

Sprzedaż gruntu przez projekt

Wiele różnych form inwestowania kapitału daje szerokie pole wyboru. Nieruchomość gruntowa wydaje się być jedną z bardziej atrakcyjnych form lokowania oszczędności. Grunty rolne i grunty nierolnicze oraz działki budowlane przeznaczone pod różnego rodzaju zabudowę od dawna stanowiły doskonałą alternatywę wobec banków ze względu na wysoki poziom bezpieczeństwa, w tym ochronę przed inflacją. Kilka kierunków inwestycji w nieruchomości daje duży arsenał możliwości: odsprzedaż po przekształceniu na konkretny cel, pobieranie pożytków z korzystania, zabudowa w celu sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Inwestycja skazana jest na sukces, jednak on nie przychodzi do nas sam. Zwrot nakładów i zysk trzeba wywalczyć...

A teraz proszę sobie wyobrazić, że od jakiegoś czasu posiadacie Państwo właśnie taką nieruchomość gruntową lub działkę budowlaną, którą zamierzacie sprzedać. Proszę sobie także wyobrazić, że z różnych powodów nie możecie Państwo otrzymać za tę nieruchomość oczekiwanej ceny lub po prostu z jakiegoś względu brakuje zainteresowanych nabyciem Państwa nieruchomości. Proszę zwrócić uwagę na dyskomfort spowodowany takim stanem rzeczy. A teraz proszę pomyśleć, że Państwa działka lub grunt mogą zostać wykorzystane jako podstawa procesu inwestycyjnego, a oferta sprzedaży gruntu „przez projekt” pozwala nie tylko na wykreowanie zapłaty za Państwa nieruchomość, ale także uzyskanie części marży budowlanej z procesu deweloperskiego. Jeśli jesteście Państwo właścicielami nieruchomości, szukacie pomysłów na jej sprzedaż lub myślicie o inwestycji budowlanej, to czy nie zastanawiacie się nad jej realizacją? Nasza firma pomaga w sprzedaży nieruchomości „przez projekt”.

Jak to działa? Zakładamy spółki celowe, przygotowujemy założenia biznesowe i opracowujemy projekty inwestycyjne. Nasze biuro posiada wieloletnie, udokumentowane doświadczenie

w analizowaniu potencjału nieruchomości oraz w kompleksowej obsłudze inwestycji mieszkaniowych, przemysłowych i handlowych. Firma projektuje, uzgadnia, uzyskuje decyzje administracyjne, przygotowuje katalogi lokali do sprzedaży, zajmuje się promocją, sprzedażą i marketingiem nieruchomości. Biuro URBANO zajmuje się planowaniem przestrzennym, obsługą prawną w zakresie planowania przestrzennego i prawa budowlanego, doradztwem inwestycyjnym, obsługą inwestycji oraz sprzedażą nieruchomości „przez projekt” czyli odzyskiwaniem kapitału ulokowanego w gruncie. URBANO proponuje współpracę polegającą na przeprowadzeniu inwestycji budowlanej na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, a dokładniej – oferuje obsługę całego przedsięwzięcia deweloperskiego w specjalnie do tego celu powołanej spółce. Założenie spółki celowej poprzedzone jest audytem nieruchomości, w skład którego wchodzi koncepcja programowo-przestrzenna, due diligence nieruchomości, analiza urbanistyczna oraz analiza wykonalności inwestycji. Na tym etapie koszty sporządzenia dokumentacji ponosi właściciel nieruchomości. Oferta jest bardzo atrakcyjna z uwagi na zakres opracowania oraz koszt wykonania materiału. Po wstępnej pozytywnej decyzji o inwestycji wykonywany jest biznes plan oraz wstępna koncepcja architektoniczna wraz ze wstępnym kosztorysem inwestycji opartym o ewentualnie uzyskane w trakcie postępowania decyzje (decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o lokalizacji celu publicznego, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach), uzgodnienia branżowe z gestorami sieci oraz zarządcami dróg.

Kolejnym etapem podjęcia ewentualnej współpracy jest założenie spółki celowej, której fundamentem jest biznes plan. Następnie spółka – w oparciu o możliwości biura planowania i obsługi inwestycji, kancelarię prawną, biuro marketingu i sprzedaży nieruchomości – realizuje projekt inwestycyjny. Inwestycje mogą być finansowane w części z kapitału spółki (koszty miękkie) oraz z kredytu deweloperskiego przeznaczonego na budowę (w zależności od przyjętego biznes planu). Sprzedaż „przez projekt” z uwagi na swój charakter może być w

niektórych przypadkach jedyną formą oczekiwanego „rozliczenia” posiadanej przez właściciela nieruchomości. Rozliczenie może nastąpić zarówno w formie pieniężnej, jak i w postaci mieszkań w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej. Firma działa na rynku od 2005 roku, ma za sobą m.in. realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych Willa URBANO: w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej 41A i przy ul. Suchej 5a oraz w Wąsoszu przy ul. 1-Maja 19a.

Poza usługą sprzedaży nieruchomości „przez projekt”, URBANO oferuje także poszczególne usługi niezbędne do przeprowadzenia inwestycji dla osób indywidualnych i firm. URBANO uzyskuje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach i inne decyzje administracyjne, przygotowuje odwołania od tego rodzaju decyzji i skargi do sądów administracyjnych. Biuro wykonuje analizy chłonności nieruchomości, analizy urbanistyczne, koncepcje zagospodarowania terenu, opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządza wnioski i uwagi do planów miejscowych, prowadzi prace przedprojektowe i projektowe.