



Warszawa, 05.01.2015

**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych**

**ul. Nowogrodzka 50
00-695 WARSZAWA**

Ostatnia nowelizacja ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (weszła w życie 12 lipca 2014 r.) zasadniczo zmieniła zasady dostępu rzeczoznawców majątkowych do materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, w tym w szczególności do danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości. Dane zawarte w tych rejestrach są niezbędne dla dokonywania wycen nieruchomości a prawo dostępu do tych danych gwarantuje rzeczoznawcom majątkowym ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Blisko półroczna praktyka funkcjonowania tego systemu ujawniła szereg jego wad i uchybień znacząco utrudniających realizację podstawowego zadania rzeczoznawców majątkowych jakim jest określanie wartości nieruchomości. Utrudnienia te to przede wszystkim odczuwalne podwyższenie kosztów tych prac oraz, co jest poważną wadą prawną, utrudnienie a w praktyce uniemożliwienie przestrzegania, w toku procedury szacowania, prawnego i rzeczowego obowiązku analizy rynku nieruchomości (§3 ust.2 oraz §56 p. 7 Rozporządzenia RM z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), w tym koniecznego uwzględniania w wycenie, zmian poziomu cen na rynku lokalnym w skutek upływu czasu (art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wykonanie tych obowiązkowych analiz rynku wymaga pełnego wglądu we wszystkie transakcje nieruchomości danego rodzaju dokonane na rynku lokalnym w okresie analizy. System obecny w praktyce uniemożliwia uzyskanie takiego kompletu danych (co było regułą w okresie przed 12 lipca 2014 r.), ograniczając pozyskiwanie danych transakcyjnych do niezbędnego minimum, co uniemożliwia zapoznanie się z trendami, preferencjami i innymi cechami rynku, co wymaga dużego zbioru transakcji. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest zarówno radykalne podwyższenie kosztu pozyskania danych jak i regulacje systemowe (patrz formularze P, P1 i P4). Konsekwencją obecnego stanu rzeczy będzie (i już jest zauważalne) pogorszenie jakości wycen i odczuwalne podwyższenie ich kosztu.

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, analizując doświadczenia funkcjonowania nowego systemu pozyskiwania danych o nieruchomościach z baz PZGiK, zwraca uwagę na niezbędne korekty tego systemu, a przede wszystkim:

1. Powrót do zryczałtowanej opłaty za pozyskiwanie danych z RCIWN, obejmujących całą jednostkę ewidencyjną (gmina, miasto, dzielnica) lub skorygowanie wysokości cen jednostkowych i tempa ich regresji.

2. Zmiana określenia jednostki rozliczeniowej w tab.12 załącznika do ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, na jednostkę logicznie jednorodną (np. transakcja). Obecny stan rzeczy prowadzi niejednokrotnie do sytuacji absurdalnych, bezzasadnie podnoszących koszt pozyskania danych, gdy np. transakcja sprzedaży lokalu obejmuje kilka nieruchomości – lokal, udział w gruncie, udział w pow. ogólnej budynku, udział w garażu itd.

Niezależnie od powyższych niezbędnych korekt systemu, zwracamy uwagę na szereg innych utrudnień w dostępie do danych w prowadzonych rejestrach.

- System jest niejednolity – pełna swoboda w ustanawianiu programów dostępu do bazy przez poszczególne jednostki samorządowe (powiaty, miasta) powoduje niekompatybilność uzyskiwanych danych dot. lokalnych rynków nieruchomości a ponadto znakomicie podnosi koszty budżetowe w tej dziedzinie.
- Niepełne i niejednolite przygotowanie pracowników obsługujących RCiWN powoduje znaczne trudności tak w zamawianiu danych transakcyjnych jak i w sposobie ich udostępniania; np. obok formularza **P** niektóre starostwa lub PODGiK'i żądają formularza **P1** inne **P4**.
- Rejestry CiWN w starostwach prowadzone są niejednolicie, co powoduje różny i nieporównywalny wzajemnie zakres charakterystyki nieruchomości w tych rejestrach (np. nagminnie występujący brak charakterystyki budynków i budowli, częsty brak oznaczenia bonitacyjnego użytków), a także zasadniczo utrudnia ich wykorzystanie dla potrzeb wyceny nieruchomości.
- Brak właściwego przygotowania pracowników lub niedoskonałości systemów informatycznych obsługi dostępu do danych (albo łącznie jedno i drugie) często powoduje rozbieżności pomiędzy zamówieniem a jego realizacją, a ponadto niejednokrotnie bardzo wydłuża czas oczekiwania na zamówione dane.

Przedstawiając powyższe uwagi Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości uprzejmie prosi Federację, jako ogólnopolską reprezentację zawodu rzeczoznawcy majątkowego, o podjęcie niezbędnych działań w celu koniecznej zmiany obecnego systemu dostępu do baz danych Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (w tym Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości), dla poprawy obecnego stanu rzeczy przez usunięcie jego podstawowych wad. Ujawnione bowiem wady utrudniają (a wręcz uniemożliwiają) należyte wykonywanie obowiązków zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby zaufania publicznego, w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony (patrz art.17 ust.1 Konstytucji RP oraz orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2.12.2002 r. sygn. SK 20/01 określające zawód rzeczoznawcy majątkowego jako zawód zaufania publicznego).

WICEPREZYDENT
Polskiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Wyceny Nieruchomości

Stanisław Kołanowski