

Демо-пример: персональные данные участка обфусцированы (•) — в вашем отчёте будут реальные данные.



Средняя привлекательность

уверенность: средняя

Участок 77:••:••••••:••••

г. Москва, Новомосковский АО, г. Щербинка, ул. •••••• • 1 560 м² (15,6 сот)

Прогноз рыночной стоимости: **4 680 000 ₽ — 8 560 000 ₽** (медиана **6 550 000 ₽**)

Сводка рынка Щербинки и соседних посёлков Новой Москвы (аналог локации):
медиана 420 000 ₽/сот × 15,6 сот (по объявлениям, не сделкам)

Ближайшая Новая Москва и электричка в Щербинке — сильная сторона локации.
Сдерживают коридор ЛЭП с опорами у границы и соседняя производственно-складская зона: участок подходит для дома, но перепродажа будет небыстрой.

15,6
соток

987 000
₽ кадастровая стоимость

435 000
₽/сотка · медиана рынка

18
аналогов рынка

Данные об участке

Земли населённых пунктов

Для индивидуального жилищного строительства

зона: 77:05-7.4695

Кадастровый номер	77:••:••••••:••••
Адрес	г. Москва, Новомосковский АО, г. Щербинка, ул. ••••••
Площадь	1 560 м² (15,6 сот)
Кадастровая стоимость	987 000 ₽
Координаты (широта, долгота)	56••••••, 38••••••
Параметры зоны (ПЗЗ)	Территориальная зона (реестр НСПД): 77:05-7.4695, 77:05-7.4786; ЗОУИТ (охранные зоны и пр.): 77:05-6.1036, 77:05-6.18, 77:05-6.42, 77:05-6.68, 77:05-6.9

Резюме оценки

Участок 15,6 сот с ВРИ ИЖС на южной окраине Щербинки, до МКАД ≈ 6 км, ж/д платформа в пешей доступности — из такой локации выжимается максимум утренних маршрутов в Москву. Электричество рядом: опоры ЛЭП в ~80 м от границы, но та же линия — главный риск: коридор с охранными зонами проходит вдоль участка, размещение дома потребует отступа, а ТУ на присоединение — отдельного запроса. Вода — скважина, канализация — септик. Соседство — производственно-складская зона в 300–600 м: перед покупкой стоит приехать в будний день и оценить шум и грузовой трафик. Для дома своей семьёй участок рабочий; под быструю перепродажу — с оговорками.

Пробелы данных

изыскания (УГВ, грунты)

Как закрыть: заказать геологию участка

ТУ на электричество

Как закрыть: запрос в сетевую организацию

актуальные объявления округа

Как закрыть: повторный анализ рынка перед сделкой

Расположение участка

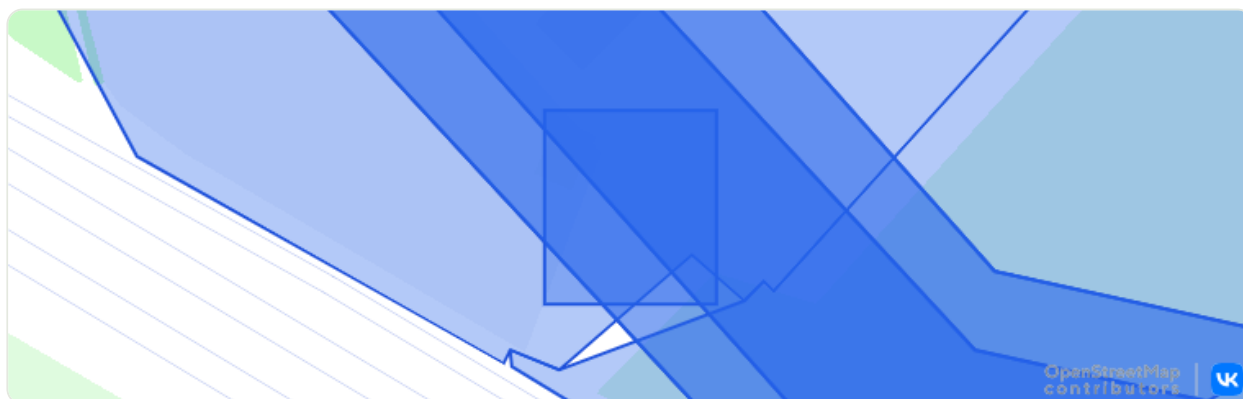


Схема расположения: границы — по данным ЕГРН · Щербинка (2 200 м) · Карта © OpenStreetMap · закрашены опубликованные зоны.



Спутниковый снимок: физический подъезд и ограничения — границы участка, опубликованные зоны и опоры ЛЭП (при наличии).

Рыночная оценка: аналоги (18)

Локация	Площадь, сот	Цена, ₽	₽/сотка
Щербинка, кп (1,1 км)	12,0	5 400 000	450 000
Щербинка (север) (1,8 км)	10,0	4 100 000	410 000
Щербинка, ш. (2,0 км)	15,0	6 300 000	420 000

Локация	Площадь, сот	Цена, ₽	₽/сотка
Ватутинки (4,2 км)	14,0	7 700 000	550 000
Ватутинки, кп (4,6 км)	12,0	6 900 000	575 000
Рогозинино (5,1 км)	16,0	6 400 000	400 000
Спасск (5,8 км)	11,0	3 410 000	310 000
....., кп «.....» (6,0 км)	18,0	12 420 000	690 000

Показаны ближайшие 8 из 18 аналогов.

Диапазон ₽/сотка: 310 000 — 690 000, медиана 435 000 (n=18). Цены по объявлениям, не по сделкам.

