

Отчёт о земельном участке

72:17:2408001:1

обл. Тюменская, р-н Тюменский, район д. Пышма · 11 011 м²

Дата отчёта: 2026-10-22 · Версия: 2.1

Сводный вывод по участку

- Участок 11 011 м² в Тюменском районе, район д. Пышма; земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешённого использования (ВРИ) — под базу отдыха (4 дома отдыха и баня).
- Собственность зарегистрирована 21.09.2017 (запись № 72:17:2408001:1-72/001/2017-1); арестов, запретов и ипотеки по справочным сведениям Росреестра нет.
- По ЕГРН зданий на участке нет; «под базу отдыха (4 дома отдыха и баня)» — это ВРИ участка, то есть назначение земли, а не учёт построек.
- Зон санитарной охраны (ЗСО) по ЕГРН в радиусе 3 км нет. Участок целиком в прибрежной защитной полосе, водоохранной зоне и зоне затопления р. Пышма и Туры, частично (1,19 %) в лесопарковом зелёном поясе Тюмени.
- Зона правил землепользования и застройки (ПЗЗ) не установлена: карта не привязана к участку.

1. Официальные сведения реестра (ЕГРН)

Параметр участка	Данные ЕГРН / дата	Статус подтверждения
Кадастровый номер	72:17:2408001:1 кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено
Кадастровый квартал	72:17:2409001 кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено
Дата присвоения КН	12.04.2001 Росреестр на 22.10.2026	Подтверждено
Площадь участка	11 011 м² (110,1 сот.) кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено
ВРИ по документу	под базу отдыха (4 дома отдыха и баня) кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено
Кадастровая стоимость	1 773 211,44 ₽ (16 104 ₽ за сотку; не является рыночной оценкой); определена на 01.01.2022 кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено
Право собственности	Частная собственность; запись №72:17:2408001:1-72/001/2017-1 от 21.09.2017 Росреестр на 22.10.2026	Подтверждено
Правообладатель	В открытых сведениях Росреестра не раскрывается Росреестр на 22.10.2026	Нет данных
Ограничения и обременения	Ограничения прав и обременения не зарегистрированы. Росреестр на 22.10.2026	Не выявлено в предоставленных документах
Адрес (местоположение)	обл. Тюменская, р-н Тюменский, район д. Пышма кадастровая карта на 22.10.2026	Подтверждено

2. Здания, связанные объекты и смежные участки

По ЕГРН зданий на участке нет. Слова «под базу отдыха (4 дома отдыха и баня)» — это вид разрешённого использования участка в ЕГРН, то есть назначение земли, а не учёт построек: если дома есть, на учёте их нет. Участок около 111 × 151 м.

Смежные участки

72:17:2409001:10, 72:17:0000000:6650

3. Ограничения, обременения, сервитуты и ЗОУИТ

Вид ограничения	Результат проверки	Последствия и необходимые действия
Арест и ограничение прав	В ЕГРН не зарегистрированы.	Регистрационные действия с участком не ограничены.
Ипотека и залоги	В ЕГРН не зарегистрированы.	Обеспечительных обременений не выявлено.
ЗСО источников водоснабжения	Зон санитарной охраны источников водоснабжения на участке по сведениям ЕГРН нет; в радиусе 3 км зон санитарной охраны по ЕГРН нет.	Ограничений режима ЗСО для участка нет.
Лесопарковый зелёный пояс вокруг г. Тюмени	72:17-6.516: частично, 131 м ² (1,19 % участка). Основание: приказ №301 от 18.12.2020.	Частично: 131 м ² (1,19 % участка). Запрещены сплошные вырубки, токсичные препараты, отходы I–III классов опасности и объекты I категории вредного воздействия (приказ №301 от 18.12.2020).
Прибрежная защитная полоса р. Пышма	72:17-6.1200: участок целиком в зоне. Основание: приказ №1-РД от 13.01.2020.	Участок целиком в зоне. Запрещены распашка, выпас, отходы, кладбища, стоянка транспорта вне дорог с твёрдым покрытием (приказ 1-РД от 13.01.2020).
Водоохранная зона р. Пышма	72:17-6.1205: участок целиком в зоне. Основание: приказ №1-РД от 13.01.2020.	Участок целиком в зоне. Запрещены кладбища, отходы, химические и токсичные вещества, стоянка транспорта вне дорог с твёрдым покрытием (приказ 1-РД от 13.01.2020).
Зона затопления р. Туры при половодьях (1 %)	72:17-6.1101: участок целиком в зоне. Основание: приказ №153 от 19.12.2025.	Участок целиком в зоне. Нельзя строить капитальные объекты без инженерной защиты от воды, размещать отходы и кладбища (акт 153 от 19.12.2025).
Аренда и сервитуты	В ЕГРН не зарегистрированы.	Пользование участком реестром не ограничено.
Охранные зоны сетей	В ЕГРН на участке не установлены; сведения о сетях не предоставлены.	Фактические сети и отступы уточнить у сетевых организаций.
Судебные сведения	Не проверялись.	Проверить картотеку судов до сделки.

