

Как оценить участок на Кипре до покупки

Что коэффициент застройки, плотность и отступы означают для дома, который вам на самом деле нужен.

ЧЕРНОВИК — ожидает технической проверки C.F.L. Руководство описывает, как устроен процесс и о чём по нему спрашивать; компания его пока не утвердила. Читайте его, чтобы понимать общую картину, а всё, от чего зависит решение, подтверждайте у нас или в соответствующем ведомстве, прежде чем действовать.

НА КАКОЙ ВОПРОС ОТВЕЧАЕТ

Что проверить перед покупкой земли на Кипре?

Перед покупкой земли на Кипре установите для конкретного участка четыре показателя: коэффициент застройки (какую часть участка может занимать пятно застройки), плотность (общая допустимая площадь этажей), высоту и отступы от каждой границы. Вместе они задают габариты, в которые должно уложиться любое здание, и их можно узнать до предложения цены. Затем проверьте физические факты, которых нет в объявлении: форму участка после отступов, уклон, наличие законного пригодного подъезда, удалённость коммуникаций и то, что разрешено строить на соседних участках.

Главное

- То, что выдержит участок на Кипре, определяют четыре показателя: коэффициент застройки, плотность, высота и отступы.
- Коэффициент застройки ограничивает пятно застройки; плотность — общую площадь всех этажей.
- Отступы могут отнять больше полезной площади, чем подсказывает коэффициент застройки, особенно на узких или неправильных участках.

- Два участка одинаковой площади могут выдерживать очень разные здания, когда отступы применены к их фактической форме.
- Уклон — это затраты на подпорные стены, водоотвод и подъезд, которых нет у ровного участка.
- Законный пригодный подъезд и удалённость коммуникаций редко указаны в объявлении, и это не мелкие расходы.
- Вид защищён лишь тем, что разрешено строить на соседних участках.
- Градостроительный статус привязан к земле, а не к владельцу, поэтому его можно установить до принятия обязательств.

Подробнее

Участок — не чистый лист. К нему прилагаются правила, которые определяют, какой объём застройки он выдержит, какой высоты и как близко к границам, — ещё до того, как кто-либо что-то нарисует.

Эти правила можно узнать до предложения цены. Руководство — о том, как их читать, и о нескольких физических фактах, которые оказываются важнее вида.

Почти всё решают четыре показателя

Коэффициент застройки, плотность, высота и отступы вместе задают габариты, в которые должно уложиться ваше здание. Всё остальное — проектирование.

- **Коэффициент застройки.** Какую часть площади участка может занимать пятно застройки. Он решает, получите ли вы тот размах первого этажа, который себе представляли.
- **Плотность.** Какая общая площадь этажей допустима. Она определяет размер дома по всем этажам.
- **Высота.** Насколько высоким может быть здание — обычно в этажах и метрах. Высота связана с плотностью: одну и ту же площадь можно распределить или поставить в несколько этажей, и решает это участок.
- **Отступы.** Насколько здание должно отстоять от каждой границы. На узком или неудобном по форме участке они могут отнять больше полезной площади, чем подсказывает коэффициент застройки.

Форма участка важнее его площади

Два участка одинаковой площади могут выдерживать очень разные здания. Когда отступы применены к длинному узкому участку или к участку со странным углом, оставшаяся площадь под застройку может оказаться существенно меньше, чем подразумевает заявленная цифра.

Уклон делает то же самое со стоимостью. Перепад высот сам по себе не проблема — это вопрос подпорных стен, водоотвода и подъезда, а у них есть цена, которой нет у ровного участка.

Подъезд, коммуникации и то, чего нет в объявлении

Есть ли у участка законный пригодный подъезд. Доходят ли до него коммуникации, а если нет — насколько они далеко и кто платит за подведение. Об этом редко пишут в объявлении, и это не мелочи.

Участок, которому нужны новая подъездная дорога, длинная трасса коммуникаций или серьёзные подпорные стены, остаётся хорошим участком по правильной цене. По неправильной — это плохой участок, и разницу можно узнать заранее.

Вид, соседи и то, что можно построить рядом

Вид защищён, только если его что-то защищает. Важно не то, как соседние участки выглядят сегодня, а то, что на них разрешено построить, — потому что именно это однажды может встать между вами и морем.

Это тот же расчёт коэффициента застройки, плотности и высоты, только для участков вокруг вашего, а не для него самого.

Частые вопросы

Можно ли узнать, что допускает участок, до того как он станет моим?

Да. Градостроительный статус привязан к земле, а не к владельцу, и его можно установить до принятия обязательств — в этом и смысл делать это именно тогда.

Агент говорит, что участок «под застройку». Этого достаточно?

Это говорит лишь о том, что строить на нём не запрещено. Это ничего не говорит о габаритах, а именно они решают, уложится ли ваше задание.

Во сколько на самом деле обходится уклон?

Это полностью зависит от перепада, грунта и проектного решения. Это реальные затраты, которых нет у ровного участка, и их нужно оценить до предложения цены, а не обнаружить после.

Чек-лист для осмотра участка

Ответьте на эти вопросы до предложения цены, а не после. Каждый из них можно проверить заранее, и каждый меняет цену, которую стоит быть готовым заплатить.

- ☐ ⁰¹ Зона и прилагающиеся к ней коэффициент застройки, плотность, высота и отступы
- ☐ ⁰² Площадь под застройку после применения отступов к фактической форме этого участка — а не его общая площадь
- ☐ ⁰³ Укладывается ли нужный вам дом в эти габариты
- ☐ ⁰⁴ Уклон участка и что он означает в части подпорных стен или выравнивания
- ☐ ⁰⁵ Законный пригодный подъезд к участку
- ☐ ⁰⁶ Удалённость коммуникаций и кто платит за их подведение
- ☐ ⁰⁷ Что разрешено строить на соседних участках
- ☐ ⁰⁸ Построено ли уже что-то на участке и соответствует ли это разрешению
- ☐ ⁰⁹ Подтверждённое положение с титулом и собственностью
- ☐ ¹⁰ Любые ограничения, сервитуты или совместные договорённости, затрагивающие землю

Нужно проверить это на конкретном объекте?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лимассол, Кипр.

<https://cfl.ochi.cy/ru/services/plot-zoning-consultation>

Это руководство — общая информация о том, как устроен процесс, а не консультация по конкретному объекту. В нём не указаны сборы, установленные законом сроки и правовые пороговые значения: они зависят от вашего участка, вашего ведомства и действующих норм, и их следует подтверждать для вашего случая.