участок меньше разрешения модели высот (30 м): микрорельеф не отображается, уклон требует уточнения топосъёмкой.

Окружение: кадастровый квартал

Земельных участков в квартале	28 (с границами 24, без границ 4)
Объектов капстроительства	17 (с контурами 11, без контуров 6)
Средняя кадастровая стоимость	3 754 ₽/м²

Что менялось на участке (спутник)



Год	Съёмка	NDVI	Покров	Облачность
2020	28,07,2020	0,61	плотная растительность	4,6%
2021	13,07,2021	0,57	плотная растительность	0,2%
2022	24,08,2022	0,59	плотная растительность	0,4%
2023	07,08,2023	0,54	плотная растительность	0%
2024	05,09,2024	0,57	плотная растительность	0%
2025	31,08,2025	0,58	плотная растительность	0%
2026	17,07,2026	0,61	плотная растительность	0%

Вывод: Существенных изменений растительного покрова не выявлено

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.

Спутниковый анализ участка · Sentinel-2

Снимок 17.07.2026 · облачность 0,0%. Спектральные индексы усреднены по пикселям внутри границ участка — оценка покрова без выезда.

Индекс	Значение	Трактовка
Растительность (NDVI)	0,615	плотный покров (лес/зарастание)
Влага / вода (NDWI)	-0,553	суходол, воды нет
Застроенность (NDBI)	-0,233	застройки нет

Спутник: плотная растительность. NDVI=0.62 — плотный покров (лес/зарастание): расчистка добавит затрат к освоению участка.

NDVI — плотность растительности, NDWI — влага/вода, NDBI — застроенность и минеральные поверхности. Значения — ориентир для проверки по месту и в сухой сезон, а не инструментальный замер.

Климат и энергопотенциал участка

Отопительный период	198 сут при средней -1,4°C
Градусо-сутки отопления (ГСОП)	1861 °C·сут
Температура: средняя / минимум / максимум	6,6°C / -28,8°C / 33,5°C
Солнечная установка 5 кВт	≈4 983 кВт·ч/год (997 на 1 кВт)
Лучший / худший месяц	6-й (687 кВт·ч) / 12-й (93 кВт·ч)
Ветер на высоте 50 м	6,5 м/с — высокий — ветрогенерация экономически интересна

Климат к 2050 году — горизонт ипотеки

Средняя температура	6,6°C → 9,6°C (+3,0°C, теплее)
Градусо-сутки отопления	1 861 → 1 394 °C·сут (-25%)
Отопление дома	примерно на 25% 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

Площадка отходов в 140 м от границы. По СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 такие объекты формируют санитарно-защитную зону; проверьте, не накрывает ли она участок

Площадка отходов	140 м от границы
Производство · ЗАО "ДоКон"	332 м от границы
Электростанция (ЭМИ)	455 м от границы
Промышленная площадка	457 м от границы
Промышленная труба	520 м от границы
Вышка/мачта связи (ЭМИ)	532 м от границы
Вышка связи (ЭМИ)	753 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).

Среда: шум, затопляемость, перегрев

Шум. Оценка ~56.9 дБА — превышение дневной нормы на 1.9 дБА. Нужны шумозащитные меры (окна, экраны, отступ).

железная дорога	805 м → ~56.9 дБА
железная дорога	949 м → ~56.2 дБА
железная дорога · Павелецкое направление МЖД II путь	1 016 м → ~55.9 дБА
железная дорога	1 033 м → ~55.8 дБА
железная дорога	1 084 м → ~55.6 дБА
железная дорога	1 115 м → ~55.5 дБА

Затопляемость. Зон затопления по ЕГРН нет, вода не вплотную. Риск затопления низкий по имеющимся данным.

