

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РИСКОВ И ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

Предварительная аналитика до перевода земель, разработки генплана, инвестиционного проекта или вовлечения в оборот



ЕГРН



ЕФГИС ЗСН



ФГИС ТП



ДЗЗ



Карта-схема,
включая границы
угодий



ГФДЗ



Почвенная
карта





ЗАЧЕМ ЭТО НУЖНО

Решения по земле больше не терпят ошибок

Новая регуляторная и цифровая реальность требует предварительной экспертизы до официальной процедуры.



Новый контур защиты

границы сельхозугодий, заключения, согласования
и ограничения по выводу из оборота



Разрозненные данные

ЕГРН, ЕФГИС ЗСН, ФГИС ТП, ДЗЗ и архивные
материалы часто дают неполную картину



Цена задержки –

отрицательное заключение, перенос сроков проекта,
неверный выбор площадки

Нужна не «карта ради карты», а ответ на вопрос: можно ли безопасно принимать решение по конкретной территории?

Что мы предлагаем:

Экспертную уверенность до принятия решения: риск, потенциал, ограничения и следующий шаг

Когда нужна предварительная оценка

Типовые сценарии, где ошибка в данных приводит к отказу, задержке или финансовым потерям.

1



Перевод земель

оценить наличие сельхозугодий и риски отрицательного заключения

- оценка стоимости земель для соответствия п. 4 ст. 79 ЗК РФ на основе данных ЕГРН
- сопоставление с данными территориального планирования
- анализ местоположения участка на основе данных ЕГРН, ДЗЗ, почвенной карты

Итог: аналитический отчет о возможности перевода земель в иную категорию с ссылками на НПА

2



Генплан / ФГИС ТП

проверить включение территории в границы населенного пункта

- анализ территорий, прилежащих к населенному пункту, на предмет возможности включения в границы населенного пункта на основе данных ЕГРН, ЕФГИС ЗСН, ДЗЗ, почвенной карты

Итог: векторный слой, содержащий границы территорий, которые можно включить в границы населенного пункта

3



Инвестплощадка

понять, пригодна ли земля для сельхозпроекта и каковы ограничения

- возможность вовлечения в оборот
- оценка плодородия почв на основе почвенных карт
- анализ местоположения территории на возможность внедрения земельного участка в хозяйственную структуру предприятия
- оценка потенциальных рисков на основе ЕГРН, ДЗЗ, почвенных карт

Итог: аналитический отчет с картографическими материалами, включающий максимальный объем данных об участке

Общий результат: заранее понять, где проект можно вести дальше, где нужно изменить границы, а где решение несет высокий риск

Когда нужна предварительная оценка

Типовые сценарии, где ошибка в данных приводит к отказу, задержке или финансовым потерям.

4



Вовлечение в оборот

отделить перспективные участки от неперспективных

- сопоставление с данными ЕФГИС ЗСН
- анализ данных ДЗЗ и почвенной карты для выделения приоритетных участков

Итог: аналитический отчет о приоритетных участках для вовлечения в оборот

5



Земля как актив

проверить фактическое использование и риски

- сопоставление с данными ЕФГИС ЗСН
- анализ данных ДЗЗ и почвенной карты для выделения приоритетных участков

Итог: аналитический отчет о структуре активов с указанием наиболее ценных

6



Инфраструктура / недра

выявить конфликт с продуктивными сельхозугодьями

- выявление пересечений границ инфраструктурных объектов и участков недр с продуктивными сельскохозяйственными угодьями на основе данных ЕГРН, ЕФГИС ЗСН, почвенной карты

Итог: аналитический отчет о возможности ведения добычи полезных ископаемых на исследуемом участке

Общий результат: заранее понять, где проект можно вести дальше, где нужно изменить границы, а где решение несет высокий риск

Мы сопоставляем не один слой, а систему доказательств

Итоговый вывод строится на совокупности правовых, фактических, архивных, спутниковых и почвенных данных.

1



ЕГРН

категория, ВРИ, границы, ОКС, лесничества, береговые линии

2



ЕФГИС ЗСН

контуры, вид угодий, факт использования, севооборот

3



ДЗЗ

факт распахки, ДКР, дороги, водные объекты, лесополосы

4



ФГИС ТП

генпланы, ПЗЗ, границы населенных пунктов, СНТ/ДНТ

5



ГФДЗ

архивная структура землепользования, виды угодий, мелиорация

6



Границы угодий

утвержденные / подготавливаемые сведения и XML-контур

7



Почвенная карта

тип почвы, пригодность, негативные свойства, мелиоративный статус

8



Планы вовлечения

приоритеты, ограничения, потенциал ввода в оборот

Вывод: не просто «есть пересечение», а объяснение, что это означает для проекта и что делать дальше

Кому необходимо

Мы закрываем разные задачи, но ядро одно: снизить риск отрицательного земельного решения до его официального запуска.



Органы власти субъектов

планы вовлечения, согласования, решения по угодьям



Муниципалитеты

генпланы, МЗК, управление налоговыми и земельными ресурсами



Проектировщики

предварительная проверка генпланов и территорий



Агрохолдинги

аудит, риски, резервы расширения



Инвесторы и банки

комплексная земельная проверка перед вложениями



Инфраструктура / недропользователи

поиск конфликтов и альтернативных площадок

Глубинная задача всех сегментов: получить управленческий вывод, а не набор разрозненных данных

Земельный скрининг территории

Эффективная проверка перед запуском проекта, закупки или процедуры и готовое решение.



Срок

3 –10 рабочих дней



Формат

**справка + карта + таблица
рисков**



Ключевой результат

**Можно двигаться дальше / требуется
доработка / высокий риск отказа.
Обоснование решения и пути решения**

1

1. Статус земельного участка

ЕГРН, категория, ВРИ, право, пересечения
границ земельных участков

2

2. Сельхозугодья

вид угодья, площадь, границы,
фактическое использование

3

3. Риски проекта

перевод, генплан, включение в НП,
выбытие, ограничения

4

4. Рекомендации

следующий шаг, документы,
необходимость обследования



Что получает заказчик

Каждый продукт завершается не массивом данных, а понятным управленческим выводом.



Карта рисков

визуальные пересечения и зоны внимания



Таблица пересечений

ЕГРН, ЕФГИС ЗСН, ФГИС ТП, ДЗЗ, почвы



Паспорт территории

площадь, угодья, использование, ограничения



Вывод по решению

можно / рискованно / требуется доработка



Рекомендации

что подготовить, куда уточнить, какой следующий шаг



Приложения

карты, схемы, при необходимости GIS-материалы

Главный формат ответа

«На основании сопоставления источников территория имеет статус, риски и рекомендуемый сценарий действий»

КОНТАКТЫ



zemlya@rshzm.ru

8 499 550 67 77, доб. 1000

