http://i-rzeczoznawca.pl/ No. 1, 2022, p. 18-36

DOI: 10.37105/enex.2022.1.03

ENGINEERING EXPERT
RZECZOZNAWCA

Systemy, w tym systemy informacji przestrzennej, wykorzystywane w pracy rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości

Lidia PIOTROWSKA
Akademia Ekonomiczno-Humanistyczna w Warszawie, Polska
Autorka do korespondencji: lidia.piotrowska@onet.com.pl

Streszczenie: W niniejszym artykule skupiono uwagę na systemach, w tym systemach informacji przestrzennej (SIP), z których mogą korzystać rzeczoznawcy majątkowi – biegli sądowi w zakresie wyceny nieruchomości przy sporządzaniu opinii o wartości nieruchomości oraz przy sporządzaniu innych opracowań i ekspertyz, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Odwołano się również do instytucji rzeczoznawcy majątkowego i funkcji biegłego sądowego, jak również do treści i formy operatu szacunkowego, tj. opinii o wartości nieruchomości.

Słowa kluczowe: rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy, operat szacunkowy, systemy informacyjne, systemy informacji przestrzennej, geoportale.

Oficjalną wersją publikacji jest wersja anglojęzyczna – posiada DOI. Niniejszy plik jest polskojęzyczną wersją.

Zacytuj ten artykuł w następujący sposób:

Piotrowska, L., Systems, including spatial information systems, used in the work of a property appraiser – court expert in the field of property valuation, Engineering Expert, p. 18-36, No. 1, 2022, DOI: 10.37105/enex.2022.1.03

1. Wprowadzenie

W ciągu ostatnich lat można zaobserwować gwałtowną ewolucję systemów, w tym systemów informacji przestrzennej / geograficznej, która związana jest z rozwojem społeczeństwa informacyjnego, czyli społeczeństwa, które powszechnie wykorzystuje informację w życiu ekonomicznym, społecznym, kulturalnym i politycznym (Gotlib D. & Iwaniak A. &Olszewski R. (2007) GIS. Obszary zastosowań. Wydawnictwo PWN).

Wyjątkowość tych systemów polega na możliwości ich różnorodnego zastosowania (Longley P. A. & Goodchild M. F. & Maguire D. J. & Rhind D. W. (2008) GIS. Teoria i praktyka. Wydawnictwo PWN).Celem niniejszej pracy jest przedstawienie analizy przyczynowo–skutkowej nietypowych dźwięków słyszalnych w konstrukcji więźby dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego w postaci studium przypadku jako rezultat przeprowadzonej ekspertyzy technicznej przez rzeczoznawcę budowlanego. Poszczególne rozdziały stanowią kolejne etapy prac rzeczoznawcy budowlanego [7].

Bogactwo źródeł sprawia więc, że sporządzenie opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego musi być poprzedzone szczegółową analizą wielu zbiorów danych i informacji zapisanych w różny sposób.

Rzeczoznawca majątkowy – biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości w swojej pracy wykorzystuje więc różne narzędzia, które zarówno ułatwiają jemu pracę, jak i służą zrozumieniu operatu szacunkowego przez czytelnika (odbiorcę zlecenia, którym może być osoba fizyczna, firma, bank, sąd, prokuratura, inny podmiot, ...).

Do takich narzędzi zaliczają się systemy informacji przestrzennej (SIP). Niektóre z nich zawierają specjalny moduł dla rzeczoznawców majątkowych, w których dostępne są (po złożeniu odpowiedniego wniosku i jego opłaceniu) dane o transakcjach nieruchomościami, jakie miały miejsce na danym rynku lokalnym.

Należy jednak pamiętać, że tylko urzędowe dokumenty i bazy danych przestrzennych stanowią wiarygodną informację.

W niniejszym artykule autorka skupiła się nie tylko na instytucji rzeczoznawcy majątkowego i biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości, ale także na wskazaniu ww. narzędzi / systemów.

2. Instytucja rzeczoznawcy majątkowego

W myśl art. 174 ust. 1-3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj., Dz. U. z 2021 poz. 1899) rzeczoznawstwo majątkowe to działalność zawodowa, która wykonywana jest przez rzeczoznawców majątkowych na zasadach określonych w tej ustawie.

Ustawa ta wprost stanowi, że rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V tejże ustawy.

Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest określanie wartości nieruchomości, jak również maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Opinia o wartości nieruchomości następuje w formie operatu szacunkowego.

Oprócz powyższego rzeczoznawca majątkowy może także sporządzać opracowania i ekspertyzy niestanowiące ww. operatu szacunkowego, które dotyczą:

1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Jak trafnie wskazał Wojewódki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 21 września 2022 r., sygn. akt II SA/Gl 732/22 r. rzeczoznawca majątkowy ma swobodę przy szacowaniu wartości nieruchomości (dostęp:https://www.prawo.pl/biznes/szacowanie-wartosci-nieruchomosci-przez-rzeczoznawce-majatkowego,517841.html - 01.12.2022 r.).

Z kolei Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie w wyroku z dnia 8 maja 2019 r., sygn. akt I C 813/18 (dostęp:http://orzeczenia.dzierzoniow.sr.gov.pl/content/$N/155020050000503_I_C_000813_2018_Uz_2019-05-30_001 - 01.12.2022 r.) zauważył, że *„pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego jest zaś szczególna, w istocie zbliżona do osoby zaufania publicznego, jest on bowiem osobą wyłącznie uprawnioną do dokonywania wycen nieruchomości”*.

