

Cos'è l'Open Space Network

A seguito della riclassificazione delle zone urbane per la Western Sydney Aerotropolis, è stato presentato al pubblico un piano provvisorio per il distretto dell'Aerotropolis dal novembre 2020 al marzo 2021, il quale prevedeva un "Open Space Network" (rete di spazi aperti). Il Valuer General, ha incorporato la proposta dell'Open Space Network nei valori determinati di recente. Al momento il Dipartimento della pianificazione, dell'industria e dell'ambiente sta valutando i commenti presentati dalla popolazione in relazione alle proposte per l'Open Space Network. Se la consultazione porterà modifiche dell'Open Space Network, il Valuer General ne terrà conto nel determinare i valori futuri.

Il piano per l'Open Space Network comprende alcune zone soggette a riclassificazione all'interno dell'Aerotropolis e il Valuer General ritiene che il mercato interpreti la rete quale un vincolo di pianificazione urbana, al pari, per esempio, di un limite di altezza o di densità abitativa. Per esempio, se un terreno è riclassificato in zona commerciale ma è compreso al 50% nell'Open Space Network, ne consegue che il proprietario può edificare sul 50% del terreno per finalità commerciali ma non sul 50% che è destinato all'Open Space Network.

Come è calcolato il valore dei terreni compresi nell'Open Space Network?

In genere il valore dei terreni compresi nell'Open Space Network sarà calcolato tramite il raffronto con i prezzi di vendita di altri terreni compresi nella rete. Dato che il Valuer General ritiene che il mercato consideri l'Open Space Network quale un vincolo di edificazione, in genere il valore di questi terreni sarà inferiore rispetto a terreni edificabili.

Tuttavia, il valore del terreno potrebbe essere influenzato anche dalla destinazione attuale. Per esempio, se il terreno è utilizzato per un'abitazione con giardino e finalità rurali, il valore sarà stabilito in base all'uso esistente.

Esempi di valori di terreni di 10 ha

I seguenti tre esempi illustrano il possibile effetto dell'Open Space Network su diversi tipi di terreno.

Gli esempi si basano sui seguenti valori tipici dei terreni di 10 ettari:

- Valore precedente del terreno in zona rurale = 3.500.000 \$
- Valore attuale del terreno in zona commerciale (ENT) = 12.000.000 \$
- Valore del terreno quale spazio aperto = 1.000.000 \$

- Terreno nella rete Open Space con casa, giardino e destinazione rurale esistenti = 3.500.000 \$

Esempio 1

Sofia è proprietaria di un terreno rurale di 10 ettari utilizzato per una casa con giardino e finalità rurali. In precedenza il terreno era classificato in zona rurale e aveva un valore di 3.500.000 \$.

Il terreno è stato riclassificato in zona commerciale (ENT), ma è compreso nella sua interezza nel piano provvisorio per l'Open Space Network. Tuttavia, il nuovo valore sarà stabilito in funzione della possibilità di continuare a utilizzare il terreno per una casa con giardino e finalità rurali.

Pertanto il valore del terreno di Sofia resterà invariato a 3.500.000 \$.

Esempio 2

Stella è proprietaria di un terreno rurale di 10 ha utilizzato per una casa con giardino e finalità rurali. In precedenza il terreno era classificato in zona rurale e aveva un valore di 3.500.000 \$.

Il terreno è stato riclassificato in zona commerciale (ENT) ma 5 ha sono compresi nel piano provvisorio per l'Open Space Network.

Pertanto il valore del terreno di Stella è ora 6.500.000 \$, calcolato come segue:

- 6.000.000 \$ per i 5 ha di terreno in zona ENT non compresi nell'Open Space Network (pari alla metà di 12.000.000 \$, valore del terreno se i 10 ha fossero tutti in zona ENT) più
- 500.000 \$ per i 5 ha in zona ENT compresi nell'Open Space Network (pari alla metà di 1.000.000 \$, valore del terreno se i 10 ha fossero tutti compresi nell'Open Space Network)

Esempio 3

Stefano è proprietario di un terreno libero di 10 ettari che utilizza per finalità rurali. In precedenza il terreno era classificato in zona rurale con un valore di 3.500.000 \$. Non vi era alcuna abitazione sul terreno, ma la costruzione di una casa era permessa in base alla classificazione in zona rurale.

Il terreno è stato riclassificato in zona commerciale (ENT), ma è compreso nella sua interezza nel piano provvisorio per l'Open Space Network.

Dato che il terreno è libero ma non ne è possibile lo sviluppo edilizio in quanto è compreso al 100% nel piano provvisorio per l'Open Space Network, il relativo valore sarà calcolato considerandolo unicamente quale spazio aperto.

Pertanto il valore del terreno di Stefano è ora pari a 1.000.000 \$

Domande?

Per maggiori informazioni contattare il numero di assistenza dedicato del Valuer General 1800 458 884 o Valuer General NSW al 1800 110 038 o +61 2 6332 8188 (dall'estero).