

ILE SĄ TE NASZE ZABYTKI WARTE – MATERIALNE I NIEMATERIALNE?

Historia systemów pieniężnych i zmian wartości pieniądza w czasie

System wymiany pieniężnej tzw. monetarny liczy sobie ponad 2 tysiące lat. Pierwowzorem była grecka wymiana za złoto, funkcjonująca od ok. 700 r. p.n.e.. Obce wtedy były idee odsetek i stóp % kapitału, a złoto gwarantowało utrzymanie wartości nominalów pieniężnych. Niektóre państwa jeszcze na początku XX w. próbowały utrzymać i normalizować ten system. Obecnie jedynie Polska może się pochwalić przynajmniej tradycją utrzymania nazwy „złotego”.

W okresie średniowiecza (XII-XV w.) zainicjowano w Europie tzw. pieniądz „brakteatowy” (od łacińskiej nazwy „bractea” – tzn. blaszka). Ten pieniądz emitowany przez władze królewskie, miejskie i kościelne, służył nie tylko do wymiany, ale również do ściągania podatków. Każdego roku cienkie monety złote i srebrne były „wycofywane”, a następnie dwu lub trzykrotnie przetapiane, przy czym dewaluowano je o około 20% (stawały się coraz cieńsze). Taka sytuacja spadku wartości pieniądza ugruntowała tendencję do inwestowania wówczas w nieruchomości, dzieła sztuki, wyroby rzemieślnicze, itp. dobra, które nie tylko powodowały utrzymanie wartości, ale często również jego powiększenie (podobnie jak obecne zakupy antyków).

Pod koniec XVIII w. wprowadzono w Anglii tzw. „wieczny pens”, obciążony już oprocentowaniem, co spowodowało gromadzenie kapitału w coraz węższej części społeczeństwa. Jednocześnie system ten przyczynił się do kumulacji problemów społecznych i gospodarczych. Ta nierówna dystrybucja kapitału pieniężnego pokutuje do dzisiaj. Nawet w zamożnych krajach europejskich do uboższej połowy ludności należy tylko 5% wartości dóbr, a do bogatszej pozostałe 95%. Ciekawą koncepcją niwelującą ten problem był austriacki eksperyment „wolnych pieniędzy” na początku XX w., od których miasto pobierało opłatę cyrkulacyjną „za używanie” (*). Z tej opłaty gromadzono fundusze na budowę obiektów publicznych, infrastruktury, itp.

Obecne możliwości nieograniczonego kreowania pieniądza papierowego powodują szereg niebezpieczeństw i ryzyk nie tylko dewaluacji, ale w rezultacie pogłębiania konfliktów społecznych w skali całego globu. Powstają wciąż nowe idee zrównoważonej dystrybucji i wymian, zapewniające łagodną, ewolucyjną transformację, bez okrutnych konfliktów zbrojnych. Wyjątkowo zyskowy przemysł zbrojeniowy popycha ludzi do wojen, a te z kolei powodują nieodwracalne straty dóbr kultury. Takie kryzysowe i konfliktowe sytuacje, spotęgowane rewolucyjnymi nastrojami społecznymi, doprowadzają do zniszczeń materialnych i niematerialnych, wartości samego majątku oraz kulturowego dziedzictwa. W XX w. wprowadzono szybki obrót bezgotówkowy (np. przelewy) oraz elektroniczny w oparciu o cyfrowe rejestry bankowe, co znacznie usprawniło wymianę dóbr, a w zasadzie ich nadwyżek.

(*) taki przychód publiczny gwarantował równą dystrybucję i dostępność dla wszystkich obywateli oraz szybki obieg pieniądza, który wg. pomysłodawcy S.Gesella, był stymulowany 1% opłatą miesięczną za jego użytkowanie. Wówczas wszyscy mieszkańcy starali się „wydawać” pieniądze. To powodowało około 20 x szybszy obieg waluty, powiększoną aktywność gospodarczą oraz znaczne zredukowanie bezrobocia. Taka „reformacja monetarna” nie podobała się bankom funkcjonującym z oprocentowania kapitału, toteż system ten został wkrótce wycofany, a dystrybucja dóbr pozostawała w rękach „wybrańców”.