3. Instytucja biegłego sądowego

Jak wskazała autorka w swojej publikacji pt. „Funkcja biegłego w postępowaniu cywilnym, karnym i administracyjnym" (Piotrowska L. (2022). Wydawnictwo Novae Res) regulacje prawne dotyczące instytucji biegłego sądowego / biegłych sądowych w Polsce ujęto w akcie prawnym, jakim jest rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133).

Przedmiotowe rozporządzenie zostało wydane na podstawie ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. *Prawo o ustroju sądów powszechnych* (tj., Dz. U. z 2020 r. poz. 2072) – art. 157 § 2. W dziale IV rozdziale 6 (art. 157 § 1-3) ustawy poświęcono uwagę tylko i wyłącznie biegłym (odnosi się do biegłych, czyli biegłych sądowych oraz zespołów biegłych):*„Prezes sądu okręgowego ustanawia biegłych sądowych i prowadzi ich listę. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, tryb ustanawiania biegłych sądowych, pełnienia przez nich czynności oraz zwalniania ich z funkcji. W tym samym trybie Minister Sprawiedliwości może również określić szczegółowe zasady powoływania i działania zespołów biegłych sądowych. W związku z wykonywaniem czynności wynikających z postanowienia o zasięgnięciu opinii biegły korzysta z ochrony prawnej przewidzianej dla funkcjonariuszy publicznych."*

W § 2 rozporządzenia z kolei można przeczytać, że „*biegłych sądowych ustanawia się dla poszczególnych gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innych umiejętności*".

Definicja „*biegłego sądowego*" jest więc następująca: biegły sądowy to osoba wpisana na listę prezesa sądu okręgowego, w danej specjalności.

Zadaniem biegłego jest więc udzielenie sądowi, na podstawie posiadanych wiadomości specjalnych - fachowych i doświadczenia zawodowego, informacji i wiadomości niezbędnych do ustalenia i oceny okoliczności sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1998 r., sygn. III CKN 741/98, OSNC 1999/6/112).

W myśl art. 174 ust. 4 i 5 ustawy *o gospodarce nieruchomościami „biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (...). Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego*".

Z powyższego wynika, że rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić sporządzenia opinii dla potrzeb sądu, prokuratury, czy innych organów karnych. Wielu rzeczoznawców majątkowych z własnej inicjatywy (po uprzednim przejściu pewnej procedury) zostaje wpisanych na listę prezesa sądu okręgowego zawierającą spis biegłych sądowych i ich specjalności, a wielu wykonuje swoją pracę nie będąc biegłym sądowym. Rzeczoznawca majątkowy nie ma obowiązku bycia biegłym sądowym.

4. Opinia o wartości nieruchomości i inne opracowania / ekspertyzy sporządzane przez rzeczoznawcę majątkowego

Jak już wcześniej wskazywano, opinia o wartości nieruchomości ma formę operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*).

Sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tj., Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

W myśl § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia „*operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego*".

Operat szacunkowy przedstawia więc postępowanie dotyczące wyceny nieruchomości (szacowania nieruchomości).

Przepis § 56 ust. 1 przedmiotowego rozporządzenia precyzuje konkretnie co operat szacunkowy zawierać powinien. Otóż *„w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:*

1) *określenie przedmiotu i zakresu wyceny;*
2) *określenie celu wyceny;*
3) *podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;*
4) *ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;*
5) *opis stanu nieruchomości;*
6) *wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;*
7) *analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;*
8) *wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;*
9) *przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem*".

Jak wskazano w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., sygn. akt II CSK 703/17 (dostęp: http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/OrzeczeniaHTML/ii%20csk%20703-17-1.docx.html - 01.12.2022 r.) „*w sprawie Sąd Apelacyjny wskazał (...) na definicję operatu szacunkowego, zawartą w art. 156 u.g.n. i uznał, że nie można stawiać znaku równości między opinią biegłego (...) a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest bowiem często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców*".

W tym samym wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że „*jest oczywiste, że opinia sporządzona przez biegłego na zlecenie sądu stanowi środek dowodowy podlegający ocenie sądu. W judykaturze prezentowany jest jednak pogląd, że nie wyłącza to poddania takiej opinii (w warstwie, w jakiej stanowi operat szacunkowy) ocenie przez zawodową organizację rzeczoznawców majątkowych (por. np. wyroki SN z dnia 4 stycznia 2012 r., III CSK 127/11, LEX nr 1119502; z dnia 15 grudnia 2016 r., III CSK 151/16, LEX nr 2241380). Ocena taka nie może, rzecz jasna, zastąpić oceny wiarygodności i mocy dowodowej opinii przez sąd. Jak podkreśla się natomiast w orzecznictwie i literaturze, jeżeli przyjęta w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nasuwa uzasadnione wątpliwości, należy podjąć dodatkowe czynności w celu ich usunięcia, w tym poprzez skorzystanie z zapisu art. 157 u.g.n. Postępowanie przewidziane w tym przepisie dotyczy oceny prawidłowości sporządzenia operatu, a jego rezultatem nie może być dokonanie określenia wartości przedmiotu oceny. Przedmiotem zatem swobodnej oceny sądu jest rzetelność, zupełność i wartość dowodowa opinii o wartości nieruchomości (w tym spadku jej wartości), natomiast ocena elementów operatu szacunkowego, które związane są z wiadomościami specjalnymi (metoda wyceny, prawidłowość zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących czy przyjętych nieruchomości do porównania), należy do organizacji zawodowej, jako wymagająca wiedzy specjalistycznej (zob. np. wyroki NSA z dnia 4 października 2006 r., I OSK 417/2006, LEX nr 281387;z dnia 24 kwietnia 2018 r., II OSK 2719/17 LEX nr 2509535; z dnia 12 grudnia 2017 r., II OSK 746/17, LEX nr 2411545; z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2012/06, LEX nr 437627; S. Kallus, Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, LexisNexis, Warszawa 2012, LEX-tezy do art. 157 u.g.n.; J. Dydenko, T. Telenga, Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, [w:] Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, WKP 2018, LEX-tezy do art. 157 u.g.n.; E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany. WKP 2018, LEX-tezy do art. 157)"*.