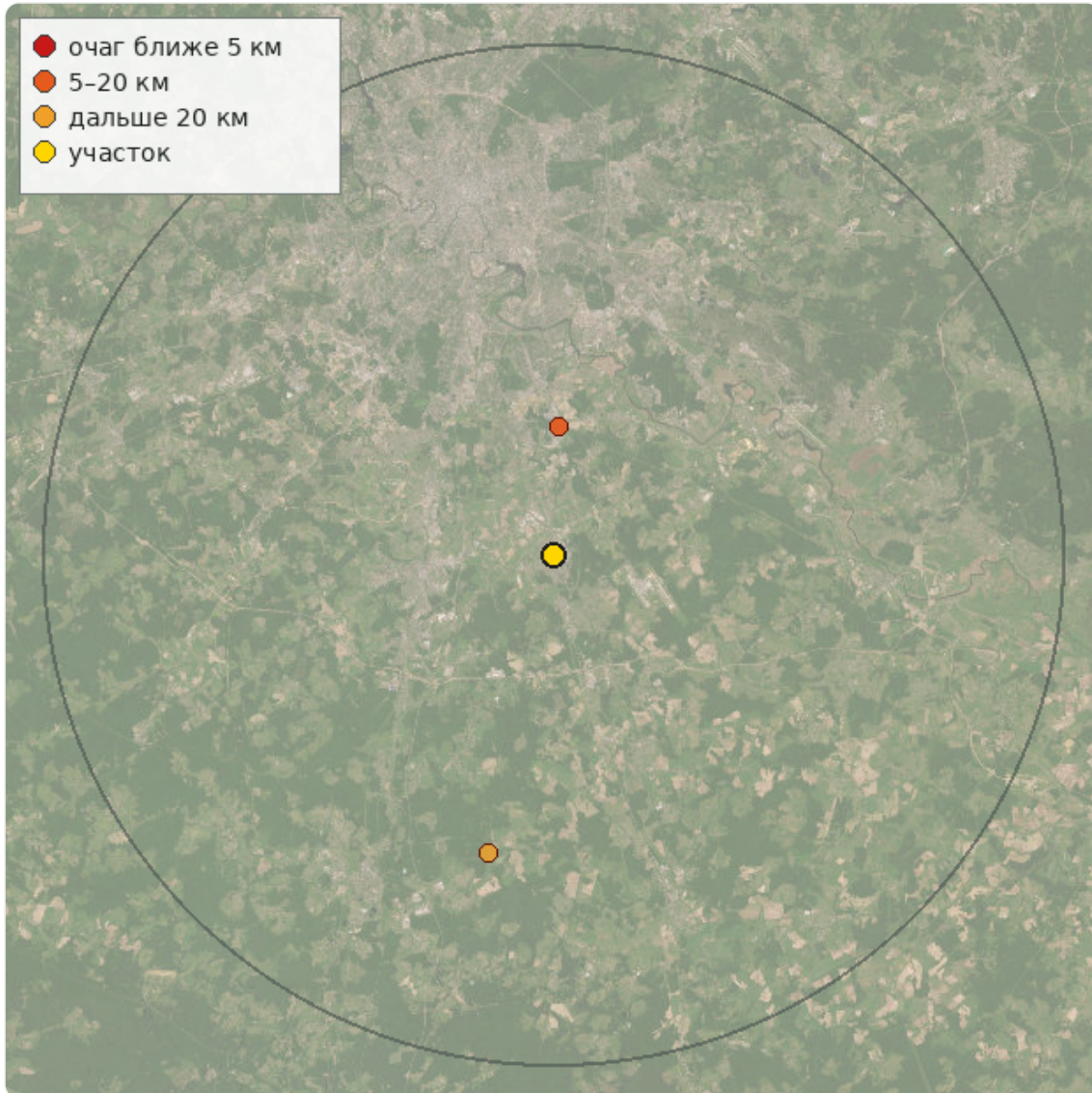
Перегрев (остров тепла). Зелени мало (~2%), застройка/покрытия преобладают — вероятен эффект острова тепла. Рекомендованы озеленение, деревья, светлые кровли.

ЭМИ (вышки связи, ЛЭП). Источники ЭМИ есть в радиусе, но не вплотную.

вышка/мачта связи (ЭМИ) · вышка/мачта связи	532 м
ЛЭП	1 114 м

Оценка по открытым данным (OSM, ЕГРН) — индикатор среды, не инструментальный замер.

Пожарная обстановка вокруг участка



Активных очагов в радиусе 50 км	2 за 5 суток
Ближайший очаг	12,5 км от участка
История: сезоны с очагами рядом	4 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)	27 — хорошее
PM2.5 / PM10	3,8 / 4,5 мкг/м³
NO ₂ / O ₃	2,8 / 73 мкг/м³

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

Ликвидность для жизни и перепродажи: снижена

В пределах 500 м есть неблагоприятный объект — фактор торга при перепродаже.

Пешая доступность: 10,0/10 (высокая)

Магазин 186 м, Остановка транспорта 97 м, Детский сад 278 м, Школа 147 м

Что рядом · социальная инфраструктура

Школа	Домодедовский лицей №3 имени Героя Советского Союза Юрия Павловича Максимова	147 м
Магазин	Домодедовское Райпо магазин № 15	186 м
Детский сад	Детский сад №18	278 м
Больница / поликлиника	Детская городская поликлиника	448 м

Транспорт

Остановка транспорта	Рабочая улица	97 м
Ж/д станция	Домодедово	945 м

Инженерные сети рядом

Электроподстанция	—	477 м
ЛЭП	—	1 542 м

Неблагоприятные факторы

Промзона	—	467 м
АЗС / топливный склад	АТП-21	1 155 м
Очистные сооружения	—	1 680 м
Кладбище	—	2 268 м
Свалка / полигон ТКО	—	2 646 м
Карьер	—	3 038 м
Военный объект	—	3 471 м

