

ELEKTRONICZNE ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH W POLSCE



Katarzyna Konowalczuk
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Streszczenie

Dla uczestników rynku nieruchomości niezbędne jest posiadanie bieżących i wiarygodnych informacji dla podejmowania decyzji inwestycyjnych. Źródła tych informacji mają obecnie głównie charakter elektroniczny. Celem artykułu jest identyfikacja oraz prezentacja funkcjonujących w Polsce elektronicznych publicznych źródeł informacji o nieruchomościach. W artykule dokonano przeglądu publicznych źródeł informacji o nieruchomościach oraz oceniono ich dostępność i zaawansowanie technologiczne. Ustalono, że nastąpiły korzystne zmiany w zakresie publicznej dostępności źródeł informacji o nieruchomościach, tj. wdrożono elektroniczne księgi wieczyste, utworzono krajowy system informacji przestrzennej Geoportal oraz uruchomiono w wielu gminach systemy informacji przestrzennej. Konieczne jest jednak dalsze doskonalenie i wdrożenie innowacyjnych elektronicznych źródeł informacji o nieruchomościach.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, elektroniczne źródła informacji o nieruchomościach, system informacji przestrzennej

1. Wstęp

Wzrost gospodarczego znaczenia nieruchomości spowodował wdrożenie przepisów prawnych zmierzających do dostosowania źródeł informacji do potrzeb inwestorów, tj. gospodarstw domowych, przedsiębiorców i Państwa, poprzez wdrożenie elektronicznych źródeł informacji o nieruchomościach. Możliwość sprawnego uzyskania dostępu do ksiąg wieczystych i katastru nieruchomości, a także analizy przeznaczenia nieruchomości oraz ustalenia pozostałych informacji dotyczących stanu nieruchomości, wpływa na sposób podejmowania decyzji przez inwestorów na rynku nieruchomości. Profesjonaliści, np. rzeczoznawcy majątkowi, zgodnie z art. 155 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* (UoGN) [Ustawa z dnia 21.09.1997r.] wykorzystują w wycenie nieruchomości „wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach”. Działania tej grupy zawodowej związane ze sformalizowaną wyceną nieruchomości, można uznać za wzorzec wyzna-

czający zarówno potrzeby informacyjne dotyczące nieruchomości, jak i wskazujący na ograniczenia i bariery w tym zakresie. Dla przyjęcia takiego założenia istotna jest działalność zawodowa autorki, jako rzeczoznawcy majątkowego i biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, gdyż pozwalała to na zaprezentowanie kwestii praktycznej dostępności źródeł informacji o nieruchomościach.

Zakres badań podporządkowano dostępnym informacjom wykorzystywanym w procesie szacowania nieruchomości. Zidentyfikowano mocne i słabe strony funkcjonującego systemu informacji o nieruchomościach oraz oceniono planowane zmiany. Punktem wyjścia do krytyki źródeł informacji o nieruchomościach był przepis art. 155 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* oraz założenia programu krajowego ZSIN (Zintegrowany system informacji o nieruchomościach), a także Dyrektywa Unijna INSPIRE (*Infrastructure for Spatial Information in the European Community*).

Przeprowadzone badania dotyczyły funkcjonujących na krajowym rynku nieruchomości źródeł informacji o nieruchomościach. Informacją nazywany jest zbiór czynników, umożliwiającym różnym podmiotom bardziej sprawne i celowe działanie dotyczące nieruchomości. Posiadanie rzetelnych, wiarygodnych i aktualnych informacji, umożliwia podejmowanie racjonalnych decyzji [Dydenko red. 2015, s. 142]. Decyzje te rozpatrywane są zarówno w wymiarze indywidualnym (gospodarstwa domowe, przedsiębiorstwa, profesjonaliści), jak i w kontekście systemu gospodarowania nieruchomościami, zarówno na szczeblu lokalnym, jak i krajowym [Belniak, Wierzechowski 2005, s. 10].

Informacje o nieruchomościach mogą być dostępne w formie graficznej (mapy, rysunki) lub opisowej (wypisy) [Małkowska 2005, s. 116]. Podstawowymi źródłami informacji o nieruchomościach są księgi wieczyste oraz kataster nieruchomości. Poza księgami wieczystymi oraz katastem nierucho-

mości, bardzo ważne źródło informacji o nieruchomościach stanowią dokumenty planistyczne, tj. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studia zagospodarowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, czy też decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Kluczowe znaczenie ma plan miejscowy, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyduje o sposobie wykonywania prawa własności [Ustawa z 27 marca 2003r. art. 6].

Literatura z zakresu gospodarki nieruchomościami, pośrednictwa, zarządzania i wyceny nieruchomości zawiera obszernie opisy materiałów dotyczących źródeł informacji o nieruchomościach, jednak wymagają one usystematyzowania oraz uzupełnienia o ujęcie z perspektywy inwestorskiej oraz uwzględnienia źródeł elektronicznych. Niniejszy artykuł wychodzi naprzeciw tym wyzwaniom. Jego celem jest identyfikacja oraz prezentacja funkcjonujących w Polsce elektronicznych publicznych źródeł informacji o nieruchomościach.

Struktura artykułu jest następująca. Na wstępie przedstawiono procedurę badawczą oraz dokonano przeglądu literatury, w szczególności w zakresie rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, charakterystyki źródeł informacji o nieruchomościach, a także analizy otoczenia prawnego związanego z normami i przepisami dotyczącymi źródeł informacji o nieruchomościach w Polsce. Następnie zaprezentowano wyniki przeprowadzonych badań obejmujących analizę zakresu danych gromadzonych w katastrze nieruchomości oraz analizy zakresu informacji gromadzonych w systemach informacji przestrzennej (SIP) wybranych miastach Konurbacji Górnośląskiej. W następnej kolejności zaprezentowano zakres danych dostępnych w Geoportalu i geoportalach specjalistycznych które bazują na Geoportalu. Dalej zaprezentowano wyniki analizy w zakresie innego portalu wykorzystywanego powszechnie do analizy stanu nieruchomości, tj. <https://www.google.pl/maps>. Ostatnią część artykułu stanowi podsumowanie i kierunki dalszych badań.



2. Procedura badawcza

Procedura badawcza obejmowała następujące zadania:

1. Identyfikacja źródeł informacji o nieruchomościach na podstawie systematycznego przeglądu literatury krajowej. Przegląd literatury obejmował pozycje zwarte od 2005r. na podstawie katalogu Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach oraz Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach <http://opac.ciniba.edu.pl/> oraz artykuły opublikowane w Studiach i Materiałach Towarzystwa Naukowego Nieruchomości od 2010r.
2. Analiza aktualnego znaczenia gospodarczego nieruchomości w Polsce i potrzeb generowanych przez uczestników rynku nieruchomości w zakresie źródeł informacji o nieruchomościach na podstawie dyskusji przeprowadzonej w grupie pięciu rzeczoznawców majątkowych oraz przeglądu literatury.
3. Analiza sytuacji gospodarczej Polski oraz badanie krajowego rynku nieruchomości w kontekście dynamiki liczby i wartości transakcji na podstawie informacji wtórnych (raportów) publikowanych przez GUS.
4. Identyfikacja przepisów prawnych, na podstawie których w okresie ostatnich kilkunastu lat wprowadzono zmiany w zakresie źródeł informacji o nieruchomościach związane z ich unowocześnianiem i wdrażaniem źródeł elektronicznych na podstawie systematycznego przeglądu literatury.
5. Analiza wdrażania przepisów prawnych dotyczących zmian w zakresie źródeł informacji o nieruchomościach.
6. Badanie praktycznej dostępności do elektronicznych źródeł informacji o nieruchomościach przeprowadzone na podstawie badania danych dostępnych w Geoportalu krajowym oraz w powiatowych / gminnych systemach informacji przestrzennej przeprowadzone na przykładzie wybranych miast miejscowości Konurbacji Górnośląskiej, dla których dostępne były w dacie badania, tj. na przełomie 2015/2016r. portale internetowe.
7. Analiza uzyskanych wyników badań i sformułowanie wniosków.