Jak wspominano w pkt I oprócz opinii o wartości nieruchomości sporządzanej w postaci operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy może sporządzać także inne opracowania i ekspertyzy, np. może sporządzać prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 17 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj., Dz. U z 2022 r. poz. 503).

Do prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odniósł się m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku

z dnia 28 listopada 2017 r. sygn. akt II SA.Kr 1039/17 stwierdzając, że „*prognoza finansowa*", jak sama nazwa wskazuje, jest pewnym przewidywaniem, a nie wiążącym, dokładnym, wyliczeniem opartym na szacunku nieruchomości (prognoza ta nie jest więc operatem szacunkowym, lecz innych opracowaniem, które może – nie musi – sporządzać rzeczoznawca majątkowy).

Przy tego typu opracowaniach także pomocnym (a może nawet wskazanym) jest korzystanie przez rzeczoznawcę majątkowego z systemów informacyjnych, w tym z systemów informacji przestrzennych.

5. Systemy i dane wykorzystywane w wycenie nieruchomości

Zgodnie z art. 155 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* „*przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:*

1) *księgach wieczystych;*
2) *katastrze nieruchomości;*
3) *ewidencji sieci uzbrojenia terenu;*
4) *ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;*
5) *rejestrach zabytków;*
6) *tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych;*
7) *planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;*
8) *wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;*
9) *dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;*
10) *w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;*
11) *umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;*
12) *świadectwie charakterystyki energetycznej*".

Jak wskazuje powyższe rzeczoznawca majątkowy w swojej pracy wykorzystuje mnóstwo danych i informacji, które pozyskuje z różnych źródeł.

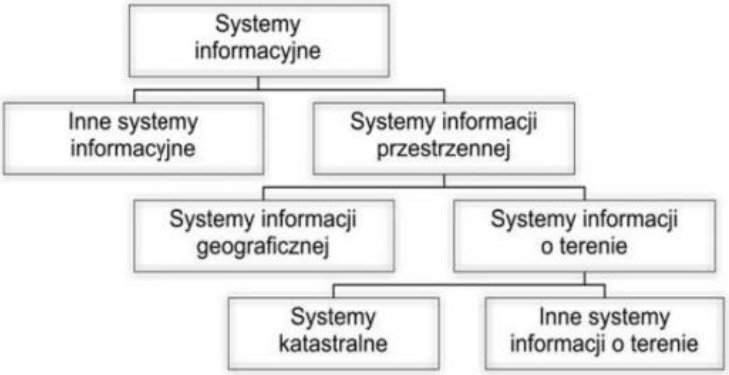
Wiele danych i informacji gromadzonych jest w postaci papierowej, ale są i takie, które można pozyskać elektronicznie.

Księgi wieczyste rzeczoznawca majątkowy może zbadać i pobrać na stronie: https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do (Rys. 1).

Rys. 1. Elektroniczne księgi wieczyste.

Wspomniane wyżej księgi wieczyste nie wchodzą w skład systemów informacji przestrzennej (SIP). Stanowią one inny system informacyjny, który ogólnie definiowany jest jako *„układy przetwarzające i kanały informacyjne" (dostęp:* https://r.uek.krakow.pl/bitstream/123456789/2265/1/164782050.pdf - 01.12.2022 r.). Wspomniano o nich w tym punkcie artykułu z uwagi na to, że zostały one wymienione jako źródło informacji i danych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy – biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości.

Zrozumienie podziału systemów informacyjnych może zapewnić poniższy schemat (*Żak M. (2014) Wycena nieruchomości. Wyd. CH BECK, Warszawa oraz Gaździcki J. (1995) Systemy katastralne. PPWK Warszawa).*



Schemat 1. Podział systemów informacyjnych.

Wymienione z kolei systemy informacji przestrzennej (SIP), stanowiące przydatne narzędzie dla rzeczoznawców majątkowych – biegłych sądowych w zakresie wyceny nieruchomości – definiuje się w sposób następujący: *„system informacji przestrzennej to:*

1) *„system pozyskiwania, gromadzenia, weryfikowania, integrowania, analizowania, transferowania i udostępniania danych przestrzennych, w szerokim rozumieniu obejmuje on metody, środki techniczne, w tym sprzęt i oprogramowanie, bazę danych przestrzennych, organizację, zasoby finansowe oraz ludzi zainteresowanych jego funkcjonowaniem;*
2) *oprogramowanie o funkcjach odpowiadających definicji (1), produkowane i oferowane przez wyspecjalizowane firmy, np. ESRI i Intergraph* (Gaździcki J. (2002) *Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics*. Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej/Wieś Jutra).

Systemy informacji przestrzennych pełnią kilka funkcji, które można pogrupować w następujący sposób:

1) wprowadzanie danych;
2) przetwarzanie danych;
3) udostępnianie danych;
4) zarządzanie danymi.

Wszystkie z ww. grupy funkcji są tak samo istotne.

Ww. grupy funkcji można podzielić na poszczególne funkcje szczegółowe. Otóż we wprowadzaniu danych mieści się m.in. weryfikacja i wstępne opracowanie wprowadzanych danych.

W przetwarzaniu danych mieści się transformowanie, analizowanie, agregowanie oraz generalizowanie.W udostępnianiu danych z kolei mieści się udostępnianie w formie numerycznej lub w postaci wydruków na papierze.

