

Formalno – prawne i administracyjne aspekty procesu inwestycyjnego w warsztacie rzeczoznawcy majątkowego

Czas: 1 dzień (8 godzin dydaktycznych)

Forma: wykład praktyczny + analizy dokumentacji w procesie inwestycyjnym + dyskusja

Cele szkolenia:

- Przekazanie uczestnikom aktualnej wiedzy z zakresu formalno-prawnych i administracyjnych uwarunkowań procesu inwestycyjnego.
- Uporządkowanie i pogłębienie znajomości decyzji administracyjnych istotnych z punktu widzenia inwestycji.
- Zwiększenie świadomości wpływu decyzji administracyjnych, uzgodnień i dokumentacji inwestycyjnej, sytuacji planistycznej na wartość rynkową nieruchomości oraz możliwości jej zagospodarowania.

Program szkolenia

I. Wprowadzenie do procesu inwestycyjnego – uzgodnienia formalno-prawne i administracyjne

1. Wprowadzenie do procesu inwestycyjnego

- Czy rzeczoznawca majątkowy powinien czytać pełną dokumentację zgromadzoną na etapie uzgodnień formalno-prawnych i administracyjnych inwestycji? Czy wystarczy nam pozwolenie na budowę?
- Ważne jest to, co odbywa się w tle – czyli pełna charakterystyka procesu inwestycyjnego w ujęciu formalno-prawnym i administracyjnym.
- Elementy prawa budowlanego w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę – ocena ryzyka powodzenia inwestycji.
- **Rola rzeczoznawcy majątkowego w zakresie oceny formalno-prawnej i administracyjnej procesu inwestycyjnego.**

II. Wycena gruntu inwestycyjnego w świetle systemu planowania przestrzennego w procesie inwestycyjnym

1. Znaczenie planowania przestrzennego dla procesu inwestycyjnego i wyceny nieruchomości

- Uporządkowanie wiedzy z zakresu hierarchii aktów planistycznych i ich wzajemnych relacji w świetle procesu inwestycyjnego.
- Ryzyka i pułapki w procesie inwestycyjnym wynikające z sytuacji planistycznej - przykłady praktyczne z rynku.
- Praktyczne aspekty decyzji lokalizacyjnych w procesie inwestycyjnym
- Procedura uchwalania i zmiany aktów planistycznych – terminy i ocena ryzyka.
- ZPI – nowe narzędzie planistyczne w procesie inwestycyjnym.

III. Analiza dokumentacji formalno-prawnej i administracyjnej w procesie inwestycyjnym – omówienie, przykłady i ich wpływ na warsztat rzeczoznawcy majątkowego

1. Uzgodnienia obsługi komunikacyjnej inwestycji

- Wymagania formalno-prawne i administracyjne obsługi komunikacyjnej inwestycji. Terminy opracowań, uzgodnień.
- Analiza wybranych warunków i wymagań stawianych przez zarządców dróg w zakresie obsługi komunikacyjnej.
- Ocena wpływu kosztów realizacji inwestycji drogowych na opłacalność inwestycji.
- Znaczenie uzgodnień komunikacyjnych w procesie wyceny nieruchomości

3. Procedura ZRID – Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej

- Zakres zastosowania procedury ZRID – kiedy wymagana, kiedy możliwa?
- Podstawy prawne decyzji ZRID.
- Procedura uzyskania zezwolenia. Terminy, koszty.
- Skutki wydania decyzji ZRID dla nieruchomości objętych decyzją (nabycie z mocy prawa, ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością).
- Znaczenie decyzji ZRID dla realizacji inwestycji drogowych i inwestycji powiązanych komunikacyjnie.

2. Uzgodnienie dostępu do infrastruktury technicznej inwestycji

- Co to znaczy dostęp do infrastruktury technicznej sieci w procesie inwestycyjnym? Hierarchia uzgodnień i ich moc zobowiązaniowa.
- Analiza przykładów i ich wpływ na wartość nieruchomości.
- Zapisy MPZP a dostęp do infrastruktury.
- Rozwiązania alternatywne w sytuacjach podbramkowych.
- Kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną. Uzgodnienia, opinie, koszty i możliwości wykonania przekładek.
- Znaczenie uzgodnień infrastruktury technicznej w procesie wyceny nieruchomości

3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - decyzja środowiskowa

- Rola i wymagalność decyzji środowiskowej
- Proces (procedura) uzyskiwania decyzji środowiskowej:
 - elementy opracowania (KIP, raport),
 - organ prowadzący i organy opiniujące,
 - terminy.
- Analiza wpływu decyzji środowiskowej na możliwość zagospodarowania nieruchomości.

4. Uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

- Zakres inwestycji wymagających uzgodnień z organami ochrony zabytków – stanowiska archeologiczne, sąsiedztwo zabytku.
- Wymogi formalne, dokumentacja i terminy uzgodnień.
- Znaczenie uzgodnień konserwatorskich dla możliwości inwestycyjnych nieruchomości.
- Przykłady praktyczne – wpływ ochrony konserwatorskiej na inwestycję.

5. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

- Procedura wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.
- Wpływ odrolnienia na możliwości inwestycyjne i gospodarowanie nieruchomością.
- Aspekty kosztowe i administracyjne odrolnienia

III. Przegląd dokumentów wymaganych do realizacji inwestycji

- Szczegółowy wykaz dokumentacji projektowej i administracyjnej niezbędnej do realizacji inwestycji.
- Identyfikacja kluczowych zapisów w dokumentach mających znaczenie dla wyceny nieruchomości.
- Znaczenie kompletności dokumentacji dla określania ryzyk inwestycyjnych i analizy stanu prawnego nieruchomości.