Konflikt pomiędzy wartościami materialnymi i niematerialnymi

To, że pieniądź może demoralizować jest oczywiste dla obecnych mieszkańców „globalnej wioski”. W latach 70-tych ekonomiczny noblista Gary Becker wykazał, że ludzie nie tylko podczas zakupu dóbr i usług, kierują się zasadą maksymalizacji dobrobytu. Zauważył on, że coraz częściej relacjom międzyludzkim i społecznym towarzyszy rachunek zysków i strat, w podejmowaniu decyzji odpowiednich kontaktów i działań. Takie rozumowanie stanowi „ostre” i niebezpieczne narzędzie oddziaływania we współczesnej kulturze konsumpcji. Wypiera ono wartości moralne i etyczne, pozostawiając liberalną wiarę w „wolne” siły rynkowe, wyrażone głównie w popycie, podaży i cenach, które to z kolei mają dążyć do „magicznej samoistnej równowagi”.

Ostatnie wystąpienia profesora Michaela Sandela z Harvardu, autora książki „Czego nie można kupić za pieniądze”, pomagają w obserwowaniu i diagnozowaniu negatywnego wpływu praw „wolnego rynku”, zwłaszcza na wartości niematerialne. Przypomina on, że tak jak kiedyś nie powinno się handlować niewolnikami, tak i teraz nie powinno się nabywać np. obywatelstwa USA tyt. zakupu nieruchomości za cenę powyżej 500 tys. USD, pomimo cudzoziemskich możliwości nabywczych oraz nawet „ulgowego” traktowania niektórych „gości”. Takie postępowanie przeczy nie tylko zasadom moralnym, ale też konstytucyjnej obecnej równości wg. prawa. Profesor M.Sandel wykazuje „erozję” wartości pisząc: „Epoka triumfalizmu rynkowego zbiegła się w czasie ze zjawiskiem znacznego wypłukania z dyskursu publicznego treści duchowych i moralnych”. Twierdzi on również, że nie powinniśmy podlegać prawom rynku, bo wyzwalają one ludzką chciwość i niszczą niematerialne wartości – społeczne, kulturowe, etyczne i emocjonalne. Obserwacja tych negatywnych wpływów staje się rozległa, na poszczególnych rodzajach rynków globalnych, a wiara w rachunek zysków i strat zaczyna być niewygodna również dla wielu socjologów i filozofów. Poglądy innego uczonego Williama A. Niskanena są jeszcze bardziej radykalne: „Obwiniać o kryzys chciwość to tak, jak obwiniać siłę grawitacji o katastrofę samolotu. Chciwość i grawitacja nigdy nas nie odstępują, natomiast rynki kapitalistyczne najczęściej tak ukierunkowują troskę o siebie, że staje się ona zachowaniem wzajemnie korzystnym”.

Z dosyć uniwersalną i szeroko pojętą świadomością pozytywnego wpływu na obecną i przyszłą rzeczywistość, obecni analitycy badając np. wartość przedsiębiorstwa, skupiając się bardziej na tej dodanej pozostałej wartości „goodwill” (decydującej o „prosperity” w przyszłości), uzyskanej drogą konsekwentnie nakładających się pozytywnych działań, stymulowanych przez kadrę zarządzającą, premiiowaną udziałem w tej wykreowanej niematerialnej wartości, raczej niż w bieżącym „dojeniu” zysków. Takie podejście gwarantuje utrzymanie firmy oraz podnoszenie jej walorów w cyklach długoterminowych. Podobny system powinno się stosować na obiektach zabytkowych, premiując ich zarządców od uzyskanej dzięki nim dodanej wartości „goodwill”, z jednoczesnym ograniczeniem „krótkowzroczności” skoncentrowanej tylko na obecnych przychodach i kosztach. Reasumując, same „wolne” prawa rynkowe bez kontroli publicznej mogą zniwelować lub wręcz zniszczyć wartości niematerialne.