Главное: участок целиком в водоохранной зоне, прибрежной полосе и зоне затопления

Участок целиком в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне р. Пышма и в зоне затопления р. Туры. В зоне затопления нельзя строить капитальные объекты без инженерной защиты от воды. Частично (131 м², 1,19 %) участок в лесопарковом зелёном поясе Тюмени. Собственность зарегистрирована 21.09.2017; арестов, запретов и ипотеки нет.

Площади и проценты пересечения рассчитаны по границам участка из ЕГРН.

3.1. Коммуникации и нормативные ограничения

Документы о подключении участка к сетям не предоставлены. Ниже — нормативные расстояния; фактическое наличие сетей и точки подключения не подтверждены.

Газопровод: охрана и строительные отступы

Охранная зона газораспределительной сети — 2 м с каждой стороны от оси наружного газопровода (ПП РФ №878, п. 7); при подземной прокладке с медным проводом-обозначением трассы — 3 м со стороны провода. В охранной зоне нельзя строить жилые и производственные здания.

Категория линии	Давление газа	Расстояние до фундамента
Низкого давления	до 0,005 МПа	2 м от фундамента при условном проходе до 300 мм; при большем проходе — те же 2 м
Среднего давления	св. 0,005 до 0,3 МПа	4 м от фундамента при условном проходе до 300 мм и свыше 300 мм
Высокого давления II категории	св. 0,3 до 0,6 МПа	7 м от фундамента при условном проходе до 300 мм и свыше 300 мм
Высокого давления I категории	св. 0,6 до 1,2 МПа	10 м при условном проходе до 300 мм; 20 м при проходе свыше 300 мм

Замер расстояния до газопровода не выполнялся: трасса, давление, диаметр и ввод у участка не предоставлены.

Категорию газопровода, расстояние до фундамента и саму возможность подключения подтвердить нельзя: нужны технические условия сетевой организации и данные о трассе.

ПП РФ от 20.11.2000 №878 (пункты 7, 9, 14); СП 62.13330.2011*, таблица В.1, пункт 9 (в редакции изменения №2).

Наличие газа в населённом пункте не определяет давление и диаметр конкретной трубы. Место ввода устанавливают по исполнительной документации сетевой организации; для подключения потребуется технологическое присоединение.

Электросети: охранные коридоры

Линия	От чего отсчитывается	Коридор с каждой стороны
Воздушная линия до 1 кВ	От крайних проводов линии	2 м; для самонесущих изолированных проводов по стенам зданий — по минимальным допустимым расстояниям
Воздушная линия 1–20 кВ	От крайних проводов линии	10 м; 5 м — для самонесущих изолированных проводов в границах населённых пунктов
Подземная кабельная линия	От крайних кабелей	1 м по обе стороны; для кабеля до 1 кВ под тротуаром — 0,6 м в сторону зданий

ПП РФ от 24.02.2009 №160: приложение (охранные зоны ВЛ и КЛ) и п. 10. Коридоры справочные: есть ли у участка линия и какого напряжения, не установлено — запросите схему сетей и техусловия.