3. Przegląd literatury

3.1. Rozwój rynku nieruchomości w Polsce

Rozwój gospodarki rynkowej w Polsce spowodował wzrost gospodarczego znaczenia nieruchomości [Belniak 2001, s. 9]. Ma to odniesienie do sfery prywatnej gospodarstw domowych i przedsiębiorstw, jak i do sfery publicznej państwa. Dla gospodarstw domowych nieruchomości mają przede wszystkim znaczenie jako dobro zaspokajające potrzeby mieszkaniowe i stanowią głównie przedmiot konsumpcji, jednak zwiększa się także ich znaczenie jako inwestycji. Przedsiębiorstwa korzystają z nieruchomości do celów produkcyjnych i usługowych, związanych z prowadzoną działalnością operacyjną oraz traktują je jako inwestycje. Podmiotom publicznym nieruchomości służą do celów użytkowych, jako siedziby organów państwowych i jednostek organizacyjnych wykonujących zadania własne, a także służą do realizacji celów społecznych, poprzez inwestycje o charakterze publicznym. Tradycyjny trójpodział ekonomiczny, zgodnie z którym gospodarstwo domowe konsumuje, przedsiębiorstwo tworzy wartość dodaną i państwo zajmuje się sferą regulacyjną, należy w przypadku nieruchomości uzupełnić. W przypadku gospodarstw domowych i przedsiębiorstw, nieruchomości stanowią również przedmiot inwestycji, a także w przypadku państwa występują tego rodzaju nieruchomości. We współczesnej gospodarce, mamy do czynienia ze znacznym skomplikowaniem problematyki nieruchomości, gdyż wszelkie podmioty traktują je zarówno jako obiekty użytkowe, jak i inwestycje. Funkcje te przenikają się na rynku, co powoduje złożoność relacji rynkowych i przyczynia się do zwiększenia potrzeb informacyjnych wszystkich podmiotów jako inwestorów.

Wymaga to dostosowania dostępnych źródeł informacji do potrzeb inwestorów oraz wprowadzenia innowacyjnych rozwiązań, z zastosowaniem nowoczesnych technologii informacyjnych zapewniających szybki, łatwy oraz tani dostęp do wiarygodnych danych o nieruchomościach. Dotyczy to zarówno statycznego ujęcia nieruchomości pozwalającego na ustalenie ilościowych i jakościowych cech użytkowych, jak i dynamicznego odnoszonego do danych o obrocie rynkowym związanych inwestowaniem, co pozwala na ustalanie jakościowych cech rynkowych nieruchomości.

Powrót do gospodarki rynkowej w Polsce po 1989r. wyzwolił rozwój rynku nieruchomości, a po wejściu do Unii Europejskiej wzrost ten zaczął podlegać typowym, dla współczesnej gospodarki kapitalistycznej, warunkom koniunkturalnego rozwoju. Ocenia się, że pomimo istotnego wzrostu aktywności, rynek nieruchomości w Polsce jest nadal niedojrzały (wschodzący). Zmiana sytuacji gospodarczej zapoczątkowała szereg procesów i przemian, które trwają do chwili obecnej [Kucharska Stasiak red. 2007, s. 182 *et seq.*]. W latach 2003-2014 odnotowano dodatnią dużą zmienność rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, co zostało zaprezentowane na Rysunku 1.

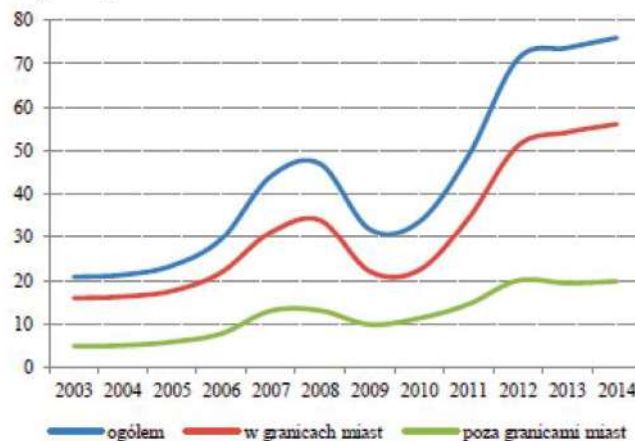
W długim okresie, zaobserwowano wzrost wartości transakcji na rynku nieruchomości co wskazuje, że ta część gospodarki posiada istotny potencjał rozwojowy. Jednocześnie niedojrzałość polskiego rynku nieruchomości, powoduje brak jednoznacznych ocen dotyczących identyfikacji przyczyn i skutków dotychczasowych wahań koniunkturalnych oraz ogranicza możliwości prognozowania rozwoju. W szczególności brak w badaniach publicznych wyodrębnienia grupy nieruchomości inwestycyjnych w ujęciu przedmiotowym.

Polski rynek nieruchomości jest miejscem inwestowania na szeroką skalę i przyjmując za podstawę fragmentaryczne badania GUS można przyjąć, że w najbliższych latach możliwe będzie osiągnięcie obrotów ponad 100 mld w zakresie transakcji sprzedaży¹. Na rynku obecni są także inwestorzy spekulacyjni, którzy interesują się w szczególności segmentami rynku o niskiej efektywności informacyjnej, z uwagi na możliwość uzyskiwania ponadprzeciętnych zysków [Renigier Biłozor, Wiśniewski 2012]. Niska efektywność informacyjna rynku utrudnia podejmowania decyzji inwestycyjnych oraz ogranicza możliwości wyjaśniania zachodzących zjawisk na rynku, co uznać należy jako zjawisko niekorzystne. Jest to jedynie w ograniczonym zakresie cecha specyficzna rynku nieruchomości i dzięki poprawie jakości informacji można ograniczyć ryzyko inwestowania w nieruchomości.

Dla prowadzonych rozważań specyfikę rynku nieruchomości najtrafniej oddaje definicja przedstawiona przez Kucharską Stasiak, a mianowicie: *rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obo-*

Rysunek 1

Wartość transakcji kupna / sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2003-2014 [mldzł]



Źródło: Raport GUS: Obrót nieruchomościami w 2014r., Warszawa 2015, s. 13.

wiązki połączone z władaniem nieruchomości [Kucharska Stasiak 2005, s. 26]. Definicja wskazuje szczególnie charakter tego segmentu rynku, związany z transferem, który nie tyle dotyczy nieruchomości jako rzeczy, a szeroko rozumianej wiązki praw do niej. Skutkuje to powstaniem i istnieniem niematerialnego wymiaru rynku nieruchomości, co wyznacza obszary wymagające zabezpieczenia interesów zarówno właścicieli użytkowników, jak i inwestorów i innych podmiotów lokujących swoje interesy na rynku nieruchomości (np. banków finansujących rozwój). Praktyczne rozwiązania dotyczące regulowania niematerialnego wymiaru rynku nieruchomości prowadzą do jego instytucjonalizacji, co w Polsce prowadzi do regulacji prawnych w postaci szeregu ustaw kształtujących wymiar ekonomiczny własności [Dydenko red. 2015, s. 320]. Dla podejmowania decyzji na rynku nieruchomości niezbędne jest korzystanie z wielu specyficznych źródeł informacji, zarówno przez profesjonalistów, jak i inwestorów, a każdy z nich napotyka na problem niskiej efektywności informacyjnej tego rynku. Podstawowym problemem w tym zakresie, jest konieczność przeprowadzenia wieloaspektowej analizy, w celu zgromadzenia kompletnych informacji o nieruchomości, spowodowana brakiem jednolitego systemu do gromadzenia niezbędnych informacji [Małkowska, Marona 2012, s. 21]. Wzrost efektywności informacyjnej rynku nieruchomości zmniejsza ryzyko uczestnictwa tym segmentem

rynku i zachęci inwestorów do lokowania kapitału na rynku nieruchomości w Polsce. Na Rysunku 2 zaprezentowano wielowymiarowe ujęcie nieruchomości.