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

Доступность: расстояния до ключевых объектов

Остановка транспорта	97 м
Спортивный объект	117 м
Школа	147 м
Магазин	186 м
Аптека	244 м
Детский сад	278 м
Парк, сквер	419 м
Больница / поликлиника	448 м

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

Проезд к участку

Участок примыкает к дороге общего пользования — Рабочая улица (улица). Подъезд не зависит от соседей

Улица · Рабочая улица	9 м от границы участка
-----------------------	------------------------

Дорога межмуниципального значения · Советская улица	44 м от границы участка
---	-------------------------

Улица · Заводская улица	47 м от границы участка
-------------------------	-------------------------

Улица · Красная улица	54 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

На участке различимо 1 капитальное строение, в ЕГРН числится 0 — похоже на самовольную постройку

Строений различимо на карте	1
-----------------------------	---

Их суммарная площадь	30 м²
----------------------	-------

Объектов капстроительства в ЕГРН	0
----------------------------------	---

Дорог, троп, линий электропередачи и трубопроводов, пересекающих границы участка, не обнаружено.

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 (ближайшая размеченная — в 1486 м). Льготный порядок действует, если до сети не дальше 300 м; точное расстояние подтвердит сетевая организация по заявке. Ближайшая подстанция — Подстанция в 477 м

Линия 0,4 кВ	1 486 м — подключение напрямую от опоры
--------------	---

Подстанция	477 м
------------	-------

Подстанция	634 м
------------	-------

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

Водозабор · ~2 023 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)

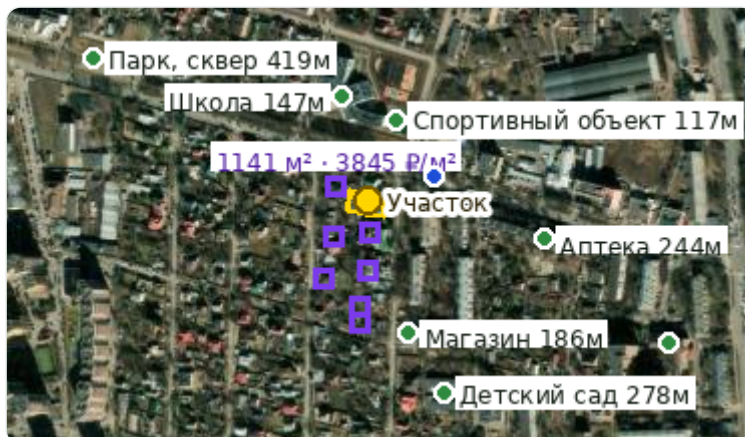
Территория охвачена федеральными и региональными мерами развития — фактор роста доступности инфраструктуры и ликвидности участка:

- **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.

