

OFERTA dla banków

Pozwalam sobie przedstawić Państwu ofertę usług naszej firmy dotyczących gospodarowania nieruchomościami, i innych działań w bardzo szerokim zakresie z tą dziedziną związanych, które mogą być pomocne w Państwa działalności.

Zmiany prawne w zakresie planowania przestrzennego i przepisów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami mają bowiem poważny i często decydujący wpływ na zabezpieczenia kredytów i pożyczek udzielanych przez banki.

Nowy stan prawny¹ powstały z początkiem 2004 r. spowodował, że np. 85% obszaru Warszawy nie ma miejscowych planów zagospodarowania (podobny problem dotyczy terenów w innych gminach). To skutkuje koniecznością nowego spojrzenia na rynkowo-inwestycyjną wartość nieruchomości, które są podstawowym zabezpieczeniem dla kredytodawcy.

Obecnie bowiem (tam gdzie brak jest planów) obowiązuje tzw. zasada sąsiedztwa, która w uproszczeniu oznacza, że generalnie na nieruchomości można wybudować to co znajduje się na działce sąsiedniej (obszarze analizowanym), dostępnej z tej samej drogi publicznej, tak co do funkcji obiektu jak i jego gabarytów. Jest to bardzo poważne ograniczenie możliwości zabudowy wpływające na wartość nieruchomości. Jednocześnie potwierdzenie możliwości zabudowy jest niezwykle trudne i wymaga skomplikowanych zabiegów technicznych i formalnych, niemożliwych do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego.

Do określenia wartości konkretnej nieruchomości nie wystarczy obecnie wykonanie formalnego operatu szacunkowego, w oparciu o ceny nieruchomości sąsiednich, gdyż nie każda nieruchomość posiada cechy umożliwiające uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie sąsiedztwa. Obecnie miarodajne szacowanie wartości konkretnej nieruchomości powinno być poprzedzone co najmniej analizą możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyniki analizy powinny dopiero być podstawą do szacowania nieruchomości, bo wartość nieruchomości jest wynikową ilości powierzchni jaka może być na niej wybudowana.

Prawnym potwierdzeniem możliwości zabudowy nieruchomości, a pośrednio jej wartości, jest jedynie wydanie przez organ decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja taka zgodnie z prawem może być przeniesiona z wnioskodawcy (np.; banku) na nabywcę nieruchomości. Uzyskanie decyzji jest niezwykle istotnym dla ustalenia rzeczywistej wartości przy sprzedaży nieruchomości przejętych przez bank lub nieruchomości mających być zabezpieczeniem kredytu. Decyzje o warunkach

¹ na podstawie art.87 ust.3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U Nr.80 poz.717 z poz. zm.), utraciły ważność wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995r.

zabudowy wydawane są w procedurze trwającej kilka miesięcy. Brak takiej decyzji może zniechęcić potencjalnych nabywców do udziału w licytacji lub wobec ryzyka inwestycyjnego zbywana nieruchomość może nie osiągnąć satysfakcjonującego bank poziomu cenowego.

Nasza firma wykonuje stosowne audyty i pozyskuje niezbędne decyzje i opinie potwierdzające możliwości inwestycyjne nieruchomości dla każdego zainteresowanego, w tym również banków.

Zapewniam, że posiadamy duże doświadczenie i stosowne rekomendacje. Warto dodać, że bierzemy też udział w pracach legislacyjnych dotyczących nieruchomości. Posiadamy stosowne uprawnienia do pośrednictwa i gospodarowania nieruchomościami.

Jeśli chcieliby Państwo bliżej zapoznać się z sygnalizowaną problematyką proponujemy spotkanie w dogodnym dla Państwa terminie. Mamy nadzieję, że tak strategiczny problem będzie przedmiotem zainteresowania Państwa banku.