4. Градостроительный регламент

Зона участка по ПЗЗ не установлена, действует ВРИ по ЕГРН. ПЗЗ Чикчинского муниципального образования (распоряжение №039-Р от 19.04.2018; изменения №279-р от 20.11.2025 и №36-р от 04.03.2026): карта не привязана к координатам, у берега р. Пышма на ней и сельхозугодья без регламента, и зона рекреации Р; к какой относится участок, неясно. Запросите у собственника ГПЗУ на земельный участок и получите действующие ПЗЗ в администрации.

4.1. Полный перечень условно разрешённых видов

Условно разрешённые виды задаёт регламент территориальной зоны участка.

Вид использования	Мин. площадь, м ²	Мин. ширина, м	Макс. этажей	Отступ, м	Застройка, %
Перечень — по регламенту зоны из ГПЗУ	—	—	—	—	—

Действует вид использования по ЕГРН. Параметры соседних зон к участку не применяются.

4.2. Основные виды и параметры застройки

Основной вид	Код ВРИ	Применение к участку
под базу отдыха (4 дома отдыха и баня)	По ЕГРН	Вид разрешённого использования по ЕГРН.

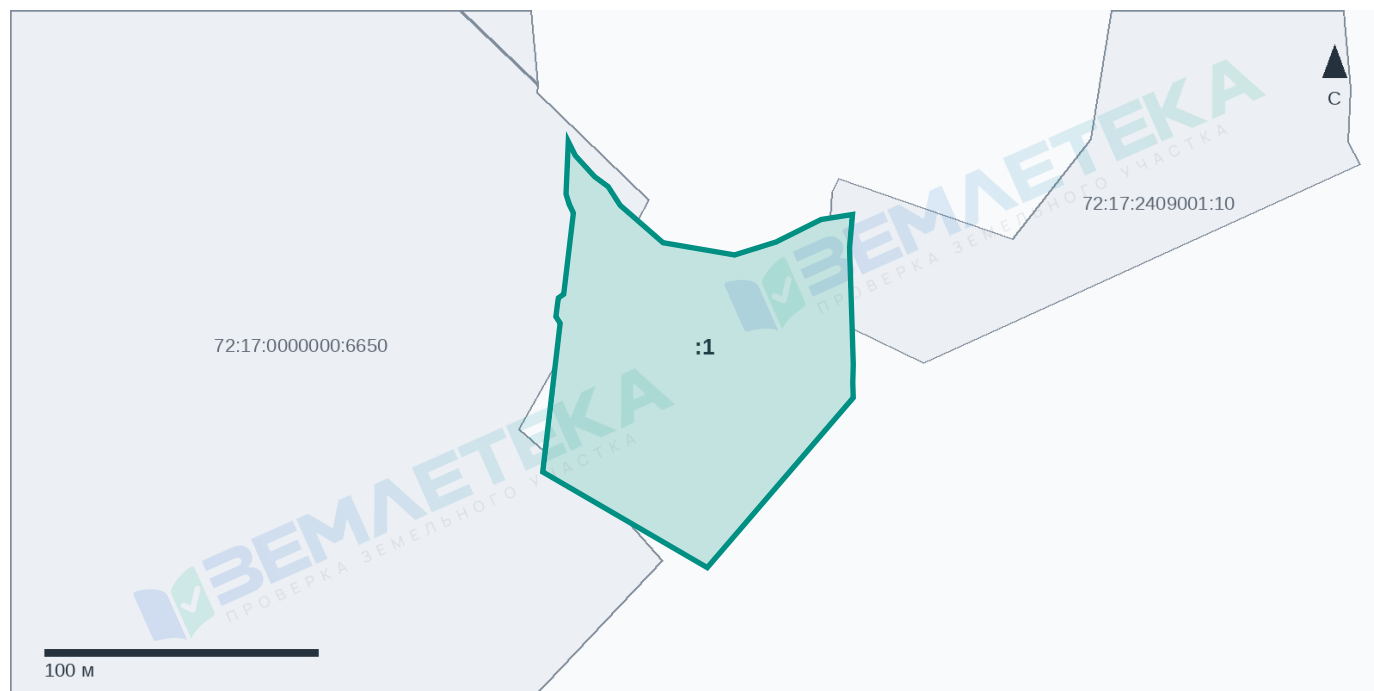
Этажность, отступы и процент застройки задаёт регламент зоны; они указаны в ГПЗУ участка.

