



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

Warszawa, 17.07.2024 r.

L.dz. 18- PFSRM/2024

Pani
Alicja Kulka
Główny Geodeta Kraju

Szanowna Pani Minister.

Zwracam się do Pani Minister z uprzejmą prośbą o podjęcie 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.

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 najszerze informacje o transakcjach. 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 wystarczający.

Natomiast jest on niewystarczający dla rzeczoznawców majątkowych na potrzeby analizy rynku nieruchomości, która jest podstawą określania wartości 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.

Mając na uwadze, że kierowany do Pani Minister 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.

Za Zarząd PFSRM

P.O. PREZIDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Witold Majcher