

# Selekcja i audyt nieruchomości pod inwestycję

Jeżeli inwestor podejmuje zamiar zakupu nieruchomości pod budowę lub jako lokatę kapitału, zapewne zastanawia się jaką działkę powinien kupić, aby móc zrealizować swoje plany lub dobrze zarobić odsprzedając w przyszłości nieruchomość. Co kupić, od czego zacząć, z kim rozmawiać i jak szukać wartościowego gruntu inwestycyjnego? Warto wiedzieć, że istnieją firmy wyspecjalizowane w poszukiwaniu i selekcji nieruchomości (z ang. land acquisition), oferujące sprawną analizę dostępnych na rynku nieruchomości i wyselekcjonowanie takich gruntów, które ze względu na położenie, cechy fizyczne, warunki zabudowy oraz przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) będą odpowiadały inwestorowi.

## Selekcja nieruchomości

Szukając terenu pod budowę fabryki, zakładu usługowego lub biurowca inwestor na początku powinien określić potrzeby wyrażone w parametrach takich jak powierzchnia użytkowa i wysokość pomieszczeń związanych z głównymi funkcjami obiektu. W taki sposób tworzy się program funkcjonalno – użytkowy. Najważniejsza jest jednak lokalizacja, w której dany obiekt ma powstać oraz powierzchnia terenu potrzebnego pod budowę obiektów. Wielkość terenu zależy oczywiście od wielu różnych kwestii – przede wszystkim ważna jest planowana funkcja zabudowy, ale także uwarunkowania miejscowe, w tym sąsiedztwo, dostępna infrastruktura techniczna i zapewnienie możliwości przyłączenia, a także kategoria drogi publicznej, przy której nieruchomość jest położona. Na pewno nie warto projektować budynków w oderwaniu od konkretnej nieruchomości, ale warto mieć sprecyzowane potrzeby wyrażone w parametrach takich jak powierzchnia użytkowa budynków, placów składowych, liczba

miejsc parkingowych itp. Świadomy inwestor powinien mieć wiedzę o wielkości i wysokości budynku z którego zamierza korzystać, jaką potrzebuje powierzchnię produkcyjną, magazynową, czy biurową. Kolejną sprawą wpływającą na wielkość obiektu są warunki higieniczne i wymagania zaplecza socjalnego dla pracowników takie jak: szatnie, łazienki, pomieszczenia sanitarne, których parametry są związane z funkcją obiektu i liczbą przebywających osób, godzinami pracy i liczbą zmian pracy. Po ustaleniu wytycznych rozpoczyna się proces poszukiwania nieruchomości samodzielnie lub przez specjalistę w tej dziedzinie. Internet przesycony jest „cudownymi” okazjami w postaci działek, na których można wybudować niemal wszystko, a z czasem okazuje się, że nie można nic wybudować.

## **Sprawdzenie nieruchomości – audyt**

Znając swoje potrzeby inwestor musi sprawdzić konkretną nieruchomość, która została mu zaoferowana i „wpadła mu w oko”. Wtedy mogą pojawić się problemy wynikające z tego, że informacje o nieruchomościach oferowanych do sprzedaży nie są najlepiej opracowane. W ofertach brakuje wielu danych sytuacyjnych, zwłaszcza o faktycznym ukształtowaniu terenu, odniesień do opracowań planistycznych, informacji o przeznaczeniu terenu, chłonności terenu, strukturze użytkowania gruntu, ustanowieniu służebności. W takiej sytuacji trudno jest ocenić faktyczne możliwości zabudowy i zagospodarowania. Wizja lokalna również nie rozwieje wszystkich wątpliwości. O nieruchomości nie da się powiedzieć, że „jest taka jak każdy widzi”. Kwintesencja nieruchomości tkwi bowiem nie tylko w jej widocznych cechach fizycznych. Istotą nieruchomości są możliwości użytkowe, a w szczególności możliwości zagospodarowania i zabudowy, a te wynikają w dużej mierze z tego co zawiera mapa zasadnicza, rejestr gruntów i budynków, mapa glebowo-rolnicza, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wydana decyzja o warunkach zabudowy. Ważne jest także czy teren znajduje się na obszarze