Głównym celem zarządzania danymi jest natomiast utrzymanie w należytym stanie zasobów informacyjnych systemu (dostęp: https://gisplay.pl/gis/funkcje-gis.html - 01.12.2022 r.).

Różnorodność / interdyscyplinarność danych, jaka w SIP jest gromadzona, obrazuje Rys. 2 (Longley P. A. & Goodchild M. F. & Maguire D. J. & Rhind D. W. (2008) *GIS. Teoria i praktyka.* Wydawnictwo PWN).

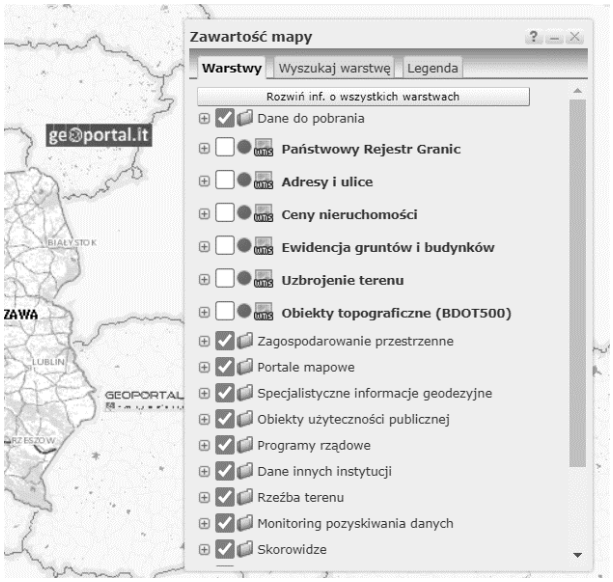
Rys. 2. Interdyscyplinarność danych.

Jak wskazuje Instytut Geoinformatyki Akademii Morskiej w Szczecinie „*systemy informacji przestrzennej na tle innych systemów informacyjnych charakteryzują się występowaniem w nich informacji przestrzennej. Informacją przestrzenną jest informacja o położeniu (współrzędne w przyjętym układzie odniesienia), własnościach geometrycznych, relacjach przestrzennych obiektów, które są przedmiotem zainteresowania systemu i mogą być identyfikowane w odniesieniu do Ziemi. Pojęcie obiektu rozumiane jest bardzo szeroko i obejmuje zarówno trwałe obiekty naturalne i sztuczne, jak również zjawiska przyrodnicze, społeczne i ekonomiczne. Przestrzeń, w której obiekty są identyfikowane może być dwuwymiarowa lub trójwymiarowa w zależności od potrzeb.*

Inną cechą wyróżniająca systemy informacji przestrzennej, a będącą konsekwencją występowania w nich informacji przestrzennej, jest możliwość jej kartograficznej prezentacji oraz możliwość dokonywania analizy pozwalającej uzyskiwać odpowiedzi dotyczące świata rzeczywistego modelowanego przez system. Przykładami takiej analizy może być wyszukiwanie obiektów spełniających określone warunki, wykonywanie pomiarów czy określanie sąsiedztwa obiektów" (dostęp: https://www.am.szczecin.pl/uploads/faculties/wn/SIP_e-learning_Audytoria.pdf - 01.12.202 r.).

Ogromną zaletą tych systemów jest możliwość łączenia w jeden spójny zbiór danych przestrzennych, jak i nieprzestrzennych. System informacji przestrzennej (SIP) pozwala także na dokonywanie wieloaspektowych analiz przestrzennych oraz nieprzestrzennych, co skutkuje dokładniejszym wnioskowaniem (Halik Ł. (2015) *Stopień znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej (SIP) przez rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego*. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*)*.

Dla przykładu SIP można wskazać np. geoportal krajowy prowadzony przez Głównego Geodetę Kraju (dostęp: https://geoportal.gov.pl/), który w swoim zasobie, oprócz danych geodezyjno-kartograficznych, posiada np. ceny nieruchomości (Rys. 3).

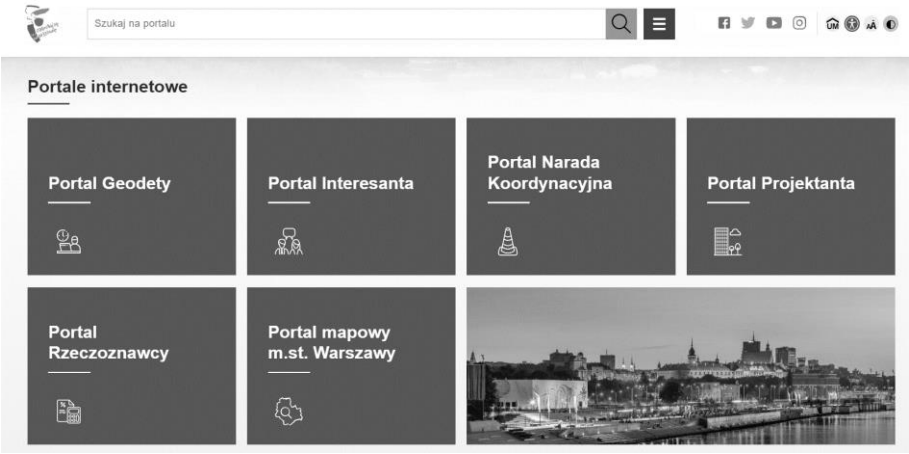


Rys. 3. Moduły geoportalu krajowego.