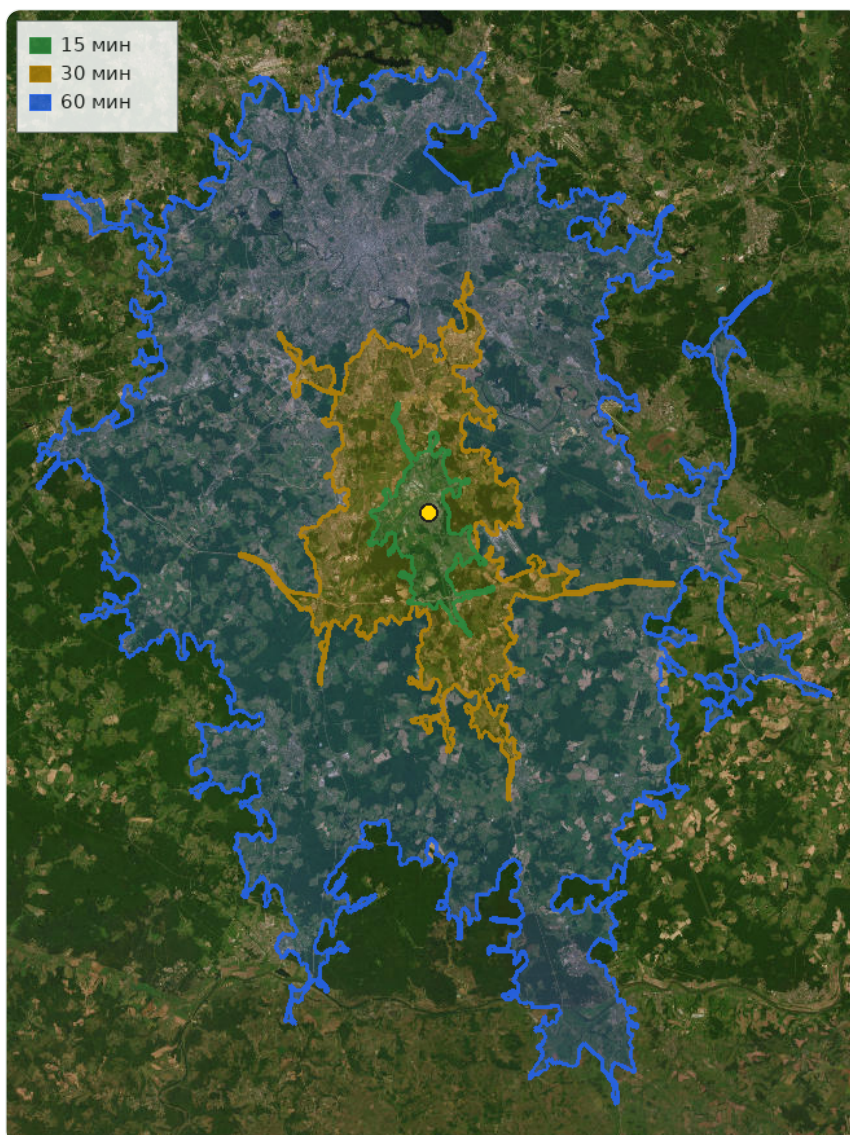
5. Маркетинговое окружение участка

Карта окружения (ортофото + инфраструктура)



Жёлтый — участок; зелёные метки — соцобъекты и сети, синие — транспорт, красные — неблагоприятные объекты, фиолетовые квадраты — соседние участки того же назначения с площадью и удельной кадастровой стоимостью. Подписаны ближайшие: все цифры по соседям — в таблице ниже.

Транспортная доступность — куда можно доехать



Время в пути	Площадь охвата	Населённые пункты
15 мин	164,8 км²	Домодедово, Горки Ленинские, Ям, Горки, Белеутово и ещё 10
30 мин	1 018 км²	Подольск, Видное, Дзержинский, Котельники, Щербинка и ещё 51
60 мин	6 848 км²	Москва, Балашиха, Мытищи, Химки, Королёв и ещё 374

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

Социальная обеспеченность по нормативам

Территория обеспечена социальной инфраструктурой: 8 из 8 нормативов выполнено

Балл обеспеченности: 10,0 из 10

Объект	Норматив	Фактически	Вывод
Детский сад Детский сад №18	500 м	278 м	в пределах норматива
Школа Домодедовский лицей №3 имени Героя Советского Союза Юрия Павловича Максимова	750 м	147 м	в пределах норматива
Магазин повседневного спроса Домодедовское Райпо магазин № 15	800 м	186 м	в пределах норматива
Остановка общественного транспорта Рабочая улица	500 м	97 м	в пределах норматива
Поликлиника или больница Детская городская поликлиника	1 000 м	448 м	в пределах норматива
Аптека Еаптека	800 м	244 м	в пределах норматива
Спортивная площадка или зал	800 м	117 м	в пределах норматива
Парк, сквер, зелёная зона Сквер в честь ликвидаторов аварии на ЧАЭС	1 000 м	419 м	в пределах норматива

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	ИЖС
Участков в кадастровом квартале	20
Из них того же назначения	16
Прямых аналогов (площадь ×/÷ 2)	8

Удельная кадастровая оценка по кварталу	медиана 3 863 ₽/м² (от 3 817 до 3 893)
Позиция участка	3 854 ₽/м² — 0% на уровне медианы, 7-е место из 17
Земля в госсобственности рядом	3 участков, 1 470 м²

Ближайшие аналоги

Кадастровый номер	Площадь	₽/м² по кадастру	Использование
50:28:0010506:32	1 224 м²	3 817	Для индивидуального жилищного строительства
50:28:0010506:26	874 м²	3 829	для индивидуального жилищного строительства
50:28:0010506:86	1 141 м²	3 845	для индивидуального жилищного строительства
50:28:0010506:13	976 м²	3 846	Индивидуальное жилищное строительство
50:28:0010506:83	1 048 м²	3 848	Индивидуальное жилищное строительство
50:28:0010506:24	807 м²	3 848	Для индивидуального жилищного строительства
50:28:0010506:1	803 м²	3 856	Для индивидуального жилищного строительства
50:28:0010506:19	760 м²	3 856	Для индивидуального жилищного строительства

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.

