

КАК ВЫБРАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Чек-лист

Инструкция по выбору хороших земельных участков

Земля — универсальная покупка, на ней нет ярлыка «обмену и возврату не подлежит». Чтобы избежать разочарований и купить то, что нужно, изучите эту инструкцию.

- 1 Цель покупки
- 2 Юридические вопросы
- 3 Характеристики участка



✓ ЦЕЛЬ ПОКУПКИ

Определитесь, хотите вести сельское хозяйство, построить дом или усадьбу или просто вложить деньги как инвестор?

От этого будет зависеть категория земель и на что обратить внимание при покупке.

Вложить деньги
как инвестор

Построить дом
или усадьбу

Вести
сельское хозяйство

✓ ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

1 Кадастровая карта. Именно от нее будет рассчитываться имущественный налог. Свой номер есть у каждого участка, выглядит он как набор цифр: 00:00:0000000:0000.

По кадастровому номеру вы можете посмотреть:

- Площадь участка.
- Вид разрешенного использования.
- Какой формы участок и где же он находится.
- Назначение земель. Кроме своего участка можно изучить и «соседей». Например, обратить внимание нет ли в неприятной близости кладбищ, свалок, или земель «для промышленного производства».

2 Генеральный план. Как правило он располагается на сайте местной администрации. На генеральном плане можно найти транспортную инфраструктуру, природоохранные территории.

3 Категория земли

Важно: каждый участок имеет свое назначение, прописанное в документах.

В настоящее время участки разделены на следующие классификации:

▶ Сельскохозяйственное назначение

Эти районы используются для возведения хозяйственных построек, выращивания зерновых культур, овощей, фруктов, разведения скота.

▶ Производственные и транспортного назначения

Эти земли отведены для осуществления промышленной деятельности.

▶ Участки под индивидуальное жилое строительство (ИЖС)

Их обладатели имеют право возводить жилые дома и коммерческие помещения.

▶ Особо охраняемые. Лесной и водный фонды

Здесь располагаются заповедники, исторические памятники, объекты национального достояния, лесные угодья.

Земельный участок может быть приобретен у частных лиц, взят в аренду на длительный срок или куплен. Перед покупкой проверьте наличие обременений.

✓ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА



Экология и климат

Помните, что экологический след мегаполисов растягивается на 70-100 километров, если вы хотите найти участок на свежем воздухе и рядом с чистой водой, смотрите участки дальше 100 километров от города.



Рельеф местности

Учтите особенности рельефа участка: где можно разместить строения, а где территория пригодна для дороги или склада. Участки на возвышенности, откуда открывается вид на окрестности, стоят дороже.



Транспортная доступность

Одно дело, если вы ищете землю для постройки усадьбы и уединения, а другое дело - для занятий фермерством, когда вам нужна будет доставка кормов, удобрений или вывоз продукции.



Инфраструктура и коммуникации

Земельный участок должен предусматривать возможность проведения всех необходимых коммуникаций для выбранной формы ведения бизнеса.

“Визуальные брёвна”

Люди неохотно покупают участки, где на горизонте промзоны или ЛЭП. Но есть и такие факторы, которые повышают цену участка на 25—30%: лес, чистое озеро, пруд или река.

РЕЗЮМЕ: ПРИЗНАКИ ПЕРСПЕКТИВНОГО УЧАСТКА

- юридическая чистота;
- подходящая категория земли;
- удобное расположение;
- качественный грунт;
- хорошие соседи;
- перспектива строительства коммуникаций

«На рынке загородной недвижимости Москвы и Подмосковья больше 1800 посёлков.

Даже если вы потратите на информацию о каждом 5 минут - это 150 часов на изучение рынка. Поэтому лучше обратиться в крупные фирмы и земельные проекты».

**Если вам нужна консультация экспертов, звоните
+7 495 545-43-23
или оставляйте заявку на сайте moigektar.ru**