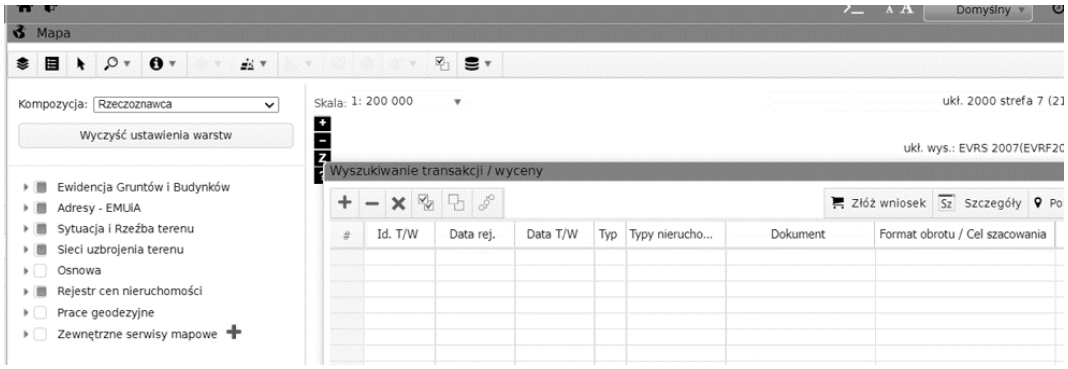
Jak wskazuje Główny Geodeta Kraju serwis www.geoportal.gov.pl pełni rolę centralnego węzła Infrastruktury Informacji Przestrzennej pośrednicząc w dostępie do danych przestrzennych i związanych z nimi usług. Ze względu na swoją złożoność, system jest rozwijany etapowo, a jego obecna struktura jest wynikiem przeprowadzenia szeregu prac począwszy od 2005 r. aż do chwili obecnej. Prowadzone prace rozwojowe dotyczyły i dotyczą m.in:

- rozwoju infrastruktury teleinformatycznej,
- rozwoju narzędzi do aktualizacji i publikacji zbiorów danych przestrzennych,
- rozwoju aplikacji klienckich w tym aplikacji mobilnych (dostęp: https://www.geoportal.gov.pl/o-geoportalu/informacje - 01.12.2022 r).

Oprócz geoportalu krajowego funkcjonują także inne geoportale (powiatowe, gminne, miejskie), np. geoportal m. st. Warszawy (*https://architektura.um.warszawa.pl/portale - 01.12.2022 r.)* – Rys. 4. Jednym z modułów, jaki taki geoportal posiada, jest moduł rzeczoznawcy majątkowy, gdzie po założeniu konta i zalogowaniu się rzeczoznawca majątkowy ma dostęp do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości (pobranie i wygenerowanie transakcji jest odpłatne) – Rys. 5 (dostęp: *https://zgik.um.warszawa.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy - 01.12.2022 r.).*



Rys. 4. Moduły geoportalu m. st. Warszawy.

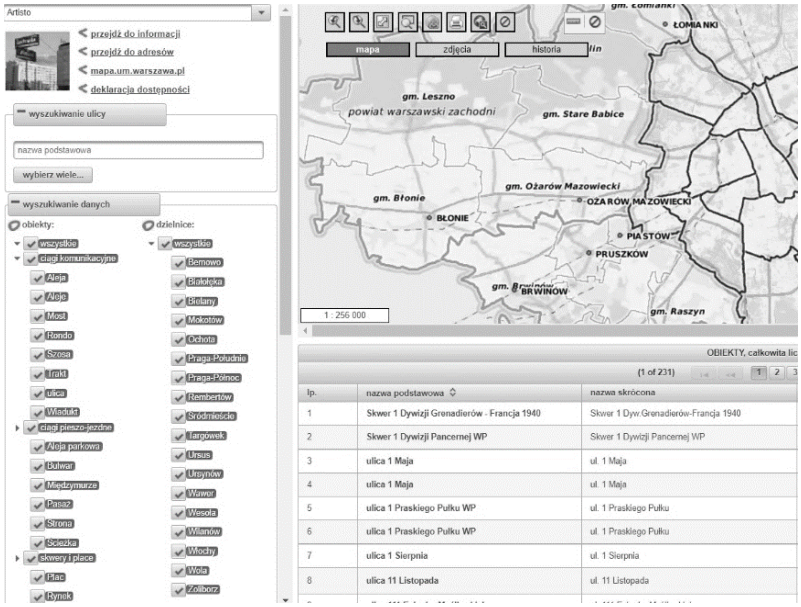


Rys. 5. Warstwy tematyczne w module rzeczoznawca majątkowy.

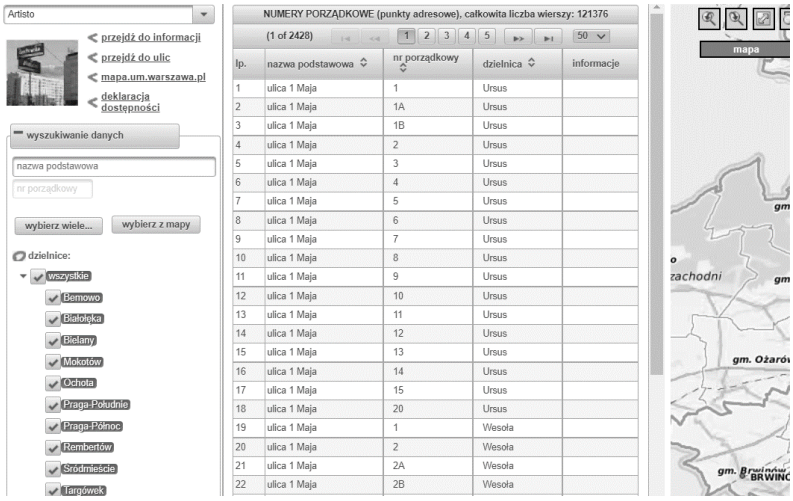
Wszelkiego rodzaju dane można uzyskać także za pomocą portalu mapowego: https://mapa.um.warszawa.pl/, gdzie dostępne są m.in. dane dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zabytków, czy też dane historyczne miasta – Rys. 6.