История застройки района



Зданий в радиусе 500 м	20
Период застройки	1980 – 2025
Возведено за последние 10 лет	8
Типичная этажность	3
Преобладающий материал	Из прочих материалов

Зелёным — застройка последних двух десятилетий. Год ввода в эксплуатацию по сведениям ЕГРН; уведомления о строительстве ИЖС в реестр зданий не попадают.

6. Рынок: торги и оценка стоимости

Лотов по данному участку на торгах не найдено.

Ценовой контекст квартала

Лотов в кадастровом квартале	26
Диапазон цен в выборке	349 350 — 5 797 850 ₽
Средняя цена	3 587 124 ₽

Аналитика торгов квартала

Состоялось торгов	8% (из 26 завершённых)
Медиана стартовой цены	—
Распределение по статусам	не состоялись: 24 · состоялись: 2
Выборка	26 из 26 лотов

Показаны только стартовые цены торгов: цена сделки обычно отличается.

Ориентир стоимости (по кадастровой)

3 815 153 — 6 782 494 ₽

кадастровая стоимость 4 239 059 ₽ · 3 854 ₽/м²



Сопоставимых аналогов на торгах не найдено: в квартале 0 лотов из них 0 отклонены по масштабу (разница площади более чем в 3 раза). Ориентир: 3 815 153–6 782 494 ₽ (кадастровая 4 239 059 ₽ 3853,7 ₽/м²). Кадастровая стоимость — массовая оценка (237-ФЗ) обычно ниже рынка на 10–40%; для сделки нужен отчёт оценщика

7. Финансирование, налоги и стоимость владения

Что выгоднее сделать с участком

По деньгам впереди «построить большой дом»: на 13.9 млн ₽ больше, чем «продать как есть». Срок — 2–3 года

Сценарий	Результат	Срок
★ Построить большой дом 500 м² общей площади в 3 этажа — предел для одного частного дома	18 111 000 ₽ выручка 98 341 957 ₽ · затраты 78 625 000 ₽	2–3 года
Продать как есть Ничего не делать с землёй, выставить на продажу	4 239 000 ₽ выручка 4 239 059 ₽ · затраты 0 ₽	1–4 месяца
Разделить на 2 участка и продать 2 участка примерно по 550 м²	4 149 000 ₽ выручка 4 239 059 ₽ · затраты 90 000 ₽	4–8 месяцев
Построить один дом Дом 100 м² пятна в 2 этажа — 164 м² полезной площади	948 000 ₽ выручка 37 948 426 ₽ · затраты 37 000 000 ₽	12–18 месяцев

Построить большой дом

Что нужно: ГПЗУ, проект, экспертиза при большой площади, мощность сетей под весь объём
 Предел регламента редко достижим на практике: мешают отступы, инсоляция соседей и мощность сетей. Считайте это верхней границей

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

Разделить на 2 участка и продать

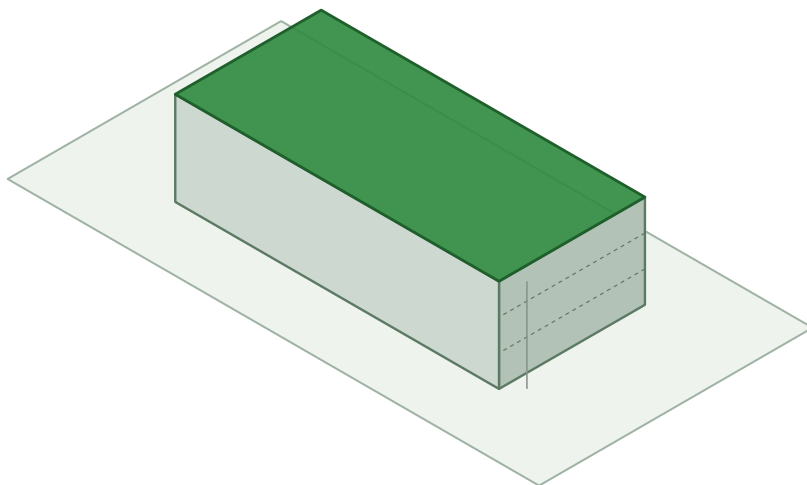
Что нужно: Кадастровый инженер, соответствие минимальному размеру участка по ПЗЗ, отдельный подъезд к каждой части
 Минимальный размер участка задаёт муниципалитет: если он больше 400 м², раздел не пройдёт. Маленькие участки продаются дороже за сотку, но медленнее

Построить один дом

Что нужно: Уведомление о планируемом строительстве, подключение сетей, уведомление об окончании и техплан
 Смета растёт от подключения сетей и фундамента: их считают по факту, а не по справочнику

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.

