



Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości
Zarząd Główny

Polish Society of Real Estate Valuers - The Board of Administration

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax 22 828 64 54

e-mail: zarzad.glowny@psrwn.pl www.psrwn.pl

Członek - Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Warszawa, 11 grudnia 2018

Szanowny Pan

Dr hab. Waldemar Izdebski

Główny Geodeta Kraju

Główny Urząd Geodezji i Kartografii

ul. Wspólna 2

00-926 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości skupia rzeczoznawców majątkowych posiadających uprawnienia państwowe do szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r, o gospodarce nieruchomościami. Znaczna liczba rzeczoznawców majątkowych pełni funkcje biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości. Nasze stowarzyszenie jest zrzeszone w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Zgodnie z art. 155.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwe organy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane o nieruchomościach niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

Z uwagi na nałożoną na rzeczoznawców dużą odpowiedzialność zawodową, uważamy, że informacje pochodzące z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (dalej w skrócie RCiWN), bazujące na aktach notarialnych powinny być kompletne w zakresie nie tylko nieruchomości gruntowych, ale także w zakresie nieruchomości zabudowanych. Tylko wtedy zapewnią bezpieczeństwo obrotu na rynku nieruchomości, podniosą wiarygodność zabezpieczeń hipotecznych, i jednocześnie spełnią warunki jakościowe pod względem przydatności w wycenach nieruchomości.



Zwracamy także uwagę na aspekt zapotrzebowania jakościowo dobrych danych o transakcjach na rynku nieruchomości przez Główny Urząd Statystyczny (dalej GUS), który na podstawie danych gromadzonych w RCiWN opracowuje dane dotyczące wielkości sprzedaży jak również dane dotyczące cen nieruchomości, a w szczególności wskaźników cen dla lokali mieszkalnych. Obowiązek opracowywania ww. danych wynika z Rozporządzenie Komisji (UE) Nr 93/2013 z dnia 1 lutego 2013 r. ustanawiające szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela jak również z Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Szczególne znaczenie odgrywają wskaźniki cen dla lokali mieszkalnych, które raz na kwartał są publikowane w formie Obwieszczenia Prezesa GUS i stosowane do waloryzacji kwot określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wskaźniki te są również wykorzystywane na poziomie europejskim w ramach procedury badania nierównowag makroekonomicznych (Macroeconomic Imbalance Procedure - MIP). Warto jednocześnie zauważyć, że istnieje potrzeba rozszerzenia zakresu opracowywanych przez GUS danych. Szczególnie ważne wydaje się wdrożenie do regularnej produkcji wskaźników cen dla domów jednorodzinnych, jak również wskaźników cen dla nieruchomości o charakterze komercyjnym. Zapotrzebowanie na dane dotyczące rynku nieruchomości innych niż mieszkalne dostrzega również Eurostat. Obecnie Eurostat, Europejski Bank Centralny oraz urzędy statystyczne i banki centralne poszczególnych krajów europejskich podejmują intensywne prace badawcze w tym obszarze. Można się spodziewać, że wynikiem tych działań będzie nałożenie na kraje Unii Europejskiej kolejnych obowiązków w zakresie dostarczania informacji o rynku nieruchomości.

W celu zaspokojenia zapotrzebowania na dane dotyczące rynku nieruchomości, przy jednoczesnym zapewnieniu ich wysokiej jakości, GUS potrzebuje dostępu do wysokiej jakości danych źródłowych. Szczególnie ważny jest dostęp do terminowej i kompletnej informacji o poszczególnych transakcjach kupna/sprzedaży zawieranych na tym rynku. Tymczasem jednym z problemów z RCiWN jest słaba kompletność wypełnienia niektórych pól. Problem ten, przynajmniej częściowo, związany jest



z brakiem odpowiednich informacji w aktach notarialnych. Stąd wskazane by było określenie w przepisach prawa zakresu informacji obligatoryjnie ujawnianych w aktach notarialnych, tak aby zapewnić jednostkom odpowiedzialnym za prowadzenie RCIWN dostęp do danych niezbędnych dla prawidłowego wypełniania rejestru.

Kompletne i wiarygodne dane źródłowe o nieruchomościach będą także niezbędne w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

W naszej opinii Główny Geodeta Kraju, zwłaszcza w kontekście Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach oraz Ustawy o Infrastrukturze Informacji Przestrzennej, ma wszelkie kompetencje, żeby doprowadzić do pełnych i wartościowych danych pozyskiwanych w zakresie nieruchomości będącej przedmiotem obrotu w akcie notarialnym.

