

Promocja wartości zabytku

Alojzy Kiziniewicz

Pragnę rozpocząć cykl artykułów dotyczących nieruchomości zabytkowych, licząc na wsparcie osób podzielających moje zainteresowania. Mam nadzieję, że stworzymy układ synergiczny wspomagający nie tylko takie nieruchomości, ale również ich właścicieli i zarządzających. Aby uruchomić ten proces, prezentuję poniżej rozmaite aspekty związków przyczynowo-skutkowych odzwierciedlających zarówno wartości, jak i perspektywy rozwoju nieruchomości zabytkowych.

Magnetyczne przyciąganie

Niewytłumaczalną rzeczą jest, że takie obiekty jak zamki i pałace przyciągają. Może to instynkt samozachowawczy, a może to raczej pociąg do miejsc związanych z historią i kulturą. Właśnie takie obiekty zabytkowe przyciągają turystów do miast i miasteczek. Mają jakby magnetyczną moc, która powoduje, że w sezonach turystycznych tłumy czekają w kolejkach, aby je zwiedzać. Ten efekt jest na tyle silny, jeżeli chodzi o rynek nieruchomości, że samo posadowienie nawet nowego obiektu w przyległościach może sporo kosztować, jako że grunty na atrakcyjnych obrzeżach wykazują wyższe wartości.

Magiczna moc

A co z takimi magicznymi obszarami jak np. kręgi kamiennie, miejscami kultu „pogańskiego”. Te ostatnie konsekwentnie są promowane aż do dzisiaj w przepowiedniach i prognozach „pogody”. Mój „guru” ds. wartości niematerialnych i analiz przedsięwzięć, prof. Stanisław Kasiewicz z SGH, podpowiada że wartość takich miejsc jest kreowana przez samych turystów, a właściwie ekwiwalent ich czasu, który poświęcają na zwiedzanie i dojazd, włącznie z kosztami transportu. Jest to taka jakby kumulacja elementów wartości, na które składamy się my sami. Są metody nierynkowe, stosowane w ekonomii, które odzwierciedlają wartości takich niezwykłych miejsc, tj. metoda podróży, hedoniczna, itp.

Rynek europejski

Nasza gospodarka wolnorynkowa ruszyła ok. 1990 r., ale dopiero 2004 r. otworzył nas na Europę. Można zatem przyjąć, że polskie dobra kultury stały się również europejskimi, tym bardziej w kontekście nieruchomościowym. Tymczasem nasze zamki, pałace, dwory, wykazują wielokrotnie niższe ceny transakcyjne. Kulminacją tej upadłości, i to nie tylko cenowej, są oferty i transakcje nieruchomości zabytkowych stanowiących zasoby Agencji Nieruchomości Rolnych. Najczęściej są to zdewastowane majątki przejęte przez powojenną „władzę ludową”, raczej bolszewicką, rozkoszującą się degradacją mienia „wrogów rewolucji”. Te „upadłości”, w międzyczasie użytkowane na „cele społeczne”, potem zdegradowane, oferowane są obecnie za marne pieniądze z teoretycznym wymogiem spełnienia zaleceń konserwatorskich. Na pewno warto jest stworzyć bazę danych o europejskich transakcjach nieruchomości zabytkowych, aby wyrównać poziom europejskich dóbr kultury i dziedzictwa.

Misja rzeczoznawcy majątkowego

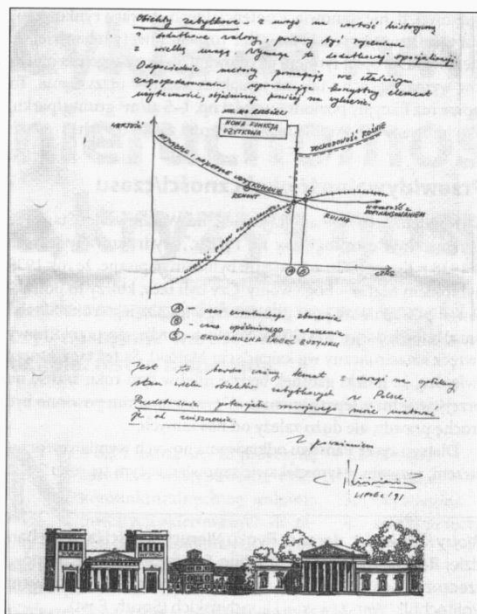
Misją dla rzeczoznawcy majątkowego, zajmującego się szacowaniem nieruchomości zabytkowych, aby rozpatrywać je w rozciągniętej skali czasu, długoterminowo. Toteż analizy/badania prowadzące do realnych koncepcji rozwoju/adaptacji/rehabilitacji, są bardzo pożądane, w kontekście tzw. *best use* (ang. najlepsze użytkowanie). Do tego dochodzi jeszcze sposób zarządzania, gwarantujący trwanie przez następne stulecia i w miarę możliwości najbardziej efektywny. Nie można też zapomnieć o związku z historią, toteż jej odpowiednia ekspozycja na terenie obiektów zabytkowych powinna być również wysoko punktowana, wszakże kreująca wartości niematerialne i dająca świadectwo historii przyszłym pokoleniom.