Что можно построить · объём застройки



Пятно застройки (макс)	440 м² · Кз 40.0–40,0%
Этажность	до 3
Высота	до 9 м
Общая площадь (макс)	1 320 м²
Полезная площадь	1 122 м²
Машиноместа	2 · 2 места на дом
Плотность застройки	1,2 (12 000 м²/га)
Коэффициент застройки	40,0%
Озеленение	45,5% · норматив от 25,0%

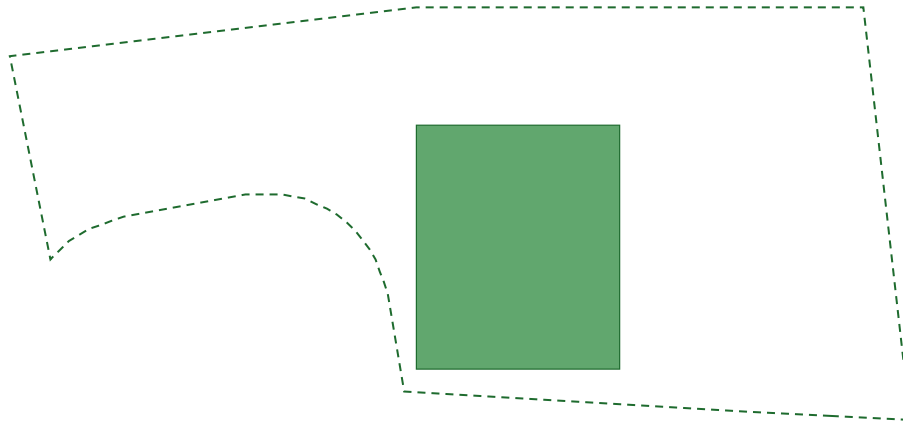
Баланс территории при максимальной застройке

Назначение	Площадь	Доля участка
Застройка (пятно)	440 м²	40,0%
Парковка	50 м²	4,5%
Проезды и площадки	110 м²	10,0%
Озеленение (остаток)	500 м²	45,5%

Машиноместа — по СП 42.13330.2016 (п. 11.31 для индивидуальных домов); площадь одного места на открытой стоянке принята 25 м² с учётом проезда. Озеленённая территория — не менее 25% (СП 42.13330.2016, п. 7.5); ПЗЗ муниципалитета может требовать больше. Под проезды и площадки принято 10% участка.

Показан МАКСИМАЛЬНЫЙ объём, допустимый регламентом (пятно × этажность × высота), а не проект дома — его форму выбирает застройщик. Параметры взяты из градрегламента ПЗЗ.

Авто-подбор застройки · сколько строений разместится



Оптимально строений	1 · Индивидуальный дом
Пятно застройки (сумма)	120 м² · 10,9% при Кз 40%
Этажность	до 3
Общая площадь (GFA)	360 м²
Продаваемая площадь	306 м²

Автоподбор компоновки: упаковка типовых пятен в место допустимого размещения (отступы от границ и улицы, противопожарные разрывы до соседей), с поворотом к оси участка. ЗОУИТ, дороги и точная планировка — в полном отчёте и проекте.

Автоматическая раскладка по отступам от границ, противопожарным разрывам между строениями и предельному проценту застройки. Ориентир до эскизного проекта: зоны с особыми условиями (ЗОУИТ) и внутренние проезды детализируются на стадии проектирования.

Экономика застройки

Пятно застройки по регламенту	440 м²
Этажность	до 3
Общая площадь	1 320 м²
Продаваемая площадь	1 122 м² при полезном выходе 85%
Стоимость строительства	166 056 000 ₽
Проект, сети, благоустройство	41 514 000 ₽ +25%
Участок (кадастровая стоимость)	4 239 059 ₽
Всего вложений	211 809 059 ₽
Выручка от продажи	259 622 766 ₽
Прибыль	47 813 707 ₽ маржа 18,4%, доходность 22,6%

Цены, на которых построен расчёт

Себестоимость строительства — **148 000 ₽/м²**, цена продажи — **231 393 ₽/м²**

Изменение цены первичного рынка (Росстат): ▼ -1,1% за квартал (1 кв 2026 → 2 кв 2026). Один квартал — не тренд, а направление рынка субъекта.

Для сравнения, готовое жильё на вторичном рынке — **195 062 ₽/м²** — новостройка дороже готового жилья на 19%. Справочно: расчёт выше построен на цене новостройки.

Модель укрупнённая: не учитывает стоимость денег, налоги и сроки.

△ Расчёт по верхней границе регламента. Типовой частный дом — 120-250 м², и экономика для него будет кратно меньше: цифры ниже показывают потолок, а не план.

