



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2021 r.

L.Dz.24-PFSRM/2021

**Szanowany Pan
Marcin Horała
Pełnomocnik Rządu ds.
Centralnego Portu Komunikacyjnego
Ministerstwo Infrastruktury**

Dotyczy: CPK-2.4721.21.2021

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z prowadzonymi konsultacjami publicznymi **projektu ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego** (UD 259) poniżej prezentujemy uwagi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) jest organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, skupiającą 25 stowarzyszeń zrzeszających łącznie ok. 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych.

Nasze **uwagi dotyczą art. 32 projektu ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego**, tj. zmian proponowanych w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Zestawienie uwag następuje z powołaniem na stosowny numer zmiany w art. 32 *projektu* z jednoczesnym przywołaniem oznaczeń właściwych przepisów objętych proponowanymi zmianami w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (dalej *ustawa o CPK*).

Uwagi do zmiany nr 18 w art. 32 projektu (dot. proponowanego art. 29b ust. 2 ustawy o CPK).

Proponowana treść przepisu:

"2. Podstawę ustalenia wartości nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość rynkowa nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego."

W pozostałych przepisach projektu dotyczących ustalania ceny przy nabyciu nieruchomości przez Spółkę Celową, nie znajdujemy możliwości określania wartości odtworzeniowej nieruchomości w przypadku, gdy nie istnieje możliwość określania

wartości rynkowej. Może to dotyczyć nieruchomości nie występujących w obrocie, np. zabudowanych nietypowymi obiektami budowlanymi. Ogólne zasady w tym zakresie zostały zawarte w art. 150 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej UGN), zgodnie z którym „Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne”. Podobne rozwiązanie, ale tylko w odniesieniu do określania wartości nieruchomości na potrzeby wywłaszczenia, występuje w aktualnie obowiązującym art. 62 ustawy o CPK, zgodnie z którym "Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, z uwagi na niewystępowanie w obrocie takiego rodzaju nieruchomości, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość odtworzeniowa nieruchomości. Uzasadnienie odstąpienia od określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zamieszcza w operacie szacunkowym".

W przypadku nieruchomości, względem których nie będzie możliwości określania wartości rynkowej, nastąpi *de facto* wyłączenie możliwości zastosowania instytucji "nabycia", a tym samym będą mogły mieć zastosowanie wyłącznie rozwiązania "wywłaszczeniowe". Dla tej części nieruchomości przepisy związane z nabyciem nieruchomości przez Spółkę Celową staną się zapisami "martwymi".

Uwagi do zmiany nr 18 w art. 32 projektu (dot. proponowanego art. 29b ust. 9 ustawy o CPK).

Treść proponowana w projekcie:

"9. Dokonując szacowania wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy podejściu porównawczym w transakcjach dokonanych z uwzględnieniem przepisów ust. 3-7 uwzględniają wyłącznie wartość rynkową nieruchomości, bez elementów ceny przewyższających tę wartość."

Proponowany zapis o treści zaproponowanej w projekcie uważamy za nieczytelny. Jak może się wydawać, intencją projektodawcy jest to, aby rzeczoznawcy majątkowy określali "wartość rynkową" nie na podstawie cen transakcyjnych, lecz na podstawie "wartości rynkowych" wcześniej określanych przez innych rzeczoznawców majątkowych, które to "wartości" zostałyby ujawnione w aktach notarialnych. Tak więc, po zaakceptowaniu proponowanej ceny, przez kilku pierwszych właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie, wykreowana zostałaby quasi wartość rynkowa, która musiałaby być już niejako powielana w kolejnych operatach szacunkowych. Wydaje się, że jest to droga do stworzenia "cen urzędowych" wyłącznie nazwanych "wartością rynkową".

Należy nadmienić, że użyte w projekcie sformułowanie „szacowanie wartości nieruchomości”, jest odmienne od ugruntowanych już definicji zawartych w UGN (art. 4 pkt 8) zgodnie z którym pod pojęciem „szacowanie nieruchomości” rozumie się „czynności związane z określaniem wartości nieruchomości”.

Uwagi do zmiany nr 31 w art. 32 projektu (dot. proponowanego art. 47 ust. 3 ustawy o CPK).

Treść proponowana w projekcie:

"3. Ekspertyza rynku nieruchomości składa się w szczególności z analiz rynków nieruchomości właściwych dla wyodrębnionych grup nieruchomości. Wyodrębnienia grup nieruchomości dokonuje się na podstawie podobieństwa poszczególnych nieruchomości, w szczególności pod kątem rodzaju, położenia, stanu nieruchomości, dotychczasowego przeznaczenia, sposobu użytkowania oraz innych cech mających wpływ na ceny nieruchomości."