Параметр	Требование	Данные участка	Вывод
Площадь и ширина	По ЕГРН и границам	11 011 м², около 111 м в ширину	Сверить с регламентом зоны в ГПЗУ
Этажность, отступы, процент застройки	Задаёт регламент зоны	Не установлены	Запросите у собственника ГПЗУ на земельный участок: проверьте в нём зону, разрешённые виды, этажность, отступы и процент застройки
Ограничения ЗОУИТ	Действуют независимо от зоны	4 зоны на участке, см. раздел 3	Учесть запреты зон при проектировании

Запросите у собственника ГПЗУ на земельный участок: проверьте в нём зону, разрешённые виды, этажность, отступы и процент застройки. Действующие ПЗЗ и регламент зоны можно получить в администрации округа.

5. Кадастровые и градостроительные материалы

5.1. План участка



План участка и смежных участков по границам ЕГРН. Площадь 11 011 м² по ЕГРН. Схема не заменяет выписку ЕГРН и ГПЗУ.

5.2. Градостроительный чертёж / схема по координатам

72:17:2408001:1

Схема пересечений по опубликованным координатам



Зоны с особыми условиями использования, пересекающие участок, по сведениям ЕГРН. Схема не является ГПЗУ.

5.3. Ситуационный план

 **Проверяемый участок: 72:17:2408001:1**

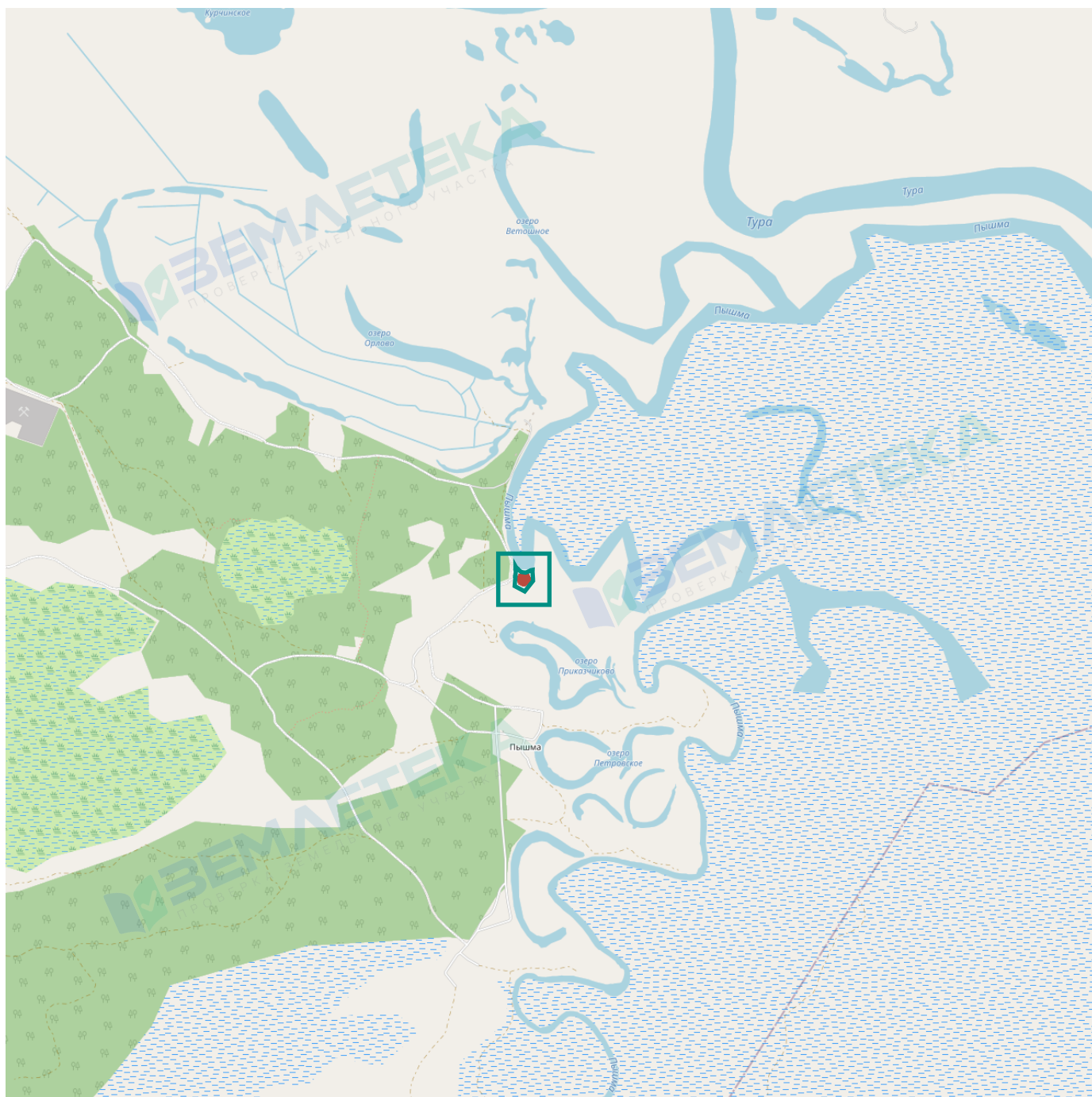
обл. Тюменская, р-н Тюменский, район д. Пышма