Wymiar „xy” dotyczą wąskiego, fizycznego wymiaru nieruchomości, związanego z analizą użyteczności nieruchomości. Wymiar „z” tworzy przestrzeń własności (w górę i w dół) bazującą na wymiarach „xy”, obejmuje wymiar niematerialny i jest związany z identyfikacją cech rynkowych nieruchomości jako przedmiotu własności. Poza tym schematem pozostaje wymiar „v”, dotyczący obrotu na rynku nieruchomości, który decyduje o względnej ocenie cech ekonomicznych nieruchomości, głównie niematerialnych [Konowalczyk 2014, s. 19 *et seq.*]. Charakterystykę poszczególnych wymiarów informacyjnych nieruchomości zaprezentowano w Tabeli 1.

W publikacji skoncentrowano się na analizie wymiaru fizycznego nieruchomości, a wymiar własności (niematerialny) został poruszony fragmentarycznie w zakresie analizy przeznaczenia decydującego o sposobie wykonywania prawa własności.

Odnosząc się do obowiązków rzeczoznawcy majątkowego jako profesjonalisty na rynku nieruchomości wskazanych w art. 155 *ustawy o gospodarce nieruchomościami (UoGN)* zauważyć należy, że przepis ten wskazuje jedynie na podstawowe źródła informacji i prezentuje ujęcie statyczne nieruchomości.

¹ GUS pomija w swoich badaniach transakcje nieekwiwalentne, tj. spadki, darowizny, aporty, egzekucje, przeniesienie własności w zamian za zwolnienie z długu. Brak również w tym zakresie obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu.

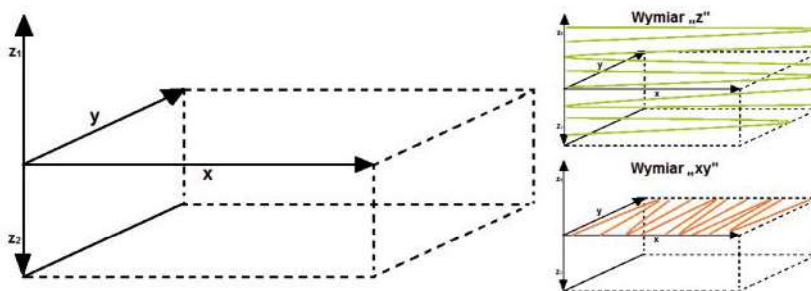
3.2. Charakterystyka źródeł informacji o nieruchomościach

Podstawą prawną w Polsce, w której zidentyfikowano źródła informacji o nieruchomościach, jest *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* [Ustawa z 21 sierpnia 1997r.], gdzie art. 155 ust. 1 wskazano katalog obligatoryjnych źródeł danych o nieruchomościach wykorzystywanych w wycenie nieruchomości. Są to informacje zawarte m.in. w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości, rejestrach zabudków, planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę oraz świadectwach charakterystyki energetycznej. Pozostałe źródła wymienione w art. 155 ust. 1 UoGN nie zostały objęte analizą, ponieważ w praktyce nie funkcjonują bądź nie są wykorzystywane w procesie szacowania nieruchomości [Konowalczyk 2014, s. 207 *et seq.*].

Księgi wieczyste stanowią rejestry publiczne, prowadzone przez sądy rejonowe w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a także w celu zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami [Dydenko red. 2015, s. 143]. Mogą one być prowadzone zgodnie z art. 11 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych [Rozporządzenie z 21 listopada 2013r.] w systemie informatycznym dla czterech podstawowych rodzajów nieruchomości, tj. dla nieruchomości gruntowych², nieruchomości budynkowych³, nieruchomości lokalowych⁴ lub dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁵. Dział I ksiąg wieczystych zawiera informacje umożliwiające znaczenie/identyfikację nieruchomości (położenie, nr działki, obszar, wpisy budynków itp.) oraz spis praw związanych z nieruchomością. W dziale II znajdują się informacje dotyczące struktury własności nieruchomości oraz w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, identyfikację użytkowników wieczystych. W dziale III i IV znajdują się wpisy ograniczonych praw rzeczowych, przy czym dział IV zawiera tylko wpisy hipotek, natomiast w dziale III znajdują się pozostałe wpisy [Małkowska, Marona 2012, s. 23]. Analizując zawartość ksiąg wieczystych w kontekście wymiarów nieruchomości za-

Rysunek 2

Przekroje przestrzeni nieruchomości



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 1

Wymiary informacyjne nieruchomości

Lp.	Przedmiot analizy	Wymiary analizy	
1	Identyfikacja wymiaru	FIZYCZNY	NIEMATERIALNY
2	Zakres analizy	Grunty i części składowe	Własność
3	Rodzaj analizowanych cech	Fizyczne <i>Co to jest?</i>	Korzyści dla właściciela (użyteczność) <i>Jakie korzyści przynosi właścicielowi rzecz?</i>
4	Zakres przestrzennej analizy	„xy” – płaszczyzna (granice poziome)	„z” – przestrzeń (granice pionowe)
5	Elementy	- budynki i inne urządzenia - drzewa i inne rośliny - wody - kopaliny naturalne - prawa związane - przynależności	- Korzystanie (zużywanie) - Czerpanie pożytków - Rozporządzenie
6	Rodzaj analizowanych cech	Użytkowe	Rynkowe
7	Efekt analizy dla danego wymiaru	Użytkowanie	Inwestowanie

Źródło: opracowanie własne.

wartych w Tabeli 1 wskazać można, że dział I księgi wieczystej „Oznaczenie nieruchomości” dotyczy fizycznego wymiaru nieruchomości, natomiast dział I „Spis praw”, II „Własność”, III „Obciążenia” i IV „Hipoteki” dotyczą wymiaru niematerialnego nieruchomości.

Kataster nieruchomości to w praktyce ewidencja gruntów, budynków i lokali prowadzona przez starostów [Belniak, Wierchowski 2005]. Rejestr ten ma na celu ewidencjonowanie stanu fizycznego nieruchomości i zawarte w nim dane dotyczące oznaczenie nieruchomości

² Typy ksiąg wieczystych funkcjonujące dla nieruchomości gruntowej to odpowiednio: „nieruchomość gruntowa”, „grunt oddany w użytkowanie wieczyste”, „grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość”, „grunt oddany w użytkowanie wieczyste i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość”, „grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość”.

³ Księgi wieczyste występujące dla nieruchomości budynkowych to „budynek stanowiący odrębną nieruchomość”.

⁴ Księgi wieczyste występujące dla nieruchomości lokalowych to „lokal stanowiący odrębną nieruchomość”.

⁵ Księgi wieczyste występujące dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu to „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

służą jako podstawa wpisu do księgi wieczystej i dlatego informacje te obejmują jedynie fizyczny wymiar nieruchomości. Drugi wymiar katastru nieruchomości rejestru cen, wartości i danych z transakcji sprzedaży (aktów notarialnych) przygotowywanych dla potrzeb statystyki publicznej. Ta część katastru nieruchomości dotyczy czwartego wymiaru nieruchomości „V” związanego z transferem własności [Konowalczyk 2014], który nie stanowi przedmiotu niniejszego artykułu.

