

PROPONOWANE ZASADY WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH



Podejście dochodowe

W technice dyskontowanych strumieni dochodów wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_{DCF} = DON_1 \cdot \frac{1}{(1+r)} + DON_2 \cdot \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + DON_n \cdot \frac{1}{(1+r)^n} + RRV \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie:

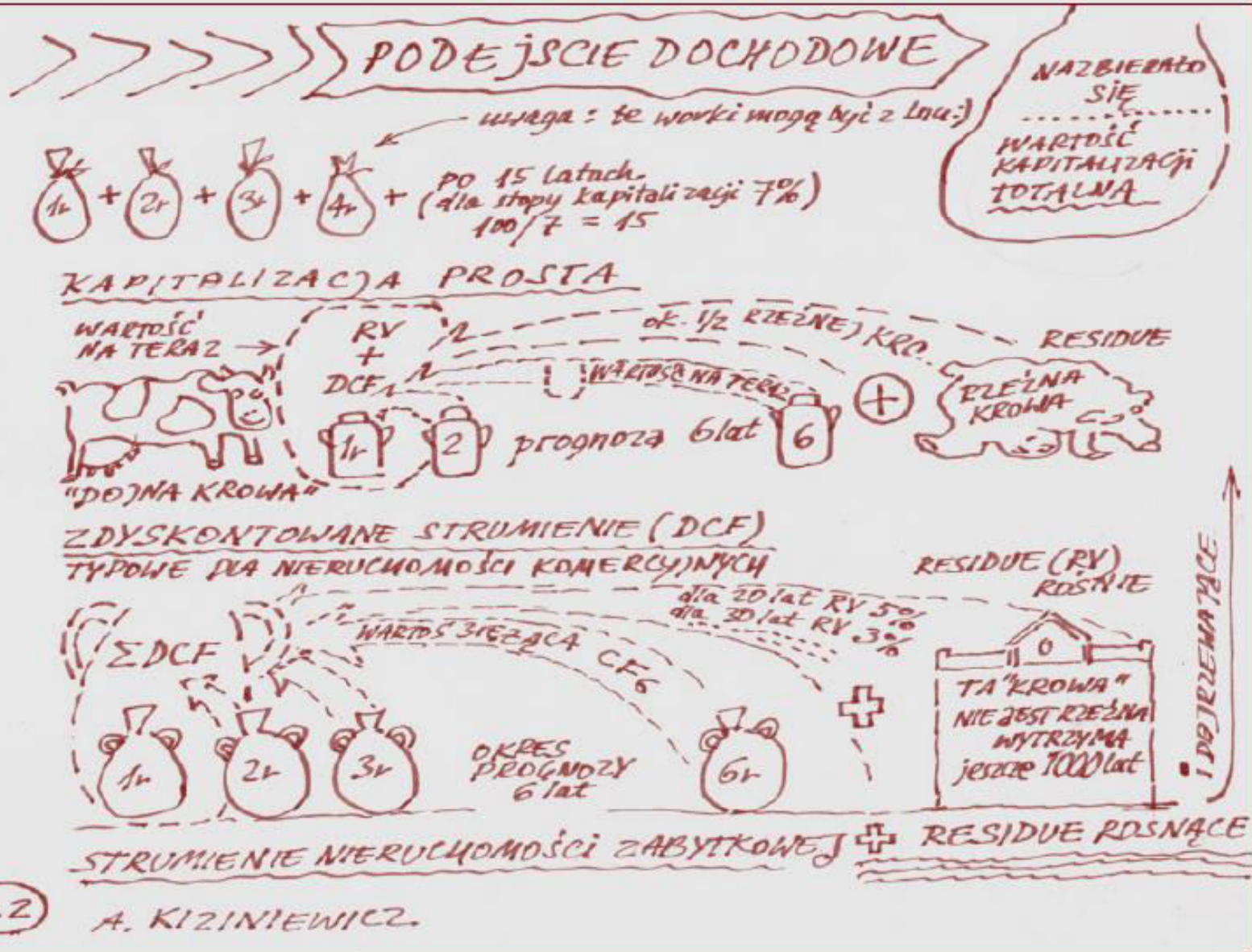
W_{DCF} – wartość nieruchomości zabytkowej;

DON – dochód operacyjny netto w okresie prognozy;

1, 2, ..., n – kolejne lata prognozy;

r – stopa dyskontowa dla prognozowanych DCF;

RRV – zweryfikowana wartość rezydualna nieruchomości zabytkowej po upływie czasu prognozy, dla której oczekuje się uzyskania w miarę stałych strumieni pieniężnych dochodu, w długiej perspektywie czasowej, według kryteriów progowych przewidujących obniżenie stopy dyskontowej (patrz zał. tabela).