Treść proponowanego zapisu, jak może wydawać się, jest niespójna z zamiarem projektodawcy, którym prawdopodobnie jest stworzenie dokumentu charakteryzującego w sposób ogólny rynek nieruchomości na określonym obszarze, z podziałem na różne rodzaje nieruchomości. Tymczasem z treści proponowanego zapisu wynika, że ekspertyza uwzględniać ma szczegółowe analizy stanu i sposobu użytkowania konkretnych nieruchomości.

W tym miejscu należy przypomnieć legalną dla gospodarki nieruchomościami definicję "stanu nieruchomości" zawartą w art. 4 pkt 17 UGN, zgodnie z którą pod pojęciem *stanu nieruchomości* należy rozumieć *"stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona"*.

Uwagi do zmiany nr 31 w art. 32 projektu (dot. proponowanego art. 47 ust. 14 ustawy o CPK).

Treść proponowana w projekcie:

"14. Ustalenia ekspertyzy rynku nieruchomości uwzględnia się przy sporządzaniu operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości położonej na obszarze, dla którego ekspertyzę sporządzono. Pominięcie, w całości lub części, przez rzeczoznawcę majątkowego ustaleń ekspertyzy rynku nieruchomości wymaga uzasadnienia w treści operatu szacunkowego."

Odnosząc się do powyższej treści proponowanego przepisu należy na wstępie zauważyć, że analizowany projekt ustawy nie określa szczegółowo zawartości ekspertyzy rynku nieruchomości (np. uwagi do projektowanego art. 47 ust. 3 ustawy o CPK). Dlatego nie ma możliwości dokonania oceny, czy będzie mogła stanowić podstawę sporządzania operatów szacunkowych. Wydaje się, że będzie to opracowanie ogólne o charakterze przekrojowym, nie stanowiące źródła informacji o cenach i cechach nieruchomości, które można byłoby wykorzystać na potrzeby przeprowadzenia wyceny. Przypuszczać można, że będzie to kolejne, wprowadzane tym projektem, rozwiązanie służące wykreowaniu pewnego poziomu "cen urzędowych", które za pomocą operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców będą imitować wartość rynkową.

W opinii PFSRM "ekspertyza rynku nieruchomości" mogłaby służyć rzeczoznawcom majątkowym jako jedna z podstaw analizy rynku nieruchomości. Zaproponowany zapis w brzmieniu: *"Ustalenia ekspertyzy rynku nieruchomości uwzględnia się przy sporządzaniu operatu ..."* jest naszym zdaniem nieprecyzyjny, umożliwiający różnorodną interpretację i różne stosowanie. Z tego względu zasadnym byłoby uszczegółowienie treści omawianego przepisu poprzez wskazanie, że rzeczoznawcy majątkowi uwzględniają ustalenia

ekspertyzy na potrzeby analizy rynku nieruchomości przeprowadzanej przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Uwagi do zmiany nr 37 w art. 32 projektu (dot. proponowanego art. 60 ust. 2 ustawy o CPK).

Treść proponowana w projekcie:

"2. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego, na podstawie ustaleń ekspertyzy rynku nieruchomości, jeżeli została opublikowana."

Uwagi analogiczne jak do proponowanego art. 47 ust. 14 ustawy o CPK.

Dodatkowo należy zauważyć, że *ekspertyza* występuje również w aktualnie obowiązującej *ustawie o CPK*, ale jej zastosowanie jest inne niż w omawianym projekcie. Obecnie, zgodnie z art. 59 ust. 5 *ustawy o CPK* w przypadku rozpoczęcia negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania Spółka Celowa zobowiązana jest do przedstawienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu propozycji wysokości odszkodowania na podstawie wyników ekspertyzy rynku nieruchomości w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości. Ponadto, *ekspertyzę rynku nieruchomości* wskazano jako jedno z możliwych (zalecanych; zwrot "w szczególności") do wykorzystania źródeł stanowiących podstawy analizy wpływu celu wywłaszczenia na wartość nieruchomości jako integralnego elementu operatu szacunkowego (obecny art. 61 ust. 6 *ustawy o CPK*).

Projekt natomiast przewiduje, że *ekspertyza rynku nieruchomości* ma stanowić główne i właściwie obligatoryjne źródło informacji przy określaniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

Fakt nadania dodatkowej mocy opublikowaniu ekspertyzy może jedynie pogłębiać podejrzenia o próbie wprowadzenia narzędzia służącemu usankcjonowaniu "cen urzędowych" nieruchomości. Proponowane rozwiązania, zapewne wbrew intencjom projektodawcy, mogą wpłynąć na opóźnienia procesów nabywania praw do nieruchomości, a także wprowadzać dodatkowe napięcia i konflikty.

Z poważaniem

Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM

Tomasz Ciodyk
Prezydent PFSRM