3.3. Normy i przepisy prawne a źródła informacji o nieruchomościach

Prace nad informatyzacją rejestrów sądowych rozpoczęły się w Polsce w 1995r.⁶ i miały na celu zastąpienie ówczesnych, papierowych ksiąg, księgami elektronicznymi, a także stworzeniem ogólnopolskiej, jednolitej bazy informatycznej ksiąg wieczystych [Stefańska 2011, s. 9-12]. W 1999r. zgłoszono do Komisji Europejskiej międzynarodowy projekt „Budowy Zintegrowanego Systemu Katastralnego”, który również przyczynił się do powstania elektronicznych ksiąg wieczystych⁷. W ramach projektu, w 2001r. podpisano umowę twinningową z Ministerstwem Saksonii, w sprawie informatyzacji ksiąg wieczystych. W 2003r. rozpoczęto pilotaż elektronicznych ksiąg wieczystych, natomiast w 2010r. uruchomiono publiczny, bezpłatny dostęp do ksiąg wieczystych poprzez oficjalną stronę Ministerstwa Sprawiedliwości, poprzez którą można samodzielnie i bezpłatnie przeglądać i drukować księgi wieczyste, pod warunkiem znajomości numeru księgi wieczystej. Obecnie, zaprzestano wpisów w księgach papierowych, wdrożony system informatyczny zastąpił ewidencję papierową również w tym zakresie [Huba, Ślaska 2012, s. 39 *et seq.*], jednak migracja ksiąg wieczystych nie jest ukończona. Nie udało się dotychczas zintegrować systemu elektronicznych ksiąg wieczystych z pozostałymi systemami.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 5 czerwca 2014r. o zmianie ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, zarówno wypisy, jak i wyrisy z katastru nieruchomości, są ogólnodostępne. Brak jest jednak systemów informatycznych, które byłyby w stanie powiązać kataster nieruchomości z pozostałymi rejestrami. Dostęp do danych jest tylko papierowy i odpłatny⁸, wymaga złożenia wniosku, ponadto brak jest dostępności elektronicznej dokumentów z katastru nierucho-

mości. W zakresie integracji katastru nieruchomości z pozostałymi systemami w Polsce, kilkakrotnie powstały inicjatywy, jak np. prace nad informatyzacją rejestrów sądowych, które rozpoczęły się w Polsce w 1995r., czy też projekt „Budowy Zintegrowanego Systemu Katastralnego” w 1999r. Żadne z tych prac nie przyniosły jednak oczekiwanych rezultatów. Obecnie brak jest integracji katastru nieruchomości z pozostałymi rejestrami, tj. księgami wieczystymi, rejestrem zabytków, ochrony przyrody, kopalini i wodnym [Konowalczyk 2014].

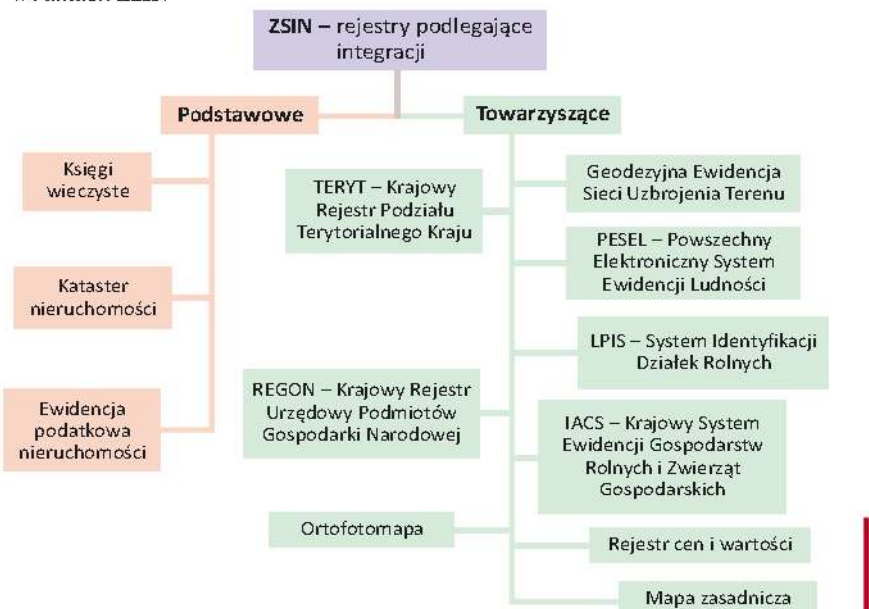
Zmiany w zakresie katastru nieruchomości wdrażane są na podstawie przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach [Rozporządzenie z 9 marca 2013r.] dotyczących „Zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach” (ZSIN) [Dawidowicz, Żróbek 2011, s. 55 *et seq.*]. Nakładają one na organy administracji rządowej i samorządowej obowiązek tworzenia i prowadzenia systemu teleinformatycznego ZSIN. System ma usprawnić procesy pozyskiwania i wymiany danych oraz aktualizację i udostępnianie informacji o nieruchomościach, gromadzonych dotychczas w różnych rejestrach publicznych. Ma także integrować dane zawarte w rejestrach podstawowych oraz zapewnić ich współdziałanie z rejestrami towarzyszącymi [Konowalczyk 2014, s. 212 *et seq.*]. Budowa tego systemu jest istotnym elementem budowy społeczeństwa informacyjnego, a wdrożenie planowanych rozwiązań przyczyni się do rozwoju gospodarczego kraju [Żróbek i inni 2014, s. 159-161]. Wykaz rejestrów podstawowych i towarzyszących zaprezentowano na Rysunku 3. Dla zapewnienia kompletności danych zintegrowanych w ramach ZSIN, konieczne byłoby zintegrowanie rejestrów podstawowych z towarzyszącymi. Pierwszy etap projektu miał być zakończony wraz z końcem 2015r.

Analizując źródła informacji o nieruchomościach zwrócić należy uwagę na konsekwencje przyjęcia w 2007r. Dyrektywy INSPIRE⁹. Zalicza się do nich m.in. rozwiązania techniczne, których wdrażanie przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (dalej GGUiK) polega na budowie Krajowej Infrastruktury Informacji Przestrzennej. Skutkiem tych działań jest realizowany obecnie projekt

Analizując źródła informacji o nieruchomościach zwrócić należy uwagę na konsekwencje przyjęcia w 2007r. Dyrektywy INSPIRE⁹. Zalicza się do nich m.in. rozwiązania techniczne, których wdrażanie przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (dalej GGUiK) polega na budowie Krajowej Infrastruktury Informacji Przestrzennej. Skutkiem tych działań jest realizowany obecnie projekt

Rysunek 3

Wykaz rejestrów podstawowych i towarzyszących podlegających integracji w ramach ZSIN



Źródło: opracowanie własne.

⁶ Pod koniec 1995r. utworzono w Ministerstwie Sprawiedliwości Zespół Roboczy do Spraw Ksiąg Wieczystych, zajmujący się udoskonalaniem systemu ksiąg wieczystych.
⁷ Projekt zakładał integrację systemu ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków oraz ewidencją podatku od nieruchomości, jednak w tym zakresie, nie udało się go dotychczas zrealizować.
⁸ Wyjątkiem są mapy, które można zamówić w formie elektronicznej, natomiast korzystanie z takiej formy wymaga zakupu licencji oraz zainstalowania specjalistycznego oprogramowania.
⁹ INSPIRE – INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe (Infrastruktura Informacji Przestrzennej w Europie).