Участок на карте местности.

© OpenStreetMap contributors

5.4. Обзорная карта окружения



Тюменская область, Тюменский район, район д. Пышма (Чикчинское муниципальное образование) — район участка.

© OpenStreetMap contributors

6. Локация, инфраструктура и рыночная оценка

Учтённых в ЕГРН зданий на участке нет.

Параметр	Фактическое состояние	Оценка и рекомендация
Местоположение	обл. Тюменская, р-н Тюменский, район д. Пышма	Адрес по ЕГРН
Координаты центра	57.105015, 66.277684	Центр участка, широта и долгота
Направление и дороги	Круглогодичный подъезд, к базе ведёт хорошая автомобильная дорога (по данным объявления)	Проверить круглогодичный подъезд; при необходимости оформить сервитут
Удалённость от города	Тюмень — около 46 км по прямой	Время в пути не оценивалось
Населённый пункт	Тюменская область, Тюменский район, район д. Пышма (Чикчинское муниципальное образование)	Земли особо охраняемых территорий и объектов; зона ПЗЗ не установлена
Электроснабжение	Собственная подстанция 150 кВт и собственная ЛЭП около 3,7 км (по данным объявления)	Мощность и точку подключения уточнить в сетевой организации
Газоснабжение	Сведения о газопроводе у участка не предоставлены	Давление и ввод — по техусловиям газораспределительной организации
Водоснабжение и стоки	Точки подключения воды разведены по территории, трубы на глубине около 4 м (по данным объявления)	Типовое решение — скважина и септик
Природное окружение	Сосновый лес на берегу р. Пышма, рядом озеро, около 38 км от Тюмени (по данным объявления); смежные участки — лесные.	Состояние на местности не обследовалось

Рыночная оценка

По аналогам (участки без построек) в Тюменском районе 8 380–130 000 ₽/сотка (проверено 22.10.2026). Для 110,11 сотки ориентир только за землю — около 0,9–14,3 млн ₽, это не оценка объекта из объявления. Цена объявления — 45 млн ₽ (цена предложения). Кадастровая стоимость 1,8 млн ₽ рыночную цену не подтверждает.