Rys. 6. Warstwy tematyczne portalu mapa Warszawy.

Z ww. portalu mapowego można także przejść na stronę, która odnosi się do nazewnictwa ulic, placów i innych obiektów m. st. Warszawy – Rys. 7 (dostęp: *http://ulice.um.warszawa.pl/wyszukiwanie/faces/obiekty.xhtml - 01.12.2022 r.)*, czy też adresów – Rys. 8 (dostęp: *http://adresy.um.warszawa.pl/wyszukiwanie/faces/punktyAdresowe.xhtml - 01.12.2022 r.).*

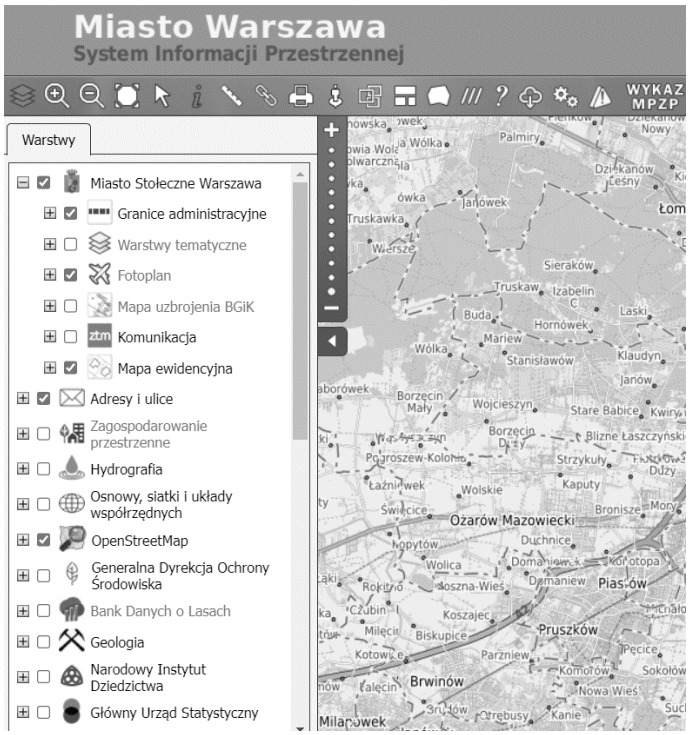


Rys. 7. Nazewnictwo ulic, placów i innych obiektów m. st. Warszawy.



Rys. 8. Adresy m. st. Warszawy.

Na stronie https://warszawa.e-mapa.net/ można z kolei zapoznać się również z danymi z zakresu hydrografii, geologii, czy środowiska i przyrody – Rys. 9.



Rys. 9. Warstwy tematyczne portalu e-mapa Warszawy.

Ciekawym miejscem jest także geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (GDOŚ) - https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/, gdzie można zapoznać się z takimi danymi jak: formy ochrony przyrody, czy obszary NATURA 2000 – Rys. 10.

Rys. 10. Warstwy tematyczne portalu geoserwis GDOŚ.

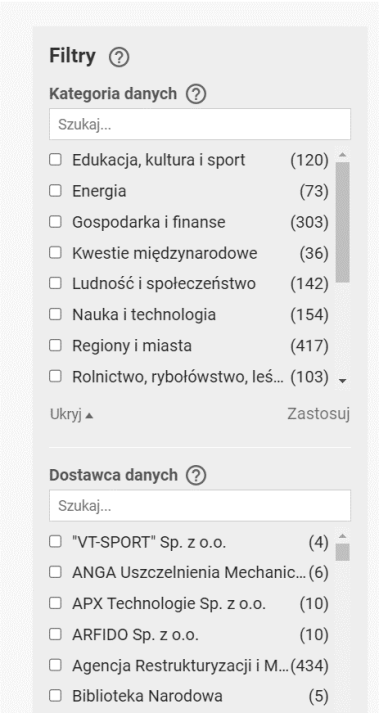
Wartym uwagi jest również portal Bank Danych o Lasach, tj. portal Lasów Państwowych (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy) – Rys. 11.

Rys. 11. Warstwy tematyczne portalu Bank Danych o Lasach.

Warto także zwrócić uwagę na portal Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html - Rys. 12.

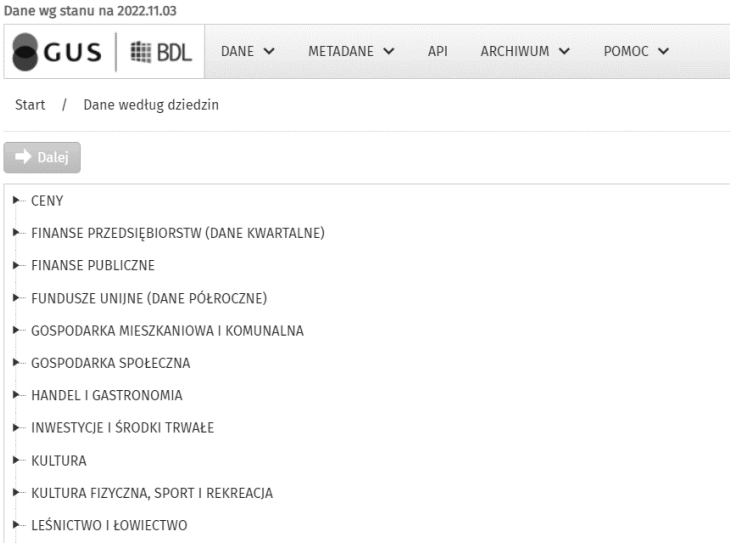
Rys. 12. Dane portalu ISOK.