„Geoportal.gov.pl” oraz zrealizowany już projekt „Geoportal 2”. W toku realizacji wymienionych projektów, w 2010r. zostały opracowane przepisy Ustawy o Infrastrukturze Informacji Przestrzennej (IIP) [Ustawa z 4 marca 2010r.], na mocy których ewidencja gruntów i budynków została włączona do infrastruktury informacji przestrzennej. W ten sposób, na organy administracji prowadzące wymienione rejestry, został nałożony obowiązek wdrażania rozwiązań technicznych, umożliwiających harmonizację systemów [Konieczna, Trystuła 2011, s. 35] oraz możliwość bezpośredniego współdziałania gromadzonych przez nie danych z Geoportalem. Skutkiem realizacji ustawy o IIP, jest rozwój gminnych i powiatowych portali mapowych WMS¹⁰. Portale są oparte na widoku zdjęć satelitarnych ortofotomapy i posiadają wiele indywidualnych funkcjonalności, wśród których wymienić można m.in.: oznaczenie granic działek i konturów budynków oraz ulic, strukturę własności, oznaczenie użytków gruntowych, uzbrojenie terenu, przeznaczenie w planie lub studium itp. Są one na bieżąco aktualizowane i podlegają systematycznemu rozwojowi.

W toku wdrażanych systemów informatycznych, rozwiązanie docelowe wyznaczone przez dyrektywę INSPIRE zakłada integrację informacji o przeznaczeniu nieruchomości w ramach zintegrowanej platformy, do której dostęp odbywa się on line. Obecnie, dane te są gromadzone jedynie dla niektórych rejonów w zakresie MPZP¹¹ lub SUIKZP¹², natomiast brak jest katalogu, w ramach którego byłby możliwy dostęp do wydanych decyzji o WZiZT¹³. W miejscowościach, których SIP nie obejmuje informacji o przeznaczeniu nieruchomości, jego ustalenie jest utrudnione. W takim przypadku konieczne jest uzyskanie dostępu do dokumentu źródłowego planu publikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej, przy czym formalnie źródłem informacji winna być publikacja w odpowiednim dzienniku urzędowym województwa. W praktyce zdarza się, że obszar jednej miejscowości objęty jest wieloma planami i utrudnione jest samodzielne uzyskanie informacji o pokryciu analizowanego obszaru planem. Część gmin umieszcza na witrynach internetowych załączniki graficzne o zbyt niskiej rozdzielczości, co również uniemożliwia ustalenie przeznaczenia nieruchomości. W związku z tym realizowane prace nad SIP oraz Geoportalem związane z wdrażaniem dyrektywy INSPIRE, uznać należy za pożądane w kontekście ustalania przeznaczenia nieruchomości.

4. Wyniki badań

4.1. Dane z katastru nieruchomości

Badania objęły identyfikację danych o nieruchomościach, gromadzonych w katastrze nieruchomości oraz udostępnianych w formie wypisów dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. Przedmiotem analizy były wypisy dotyczące 30 nieruchomości, przy czym w próbie znajdowały się różne rodzaje nieruchomości, tj. grunty niezabudowane, nieruchomości zabudowane, nieruchomości lokalowe. Do badań wykorzystano dokumenty zgromadzone podczas działalności zawodowej autorki, które dotyczyły nieruchomości położonych w województwie śląskim. Wyniki badań zaprezentowano na Rysunku 3.

Z przeprowadzonych badań wynika, że informacje dotyczące położenia, oznaczenia księgi wieczystej, oznaczenia właścicieli oraz przysługujących im udziałów oraz wartości nieruchomości występują zarówno w wypisach z ewi-

dencji gruntów, jak i kartotekach budynków i lokali. Dane dotyczące powierzchni użytkowej oraz funkcja użytkowa prezentowane są w kartotekach budynków oraz lokali. Informacje dotyczące numeru działki prezentowane są w wypisach z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków. Pozostałe informacje o nieruchomościach wskazane w Tabeli 2 dostępne są w zakresie poszczególnych rejestrów.

Badania wykazały, że katalog danych gromadzonych w katastrze jest szeroki, jednak niepełny. Najistotniejszym problemem, jest częsty brak ujawnionej informacji o powierzchni użytkowej w kartotekach budynków. Ponadto, brak jest w rejestrze informacji o wartości nieruchomości, co wynika z nie funkcjonowania w Polsce podatku katastralnego oraz braku wprowadzania do rejestru wartości nieruchomości z wyciągów z operatu szacunkowego¹⁴. Poza tym, wykorzystanie danych z ewidencji gruntów do celu ustalenia parametrów (cech rynkowych) nieruchomości wymaga rozszerzenia analizy wypisów i zba-

Tabela 2

Zakres danych gromadzonych w katastrze nieruchomości

KATASTR NIERUCHOMOŚCI		
Rejestr gruntów	Kartoteka budynków	Kartoteka lokali
<ul style="list-style-type: none"> położenie oznaczenie KW właściciele oraz przysługujące im udziały wartość 	<ul style="list-style-type: none"> położenie oznaczenie KW właściciele oraz przysługujące im udziały wartość powierzchnia użytkowa funkcja użytkowa nr działki nr ewidencyjny budynku liczba kondygnacji powierzchnia zabudowy konstrukcja rok budowy informacje o wyodrębnionych lokalach 	<ul style="list-style-type: none"> położenie oznaczenie KW właściciele oraz przysługujące im udziały wartość powierzchnia użytkowa funkcja użytkowa nr ewidencyjny lokalu udział w nieruchomości wspólnej liczba izb powierzchnia przynależna - liczba i rodzaj

Źródło: opracowanie własne.

¹⁰ WMS - Web Map Service (międzynarodowy standard udostępniania danych przestrzennych w Internecie w postaci rastrowej).

¹¹ MPZP - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

¹² SUIKZP - studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

¹³ WZiZT - decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

¹⁴ Zgodnie z art. 158 pkt. 2 UoGN rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przekazywania wyciągów z operatów szacunkowych do katastru nieruchomości.

dania również wyrysy z mapy zasadniczej. Wyrisy z mapy umożliwiają ustalenie takich parametrów jak kształt działki, uzbrojenie, położenie w stosunku do osi ulic, dojazd, umiejscowienie budynków i budowli, ukształtowanie terenu itp. Kompletna analiza danych z katastru nieruchomości wymaga więc badania zarówno wypisów, jak i wyrysów z katastru nieruchomości.

4.2. Dane dostępne w SIP wybranych miejscowości Konurbacji Górnośląskiej

Badania objęły praktyczną weryfikację dostępności danych o nieruchomościach, przeprowadzoną na przykładzie miejscowości Konurbacji Górnośląskiej, dla których dostępne były w dacie badania, tj. na przełomie 2015/2016r. portale internetowe. Przegląd danych, dostępnych w systemach SIP zaprezentowano w Tabeli 3.

Zakres danych dostępnych w SIP jest zróżnicowany, w zależności od gminy lub powiatu. Wyniki analizy dostępnych funkcjonalności przeprowadzoną na podstawie 19 miejscowości Konurbacji Górnośląskiej¹⁶ zaprezentowano w tabelach, przy czym z analizy wyłączono Dąbrowę Górniczą oraz Knurów z uwagi na niedostępność serwisów mapowych w okresie przeprowadzania badań.

Zidentyfikowano 8 elementów danych i funkcjonalności, które były dostępne dla wszystkich badanych miejscowości. Są to: ortofotomapa, wyszukiwanie ulic, wyszukiwanie punktów adresowych, wyszukiwanie wg nr działki, pomiar powierzchni, pomiar odległości i osie ulic.