Logika „ekonomicznej śmierci” zabudowy

Nieubłagalna skala czasu powoduje degradację zabudowy zarówno techniczną, jak i funkcjonalną. W międzyczasie wartość samego udziału gruntu rośnie, zwłaszcza dla alternatywnego użytkowania, wyższej zabudowy itp. Dochodzi do kulminacyjnego momentu – wartość gruntu przewyższa wartość całej zabudowanej nieruchomości. To z ekonomicznego punktu widzenia „ekonomiczna śmierć” zabudowy, jej dalsze funkcjonowanie z ekonomicznego punktu widzenia nie jest uzasadnione. Chyba, że stanowi zabytek i tu zaczyna jakby jej „drugie życie”. Znaczące staje się poszukiwanie takich rozwiązań adaptacji, kompromisowych remontów, zachowanie części zabytkowej materii z dostosowaniem do obecnych wymogów itp. To ważna rola dla rzeczoznawcy majątkowego, takiego „poszukiwacza” najkorzystniejszego zagospodarowania nieruchomości zabytkowej. Przystępując do Państwowej Komisji Rzeczników Majątkowych w roku 1992, sygnalizowałem ten temat ilustrując zjawisko „ekonomicznej śmierci” i potrzeby poszukiwania „nowej wartości”, prezentowany poniżej.

Przestrzeń publiczna

Różnie zachowują się właściciele nieruchomości zabytkowych, jedni obwarowują się i są niedostępni, zwłaszcza właściciele prywatni (uzasadnione w kontekście bezpieczeństwa). Są też obiekty z parkami, otwarte dla turystów, z wydzieloną częścią muzealną i rekreacyjną ogólnodostępną. Tymczasem opłaty tytułem użytkowania wieczystego gruntu są naliczane niemal równorzędnie dla obydwu przypadków: „zamkniętego” i „otwartego”,



z 50% ulgą. Podejście „ulgowe” do obiektów zabytkowych powinno być tam, gdzie właściciel zamierza eksponować jego historię i udostępnić obiekt dla turystów/zwiedzających, traktując go jako element przestrzeni publicznej.

Prasłowiańskie korzenie

Harmonia z naturą to podstawa ludzkiej egzystencji. Nasi słowiańscy przodkowie nie dali się skusić trendom innych cywilizacji ingerujących w środowisko. Długo musieliśmy czekać aż pojęcia o ekologii i ochronie środowiska będą zrozumiane przez globalne społeczeństwa. Tysiące lat temu organizowaliśmy „święte gaje”, chyląc czoła przed siłami natury, np. piorunem (bożek „Perun”), światłem (bożek „Światłowit”), itd. Nasza mitologia była na tyle rozbudowana, że powstanie świata miało ponad 40 etapów. Najpierw była „Nica” (bogini ciemności), zauroczona przez „Światłowita” (boga światła), która potem wydała na świat „Znicze” (z Nicy), które później tryskające światłem, przyczyniły się z kolei do powstania gwiazd. Te cudowne wszechmoce działają do dzisiaj i niektórzy je odczuwają/odbierają w miejscach takich jak Wolin, ze świątynią czterogłowego „Światowida”. Są też tacy, którzy odbierają „geomantyczne moce” w szczególnych punktach globu.

Wartość sentymentalna

Tragiczne losy wypędzonych, hańbionych i brutalnie likwidowanych „możnowładców” splatają się w murach, piwnicach i parkach, przetrąconych i sponiewieranych zarówno przez wrogie wojenne oddziały sąsiednich „bohaterów”, jak i późniejszych „komisarzy” z ich „małpimi zaprzęgami”. Próby odzyskiwania zgrabionych i zrujnowanych majątków kończyły się często tragicznie. Wspomnienia byłych właścicieli lub ich spadkobierców, kumulowały się i potęgowały na kolejnych procesach i rozprawach sądowych. Odszkodowania sprowadzały się często do

miernych ekwiwalentów pieniężnych lub zwrotu nieruchomości wymagającej generalnego i kosztownego niemalże odtworzenia. Ten ból i strata kumulowały się przy próbach rekonstrukcji tego co utracone, powodując następny etap upadłości, nawet tych co ambitnie pragnęli odtworzyć gniazda rodzinne.