Проектное финансирование

LLCR 1,12 при пороге 1,25

На грани: банк потребует больше собственных средств или пересмотра цены земли

Выручка проекта	259 622 766 ₽
Бюджет стройки (СМР + мягкие затраты)	207 570 000 ₽
Собственные средства	62 271 000 ₽
Кредит проектного финансирования	145 299 000 ₽
Проценты за срок стройки	22 376 046 ₽
Долг к погашению с процентами	167 675 046 ₽
Приведённая выручка (раскрытие эскроу)	187 102 954 ₽

Предельная цена земли

При текущих ценах и себестоимости проект не оставляет места для стоимости земли: участок имеет смысл только дешевле рынка или при другой концепции.

Инвестиционные показатели

Внутренняя норма доходности (IRR)	14,3% годовых
Срок возврата вложений	~2 г. (к раскрытию эскроу)
Вложения в участок (учтены в потоке)	4 239 059 ₽

Денежный поток по годам

Год проекта	Год 0	Год 1	Год 2	Год 3
Чистый поток	-108 024 059 ₽	-103 785 000 ₽	259 622 766 ₽	0 ₽
Накопленным итогом	-108 024 059 ₽	-211 809 059 ₽	47 813 707 ₽	47 813 707 ₽

Земля и строительство — вложения (минус), выручка приходит при раскрытии эскроу. Безлевериджный поток проекта.

Чувствительность покрытия (LLCR)

Себест. ↓ · Цена →	цена -15%	цена база	цена +15%
себест. -15%	1,12	1,31	1,51
себест. база	0,95	1,12	1,28
себест. +15%	0,82	0,97	1,12

Зелёное — проходит порог 1,25, красное — нет. Видно, при каком сдвиге цены или себестоимости проект перестаёт быть проходным.

Допущения расчёта: собственные средства 30% бюджета, ставка кредита 14,0% годовых, срок строительства 24 мес., реализация к 30 мес., средняя загрузка линии 55%, дисконтирование 14,0% годовых. Это экспресс-скрининг проходимости по банку, а не банковская модель: реальный график выборки транша, наполнение эскроу и ставку банк считает индивидуально.

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	1 144 м	ЛЭП 110 кВ
Газ	—	в радиусе поиска не найдено
Водоснабжение	2 023 м	Водозабор

Льготный порядок присоединения

Льготная ставка субъекта 23 860 ₽ за 1 кВт

Плата за 15 кВт 357 893 ₽

Условия: до 15 кВт, сеть ближе 500 м не применим на этом расстоянии

Льготная ставка за 1 кВт по п. 17 Правил № 861: физические лица до 15 кВт при расстоянии до сети 300 м в городе и 500 м в сельской местности.

Общий порядок: плата по стандартизированным ставкам

Подготовка и выдача техусловий (ставка С1)	16 663 ₽
Линия до точки подключения, 1 144 м × 3 283 ₽/м	3 755 752 ₽
Итого ориентир	3 772 415 ₽
Опор ВЛ-0,4 кВ при пролёте 40 м	30 шт.

Расчёт по действующим ставкам технологического присоединения субъекта.

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	4 983 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	19 932 ₽/год	15,1 года	20,1 года	25,1 года
5,0 ₽/кВт·ч	24 915 ₽/год	12,0 года	16,1 года	20,1 года
6,0 ₽/кВт·ч	29 898 ₽/год	10,0 года	13,4 года	16,7 года
7,0 ₽/кВт·ч	34 881 ₽/год	8,6 года	11,5 года	14,3 года
8,0 ₽/кВт·ч	39 864 ₽/год	7,5 года	10,0 года	12,5 года
9,0 ₽/кВт·ч	44 847 ₽/год	6,7 года	8,9 года	11,1 года

Установка 5 кВт, выработка 4 983 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 12 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 ₽
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 допускает индивидуальное жилищное строительство/ЛПХ — участок подходит под ипотечные программы ИЖС и материнский капитал на строительство дома.

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)	4 239 059 ₽
Ставка	0,3% — жилая застройка / ЛПХ / садовое / сельхоз
Налог в год	12 717 ₽
В месяц (справочно)	1 060 ₽

- **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

- **Сертификация дома** — Для жилого дома на этом участке применима «Зелёная сертификация» с оценкой по 45 критериям и публикацией в Реестре верифицированных решений.
- **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
внимание	Статус записи Ранее учтённый — участок оформлен до 2008 года по документам старого образца, нужна дополнительная проверка
норма	Границы установлены контур из 14 точек
справка	Площадь под застройку при максимальном проценте застройки 40% пятно застройки до 440 м²
норма	Площадь по контуру совпадает с декларированной расхождение 0,2%
внимание	Соседние участки без границ 4 из 28 участков квартала (14%) без координат границ — риск споров при межевании и уточнении границ
внимание	Соседние ОКС без контуров 6 из 17 объектов капстроительства (35%) без координат — нормативные отступы при проектировании придётся уточнять по факту
справка	Кадастровая стоимость в окружении Средняя кадастровая стоимость в квартале: 3 754 ₽/м². У участка 3 854 ₽/м² — на 3% выше среднего
внимание	Объекты на участке Зарегистрированных объектов капстроительства в границах участка не выявлено. ВНИМАНИЕ: по кварталу вернулся предельный объём выдачи — проверка неполная