Przydatnym może być także portal: dane.gov.pl, na którym także można zapoznać się i pobrać dane oraz informacje różnego rodzaju, np. dotyczące energii, transportu, ludności i społeczeństwa, czy też rolnictwa, rybołówstwa i leśnictwa. Na tym portalu wskazani są także tzw. dostawcy danych (https://dane.gov.pl/pl/dataset) – Rys. 13.



Rys. 13. Dane publiczne.

Portal, z którego także korzystają rzeczoznawcy majątkowi – biegli sądowi w zakresie wyceny nieruchomości, to także Bank Danych Lokalnych prowadzony przez Główny Urząd Statystyczny (https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start) – Rys. 14.



Rys. 14. Bank Danych Lokalnych.

Analizując przykładowe portale (geoportale) można zauważyć elementy wspólne. Spośród wspomnianych wyżej systemów wybrano trzy i przeanalizowano je pod kątem elementów (warstw) z jakich się składają, wskazując na elementy wspólne i powiązania – Tabela 1.

Tabela 1. Analiza wybranych systemów informacji przestrzennej [źródło: badania własne].

Nazwa portalu / element (warstwa):	Geoportal krajowy:	Portal rzeczoznawcy – m. st. Warszawa:	e-mapa Warszawy:
Państwowy Rejestr Granic	X		X
Adresy i ulice	X	X	X
Ceny nieruchomości	X		
Ewidencja gruntów i budynków	X	X	
Uzbrojenie terenu	X	X	
Obiekty topograficzne (BDOT 500)	X		
Zagospodarowanie przestrzenne	X		X
Portale mapowe	X		
Specjalistyczne informacje geodezyjne	X		
Obiekty użyteczności publicznej	X		
Programy rządowe	X		
Dane innych instytucji	X		
Rzeźba / ukształtowanie terenu	X	X	X
Monitoring pozyskiwania danych	X		
Skorowidze	X		
Dane specjalistyczne	X		
Dane topograficzne	X		
Ortofotomapa	X		X
Dane archiwalne	X		
Osnowa		X	X
Rejestr cen nieruchomości		X	
Prace geodezyjne		X	
Zewnętrze serwisy mapowe	X	X	
Hydrografia	X		X
OpenStreetMap			X

Nazwa portalu / element (warstwa):	Geoportal krajowy:	Portal rzeczoznawcy – m. st. Warszawa:	e-mapa Warszawy:
Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska	X		X
Bank Danych o Lasach / Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych	X		X
Geologia	X		X
Narodowy Instytut Dziedzictwa	X		X
Główny Urząd Statystyczny			X
Ministerstwo Zdrowia	X		X
Urząd Transportu Kolejowego	X		X
Monitoring Warunków Glebowych			X
Pozwolenia na budowę / Główny Urząd Nadzoru Budowlanego	X		X
Główny Inspektorat Ochrony Środowiska	X		X
Monitoring obiektów ruchomych			X
Państwowy Rejestr Nazw Geograficznych	X		X
Lokalizacja turbin wiatrowych	X		X
Sieć drogowa	X		X
Inne usługi	X		X

Jak wskazuje powyższa tabela do wspólnych elementów (warstw) analizowanych portali / geoportali zaliczają się m.in.:

- Państwowy Rejestr Granic,
- Adresy i ulice,
- Ewidencja gruntów i budynków,
- Uzbrojenie terenu,
- Rzeźba / ukształtowanie terenu,
- Ortofotomapa,
- Zewnętrzne serwisy mapowe.

Z powyższej tabeli wynika także, że:

- geoportal krajowy ukierunkowany jest na dane dotyczące całego kraju, z których może korzystać każdy zainteresowany (osoba fizyczna, organ czy inny podmiot);
- portal / moduł rzeczoznawcy majątkowego m. st. Warszawy ukierunkowany jest zaś na dane niezbędne w pracy rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości, który sporządza opinię / operat szacunkowy dotyczące nieruchomości położonej w granicach m. st. Warszawy;
- portal e-mapa m. st. Warszawy natomiast ukierunkowany jest na dane dotyczące m. st. Warszawy, które mogą być przydatne dla każdego zainteresowanego tym miastem.

Wszystkie wymienione i przeanalizowane w niniejszym artykule systemy są bardzo pomocne w pracy rzeczoznawcy majątkowego / biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości – każde z nich stanowi inne, różnorodne, źródło informacyjne.

Jak trafnie przywołał w swojej publikacji pt. „*Stopień znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej (SIP) przez rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego*" Ł. Halik: znaczenie systemów informacji przestrzennej (SIP) dostrzegł m.in. Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC) poprzez wydanie *Międzynarodowych Standardów Wyceny* i zawarcie w nich poglądu, że rzeczoznawca majątkowy winien mieć dostęp do zaawansowanych systemów gromadzenia danych (…), gdyż te ułatwiają wycenę za pomocą komputera i często obejmują system informacji geograficznej (dostęp: https://srmww.pl/images/biuletyny/2015/2-2015/PRN%202-2015-84.pdf - 01.12.2022 r.).

Aby jednak systemy informacji przestrzennej były przydatne w pracy rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości muszą być na bieżąco aktualizowane.

6. Wnioski

Liczba systemów - portali, geoportali, etc. jest bardzo duża, co powoduje, że rzeczoznawca majątkowy – biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości powinien posiadać umiejętność wyszukiwania właściwych danych i informacji w nich zawartych. Taka umiejętność sprawi, że rzeczoznawca majątkowy – biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości nie pogubi się w gąszczu danych i informacji. Osobną kwestią jest zrozumienie wyszukanych danych i informacji.