Filozofia upływającego czasu

Zaganiany człowiek, zwłaszcza teraz w XXI w. ma świadomość szybkiego upływu czasu, którego ciągle brakuje. Czas to jakby taka rzeka, w której woda ciągle płynie i odpływa bezpowrotnie. Stojąc nad brzegiem tej rzeki patrzymy często w kierunku jej odpływania (odpływamy i my wspominając „stare dobre” czasy). Można doświadczyć rewelacyjnej zmiany tej uciążliwej często filozofii życia, wykonując „obrót o 180°”, w kierunku przypływającej wody/czasu. Odczuwamy wtedy bezmiar przypływającego czasu, a to ten sam czas, który już za moment może odpłynąć. Możemy się delektować jednocześnie tym czasem/ rzeką przepływającą (tu i teraz), ale bez perspektywy i wizji tego, co się dzieje dookoła nas, to może być za mało, zbyt krótkowzroczne, aby uczynić nas szczęśliwymi w długoterminowej skali czasu.

Ludzka mentalność „zatrzymania czasu”

Homo sapiens potrzebuje bezpieczeństwa (nie tylko od strony teorii Masłowa), ale też poczucia ostoi, niustającego trwania. W tym celu otacza się antykami, zabytkami, to taki „czasowy zbrojony cokół”, który daje świadomość ciągłego funkcjonowania, trwałości, stabilności. Okazuje się często, że jest to jednak złudne wrażenie, zwłaszcza w obliczu historycznych, tragicznych przemian, pożarów, wojen, zniszczeń, itp. Ale to przecież w końcu normalne, że człowiek poszukuje trwałych wartości w tym zmiennym świecie. Ale czy one mają być materialne? Ciągłe zadajemy sobie pytanie – jaki jest sens życia?

„Choroba pałacowa”

Obserwuje się często reakcje chęci powrotu do „dawnych klimatów” ze strony współczesnych możnowładców i nie tylko. Jest to często grupa ambitnych i zasobnych przedsiębiorców – wizjonerów, podejmujących się rehabilitacji tych mocno „ugryzionych przez ząb historii” zabytkowych obiektów. Zderzenie z rzeczywistością bywa okrutne, koszty są wielokrotnie wyższe niż dla „normalnych” obiektów. „Choroba”, tj. załamanie finansowe i psychiczne, dopada wizjonerów często w drugiej fazie realizacji, kiedy trzeba te obiekty wyposażać. Okazuje się wówczas, że potrzebna jest następna porcja kapitału na zakup wyposażenia i sprzętu bardziej antycznego niż np. z IKEA, itp., itd.

Image nieruchomości zabytkowej

Zabytek jest, był i będzie. Także *image* daje poczucie bezpieczeństwa, tak ważnego do prowadzenia rozmaitych działalności biznesowych, takich jak: finanse, development, zarządzanie, itp. Stąd też zainteresowanie takich firm w lokowaniu swoich siedzib w zabytkowych obiektach. Ten trend jest na tyle silny, że podaż nie zaspokaja popytu. Dlatego ceny/stawki wynajmu obiektów zabytkowych są zazwyczaj bardzo wysokie (przykład: Londyńskie City). Firmy i ludzie identyfikują się często z nieruchomościami zabytkowymi – to taki jakby dalszy ciąg historyczny, kreujący pozytywny wizerunek.

Promocja a wartość

Umiejętne promowanie miejsca/miasta powoduje wielokrotną aktywność gospodarczą w rejonie. Przekonały się o tym np. władze Amsterdamu, a właściwie ich sekcja marketingowa. Ich cykliczne analizy wykazały, że każde wydane euro na marketing wraca do kasy miasta jako 4 euro, jako rezultat zwielokrotnionej działalności gospodarczej (takie jakby 3 euro zysku). Zachodzi więc proporcja 1:4 w relacji marketing/zyski w skali miasta/miejsc. Zakładając, że efekty takich działań promocyjnych rozkładają się w czasie i przyjmując konserwatywnie aż 10 lat, można przypuszczać, że sam marketing może w tym okresie podwoić wartość nieruchomości zabytkowej.