Specyfika rynku nieruchomości zabytkowych

Rynek nieruchomości nie jest jednorodnym rynkiem, stąd też podział segmentowy na rodzaje. Poszukujemy wspólnych wątków i podobieństw obiektów w kontekście społecznym, gospodarczym,

prawnym, historycznym, a nawet politycznym. Jeżeli do tego nałożymy różnorodność dziejową i historyczną, różnorodność stylów architektonicznych, detali oraz rozwiązań w zagospodarowaniu obiektów w odniesieniu do rozmaitych trendów i fasonów rozciągających się na stulecia, uzyskamy dosyć niesamowitą „mozaikę”, której nie da się poukładać stosując standardowe metody ilościowe, z licznymi narzędziami i modelami ekonometrycznymi. Rynek nieruchomości i tak nie jest przejrzysty, sami kupujący nie zawsze postępują racjonalnie, a o wartościach decydują również czynniki poza cenowe. Stąd też w podstawowej teorii szacowania sygnalizuje się, że wartość nieruchomości nie równa się cenie, która to może wynikać z rozmaitych i niejednoznacznych uwarunkowań transakcyjnych (np. sprzedaż z mieniem ruchomym, spłata ratalna, itd.), włącznie z umiejętnościami negocjacyjnymi stron transakcji. W klasycznym szacowaniu wartości poszukujemy transakcji zakładając typowe decyzje stron kupujących, stąd też odniesienie do obiektów podobnych i w miarę jednorodnych, tak aby przy zastosowaniu „narzędzi” do przetwarzania danych, uzyskać w miarę klarowny obraz badanego rynku i relację do szacowanej nieruchomości, na podstawie danych transakcyjnych z niedalekiej przeszłości (wymagane 2-3 lata wstecz).

W odniesieniu do tak bardzo zróżnicowanych nieruchomości zabytkowych, wykazujących rozmaite atrybuty materialne i niematerialne, takie „zautomatyzowane” postępowanie jest niemożliwe, stąd też badania i analizy rynku przyjmują charakter bardziej jakościowy. Zastosowanie mają wówczas metody niestandardowe, takie jak delficka (ekspertów), „burza mózgów”, semi-porównawcza, a nawet często intuicja rzeczoznawcy towarzysząca prognozowaniu przyszłości, zwłaszcza w podejściu dochodowym, uzasadniającym wartość na podstawie przyszłych strumieni pieniężnych (najczęściej tylko 5-6 lat) oraz wartości rezydualnej, przewidywanej po okresie prognozy (teoretycznie w nieskończoności).

Pierwsza z tych metod polega na zbieraniu i wymianie informacji w gronie wybranych ekspertów, specjalizujących się w danej dziedzinie, którzy są w stanie zidentyfikować relatywne wpływy na wartości, mając na uwadze cechy materialne i niematerialne obiektów. Z kolei tzw. „burza mózgów” może być realizowana wówczas, kiedy istnieje możliwość zebrania takiej grupy ekspertów i prowadzenia szerokiej dyskusji w gronie specjalistów. Stąd też nie powinna być zaskoczeniem interpretacja obszaru działań rzeczoznawcy majątkowego, wyrażona przez sędziego Mariana Wolanina (na szkoleniach Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości) jako „wiedzy specjalnej”, nie mówiąc już o tym, że rzeczoznawca majątkowy to „osoba zaufania publicznego”. Podobnie jak w wielu innych kompleksowych dziedzinach eksperckich, wskazane jest rozpatrywanie wartości nieruchomości zabytkowej w podejściach z wielu stron, których to zbieżność wyznacza ostatecznie przyjęty najbardziej prawdopodobny wynik.

Pożądane umiejętności eksperckie

Szacowanie wartości nieruchomości zabytkowych zawsze było, jest i chyba będzie procesem skomplikowanym. Wymaga ono bowiem wszechstronnej wiedzy i doświadczenia, stanowiącego często dość niezwykle nałożenie się okoliczności profesjonalnego „background” (pl. „podkładu”), np. architekt, konserwator, inż. budownictwa, z zamiłowaniem do historii. Taka obszerna wszechstronna wiedza i wrażliwość ekspercka może doprowadzić do niezwyklej sytuacji, w której to rzeczoznawca lustrujący np. stare piwnice, „odczuwa” ich historię nie tylko przysłowiowym „nosem”, poczynawszy od rejestracji wilgotności z wentylacją poprzeczną, jednocześnie przyglądając się uważnie detalom

