



Wybrane zagadnienia prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz wykorzystanie Geoportali w pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Czwartek 09 marca 2023 r. SZKOLENIE

Ia. Przepisy w prawie geodezyjnym i kartograficznym oraz prawie budowlanym ważne dla rzeczoznawcy majątkowego

1. Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach i jego zawartość
2. Mapa zasadnicza, jej aktualizacja i symbole w zależności od czasu, kiedy powstała
3. Ewidencja
 - jak jest aktualizowane egib
 - jakie dane starosta udostępnia w jakiej formie
 - wrys i wypis z egib dla rzeczoznawcy
4. Zmiany w bazach sieci uzbrojenia terenu
5. Ochrona danych osobowych w procesie wyceny. Ochrona danych osobowych u Starosty.

Ib. Czy możliwy jest proces inwestycyjny na wycenianej nieruchomości – czy wyceniana nieruchomość może być potencjalnie działką budowlaną – różne uwarunkowania

1. Czy wyceniany teren jest na pewno inwestycyjny?
2. użytek Bp i wyłączenie gruntów z produkcji
3. Potencjalna działka budowlana – czy na pewno? – czy jest możliwe wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej
4. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej i leśnej a opłaty z tytułu wyłączenia-ich uwzględnianie w operacie szacunkowym
5. Grunty podlegające ochronie a WZiZT. Czy wydadzą decyzję WZiZT - czy będzie zgoda na proces inwestycyjny?
6. Wuzetka na zagrodówkę i budowlankę – różnice i postrzeganie tych różnic w operacie szacunkowym
7. Br (budownictwo zagrodowe) czy B (budownictwo mieszkalne jednorodzinne) w kontekście wyceny nieruchomości. Ważne w przyjmowaniu transakcji do porównania
8. Korzyść z budynku mieszkalnego na gruntach klasyfikowanych (użytek Br) - niski podatek - a wartość?
9. Lz, Ls, Lzr - który z nich jest gruntem leśnym, na którym możliwy proces inwestycyjny, który chroniony. Na którym potencjalnie utworzymy działkę budowlaną.
10. Użytek Ls na działce ewidencyjnej i potencjalne możliwości utworzenia działki budowlanej
11. Użytek Br, B, Ba, Bi, Bp

12. Pułapki czyhające na rzeczoznawcę majątkowego dla różnych gruntów nieklasyfikowanych
13. Różne definicje działki budowlanej w zależności od przepisu
14. Możliwości utworzenia z gruntów rolnych działek budowlanych
15. Nieruchomości rolne a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – możliwości utworzenia działek budowlanych
16. Pozwolenia na budowę po 19 września 2020 w kontekście wyłączenia gruntów z produkcji
17. Użytki kopalne w wycenie nieruchomości
18. Dostęp do drogi publicznej w wycenie nieruchomości
19. Użytek Tp w wycenie nieruchomości – jak go rozumieć. Kiedy użytek rolny, kiedy Tp a kiedy dr
20. Podział nieruchomości ewidencyjny, geodezyjny a prawny w kontekście sporządzenia operatu szacunkowego
21. Dostęp do drogi publicznej dla działki budowlanej
 - dostęp faktyczny
 - dostęp prawny
22. Dostęp do drogi publicznej w MPZP – jest czy go nie ma. Dostęp faktyczny a dostęp prawny
23. Drogi wewnętrzna w MPZP – czy to coś znaczy w kontekście dostępu do drogi publicznej i wartości nieruchomości
24. Minimalna i maksymalna szerokość dróg wewnętrznych – czy droga wewnętrzna spełnia przepisy
25. Drogi - faktyczny przebieg w terenie i w egib co zrobić z takim przebiegiem? Czy spokojnie możemy wykonać operat szacunkowy?
26. Strefy ograniczonej zabudowy na działkach potencjalnie budowlanych (woda płynąca, drogi, kolej, cmentarze, linie energetyczne, inne linie przesyłowe, lasy, i kilka innych) – czy jest gdzie postawić np. budynek mieszkalny???