Lp.	Opis walorów	Pkt. (*)
1.	Dziedzictwo na europejskim tle (powszechna ekspozycja, wł. z wirtualną)	
2.	Dostęp publiczny (wydzielenie stref, info)	
3.	Znaczenie społeczne (ewolucja historyczna)	
4.	Harmonia zewnętrzna z naturą (wł. z krajobrazem, przestrzenią publiczną)	
5.	Harmonia wewnętrzna majątkowa (wł. z ruchomymi środkami trwałymi)	
6.	Synchronizacja gospodarcza (działalność gwarantująca zachowanie)	
7.	Planowanie zarządcze (utrzymanie wartości, optymalny wariant)	
8.	Wartości symboliczne (akcenty tożsamości)	
9.	Zabezpieczenie i ubezpieczenie (niwelacja ryzyka po wstępnym rozpoznaniu)	
10.	Modele socjo-ekonomiczne w odniesieniu do WTP i TCA (**) (włącznie z usługami publicznymi i taksacją)	
Σ	RAZEM SKUMULOWANE PUNKTY	

Wartość historyczna obiektów zabytkowych jest wartością przenoszona przez pokolenia i społeczeństwa. Nie jest to więc wartość, która jest tylko związana z danym obiektem.

Wartość ta może, ale nie musi mieć związku z wartościami czysto ekonomicznymi (np. typową wartością rynkową), które to wynikają głównie z praw rynkowych (głównie popytu i podaży, dochodowości).

Przeniesienie wartości historycznych można zatem rozpatrywać w kategoriach społecznych, koncentrujących działania polegające na zachowaniu obiektów zabytkowych. Oczywistym zatem faktem jest rozbieżność wartości historycznej z wartością ekonomiczną.

Przeniesienie w czasie wartości historycznej oraz sama wartość historyczna powinny być rozpatrywane kompleksowo w aspekcie społecznym i ogólnokulturowym.

W ostatecznym rozrachunku stopa dyskontowa wartości rezydualnej (RV) może podlegać weryfikacji po obniżeniu wg kolejnych progów punktowych, np. dla 50 pkt. – 1%, 75 pkt. – 2%, 100 pkt. – 3%.

W uzasadnionych przypadkach (najlepiej uznanych komisyjnie przez grupę ekspertów) powinno się tę skalę modyfikować tak, aby uzyskać realne poziomy skumulowanej wartości nieruchomości, zarówno w odniesieniu do przewidywanej skali czasu, jak i charakterystyki danego obiektu. Powyższe analizy powinny się odnosić do powszechnych wartości, takich jak wolność, równość, praworządność, solidarność oraz respektowanie praw człowieka.

Szacowanie pozostałościowe obiektów zabytkowych

Jest odpowiednie dla obiektów zabytkowych lub terenów zabytkowych, szczególnie tych z potencjałem rozwojowym, z możliwością aranżacji nowej funkcji użytkowej i adaptacji.

Odzwierciedla ono myślenie potencjalnych inwestorów i uwzględnia realia rynków kształtujących wartość rozpatrywanego obiektu.

Algorytm pozostałościowy przedstawia się następująco:

Rodzaj wartości / kosztu	Rodzaj rynku
Docelowa wartość nieruchomości (*)	rynek nieruchomości
(-) koszt rehabilitacji, adaptacji	rynek budowlany
(-) koszt kredytowania	rynek finansowy
(-) koszt projektu, nadzoru, ekspertyz	rynek profesjonalistów
(-) spodziewany zysk inwestora	rynek inwestycyjny
= pozostałość	weryfikacja wartości rynkowej

(*) rynkowa wartość nieruchomości zabytkowej oszacowana w jednym z dwóch podstawowych podejść: porównawczym lub dochodowym.