W Tabeli 4 zaprezentowano wykaz danych / funkcjonalności, których dostępność jest zróżnicowana dla poszczególnych miejscowości. Symbol „T” oznacza dostępność danych natomiast puste pole oznacza brak dostępności. Dane zostały uporządkowane według dostępności, tj. od miejscowości dla których dostępne jest najwięcej funkcjonalności do miast o najmniejszej liczbie funkcjonalności oraz od funkcjonalności dostępnych dla największej liczby analizowanych miejscowości do funkcjonalności dostępnych najrzadziej. Kolumna: „liczba funkcjonalności” uwzględnia 8 elementów wskazanych w poprzednim akapicie, które występują we wszystkich badanych miejscowościach.

Tabela 3
Dane o nieruchomościach w SIP

Lp.	Rodzaj danych	Wyszczególnienie
1	Dane o stanie prawnym	Nr księgi wieczystej. Forma władania (własność / użytkowanie wieczyste). Właściciel lub władający (osoba fizyczna / Skarb Państwa / przedsiębiorstwa / inny).
2	Dane katastralne	Oznaczenie obrębu ewidencyjnego. Numer działki. Powierzchnia działki. Numer administracyjny budynku. Funkcja budynku. Rodzaj użytków gruntowych. Powierzchnia użytków gruntowych. Klasa bonitacyjna gruntów. Przebieg sieci uzbrojenia terenu. Funkcjonalność: pomiar powierzchni, pomiar odległości, Street View ¹⁵ .
3	Dane o przeznaczeniu nieruchomości	Przeznaczenie w MPZP i SUIKZP: – symbol i opis przeznaczenia; – oznaczenie stref (ochrony zabytków, zagrożenia powodzią itp.); – numer uchwały; – link do treści uchwały.
4	Dane przyrodnicze	Ukształtowanie terenu. Cieki oraz zbiorniki wodne.
5	Dane z katastru drogowego	Osie ulic. Numery odcinków drogi. Nazwy ulic.

Źródło: opracowanie własne.

Analiza wykazała, że zakres danych dostępnych w lokalnych geoportalach jest zróżnicowany, przy czym spośród informacji wskazanych w Tabeli 2, informacje o numerze księgi wieczystej¹⁷ oraz numer odcinka drugi nie były dostępne dla żadnego z przebadanych portali. Z przeprowadzonych badań wynika, że Ruda Śląska, Bytom i Tarnowskie Góry posiadają najbardziej rozbudowane pod kątem dostępności danych SIP-y, natomiast najmniejsza ilość danych dostępna jest dla Czeladzi, Będzina i Mysłowic. Do najmniej dostępnych danych zalicza się: ozna-

czenie cieków wodnych, funkcjonalność Street View oraz oznaczenie w studium. Zdaniem autorki najistotniejszą barierą, która powinna być priorytetowo uwzględniona w pracach modernizacyjnych poszczególnych SIP-ów, są dane związane z przeznaczeniem nieruchomości w SUIKZP oraz wydanych decyzji WZiZT, ponieważ w przypadku braku MPZP, informacja ta jest niezbędna do opisu nieruchomości.

Niejednolite są interfejsy informacyjne stosowane w poszczególnych miejscowościach, co utrudnia korzystanie z nich. Niejednokrotnie, uzyskanie

¹⁵ Street View funkcjonalność systemów mapowych, która zapewnia panoramiczne (prawie cała sfera) widoki z poziomu ulicy i pozwala użytkownikom na wyświetlanie wybranych części powierzchni ziemskich.

¹⁶ Miasta Konurbacji Górnośląskiej: Katowice, Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Jaworzno, Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Tarnowskie Góry, Piekary Śląskie, Będzin, Świętochłowice, Knurów, Mikołów, Czeladź.

¹⁷ Dane o numerach ksiąg wieczystych są elementem ujawnionym w ewidencji gruntów a brak ich dostępności wynika z dokonanych w ostatnim czasie interpretacji przepisów prawa. Z SIP Katowice została usunięta możliwość wyświetlania nr KW na podstawie interpretacji wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt I OSK 1839/12 z dnia 18 lutego 2014r., szerzej: <http://mapserver.um.katowice.pl/kjarc/open.jsf>.

Tabela 4

Dane o nieruchomościach dostępne w SIP w miastach Konurbacji Górnośląskiej – wyniki badań dotyczących jakości i dostępności danych

Lp.	Miejscowość	Zakres dostępnych danych																
		Struktura własności gruntów	Oznaczenie funkcji budynku	Cieki oraz zbiorniki wodne - oznaczenie graficzne	Przebieg sieci uzbrojenia terenu.	Rodzaj użytków gruntowych.	Przeznaczenie w MPZP - symbol	Przeznaczenie w MPZP -nr uchwały	Forma władania (w/aw.)	Przeznaczenie w MPZP -link do treści uchwały	Powierzchnia działki	Powierzchnia użytków gruntowych.	Klasa bonitacyjna gruntów.	Przeznaczenie w MPZP - opis	Przeznaczenie w SUKZP - symbol	Funkcjonalność Street View	Cieki oraz zbiorniki wodne - identyfikacja (nazwa)	Liczba funkcjonalności
1	Ruda Śląska	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			22
2	Bytom	T	T	T		T	T	T		T	T	T	T	T	T			20
3	Tarnowskie Góry		T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T		T	21
4	Siemianowice Śląskie		T	T		T	T	T		T	T	T	T	T	T			19
5	Świętochłowice		T	T	T	T	T			T	T	T	T		T			18
6	Gliwice	T	T	T	T			T	T	T					T			16
7	Chorzów	T	T	T		T	T	T	T	T				T				17
8	Mikołów	T	T	T	T	T			T					T			T	16
9	Tychy	T	T	T	T	T	T	T	T									16
10	Piekary Śląskie	T	T		T			T	T	T	T				T			16
11	Katowice	T		T	T	T		T		T	T							15
12	Sosnowiec	T	T	T	T			T	T	T								15
13	Zabrze	T		T		T				T			T					13
14	Jaworzno	T	T	T				T							T			13
15	Mysłowice	T	T					T										11
16	Będzin	T			T													10
17	Czeladź	T			T													10
18	Ilość miejscowości	14	13	13	11	10	10	10	8	8	7	6	6	6	6	3	1	

Źródło: opracowanie własne.

informacji o nieruchomości wymaga żmudnej analizy danych dostępnych w poszczególnych zakładkach (dla geodety, dla inwestora, dla mieszkańca i innych). Serwisy nie są ujednolicone i korzystanie z nich odbywa się najczęściej w mało intuicyjny sposób, co utrudnia dotarcie do poszukiwanych informacji. W przypadku miejscowości dla których SIP prowadzony jest na szczeblu powiatu, często brak jest informacji o przeznaczeniu nieruchomości.

Prace nad poprawą jakości i zwiększeniem zakresu dostępnych danych są obecnie realizowane, co powoduje sys-

tematyczne zwiększanie zakresu informacji i danych dostępnych w ramach poszczególnych portali. Poza przeanalizowanymi funkcjonalnościami oraz danymi, systemy informacji przestrzennej umożliwiają również przeprowadzenie analiz przestrzennych związanych z identyfikacją takich atrybutów nieruchomości jak otoczenie, sąsiedztwo, położenie czy lokalizacja. Identyfikacja tych parametrów jest niezbędna w procesie ustalania stanu nieruchomości, ponieważ są to parametry które niewątpliwie wpływają na ocenę stanu nieruchomości i podejmowanie decyzji inwestycyjnych.