Udział wartości terenu/parku

Trudno sobie wyobrazić „odtworzenie” parków ze starodrzewem, najczęściej uważnie nasadzonym i komponowanym przez znakomych architektów/ogrodników w kolejnych stuleciach. Atrakcyjność tych miejsc jest tak silna, że powoduje wzrost wartości przyległych gruntów do poziomu co najmniej okolicznych cen działek pod zabudowę jednorodziną. Tymczasem uzasadniona uległość władz lokalnych powoduje szacowanie gruntów pod parkiem na poziomie rolnych lub leśnych. Znane są przypadki przyjmowania wartości bazowej „0”, jako adekwatnej dla tych na tyle wysoko kwalifikowanych nieruchomości, że stanowią one dobro społeczne niezbywalne, tzn. bez możliwości sprzedaży

rynkowej, tj. nie stanowiące potencjalnego „towaru rynkowego”. Jest to w pewnym sensie rozsądne rozwiązanie, tym bardziej, że nie powoduje opłat tytułem użytkowania wieczystego dla obiektów wymagających i tak już wysokich kosztów utrzymania. To lepsze niż fikcyjny poziom wartości np. 1–5 zł/m² gruntu/parku, przyjmowany ulgowo dla nieruchomości zabytkowych.

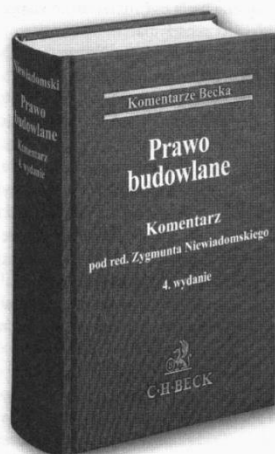
Przewidywalność okoliczności/czasu

Kupiłem kiedyś w antykwaracie na Warszawskiej Starówce „Przewodnik astrologiczny na 1939 r.,” wydrukowany jeszcze w 1938 r. Ku mojemu zdziwieniu było tam napisane, że rok 1939 był rokiem Marsa – boga wojny. Czy byli tacy, którzy to potraktowali poważnie na początku tamtego tragicznego roku? Przed nami niewiadomy rok 2012. Wielu twierdzi, że przełomowy (wręcz katastroficzny wg kalendarza Majów). Są też tacy, którzy twierdzą, że ludzki gatunek będzie miał w tym roku szansę na przejście w inny, lepszy wymiar. W tym wszystkim powinno być trochę prawdy, ale dużo zależy od nas samych.

Dlatego życzę Państwu odkrywania nowych wymiarów/przeżyczeń, rozwoju w tym ciekawie zapowiadającym się roku 2012.

Alojzy Kiziniewicz, doradca Rynku Nieruchomości (a może bardziej Radca Majątkowy), Building Surveyor – lekarz domów, rzeczoznawca majątkowy, zarządca, pośrednik, absolwent Politechniki Warszawskiej i Londyńskich (South, East).

REKLAMA



Seria: Komentarze Becka
4. wyd. 2011 r.; 900 str.
ISBN 978-83-255-2674-0
Cena: 199 zł

Prawo budowlane Komentarz

Komentarz do ustawy z 7.7.1994 r. – **Prawo budowlane** (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) adresowany jest przede wszystkim do praktyków oraz studentów, którzy pragną pogłębić wiedzę z tego zakresu. Kolejne, czwarte wydanie Komentarza uwzględni – oprócz tekstu jednolitego z 12.11.2010 r. – najnowsze zmiany ustawodawcze wchodzące w życie w marcu i kwietniu 2011 roku dotyczące m.in.:

- uprawnień budowlanych osoby przeprowadzającej kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych oraz stanu bezpieczeństwa budowlanych piętzących
- zmiany kategorii budowlanej żłobków z kategorii XI (dot. budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej) na kategorię IX (dot. budynki kultury, nauki i oświaty)
- niekonstytucyjności różnicowania sytuacji osób, które bez wymaganego zgłoszenia wybudowały obiekty
- wprowadzenia nowej definicji budowlany, dodania definicji obiektu linowego oraz poszerzenie katalogu obiektów, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę

www.ksiegarnia.beck.pl

Wydawnictwo C.H. Beck

e-mail: dz.handlowy@beck.pl, ul. Matuszewska 14 bud. B1
03-876 Warszawa, tel. 22 31 12 222, fax 22 33 77 601