Piątek 10 marca 2023 r. WARSZTATY

Geoportal i inne portale przestrzenne wspomagające prace rzeczoznawcy majątkowego

(warsztaty z udziałem własnego sprzętu – laptopy, notebooki, dobry dostęp do WIFI)

1. Szlabany inwestycyjne – jak je oceniać z wykorzystaniem GEOPORTAL i innych portali przestrzennych :
Wykorzystanie GEOPORTAL do analizy możliwości utworzenia działki budowlanej
 - ❖ Ogólne ciekawe zastosowania GEOPORTAL dla rzeczoznawcy majątkowego – takie różne niedostrzegane przydatne zastosowania. Naprawdę przydatne.
 - ❖ Wszelkie strefy ograniczonej zabudowy – szlabany inwestycyjne:
 - odległości budynków od rzek, zbiorników wodnych i rowów
 - działka budowlana a obszar chronionego krajobrazu

- formy ochrony przyrody w kontekście utworzenia działki budowlanej
 - pomniki przyrody a działka budowlana
 - odległości budynków od lasu
 - odległości budynków od drogi
 - odległości pomiędzy budynkami
 - odległości budynków od linii energetycznej
 - odległości budynków od linii kolejowych
 - odległości budynków od gazociągów
 - elektrownie wiatrowe a możliwości inwestycyjne – jakie?
 - odległości od cmentarzy i pomników zagłady
 - odległości od ujęć wody
 - odległość od lotnisk
 - fotowoltaika i agrofotowoltaika w kontekście utworzenia działek budowlany
 - ❖ Analiza możliwości inwestycyjnych nieruchomości na Geoportal, portalach Marszałka i Starosty.
 - ❖ SUIKZP i MPZP a możliwości utworzenia działki budowlanej
 - ❖ mapy glebowo-rolnicze na portalu powiatowym i marszałkowskim i ich zapisy w kontekście wyłączenia gruntów z produkcji
 - ❖ Analizy przydatne dla rzeczoznawcy majątkowego z wykorzystaniem BDOT10k, np. ile budynków biurowych jest w mieście Legnica. Ile restauracji jest w mieście Legnica, w dzielnicy....
 - ❖ Rejestr cen nieruchomości na Geoportal z wykorzystaniem Street View na Geoportal
2. Dlaczego wszystkie rejestry publiczne muszą być zamieszczone w sieci
 3. Praca z różnymi publicznymi portalami przestrzennymi mającymi znaczenie dla rzeczoznawcy majątkowego – zawartość portali, poruszanie się po portalach, pobieranie informacji
 4. Planowanie przestrzenne na Geoportalu i na portalach JST
 5. Geoportal – podstawowe narzędzie rzeczoznawcy majątkowego i nie tylko
 6. Dostępne usługi na Geoportalu
 7. Co można bezkarnie zamieszczać w operacie szacunkowym – które dane są nieodpłatne, a za zamieszczanie których grozi nam kara i jaka kara
 8. Czego możemy żądać od starosty w ramach uwolnionych danych i w jakiej formie
 9. Panel porównawczy w Geoportalu – co było a co jest aktualnie w terenie – porównanie ortofotomap z różnych lat
 10. Jak stwierdzić z jakiego okresu i jakiej rozdzielczości jest ortofotomapa
 11. Pobieranie danych z Geoportalu i zapisywanie u siebie – dostępne usługi
 12. Działki ewidencyjne na Geoportalu – skąd pochodzą, jaka jest ich wiarygodność dla rzeczoznawcy majątkowego
 13. Dlaczego na Geoportalu nie widzimy niektórych danych (np. budynku, nowej działki itp...) a powinny być.



14. Budynki są na ortofotomapie ale nie ma ich w ewidencji gruntów i budynków u Starosty – dlaczego??
15. Dlaczego widzimy/nie widzimy sieci uzbrojenia terenu na Geoportalu
16. Aktualizacja danych ewidencyjnych oraz mapy zasadniczej przez starostę a ich widoczność na Geoportali
17. Kiedy aktualne dane w portalu starosty i Geoportalu
18. Obiekty 3D w tym budynki 3D na Geoportalu
19. Numeryczny model terenu: profil terenu, objętość mas ziemnych, analiza widoczności na Geoportalu
20. Komponowanie map użytkownika na Geoportalu – pomocne w wycenie. Zapisywanie map dla poszczególnych operatów szacunkowych
21. Przemieszczanie się z danymi pomiędzy komórką a Geoportalem na komputerze – kody QR i ich stosowanie