4.3. Dane dostępne w Geoportalu oraz w pozostałych SIP bazujących na Geoportalu

Za pomocą Geoportalu możliwa jest identyfikacja nieruchomości zarówno poprzez wprowadzenie adresu, jak i oznaczenia działki ewidencyjnej. Przeglądanie jest możliwe w czterech podstawowych widokach, tj. raster widok mapy z danymi adresowymi, osiami ulic itp., orto widok ortofotomapy, kataster widok ortofotomapy z naniesionymi danymi katastralnymi, tj. numery działek wraz z możliwością podglądu powierzchni działki oraz topografia mapy. Geoportal ma na celu udostępnianie użytkownikom danych i usług o geoprzestrzeniach, przy czym dostęp do danych jest publiczny (nieodpłatny). Zakres terytorialny Geoportalu obejmuje całą Polskę. Istotną wadą Geoportalu jest brak integracji z aktualnymi danymi katastralnymi oraz przeprowadzane okresowo prace techniczne, uniemożliwiające korzystanie z platformy.

W ramach prowadzonych badań, dokonano również analizy zakresu danych, które są dostępne w pozostałych SIP, które bazują na Geoportalu. Zidentyfikowano, że są to MIDAS (MIDAS System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych), Geoserwis GDOŚ (GDOŚ Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska), Hydroportal ISOK (ISOK Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami).

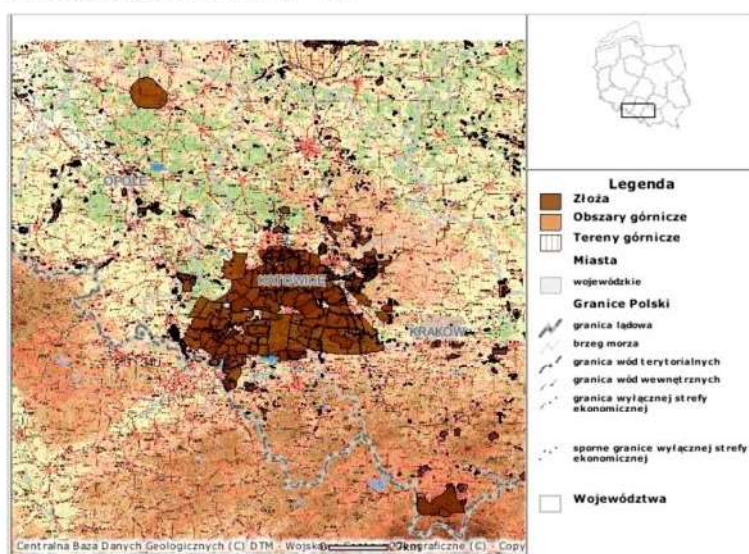
Serwis MIDAS prowadzony przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy i stanowi podstawowe źródło informacji o surowcach mineralnych Polski oraz ściśle z nimi związaną tematyką eksploatacji złóż. W ramach systemu, gromadzone i udostępniane są dane dotyczące złóż, obszarów oraz terenów górniczych i związanych z nimi koncesji, a także dane dotyczące gospodarki surowcami. Portal CBDG (Centralna Baza Danych Geologicznych) dostępny pod adresem <http://bazagis.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm> pozwala na wyszukanie i wyświetlenie wszystkich dostępnych publicznie danych, w tym prezentacji ich na mapie. Dane przestrzenne prezentowane w serwisie MIDAS odnoszące się m.in. do złóż kopalin, obszarów i terenów górniczych. Na Rysunku 4 zaprezentowano wygenerowany za pomocą serwisu fragment mapy. Dane przestrzenne pochodzące z systemu MIDAS prezentowane są w sposób przejrzysty. Zaletą portalu jest generowanie wydruku wraz z legendą, zawierającą aktywne warstwy.

GDOŚ na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody prowadzi Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody. Niniejszy rejestr ma na celu gromadzenie informacji opisowych i przestrzennych o prawnie obowiązujących formach ochrony przyrody w Polsce, tj. parkach, rezerwach, obszarach objętych programem Natura 2000 itp. Dostęp do danych można uzyskać poprzez witrynę internetową <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>. Na Rysunku 5 zaprezentowano wygenerowany za pomocą serwisu fragment mapy.

Dane przestrzenne pochodzące z systemu GDOŚ prezentowane są w sposób przejrzysty i generowanie wydruku odbywa się wraz z legendą, zawierającą aktywne warstwy tematyczne. Istotną wadą portalu jest brak możliwości wyszukiwania działki bądź adresu w serwisie. Nieruchomość zidentyfikować można za pomocą współrzędnych geograficznych, natomiast otrzymane rezultaty nie pozwalają na uzyskanie dokładnych wyników. System nie zawiera danych z katastru nieruchomości.

Rysunek 4

Prezentacja danych z serwisu MIDAS



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://bazagis.pgi.gov.pl/>.

Rysunek 5

Prezentacja danych z serwisu GDOŚ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>.

Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim weszła w życie 26 listopada 2007r. Nałożyła ona na Państwa Członkowskie obowiązek przygotowania dokumentów planistycznych w zakresie zarządzania ryzykiem powodziowym oraz zapewnienia społeczeństwu dostępu do ich wyników. Od 15 kwietnia 2015r. na Hydroportalu ISOK, dostępnym pod adresem <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>, opublikowano zweryfikowane i ostateczne wersje map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Mapy te stanowią oficjalne dokumenty planistyczne i na ich podstawie podejmowane będą działania związane z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym. Fragment mapy wygenerowanej za pomocą portalu zaprezentowano na Rysunku 6. Dane przestrzenne pochodzące z systemu prezentowane są w sposób przejrzysty i generowanie wydruku odbywa się wraz z legendą, zawierającą aktywne warstwy tematyczne.

Wadą SIP w Polsce jest brak integracji, zarówno w zakresie współdziałania portali gminnych z krajowym, jak i portali specjalistycznych (MIDAS, GDOŚ, ISOK) z pozostałymi. Uzyskanie kompleksowych informacji o nieruchomościach mimo powszechnej informatyzacji, wymaga nieraz posiadania wiedzy specjalistycznej oraz przeprowadzenia wnikliwej i wieloaspektowej analizy.

4.4. Dane dostępne w pozostałych portalach

Ponadto, uczestnicy rynku nieruchomości powszechnie korzystają z witryny prowadzonej przez amerykańskie przedsiębiorstwo branży internetowej Google Inc. Celem niniejszego przedsiębiorstwa jest „skatalogowanie światowych zasobów informacji i uczynienie ich powszechnie dostępnymi i użytecznymi”. Portal mapowy prowadzony przez Google w Polsce dostępny jest pod adresem <https://www.google.pl/maps> i oferuje możliwość przeglądania zdjęć satelitarnych, wraz z możliwością korzystania z funkcjonalności Street View, przy czym korzystanie z tej witryny dla celów gospodarczych jest zabronione. Witryna nie posiada jednak powiązania z krajowym systemem kartograficznym lub innymi systemami i nie zawiera ozna-

Rysunek 6
Prezentacja danych z serwisu ISOK



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>.

czenia konturów czy numerów działek, użytkowników lub budynków. Na mapach Google można jednak zidentyfikować osie ulic czy oznaczenie przedsiębiorców, wraz z informacjami o zakresie prowadzonej działalności czy danymi teleadresowymi. Ponadto, korzystanie z portalu jest ograniczone dla celów komercyjnych.

5. Podsumowanie i kierunki dalszych badań

Źródła informacji o nieruchomościach w Polsce są rozproszone i brak jest jednolitego systemu, gromadzącego kompletne i rzetelne dane. Mimo powszechnej informatyzacji, dotarcie do informacji jest czasochłonne i wymaga fachowej wiedzy, wykraczającej poza możliwości typowego inwestora i wymaga wiedzy profesjonalisty.

Na podstawie niniejszej publikacji uczestnicy rynku nieruchomości będą mogli rozeznaczyć się w obecnych możliwościach uzyskania dostępu do źródeł informacji o nieruchomościach, w tym do źródeł elektronicznych na podstawie zaprezentowanych wyników badań.