Объект	Площадь	Цена	За сотку	Особенности	Дата
Участок 179 сот., д. Речкина, Тюменский район	179 сот.	1 500 000 ₽	8 380 ₽	Электричество рядом, деревня газифицирована, река рядом; без построек; назначение не указано; продаёт агентство	проверено 22.10.2026
Участок 100 сот., д. Успенка (КП Вольные угодья), Тюменский район	100 сот.	13 000 000 ₽	130 000 ₽	Электричество по заявке, ТП установлены, газ после регистрации дома; река в 7 минутах пешком; без построек; вероятно ИЖС	проверено 22.10.2026
Участок 190 сот., д. Горьковка, Тюменский район	190 сот.	5 700 000 ₽	30 000 ₽	Сети не указаны; без построек; назначение не указано; межевание проведено; около 16 км от Тюмени	проверено 22.10.2026

7. Риски и дорожная карта

Проверка	Статус	Основание	Следующий шаг
Границы и межевание	Подтверждено	Границы установлены; площадь 11 011 м², около 111 × 151 м.	Свежая выписка ЕГРН перед сделкой.
Право собственности	Подтверждено	Собственность с 21.09.2017, запись 72:17:2408001:1-72/001/2017-1.	Проверить документ-основание.
Аресты, запреты и ипотека	Не выявлено в предоставленных документах	Ограничения прав и обременения не зарегистрированы.	Повторить проверку в день сделки.
Связанные здания	Требует проверки	По ЕГРН зданий нет; дома названы только в виде разрешённого использования участка, это назначение земли.	Проверить строения на участке и их регистрацию.
Зона ПЗЗ и ВРИ	Требует проверки	Карта градостроительного зонирования не привязана к участку: сельхозугодья и зона рекреации Р рядом, зона участка не установлена.	Запросите у собственника ГПЗУ на земельный участок.
Параметры участка	Требует проверки	Зона не установлена, регламент и предельные параметры застройки неизвестны.	Запросите у собственника ГПЗУ и проверьте в нём этажность, отступы, процент застройки.
ЗСО	Не выявлено в предоставленных документах	Зон санитарной охраны на участке по ЕГРН нет; в радиусе 3 км зон санитарной охраны по ЕГРН нет.	Дополнительных действий по ЗСО не требуется.
Водоохранные ограничения	Выявлено ограничение	Прибрежная защитная полоса р.Пышма — участок целиком в зоне; Водоохранная зона р.Пышма — участок целиком в зоне	Учесть запреты зоны при проектировании.
Зона затопления	Выявлено ограничение	Участок целиком в зоне затопления: акт 153 от 19.12.2025 запрещает капитальное строительство без инженерной защиты от воды.	Уточнить в администрации, какая инженерная защита требуется.
Лесопарковый зелёный пояс	Выявлено ограничение	Частично: 131 м² (1,19 % участка); запрещены сплошные вырубки и вредные объекты I категории.	Проверить, попадает ли застройка в эту часть.
Электросети и нормативы	Требует проверки	Подключение не подтверждено; охранный зона ВЛ 2–10 м (ПП РФ №160).	Запросить техусловия.
Нормативы для газа	Требует проверки	Подключение не подтверждено; отступ до фундамента 2–10 м.	Запросить техусловия.
Подъезд и подключения	Нет данных	Документами не подтверждены.	Уточнить у продавца.
Сервитуты и судебные сведения	Не выявлено в предоставленных документах	Сервитутов в ЕГРН нет; суды не проверялись.	Проверить картотеку судов.
Итоговое решение	Требует проверки	Право собственности подтверждено, обременений нет; участок целиком в зоне затопления и водоохранных зонах, зона ПЗЗ не установлена, зданий в ЕГРН нет.	До расчётов получить ГПЗУ и уточнить зону ПЗЗ.

Дорожная карта для покупателя

1. Проверить строения на участке и их регистрацию.

- Запросите у собственника ГПЗУ на земельный участок: проверьте в нём зону, разрешённые виды, этажность, отступы и процент застройки.
- Получите в администрации округа действующие ПЗЗ и регламент территориальной зоны участка.
- Уточнить у администрации требования к строительству в зоне затопления: какая инженерная защита нужна и допустима ли застройка в водоохранной зоне.
- Сверить границы участка и лесопаркового зелёного пояса: 131 м² (1,19 %) попадают в пояс, застройку планировать вне этой части.
- Заказать топографическую съёмку 1:500 с подземными коммуникациями и отметками рельефа до проектирования.

Основания: ЕГРН и кадастровая карта на 22.10.2026, Росреестр. Кадастровая стоимость не является рыночной оценкой.