występowania form ochrony przyrody i jaki jest plan ochrony takiego obszaru. Plan ochrony może już na wstępie wykluczyć niektóre rodzaje inwestycji. Na obszarach chronionych są również szczególne wymagania dotyczące inwestycji, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Częściej niż na innych terenach pojawi się konieczność opracowania karty informacyjnej przedsięwzięcia lub raportu oddziaływania na środowisko i wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Nie bez znaczenia dla możliwości realizacji i kosztów planowanej inwestycji jest także budowa geologiczna i zaliczenie planowanej zabudowy na danym gruncie do konkretnej kategorii geotechnicznej. Istotne z punktu widzenia kosztów, będą warunki gruntowo-wodne i możliwość odprowadzenia lub retencji wód opadowych i roztopowych. Może okazać się potrzebne wykonanie operatu wodno-prawnego i uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego. Z ograniczeniami i szczególnymi wytycznymi co do wielkości zabudowy, formy architektonicznej czy użytych materiałów trzeba będzie się liczyć jeśli nieruchomość znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. W takich przypadkach przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wymagane będzie pozwolenie konserwatorskie. Te wszystkie kwestie należy zbadać zanim zakup gruntu zostanie sfinalizowany.

## **Audyt prawny, urbanistyczny i techniczny**

Ważnym wsparciem inwestora w procesie zakupu nieruchomości może okazać się nawiązanie współpracy z kancelarią prawnouurbanistyczną, której można zlecić wykonanie audytu nieruchomości. Może to być zarówno audyt prawny, jak i audyt urbanistyczny z elementami audytu technicznego. Zakres tematyczny audytu zależy od konkretnego przypadku, typu nieruchomości i charakteru planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

**Audyt prawny nieruchomości** będzie zawierał analizę wypisów z rejestru gruntów i budynków, zapisów w księgach wieczystych, rozpoznanie formy władania, sprawdzenie celu użytkowania wieczystego, ustanowionych służebności i innych obciążeń.

**Audyt urbanistyczny** odpowie na pytania, jaka jest struktura użytkowania gruntów, czy możliwe będzie przekształcenie gruntów rolnych na inne cele, czy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jakie przeznaczenie terenu i parametry zabudowy obowiązują na danym terenie. Audyt urbanistyczny może także zawierać analizę sąsiedztwa i rozpoznanie możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku mpzp. Elementem audytu urbanistycznego może być również koncepcja zagospodarowania terenu uwzględniająca potrzeby inwestora i opracowana na bazie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub dająca podstawę do wystąpienia z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W razie wątpliwości dotyczących zgodności granic działek na mapach z ich faktycznym przebiegiem, do audytu można także dołożyć geodezyjne sprawdzenie przebiegu granic.

Do audytu urbanistycznego można też dodać elementy **audytu technicznego** – np. w przypadku nieruchomości zabudowanych, gdy zachodzi potrzeba oceny możliwości zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych. W takich przypadkach niezbędna może być inwentaryzacja budynków i ekspertyza techniczna. Z kolei do audytu dotyczącego nieruchomości niezabudowanych warto też dołożyć opinię geotechniczną zawierającą ocenę warunków posadowienia planowanych obiektów.

## **Koszt audytu nieruchomości**

Cena audytu nieruchomości będzie zależała od zakresu tematycznego niezbędnego w konkretnym przypadku i wielkości terenu. Biorąc pod uwagę koszty zakupu nieruchomości, koszty audytu stanowią jednak niewielki procent wkładu, a opracowanie

daje pogląd na rzeczywistą przydatność konkretnej nieruchomości do określonego celu inwestycyjnego. Z audytu inwestor dowie się, czy na danym terenie będzie możliwa budowa którą planuje i z jakimi wymaganiami i ograniczeniami powinien się liczyć podczas projektowania i realizacji zamierzenia.