(konstrukcyjnym i ozdobnym), z uwagą śledząc stan techniczny, potrzeby remontowe oraz inne atrybuty niematerialne oraz subtelne energie (pozytywne i negatywne), nakładające się przez stulecia, w parametrach normalnych i para-normalnych. Nie powinno więc być zaskoczeniem, że duchy z dawnych czasów mogą się „naśmiewać” z eksperta, który jest w stanie zarejestrować tylko fakt istnienia piwnic, bez ich penetracji. Śledząc pozostałości z dawnych czasów należy rozszyfrować ówczesną rzeczywistość, wyobrażając sobie funkcjonowanie na obiekcie w czasach świetności, uzmysławiając również tragiczne losy rezydentów, próbujących znaleźć schronienie. Układanie tych historii związanych z nieruchomością przypomina puzzle, z jednoczesnym rozszyfrowaniem intencji projektanta i realizatora prac budowlanych, z zamiarem zaspokajania potrzeb użytkowników, włącznie z zabezpieczeniem przed intruzami z zewnątrz, a często również z tajemnym przejściem do ukrycia się lub ratowania się ucieczką. Standardowe wymagania od rzeczoznawcy majątkowego rozpatrywania nieruchomości w kategoriach „najkorzystniejszego” użytkowania, nakłada dodatkowy wymóg identyfikowania potencjalnych możliwości efektywnego zagospodarowania zarówno nanieśień, jak i otaczającego terenu – parku. W rezultacie logiczną zależnością jest, że potencjał rozwojowy ma pozytywny wpływ na wartość nieruchomości zabytkowej. Tego rodzaju analizom powinna towarzyszyć świadomość specyficznych uwarunkowań (zwłaszcza konserwatorskich) związanych z nieruchomością zabytkową.

Wartość w odniesieniu do rynku turystycznego

Oczywista jest zależność dochodowości obiektu od natężenia ruchu turystycznego, a co za tym idzie jego wartości, uwarunkowanej najczęściej zyskami z działalności gospodarczej na nim realizowanej. Taka bezpośrednia zależność obejmuje nie tylko wartości materialne, ale również i niematerialne, które w dużym stopniu zależą od walorów architektonicznych i historycznych.

Na uwagę zasługują różnorodne sposoby współpracy i zorganizowania sieciowego operatorów, stymulujące ruch turystyczny z jednoczesnym monitoringiem jego natężenia. Obecnie powstaje w regionie świętokrzyskim „program lojalnościowy” dla turystów, przy udziale kilkuset przedsiębiorców związanych z branżą turystyczną. W ramach tego programu, którego wdrożenie ma kosztować ok. 1 mln. PLN, zwiedzający turyści mają uzyskiwać punkty w poszczególnych obiektach. System ten obejmuje obiekty zabytkowe, hotele, restauracje, itp. jednostki uwarunkowane ruchem turystycznym. Działając analogicznie do systemów kart płatniczych (np. w supermarketach i na stacjach benzynowych), będą proponowane dodatkowe atrakcje i bonusy dla aktywnie odwiedzających (np. promocyjne noclegi). Partycypujący w projekcie planują zorganizować „Szlak Przyrody”, na którym uczestnicy programu mają zbierać punkty na odpowiedniej „karcie turysty”. Celem organizatorów jest wydłużenie pobytu uczestników programu poza standardowy weekendowy wypoczynek. A to z kolei ma się przyczynić do oczywistego podniesienia wartości obiektów.

Tak więc wartości naszych zabytków, jako ogólnodostępnych dóbr publicznych, mogą wynikać bardziej z rynku turystycznego. Tak więc notowania dot. ilości turystów odwiedzających poszczególne obiekty zabytkowe w skali roku mogą wskazywać na ich realną wartość. Ruch turystyczny ma istotny wpływ na dochodowość nie tylko samej „atrakcji turystycznej”, ale też jej otoczenia. Powoduje bowiem rozwój bazy noclegowej, gastronomicznej i rekreacyjnej, w bliższej i dalszej okolicy. Jest to istotny aspekt do rozważenia przez lokalne władze w podejmowaniu decyzji o budżecie marketingowym, decydującym o późniejszym „prosperity” dla okolicznych mieszkańców.

