Western Sydney Aerotropolis – Netwerk ta' Spazju Miftuħ

Settembru 2021 | valuergeneral.nsw.gov.au

X'inhu n-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ?

Wara r-riżonar tal-Aerotropolis tal-Punent ta' Sydney, Abbozz tal-Pjan tal-Preċint t'Aerotropolis kien esibit minn Novembru 2020 sa Marzu 2021li kien jinkludi pjan propost ta' "Netwerk ta' Spazju Miftuħ". L-Istimatur Ġenerali (Valuer General) inkluda n-Netwerk propost tal-Ispazju Miftuħ fil-valutazzjonijiet ġodda li ħarġu riċentement. Id-Dipartiment tal-Ippjanar, Industrija u Ambjent qed bħalissa jikkunsidra l-kummenti tal-komunità dwar il-proposti tan-Netwerk tal-Ispażju Miftuħ. Jekk dawn il-kummenti jirriżultaw f'bidliet fin-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ il-Valuer General ser jara li jkunu nklużi fil-valutazzjoni futuri.

Il-pjan ta-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ jinkludi xi żoni li ġew riżonati fi ħdan il-Aerotropolis u l-Valuer General jqies li s-suq jintrepreta dan bħala restrizzjoni tal-ippjanar bħal limitu tal-għoli jew il-kontroll tad-densità. Pereżempju , jekk l-art kienet riżonata bħala Żona Intrapriża imma kienet tinkludi Netwerk tal-Ispazju Miftuħ ta 50%, l-effett ta' dan hu li s-sid jista' jiżviluppa il-50% tal-art għall-skopijiet taż-Żona tal-Intrapriża imma ma jistax jiżviluppa il-50% tal-art li fin-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ

Kif l-art li hi milquta minn Netwerk tal-Ispazju Miftuħ tkun ivvalutata?

L-Art li hi milquta minn Netwerk tal-Ispazju Miftuħ ser normalment tkun ivvalutata billi nqabbluha mal-bejgħ ta' propjetajiet li huma wkol milquta minn Netwerk tal-Ispazju Miftuħ. Hekk kif il-Valuer General iqis li s-suq jintreprea n-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ bħal restrizzjoni tal-ippjanar, din l-art hi ġeneralment ivvalutata inqas minn art li tista' tkun żviluppata.

Madankollu, l-użu eżistenti tal-propjetà jista' wkoll jolqot il-valur tal-art. Pereżempju, jekk l-użu eżistenti tal-propjetà hu għal dar, bitħa u għall-skopijiet rurali assoċjati ser tkun ivvalutata skont dan l-użu eżistenti.

Eżempju tal-valuri tal-art għall-propjetà ta' 10 Ett

Dawn li ġejjin huma tliet eżempji li juri kif in-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ jista' jolqot tipi differenti ta' propjetajiet.

L-eżempji huma bbażati fuq il-valuri li ġejjin ta' art tipika għall-propjetà ta' 10 ettari:

- Valur tal-art li qabel kienet żonata bħala Rurali = $3,500,000
- Valur tal-art żonata bħla Intrapriża kurrenti = $12,000,000
- Valur tal-art ta' Spazju Miftuħ = $1,000,000
- Art ta' Spazju Miftuħ b'użu eżistenti ta' dar, bitħa u għall-skopijiet rurali assoċjati = $3,500,000

Eżempju 1

Sofia tippossiedi propjetà rurali ta' 10-ettari li hi wżata bħala dar, bitħa u għall-skopijiet rurali. L-art qabel kienet żonata bħala Rurali u kellha valur tal-art ta' $3,500,000.

L-art reġgħet ġiet riżonata bħal Intrapriża (ENT), imma l-art kollha hi milquta mill-abboz tal-pjan tan-Netwerk ta' Spazju Miftuħ. Madankollu, il-valur ġdid tal-art ser ikun determinat skont l-abilità tal-propjetà li tkompli tintuża bħala dar, bitħa u għall-skopijiet rurali.

Mela, Il-valur ġdid tal-art ser jibqa' $3,500,000.

Eżempju 2

Stella tippossiedi propjetà rurali ta' 10 ettari li tintuża bħala dar, bitħa u għall-skopijiet rurali. L-art qabel kienet żonata bħala Rurali u l-valur tal-art kien ta' $3,500,000.

L-art kienet riżonata bħala Intrapriża (ENT) imma 5ett huma affettwalti mill-abboz tal-pjan tan-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ.

Mela, il-valur ġdid tal-art ta' Stella hu determinat li hu $6,500,000 u hu kkalkulat kif ġej:

- $6,000,000 għal 5ett iżżonati ENT li mhumiex milquta minn Netwerk tal-Ispazju Miftuħ (u dan hu in-nofs tal-valur ta' $12,000,000 kieku l-10ett kienu kollha żżonati bħala ENT) u
- $500,000 għall-5ett iżżonati bħala ENT li huma milquta minn Netwerk tal-Ispazju Miftuħ (li hu nofs il-valur ta' $1,000,000, kieku l-10ett kollha kienu milquta minn Netwerk tal-Ispazju Miftuħ

Eżempju 3

Stefano jippossiedi propjetà vojta ta' 10 ettarri, li hu jużaha għall-skopijiet rurali. Il-art qabel kienet żonata bħala Rurali u kellha valur tal-art ta' $3,500,000. Ma kien hemm l-ebda dar fuq l-art, imma ż-żonar Rurali ppermetta li dar tista' tinbena.

L-art ġiet riżonata bħala Intrapriża (ENT), imma l-art kollha hi milquta mill-abboz tal-pjan tan-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ.

Peress li l-propjetà hi vojta u ma tistax tkun żviluppata għax hi 100% affettwati mill-abboz tan-Netwerk tal-Ispazju Miftuħ, il-propjetà ser tkun valutata bħala art tal-Ispazju Miftuħ biss.

Allura il-valur ġdid tal-art ta' Stefano's hu determinat li hu $1,000,000.

Mistoqsijiet?

Għal aktar tagħrif jekk jogħġbok ikkuntattja lill-linja telefonika t'apposta tal-għajnuna tal- Valuer General (Istimatur Ġenerali) fuq 1800 458 884 jew il-Valuer General ta' NSW fuq 1800 110 038 jew +61 2 6332 8188 (internazzjonali).

© Il-Kuruna bi dritt ta' NSW permezz tal-Valuer General, 2021. Int tista tikkopja, tqassam u tuża b'mod ieħor bla ħlas din il-pubblikazzjoni, basta tistqarr li l l-Valuer General huwa l-propjetarju. P21/10/020.