Окружение (радиус 1 км)

Контекст	внутри/рядом с населённым пунктом
Ближайший НП	Щербинка (2 200 м)
Ближайший водоём	Пруд в долине речки (1,4 км)
производство	Производственно-складская зона — 350 м
производство	Складской комплекс (..... ш., ..) — 600 м
сервис/АЗС	АЗС — 850 м

Инфраструктура

Населённый пункт	Население	Расстояние
Щербинка	53 313 (2021)	2 200 м
Ватутинки	11 261	6 500 м
Москва	13 100 000	—

О ближайшем поселении — Щербинка
Щёрбинка — город в России, административно подчинённый городу Москве; с 2012 года в составе Новой Москвы, образует отдельную административно-территориальную единицу. Железнодорожная станция Щербинка Павелецкого направления МЖД. Население — 53,3 тыс человек (2021).

Организации и соцобъекты	Расстояние
Продуктовый магазин (Щербинка) · магазин	2 100 м
Школа (Щербинка) · образование	2 300 м
Детский сад (Щербинка) · образование	2 400 м
Аптека (Щербинка) · аптека	2 200 м
Поликлиника (Щербинка) · медицина	2 600 м
Почта (Щербинка) · почта	2 500 м
Автосервис · мастерская	1 400 м
Кафе · питание	1 900 м
АЗС · АЗС	850 м
Стройрынок · магазин	3 100 м

На что смотрели: критерии оценки

К1. Рыночная стоимость / ликвидность

4 / 5

Оценка ~420 тыс ₽/сот против кадастровой ~63 тыс ₽/сот; спрос на ИЖС в Новой Москве устойчивый.

К2. Инфраструктура

3 / 5

Щербинка в 2,2 км: школа, детсад, магазины; свой НП-сервис — только автолавка.

К3. Доступность до региональных центров

5 / 5

МКАД ≈ 6 км, Курский вокзал электричкой ~40 мин; Варшавское шоссе в 3 км.

К4. Коммуникации здесь и сейчас

3 / 5

Опоры ЛЭП в ~80 м — точка подключения близко, но ТУ не проверены; вода и канализация за свой счёт.

К5. Перспективы / будущая ликвидность

3 / 5

Район стабильный, новостройки Щербинки подтягивают сервис; роста цен выше рынка нет.

К6. Юридическая чистота и обременения

4 / 5

ВРИ ИЖС, терзона опубликована; обременений и сервитутов в выписке нет.

К7. Доступность к застройке

2 / 5

Коридор ЛЭП у границы: охранные зоны ограничивают пятно застройки; изыскания не проводились.

К8. Чистота окружения (радиус 1 км)

2 / 5

Производственно-складская зона в ~350 м, складской комплекс в ~600 м.

Коммуникации

Электричество

доступно

опоры ЛЭП в

~80 м; техприсоединение —
запрос ТУ

Вода

требуется подвод

скважина/колодец

Газ

отсутствует

Канализация

требуется подвод

септик

Интернет

нет данных

Доступность

до центра Москвы ≈ 26 км по прямой

до Санкт-Петербурга ≈ 630 км по прямой

МКАД ≈ 6 км; ж/д станция Щербинка (Павелецкое
направление) — ≈ 40 мин до Курского вокзала

Что проверить самостоятельно перед покупкой

Отчёт собран по открытым источникам — эти пункты закрывают главные риски сделки.

- 1 Свежая выписка ЕГРН: собственник, обременения, границы по межеванию
- 2 ВРИ и зона ПЗЗ в местной администрации: допустимость дома и этажности
- 3 ЗОУИТ и охранные зоны (ЛЭП, газ, ВРЗ/ЗСО) на публичной кадастровой карте
- 4 Подъезд и сервитуты: фронт участка на дорогу общего пользования
- 5 Электричество: ближайшая опора, доступная мощность и стоимость ТУ
- 6 Вода и канализация: УГВ и заболоченность — лучше проверить весной на местности
- 7 Вынос границ геодезистом перед сделкой, акты согласования с соседями
- 8 Съездить на участок и оценить запахи и шум от соседних ферм и производств

Источники

Часть открытых источников не дала данных при сборе — некоторые разделы отчёта могут быть неполными.

Данные	Источник	Результат	Дата
Границы и паспорт участка (НСПД)	https://nspd.gov.ru/	получено	08.10.2026
Территориальные зоны и ЗОУИТ (НСПД, WMS)	https://nspd.gov.ru/	получено	08.10.2026
Спутниковый снимок (НСПД, слой 36067)	https://nspd.gov.ru/	получено	08.10.2026
Карта расположения (VK Карты, данные OpenStreetMap)	https://www.openstreetmap.org/copyright	получено	08.10.2026
Опоры ЛЭП и окружение (OpenStreetMap, локальный срез)	https://www.openstreetmap.org/copyright	получено	08.10.2026
Щербинка: описание города (Википедия)	https://ru.wikipedia.org/wiki/Щербинка	получено	08.10.2026
Аналоги рынка (площадки объявлений)	https://realty.yandex.ru/	получено	08.10.2026

Отчёт сформирован автоматически на основе открытых источников (перечень с датами обращения — в разделе «Источники») и не является отчётом об оценке по 135-ФЗ. Прогнозы цен основаны на объявлениях, а не на сделках. Баллы и итоговая оценка поставлены языковой моделью по собранным данным и носят информационный характер.

Пример сгенерирован тем же движком, что и платные отчёты: шаблон 2.8 · методика utv-2.1