Dla rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości dostęp do danych i informacji wydaje się być podstawą sprawnego wykonywania zawodu.

Systemy informacji przestrzennej pozwalają więc rzeczoznawcy majątkowemu – biegłemu sądowemu w zakresie wyceny nieruchomości na praktyczne wykorzystanie technik informatycznych w szacowaniu nieruchomości oraz przy sporządzaniu innych opracowań i ekspertyz, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Specyficznym zastosowaniem jest wykorzystanie systemów informacji przestrzennej do przetwarzania informacji o lokalizacji nieruchomości, struktury użytkowania gruntów, czy przeznaczenia (Wojtas M. (2012) *Spektrum zastosowań SIP na potrzeby gospodarki nieruchomościami*. Scientiarum Polonorum Acta Sci. Pol. Geodesia et Desctriptio Terrarum 11 (2)).

Wykorzystanie informacji i danych źródłowych powinno mieć miejsce tylko i wyłącznie z uwzględnieniem logiki, wiarygodności i zupełności, tak aby operat szacunkowy i inne opracowania bądź ekspertyza były spójne, logiczne i poprawne.

Reasumując, można stwierdzić, że systemy, w tym systemy informacji przestrzennej usprawniają pracę rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości, dostarczają wielu informacji i danych oraz podnoszą jakość operatu szacunkowego, czy innego opracowania / ekspertyzy jakie sporządzać może rzeczoznawca majątkowy.

Mając na uwadze powyższe, można byłoby stwierdzić, że rzeczoznawcy majątkowi – biegli sądowi w zakresie wyceny nieruchomości nie tylko mogą, ale wręcz powinni korzystać z takich źródeł informacji, mając oczywiście na uwadze, że tylko urzędowe dokumenty i bazy danych przestrzennych stanowią wiarygodną informację.

Bibliografia

- Literatura

Gaździcki J. (1995) *Systemy katastralne*. PPWK Warszawa

Gaździcki J. (2002) *Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics*. Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej/Wieś Jutra

Gotlib D. & Iwaniak A. & Olszewski R. (2007) *GIS. Obszary zastosowań*. Wydawnictwo PWN

Halik Ł. (2015) *Stopień znajomości i wykorzystania systemów informacji przestrzennej (SIP) przez rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego*. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*

Longley P. A. & Goodchild M. F. & Maguire D. J. & Rhind D. W. (2008) *GIS. Teoria i praktyka.* Wydawnictwo PWN

Piotrowska L. (2022) *Funkcja biegłego w postępowaniu cywilnym, karnym i administracyjnym.* Wydawnictwo Novae Res

Wojtas M. (2012) *Spektrum zastosowań SIP na potrzeby gospodarki nieruchomościami*. Scientiarum Polonorum Acta Sci. Pol. Geodesia et Desctriptio Terrarum 11 (2)

Żak M. (2014) *Wycena nieruchomości*. Wyd. CH BECK, Warszawa

- Akty prawne

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tj., Dz. U. z 2021 poz. 1899)

Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. *Prawo o ustroju sądów powszechnych* (tj., Dz. U. z 2020 r. poz. 2072)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj., Dz. U z 2022 r. poz. 503)

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. *w sprawie biegłych sądowych* (Dz. U. Nr 15, poz. 133)

- Orzecznictwo sądowe

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 21 września 2022 r., sygn. akt II SA/Gl 732/22 r.

Wyrok Sądu Rejonowego w Dzierżonowie z dnia 8 maja 2019 r., sygn. akt I C 813/18

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1998 r., sygn. III CKN 741/98, OSNC 1999/6/112)

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., sygn. akt II CSK 703/17

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 listopada 2017 r. sygn. akt II SA.Kr 1039/17

- Strony internetowe

https://www.prawo.pl/biznes/szacowanie-wartosci-nieruchomosci-przez-rzeczoznawce-majatkowego,517841.html (01.12.2022 r.)

http://orzeczenia.dzierzoniow.sr.gov.pl/content/$N/155020050000503_I_C_000813_2018_Uz_2019-05-30_001 (01.12.2022 r.)

http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/OrzeczeniaHTML/ii%20csk%20703-17-1.docx.html (01.12.2022 r.)

https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do (01.12.2022 r.)

https://geoportal.gov.pl/ (01.12.2022 r.)

https://architektura.um.warszawa.pl/portale (01.12.2022 r.)

https://zgik.um.warszawa.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy (01.12.2022 r.)

https://mapa.um.warszawa.pl/ (01.12.2022 r.)

http://ulice.um.warszawa.pl/wyszukiwanie/faces/obiekty.xhtml (01.12.2022 r.)
http://adresy.um.warszawa.pl/wyszukiwanie/faces/punktyAdresowe.xhtml (01.12.2022 r.)
https://warszawa.e-mapa.net/ (01.12.2022 r.)
https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ (01.12.2022 r.)
https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy (01.12.2022 r.)
https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html (01.12.2022 r.)
https://dane.gov.pl/pl/dataset (01.12.2022 r.)
https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start (01.12.2022 r.)
https://srmww.pl/images/biuletyny/2015/2-2015/PRN%202-2015-84.pdf (01.12.2022 r.)
https://gisplay.pl/gis/funkcje-gis.html (01.12.2022 r.)
https://www.am.szczecin.pl/uploads/faculties/wn/SIP_e-learning_Audytoria.pdf (01.12.2022 r.)
https://r.uek.krakow.pl/bitstream/123456789/2265/1/164782050.pdf (01.12.2022 r.)