Tak czy inaczej sama nieruchomość zabytkowa, dla której rejestruje się przepływ turystów np. rzędu 2,5 tys. osób rocznie, może wykazać następujący przybliżony algorytm wartości wg. tzw. „metody kosztów podróży”:

Śr. ilość turystów odwiedzających obiekt (*)	ok. 2500 /rok
(x) Śr. koszty podróży przeciętnego turysty (**)	ok. 300 PLN
Skumulowane koszty turystów w skali roku	ok. 7,5 mln PLN
(x) współczynnik kapitalizacji (***) (pesymistyczny dla stopy ok. 10%)	ok. 10
Wyjściowa wartość nieruchomości	ok. 75 mln PLN
(+) współczynnik eksperta (****) (np. ok. 10%)	ok. 7,5 mln PLN
Orientacyjna wartość przedmiotowej nieruchomości	ok. 83 mln PLN

(*) z uwagi na sezonowość przyjmuje się skalę roczną, uwzględniając np. zamknięcie obiektu, przykładowo na 2 m-ce/rok (obiekt czynny przez 10 m-cy/rok);

(**) koszty podróży uwzględniają koszty bezpośrednie tj. transportu oraz ekwiwalent czasu poświęconego przez śr. modelowego turystę na dojazd i zwiedzanie obiektu;

(***) przedział wsp. kapitalizacji dla stopy w przedziale 7-10%, daje rezultat 15-10 (ang. y.p. pl. „lata wykupu”, jako ekwiwalent kumulowania kapitału w ciągu najbliższych 15-10 lat);

(****) tytułem walorów historycznych, architektonicznych i atrybutów niematerialnych, tj. legend, mitów, itp. przyciągających turystów nawet do ruin;

Należy zauważyć, że w tak oszacowanej wartości zawarty jest subiektywny element niematerialny, uwarunkowany dostępnością informacji o obiekcie oraz jego atrakcyjnością dla zwiedzających.

Udział wartości parku w wartości nieruchomości

Rozpatrując jakąś konkretną nieruchomość zabytkową, tj. publicznie dostępny zamek lub pałac np. z ok. 10 ha parkiem, możemy się pokusić o ustalenie jego realnej wartości. Kompleks parkowy związany z zabudową zabytkową to najczęściej ponad stuletni drzewostan, stawy, ścieżki, oświetlenie, meble ogrodowe, pawilony sezonowe, itp.

Zadajmy sobie pytanie, jaki udział w całości ma właśnie taki park ? Już w odległych pra-słowiańskich czasach mieliśmy takie jakby kultowe miejsca w otoczeniu natury – „święte gaje”, które nagminnie odwiedzali ówczesni okoliczni mieszkańcy. Już wtedy docenialiśmy wartość magicznej fauny, energetyzującej lokalną społeczność w harmonii z naturą.

Jaką proporcję wartości nieruchomości zabytkowej przypisać samemu parkowi, włącznie z przynależnym gruntem? Należy sobie zadać pytanie, czy gdyby tego obszaru nie było, turyści w dalszym ciągu by tak licznie odwiedzali rozpatrywany historyczny obiekt ?

Dylemat eksperta szacującego wartość rynkową nieruchomości zabytkowej potęguje fakt często występujących w naszym kraju opłat tytułem użytkowania wieczystego, bazujących na wartości samego gruntu w odniesieniu do lokalnego rynku. Trend „ulgowego” traktowania wartości gruntów, szczególnie takich związanych z obiektami zabytkowymi, powoduje jakby „sztuczne” podniesienie

udziału wartości naniesień (wg. zasady: wartość nieruchomości – udział wartości gruntu = wartość budynków i budowli).

