

OFERTA dla właścicieli nieruchomości w zakresie warunków zabudowy

Zmiany prawne w zakresie planowania przestrzennego i przepisów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami mają poważny i często decydujący wpływ na wartość nieruchomości.

Potencjalny inwestor, podejmując decyzję o nabyciu nieruchomości inwestycyjnych, nigdy nie porównuje nieruchomości w oparciu o cenę metra kwadratowego działki. Dokonuje on szeregu analiz, aby wyliczyć maksymalną ilość PUM, czyli maksymalną powierzchnię usługowo mieszkalną możliwą do wybudowania na danej nieruchomości. Następnie na podstawie biznes planu ocenia jaką sumę (procent) w łącznej wartości PUM może stanowić wartość gruntu.

Jeśli istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonanie analizy podstawowych parametrów inwestycyjnych wynikających z planu takich jak: minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy i inne, jest relatywnie proste. Podstawowej analizy w tym zakresie może dokonać również właściciel przygotowując się do sprzedaży lub negocjacji z inwestorem.

Nowy stan prawny¹ powstały z początkiem 2004 r. spowodował, jednakże iż 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.

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, często niemożliwych do wykonania przez właściciela.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miarodajne szacowanie wartości konkretnej nieruchomości powinno być poprzedzone co najmniej analizą możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Prawnym potwierdzeniem możliwości zabudowy nieruchomości, a pośrednio jej wartości, jest jedynie wydanie przez organ decyzji o warunkach zabudowy.

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.

Decyzja o warunkach zabudowy na zasadzie sąsiedztwa zgodnie z prawem może być przeniesiona z wnioskodawcy (np.; właściciela) na nabywcę nieruchomości. Uzyskanie decyzji jest niezwykle istotnym elementem dla ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości, nieodzownym przy negocjacjach dotyczących sprzedaży nieruchomości. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w procedurze trwającej kilka miesięcy. Brak takiej decyzji może zniechęcić potencjalnych nabywców do udziału w negocjacjach, lub wobec ryzyka inwestycyjnego, nieruchomość może nie osiągnąć satysfakcjonującego właściciela poziomu cenowego.

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

Posiadamy duże doświadczenie i stosowne rekomendacje, szczegółowy opis działalności firmy znajdziecie Państwo na www.lewant.pl. Warto dodać, że bierzemy też udział w pracach legislacyjnych dotyczących nieruchomości. Posiadamy stosowne uprawnienia (licencje zawodowe) 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 kwestia będzie przedmiotem zainteresowania z Państwa strony.