справка	Инсоляция и ориентация Высота солнца в полдень: лето 58,0°, зима 11,1°. Зимняя тень от 10 м здания — 51,0 м. Юг предпочтителен для жилых комнат
справка	Смежные участки Смежных участков в радиусе 500 м: 16 средняя кадастровая 3 862 ₽/м². Выдача ограничена 20 объектами — окружение показано выборочно
норма	Зоны с особыми условиями использования В кадастровом квартале ЗОУИТ не зарегистрированы
норма	Территориальная зона по ПЗЗ Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами; регламент утверждён документом № 4786 от 30.08.2023 (Администрация городского округа Домодедово Московской области)
справка	Что можно построить (регламент ПЗЗ) ИЖС — индивидуальный жилой дом: Кз 40% (пятно ≈440 м²), отступы 3 м от границ / 5 м от улицы, до 3 эт. / 20 м. Значения из градрегламента муниципалитета
норма	Посадка дома (СПОЗУ) Зона допустимой застройки ~639 м² (отступ 3 м от границ, разрыв 6 м до 4 соседних строений). Дом 12×10 м размещается у фасадной стороны с нормативными отступами
справка	Земельный налог (ориентир) ~12 717 ₽/год по ставке 0,3% от кадастровой 4 239 059 ₽ (жилая застройка / ЛПХ / садовое / сельхоз). Точную ставку и льготы устанавливает муниципалитет
норма	Габариты участка 51,3 × 26,4 м
риск	Неблагоприятные объекты рядом В радиусе 1 км: Промзона — 467 м
справка	Инфраструктура Остановка транспорта 97 м, Школа 147 м, Магазин 186 м, Детский сад 278 м
норма	Пешая доступность балл 10,0/10 — высокая пешая доступность повседневных объектов
справка	Ориентир стоимости (по кадастровой) Сопоставимых аналогов на торгах не найдено: в квартале 0 лотов из них 0 отклонены по масштабу (разница площади более чем в 3 раза). Ориентир: 3 815 153–6 782 494 ₽ (кадастровая 4 239 059 ₽ 3853,7 ₽/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 12 млн ₽.
справка	Солнечный потенциал участка Установка 5 кВт даст ≈4 983 кВт·ч/год (997 кВт·ч на 1 кВт). Расчёт с учётом рельефа и горизонта

справка	Климат для строительства Отопительный период ≈198 сут при средней -1,4°C, градусо-сутки ≈1 861 °C·сут. Абсолютный минимум -28,8°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 3,0°C теплее (6,6°C → 9,6°C). Затраты на отопление снизятся примерно на 25% (ГСОП 1 861 → 1 394). Ансамбль из 4 моделей CMIP6
норма	Изменения на участке по спутнику Существенных изменений растительного покрова не выявлено. NDVI 0,608 (2020) → 0,615 (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
справка	Спутник: плотная растительность NDVI=0.62 — плотный покров (лес/зарастание): расчистка добавит затрат к освоению участка.
внимание	Экологическая история участка Площадка отходов в 140 м от границы. По СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 такие объекты формируют санитарно-защитную зону; проверьте, не накрывает ли она участок
норма	Проезд к участку Участок примыкает к дороге общего пользования — Рабочая улица (улица). Подъезд не зависит от соседей
риск	Строение без прав на участке На участке различимо 1 капитальное строение общей площадью около 30 м², а в ЕГРН числится 0. Разница в 1 — вероятная самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ): она не переходит покупателю вместе с участком, под неё не дадут ипотеку, а администрация вправе требовать снос. Проверьте на месте и запросите у продавца документы на все строения
норма	Проходов через участок не выявлено Дорог, троп, линий электропередачи и трубопроводов, пересекающих границы участка, на карте не обнаружено
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 (ближайшая размеченная — в 1486 м). Льготный порядок действует, если до сети не дальше 300 м; точное расстояние подтвердит сетевая организация по заявке. Ближайшая подстанция — Подстанция в 477 м

[справка](#)**Лучший сценарий использования**

По деньгам впереди «построить большой дом»: на 13.9 млн ₽ больше, чем «продать как есть». Срок — 2–3 года

Экосистема Зелёныйгост.рф

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