Na uwagę zasługuje również fakt, że często atrakcyjność zabytku pozostaje niezmienna, nawet jak jest w stanie ruiny, przy jednocześnie zadbanym i dobrze zachowanym terenie otaczającego parku i terenów zielonych. Ma to odzwierciedlenie w nieustającym ruchu turystycznym w lokalizacjach zrujnowanych obiektów (np. zamki w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej). Należy wówczas postarać się o szczególne eksponowanie historii obiektu wraz z dawnymi ilustracjami, szkicami i makietami dawnego zagospodarowania, tak aby zwiedzający byli w stanie wyobrazić sobie scenariusz egzystencjonalny i funkcjonalny. Występuje wówczas „relacja fantomowa”, dla której w zasadzie nieistniejący już materialnie obiekt – naniesienie w dalszym ciągu oddziałuje na całą nieruchomość.

To wszystko świadczy o tym, że udział wartości przynależnego parku, włącznie z gruntem, powinien być dosyć znaczący, nie mniejszy niż dla innych podobnych nieruchomości bez rejestracji zabytkowej, tj. w przedziale $1/5 - 1/3$. Odrębnym tematem jest kwestionowanie naliczenia opłat tyt. użytkowania wieczystego na rzecz właściciela, tj. lokalnych władz lub Skarbu Państwa, ponieważ z jednej strony w interesie publicznym jest obniżanie kosztów utrzymania obiektów zabytkowych, a z drugiej pomoc finansowa, aby zachować dobry stan naniesień. W tym kontekście pozostałość powojennych dekretów kłóci się z intencjami społeczeństwa. Próba kompromisu jest ustawowe 50%-owe obniżanie wartości gruntu dla opłat tyt. użytkowania wieczystego dla nieruchomości zabytkowych.

Wracając do modelowego przykładu szacowania wartości nieruchomości (ok. 75 mln PLN), po uwzględnieniu charakterystycznych wskazanych proporcji grunt/nieruchomość, można się spodziewać wyniku wartości udziału gruntu na poziomie 15-25 mln PLN (wynik odzwierciedlający przedział $1/5 - 1/3$ części wartości całej nieruchomości). Jest to dosyć znacząca suma, wskazująca na śr. wartość jednostkową parku rzędu nawet 2 tys. PLN/m² włącznie z gruntem. Tą wartość należy uzasadniać jako efekt pracy wielu pokoleń architektów i ogrodników, z jednoczesnymi nakładami poczynionymi przez ówczesnych zamożnych właścicieli.

Reasumując, takie dobra publiczne jakimi niewątpliwie w dużym stopniu są nieruchomości zabytkowe, wymagają kompleksowego podejścia, zarówno ze strony władz lokalnych, jak też organizacji turystycznych, zarządców, właścicieli oraz ich przedstawicieli. Ważnym zadaniem dla wszystkich jest kreowanie wartości odłożonych w czasie, tak aby przyszłe pokolenia mogły mieć bezpośredni kontakt z tymi „zabytkowymi świadkami historii”. Jest to w zasadzie proces, czyli nieustający ciąg działań, skupiający wielu ekspertów, w tym rzeczoznawców, przyjmujących funkcje doradcze, obejmujące strategiczne utrzymanie majątku, z jednoczesnym uwzględnieniem aspektów ekonomicznych i społecznych.

Nieruchomości zabytkowe wykazują również trwałe wartości niematerialne, które nie powinny podlegać wpływom rynkowym. Rynek finansowy (pieniężny) wraz z rynkiem nieruchomości mogą niwelować te subtelne składniki majątku, jako że „prawa „wolnego” rynku jednak „zniewalają” (szczególnie tych zapatrzonych w „strumienie pieniężne”), toteż potrzebne są zabezpieczenia publiczne, asekurujące i strzegące przed ich upadłością.

Literatura:

„Nie wymagająca ofiar etyka kapitalizmu”, W.A.Niskanen

„Czego nie można kupić za pieniądze”, autor prof. Michael Sandel

Alojzy Kiziniewicz DRN MRICS

autor jest rzeczoznawcą majątkowym, zarządcą nieruchomości; doradcą rynku nieruchomości
członkiem Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS;
absolwentem Politechniki Warszawskiej i Londyńskich (South, East);

Zapraszam do udziału w dyskusji: e-mail: alki@akexpert.com.pl