Mogłoby to być przygotowane na poziomie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 kwietnia 2012 r. w *sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy pism procesowych w postępowaniu cywilnym*. Rozporządzenie powstało jako delegacja ustawowa w Ustawie Kodeks Postępowania Cywilnego - Art. 125.

Także właściwy wzór wniosku wieczystoksięgowego, zawierający podstawowe dane o nieruchomości, w szczególności w zakresie zabudowy mógłby stworzyć obowiązek dla notariusza wpisywania takich informacji do aktu notarialnego.

Na dzisiaj notariusz nie ma ustawowego obowiązku pozyskiwania do aktu notarialnego takich danych, albowiem nie przewiduje ich wniosek o wpis do księgi wieczystej.

Prowadzone przez Starostwa Powiatowe rejestry stanowią wyjątkowo ważne źródło informacji w pracy każdego rzeczoznawcy. Wiarygodne informacje o cenach poprawiają bezpieczeństwo obrotu. Dlatego też deklarujemy chęć współpracy przy udoskonalaniu systemu rejestracji cen poprzez wprowadzenie odpowiednich zmian wyjściowych w aktach notarialnych. Pozwalamy sobie załączyć propozycję uproszczonej karty nieruchomości dla nieruchomości zabudowanej z istotnymi dla wyceny i identyfikacji danymi. Część z tych danych powinna się znajdować w ewidencji gruntów i budynków (zgodnie z par.63 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków), ale



Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości
Zarząd Główny

w większości przypadków duża część „danych ewidencyjnych” budynku nie jest ujawniana w rejestrze.

Gdyby pełne dane ewidencyjne budynku znalazły się w ewidencji gruntów i budynków, wówczas wystarczyłoby, by notariusz uzyskał od sprzedającego wypis z tej ewidencji i dołączył go do aktu. Dane te powinny być automatycznie „zaciągane” do RCiWN.

Zwracamy także uwagę na konieczność poszerzenia RCiWN o transakcje zawierające informacje o zbywaniu ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności spółdzielczego prawa oraz ustanawianiu służebności, w tym „służebności przesyłu”. Tylko zbiór wiarygodnych danych umożliwi rzeczoznawcom rzetelną wycenę tych nietypowych, ale mających coraz większe znaczenie w naszej gospodarce praw.

Mamy nadzieję, że wdrożenie opisanych zmian znacznie usprawni działanie na rynku nieruchomości, podniesie bezpieczeństwo obrotu i zabezpieczeń hipotecznych, jak też poprawi skuteczność polityki gospodarczej i monetarnej.

Jednocześnie prosimy o możliwość spotkania celem omówienia głównych tez niniejszego pisma.

W załączeniu propozycja karty budynku.

Z poważaniem,

PREZYDENT

Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców
Wyceny Nieruchomości


Prof. dr hab. Andrzej Hopfer

Do wiadomości:

1. Pan Marek Wiśniewski - Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.



OPIS BUDYNKU	
Ozn. budynku wg egib	
Rodzaj budynku	mieszkalny; mieszkalny z garażem 1 – 2stanowiskowym; gospodarczy; garaż 1 – 2 stanowiskowy ; produkcyjny; usługowy; biurowy; inny
Powierzchnia zabudowy (m ²)	
Powierzchnia netto*(m ²)	
Powierzchnia użytkowa ***(m ²)	
Ilość kondygnacji nadziemnych	
Ilość kondygnacji podziemnych	
Rok budowy	
Konstrukcja budynku	tradycyjna murowana drewniana szkieletowa żelbetowa z wypełnieniem ceramicznym stalowa uprzemysłowiona żelbetowa inna
Stan techniczny budynku	dobry średni wymaga odnowienia lub drobnych remontów do remontu do remontu generalnego do rozbiórki

Właściwe dane proszę podkreślić i wpisać cyfrowo parametry inne.

*Powierzchnia netto- powierzchnia wewnętrzna wszystkich kondygnacji, bez konstrukcji

**Powierzchnia użytkowa – wg Ustawy z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych jednolity tekst opublikowany w Dz. U.2018 poz. 1445 z późniejszymi zmianami

„powierzchnia użytkowa budynku lub jego części – powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe”

„powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m, powierzchnię tę pomija się.