Przeprowadzone studium literatury oraz badania pozwalają na sformułowanie wniosku, że w związku ze zwiększeniem gospodarczego znaczenia nieruchomości, potrzebne jest utworzenie zwartej infrastruktury informacyjnej, zapewniającej dostęp do wiarygodnych i aktualnych informacji o nieruchomościach w Polsce. Wymaga

to wdrożenia rozwiązań prawnych, organizacyjnych i technicznych szczegółowo opisanych w niniejszym artykule. Wdrożenie planowanych rozwiązań przyczyni się do rozwoju gospodarczego kraju. ZSIN może stanowić podstawę do zbudowania kompleksowego systemu informacji o cechach użytkowych nieruchomości po zintegrowaniu z pozostałymi katastrami, np. wodnym, zabytków, fiskalnym, kopalin, ochrony środowiska, ochrony przyrody czy przyrodniczym.

Przeprowadzone badania wykazały, że przepisy dyrektywy INSPIRE (polegające na budowie Krajowej Infrastruktury Informacji Przestrzennej) obecnie zaowocowały utworzeniem Geoportalu krajowego, geoportali specjalistycznych oraz szeregu geoportali gminnych. Geoportale są sukcesywnie unowocześniane, w celu usprawnienia ich funkcjonowania, jednak ich aktualne zaawansowanie nie jest dostosowane do wymogów inwestorów na rynku.

Badania wymagają kontynuacji w zakresie analizy znajomości oraz stopnia wykorzystania przez profesjonalistów na rynku nieruchomości elektronicznych źródeł informacji o nieruchomościach. Dalsze prace obejmą również analizę czasu i związanych z tym kosztów identyfikacji wskazanych w niniejszym artykule informacji o nieruchomościach oraz badanie wpływu rozwoju i rozpowszechniania elektronicznych źródeł informacji o nieruchomościach na zwiększenie efektywności informacyjnej rynku nieruchomości.

Bibliografia

1. Belniak S., Wierzchowski M.: *Źródła informacji o nieruchomościach*, Małopolska Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Tarnowie, Tarnów 2005.
2. Bryx M. (red.): *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2009.
3. Cymerman R. (red.): *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*, Olsztyn 2011.
4. Dawidowicz A., Żróbek R.: *Ewolucja potencjału systemu katastru nieruchomości w Polsce w świetle założeń Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG)*, w: *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 4, 2011, s. 55-68.
5. Dydenko J. (red.): *Szacowanie nieruchomości rzeczoznawstwo majątkowe*, Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.
6. *Dyrektywa 2007/2/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 marca 2007r. ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE) Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej nr L 108/1 z dnia 25.4.2007.*
7. Foryś I.: *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce Ujęcie ilościowe*, w: *Uniwersytet Szczeciński Rozprawy i Studia*, Szczecin 2013.
8. Huba W., Ślaska E.: *Elektroniczna forma ksiąg wieczystych jako środek na usprawnienie tej instytucji*, w: *Rocznik naukowy Wydziału Zarządzania w Ciechanowie 1 4 (VI) 2012*, Oficyna Wydawnicza im. prof. Leszka Krzyżanowskiego WSM Warszawa i Wydział Zarządzania w Ciechanowie.
9. Konieczna J., Trystuła A.: *Kataster nieruchomości jako podstawa systemu informacji przestrzennej wspomagającego gospodarowanie nieruchomościami*, w: *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 4, 2011.
10. Konowalczuk J.: *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2014.
11. Kucharska Stasiak E.: *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005.
12. Kucharska Stasiak E. (red.): *Tendencje zmian rynku nieruchomości w procesie integracji Polski z Unią Europejską* Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2007.
13. Małkowska A., Marona B.: *Podstawy gospodarowania nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2012.
14. Małkowska A.: *Systemy informacji o nieruchomościach. W: Prace z zakresu gospodarki nieruchomościami. „Zeszyty Naukowe nr 687”*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2005.
15. *Raport GUS: Obrót nieruchomościami w 2014r.*, Warszawa 2015.
16. Renigier Biłozor M., Wiśniewski R., 2012, *The effectiveness of real estate market versus efficiency of its participants*, *Uropean Spatial Research and Policy*, Vol. 19 No 1.
17. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach. Dz.U. z 2013r. poz. 249.*
18. Siemińska E.: *Ryzyka inwestowania i finansowania na rynku nieruchomości w kontekście etyki i społecznej odpowiedzialności*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 2013.
19. Stefańska A.: *Elektroniczna księga wieczysta*, LexisNexis, Warszawa 2011, s. 9-12.
20. Szczurek Z.: *Prawo cywilne dla studentów administracji*, Wolters Kluwer SA, Warszawa 2012.
21. *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.*
22. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z dnia 11 czerwca 2015r. poz. 782.*
23. *Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Dz.U. nr 76 z 2010r. poz. 489.*
24. *Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. z dnia 21.06.2013r. poz. 707.*
25. Wiśniewski R.: *Efektywność a sprawność rynków nieruchomości ujęcie teoretyczne*, w: *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 4 2011.
26. Żróbek R., Żróbek S., Żróbek Różańska A., Żróbek Sokolnik A., Dynowski P.: *Podstawy i procedury gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2014.

Źródła internetowe

1. <http://stat.gov.pl/>
2. <http://www.geoportal.gov.pl/>
3. <http://mapserver.um.katowice.pl/>
4. <http://www.zsip.sosnowiec.pl/>
5. <http://msip-mapa.um.gliwice.pl/>
6. <https://gis.um.zabrze.pl/>
7. <http://sitplan.um.bytom.pl/>
8. <http://rudaslaska.geoportal2.pl/>
9. <http://starawww.umtychy.pl/sit/>
10. <http://e-odgik.chorzow.eu/>
11. <http://msiot.um.jaworzno.pl/>
12. <http://www.sit.myslowice.pl/>
13. <http://siemianowice.geoportal2.pl/>
14. <http://sit-mapa.tarnowskiegory.pl/>
15. <http://sip.piekary.pl/>
16. <http://geo.powiat.bedzin.pl/>
17. <http://swietochlowice.geoportal2.pl/>
18. <http://geo.powiat.bedzin.pl/>
19. <http://mapa.mikolowski.pl/>
20. <https://www.google.pl/maps>
21. <http://bazagis.pgi.gov.pl/>
22. <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
23. <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>

ELECTRONIC SOURCES OF INFORMATION ON REAL ESTATE IN POLAND

Summary

For real estate market participants, it is necessary to have current and reliable information for investment decisions making. Sources of information are now mainly electronic character. The aim of the article is the identification and presentation of operating in Poland electronic public sources of information about real estate. The publication reviews public sources of information on real estate and assess their availability and technological advancement. It was agreed that there have been positive developments in the publicly available sources of information about real estate, for example an electronic land registry was implemented, a national information system Geoportal was set up and in many municipalities information systems were launched. However, further improvement and implementation of innovative electronic sources of information about real estate is necessary.

Key words

real estate valuation, electronic sources of information on real estate, GIS

PRAWO

GOSPODARKA LOKALAMI MIESZKALNYMI AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO

W dniu 19 marca 2016r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 lutego 2016r. w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez Agencję Mienia Wojskowego (Dz.U. z dnia 4 marca 2016r. poz. 275). Jego przepisy określają zakres remontów, konserwacji i napraw lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Agencji, precyzują ponadto sposób ustalania kosztów remontu na podstawie kosztorysu inwestorskiego opracowywanego w oparciu o średnie krajowe ceny rynkowe publikowane w powszechnie stosowanych cennikach. Załącznik do rozporządzenia określa normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych w lokalu kwalifikujące je do wymiany.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. 2016r. poz. 275.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI