



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/54 p.433, 00 – 695 Warszawa, tel. 22 627 07 17, www.pfsrm.pl

Warszawa, 27.08.2024 r.

L.Dz. 22-PFSRM/2024

Pan
Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze

Zwracamy się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o spowodowanie podjęcia działań, które przyczynią się do zmiany sposobu i zakresu informacji objętych ewidencją gruntów i budynków udostępnianych rzeczoznawcom majątkowym na potrzeby analizy rynku nieruchomości, która jest podstawą określania wartości nieruchomości.

Dział budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, którym Pan Minister kieruje, obejmuje zarówno sprawy z zakresu geodezji i kartografii, jak również gospodarki nieruchomościami (w tym zasady prowadzenia działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości). Jako Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa posiada Pan kompetencje do tworzenia rozwiązań prawnych zarówno w zakresie ewidencji gruntów i budynków, jak również w zakresie szacowania nieruchomości. Liczymy, że pozwoli to Panu Ministrowi na całościowe, a jednocześnie wieloaspektowe, spojrzenie na nasze postulaty.

Obrazując zagadnienie poruszane w naszym wystąpieniu musimy zacząć od przywołania podstawowych regulacji prawnych z nim związanych. Zgodnie z treścią ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*:

art. 7.

Jeżeli istnieje potrzeba określania wartości nieruchomości, wartość tą określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

art. 155. 1.

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;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego.

W ramach analizy rynku rzeczoznawcy majątkowi zobowiązani są posiadać możliwie najszersze informacje o transakcjach na rynku nieruchomości, w szczególności o nieruchomościach będących przedmiotem tych transakcji. Zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. *w sprawie wyceny nieruchomości*:

§ 4.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Szczególną potrzebę dostępu do danych zawartych w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) potwierdzają dedykowane dla rzeczoznawców majątkowych dostępy

w ramach usług sieciowych i portali internetowych starostw powiatowych (pod nazwą np. Portal Rzeczoznawcy). W ramach kontrolowanego dostępu (dla potrzeb posiadania konta w takim portalu zawsze następuje weryfikacja uprawnień do jego dostępu) użytkownik – rzeczoznawca majątkowy posiada w szczególności odpłatny dostęp do zbioru aktów notarialnych, oraz możliwość zakupu danych z rejestru cen nieruchomości (dalej *RCN*), który obejmuje informacje o zawartych w obszarze danego powiatu transakcjach.

Zakres informacji zawartych w *RCN* regulują przepisy § 40 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (dalej *REGIB*). Mając na uwadze, że *RCN* jest udostępniany powszechnie uznajemy, że dla tych celów może być on wystarczający.

Natomiast jest on niewystarczający dla rzeczoznawców majątkowych, aby zgodnie z przepisami między innymi rozporządzenia, którego Minister Rozwoju i Technologii jest autorem, przeprowadzić analizę rynku nieruchomości.

Wobec powyższego zwracamy się z prośbą o dodanie do § 40 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków kolejnych zapisów, w ramach których uregulowany zostanie zakres informacji udostępnianych rzeczoznawcom majątkowym (udostępnienie dedykowane szczególnej grupie zawodowej, która ma ustawowy obowiązek posiadania pełnych danych o nieruchomościach).

W naszej ocenie w ramach udostępnienia informacji z *RCN* rzeczoznawcom majątkowym z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych lub wyciągów w postaci papierowej, powinien być stworzony rozszerzony schemat aplikacyjny GML, który łącznie z informacjami *RCN* w zależności od rodzaju transakcji, pobierał będzie odpowiednio:

- dla nieruchomości niezabudowanych: pełne dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej (§ 16 *REGIB*, łącznie z numerem księgi wieczystej),
- dla nieruchomości zabudowanych: pełne dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej (§ 16 *REGIB*, łącznie z numerem księgi wieczystej), pełne dane ewidencyjne dotyczące budynku (§ 18 *REGIB*),
- dla nieruchomości lokalowych: pełne dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej (§ 16 *REGIB*, łącznie z numerem księgi wieczystej), pełne dane ewidencyjne dotyczące budynku (§ 18 *REGIB*), pełne dane ewidencyjne dotyczące lokalu (§ 20 *REGIB* łącznie z numerem księgi wieczystej).

Nasz wniosek dotyczy wyłącznie udostępniania danych dedykowanym, uprawnionym odbiorcom, które w ewidencji gruntów i budynków są już zgromadzone, więc nie wymaga podejmowania szerokich i kosztownych działań dla jego realizacji.

W tym miejscu zasadnym wydaje się poinformowanie Pana Ministra, że z analogicznymi propozycjami wystąpiliśmy w dniu 17 lipca 2024 roku do Głównego Geodety Kraju. W odpowiedzi którą otrzymaliśmy pismem z dnia 6 sierpnia 2024 roku (znak: NK-OL.022.96.2024) stwierdzono, że brak jest uzasadnienia do rozszerzenia informacji zawartych w RCN. Z jednej strony wskazano na odrębność baz danych (RCN oraz ewidencji gruntów i budynków), perspektywę podwójnego wprowadzania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz RCN oraz duży koszt dla sektora finansów publicznych.

Naszym zdaniem stanowisko Głównego Geodety Kraju prezentuje wyłącznie formalny (prawno / definicyjny) punkt widzenia, bez uwzględnienia faktycznych funkcjonalnych powiązań obu rejestrów, przez co wprowadzenie postulowanych przez nas rozwiązań nie skutkowałoby zarówno koniecznością podwójnego wprowadzania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz RCN, jak i nie stanowiłoby istotnego kosztu dla sektora finansów publicznych. Tak jak to ujęliśmy powyżej, prostym i nie generującym dużych kosztów rozwiązaniem jest modernizacja schematu aplikacyjnego GML.

Jednocześnie ocena naszych propozycji przez Głównego Geodetę Kraju nie uwzględnia zewnętrznej użyteczności Rejestru Cen Nieruchomości. Należy stwierdzić, że wprowadzane aktualnie zmiany zdecydowanie ograniczają poprzednio występującą funkcjonalność RCN, jako narzędzia które jest wprost wskazane do wykorzystania przez rzeczoznawców majątkowych (np. przywołany powyżej § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości).

Należy również podkreślić, że Rejestr Cen Nieruchomości stanowi w pracy rzeczoznawcy majątkowego narzędzie umożliwiające dokonanie jednego z etapów analizy rynku nieruchomości. Żeby umożliwić wstępny dobór nieruchomości podobnych konieczne jest zapoznanie się z szeregiem "parametrów" nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na badanym obszarze. Trudno sobie wyobrazić, żeby dla tego celu (jednego z etapów analizy rynku) uzyskiwać wypisy z rejestru gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości będących przedmiotem obrotu tylko dla potrzeb wyselekcjonowania ostatecznie niezwykle ograniczonego zbioru stanowiącego podstawę wyceny.

Rozumiemy, że stanowisko Głównego Geodety Kraju przedstawia punkt widzenia Służb Geodezyjnych i Kartograficznych, dla których być może już sam fakt prowadzenia RCN wydaje się zbędny. Jednak z punktu widzenia całego państwa tego typu instrumenty są nieodzowne dla sprawnego funkcjonowania zarówno instytucji państwowych, jak i społeczeństwa, a także takich grup zawodowych jak nasza, w dobie powszechnej i postępującej informatyzacji. Zobrazowanie problemów związanych z dostępnością do możliwie pełnych danych o nieruchomościach będących przedmiotem obrotu rynkowego było wyraźne na etapie projektowania koncepcji "publicznego" Portalu Danych o Obrocie Mieszkań (*Portal DOM*). Jak się okazuje problemy te są zauważalne nawet wówczas, gdy dane te planują gromadzić instytucje państwowe.

W zakresie przywołanego w piśmie Głównego Geodety Kraju udostępniania rzeczoznawcom numerów ksiąg wieczystych być może zasadne są stosowne zmiany ustawowe, tak żeby wykonując zawód rzeczoznawcy majątkowego, a więc będąc prawnie zobowiązanym do zapoznania się zarówno ze stanem prawnym nieruchomości wycenianej, jak i nieruchomości będących przedmiotem obrotu, nie było potrzeby każdorazowego wskazywania interesu prawnego uprawniającego do pozyskania tych danych. Skoro wskazania zawarte w art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są dla Służb Geodezyjnych i Kartograficznych niewystarczające i rzeczoznawcy majątkowi, każdorazowo są obligowani w poszczególnych powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej do wskazywania "interesu prawnego", być może zasadnym jest zawarcie jednoznacznego "upoważnienia" w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Mając na uwadze, że kierowany do Pana Ministra wniosek ma szczególne znaczenie dla potrzeb wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, natomiast Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentuje ponad 4 tysiące rzeczoznawców majątkowych, będących członkami 25 regionalnych stowarzyszeń, zwracamy się z uprzejmą prośbą o szczególne pochylenie się nad tematem, oraz możliwość spotkania celem dyskusji na temat naszego wniosku.

p.o. PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wiesław Majcher

W załączeniu:

Pismo Głównego Geodety Kraju skierowane do PFSRM z dnia 6 sierpnia 2024 roku (znak: NK-OL.022.96.2024)