

SZACOWANIE I OPTYMALIZACJA ZABYTKÓW I ZBYTKÓW* PRZEMYSŁOWYCH



** wg. „Słownika dawnej polszczyzny” zbytek to ostatek, pozostałość, resztką;
np. Ostało ich wiele, iże pożegnał Pan ludu swemu, a toć są zbytkowie, jeż
widzisz („Biblia Królowej Zofii” z roku 1455).*

Ostało się w tem ogrodzie zbytku panu synowcowi dwa pręty

(„Zapiski i rotty polskie” z XV i XVI w. z ksiąg sądowych Ziemi Warszawskiej);

Rys historyczny

Rewolucja przemysłowa sprawiła, że pomimo jej eksplodującego tempa rozwoju dosyć uważnie przygotowywano się do realizacji obiektów fabrycznych, które miały służyć wielu pokoleniom. Powstawały wówczas finezyjne projekty architektoniczne dyktujące stosowanie wytrzymałych technologii i konstrukcji, szczególnie długotrwałych murowanych z estetyczną cegłą klinkierową oraz różnymi również trwałymi detalami, m.in. żeliwnymi ozdobami. Używano również drewna, odpowiednio impregnowanego, które to oprócz elementów konstrukcyjnych, spełniało rozmaite funkcje użytkowe (np. blaty warsztatowe, kostka dla transportu konnego, itp.).

Następna rewolucja – proletariacka, eksplodująca ok. 100 lat temu sprawiła, że wypędzono panujących „panów” i fabrykantów z ich pałaców i kamienic, które potem zamieniano na urzędy, szkoły i inne obiekty użyteczności publicznej. Znienawidzone stare fabryki jako miejsca wycisku, z systemem 3-zmianowym (praca za przysłowiowy gar ziemniaków z okrasą), powoli ustępowały „modernym”, byle jakim żelbetom z „kapiącym” betonem i szybko rdzewiejącym uzbrojeniem. Kolejno napływający proletariąt ze wsi lokowano w okolicznych osiedlach o analogicznej konstrukcji lub z niby lepszej zespolonej płyty, ochlapanej piaskowo – cementową zaprawą. Zmianom ustrojowym towarzyszyły nowe koncepcje zagospodarowania, burzono to o stare burżuazyjne i wprowadzano nowy styl socrealistyczny. „Trendy radzieckich projektantów” i konstruktorów zainicjowane w latach 30-tych XX w. dotarły do nas ok. 20 lat później, wraz z odbudową i wykreowaną nową zabudową charakterystyczną dla Polski Ludowej.

Ten okres rozwoju miał być takim jakby cudownym wyczynem, „rajskim” zrównaniem obywateli. Mijały kolejne dziesięciolecia, a te ocalałe i „cierpliwe” stare ceglane fabryczne obiekty, początkowo jakby przyćmione potężnymi żelbetami, zaczęły się odradzać. Wystarczył dobry „prysznic” na elewacjach, połączony z odpowiednim piaskowaniem likwidującym stare zadymione naloty, aby świeżość cegły połączona z odnowionymi „otworami” odkryła piękno proporcjonalnych, eleganckich form i brył. Wrażliwsza część społeczeństwa,

artyści i architekci, zaczęła się interesować takimi obiektami lokując swoje studia, galerie i pracownie w niekoniecznie już odrestaurowanych obiektach. Zaczęła się taka jakby nowa architektoniczna faza; romantyczny renesans postindustrialnej architektury, który odkrywał przed społeczeństwem uroki dawnych konstrukcji, zazwyczaj ambitnych i finezyjnych.

Do tego musieli się też zmienić „władający ludzie”, zrzucali z siebie „płaszcz towarzyszy”, zrywali czerwone symbole (włącznie z „krawatami”, ale z tymi było nieco trudniej, bo zaciskały się i przyduszały, razem z niefortunnym CV). Szła też moda z zachodu, który ominęła nawałnica komuny, wskazująca nowe trendy alternatywnych funkcji dla starych obiektów przemysłowych, powstała droga ewolucji, a nie rewolucji. Na szczęście nasi „konserwatywni” konserwatorzy zaczęli naciskać właścicieli nieruchomości na stopowanie wymiany starych ceglanych obiektów przemysłowych na nowe betonowe lub „blaszane moderne”. Deweloperzy dostający „gęsiej skórki” na hasło – „zabytek wpisany do rejestru”, wkrótce przekonali się, że te nie tylko romantyczne ludzkie reakcje na stare obiekty po – przemysłowe dają im wyjątkowo korzystne rezultaty finansowe (np. Manufaktura w Łodzi z czynszem ok. 40 Euro/m²).

I tak oto w XXI w. doszliśmy jednocześnie do kulminacji alternatywy sprawnego systemu „zamknięcia” zakładu przemysłowego w jednej blaszanej bryle, tanio i szybko. Z ekonomicznego punktu widzenia taka realizacja to sukces jaki może dać również komercyjna „dojna krowa” (zdyskontowane strumienie pieniężne DCF), przeznaczona później (po okresie prognozy – wyeksploatowaniu i dekapitalizacji) do „złomowej rzeźni” (wątpliwa pozostałość - wartość rezydualna RV).

Aspekt estetyczny stał się nieważny, harmonia z otoczeniem, a tym bardziej z naturą nieistotna. W rezultacie powstawały i powstają kolejne szpetne „blaszaki” bez ambicji nie tylko architektonicznej, ale i rynkowego konkurowania, a być może tylko z puszkami do konserw. Z tym, że te ostatnie są jakby bardziej estetyczne ergonomiczne, dopasowane do człowieka; obłe, okrągłe, często nawet z atrakcyjnym rąbkiem. Paradoksalnie te puszki są

jednorazowe, a „blaszane gnioty” konstrukcyjne, w których przyszło ludziom teraz pracować, mają funkcjonować minimum kilkadziesiąt lat ! Do tego „modernego” krajobrazu „nafaszerowanego blaszakami” niestety dopasowały się niektóre centra handlowe, szczególnie te na obrzeżach miast.

Gdzie podzieli się architekci i urbaniści narzekający kiedyś na komunę „obcinająca im skrzydła”? Czyżby dzisiejszy kapitalizm nakazywał im aż tak proste „cięcie blachy”?

A może warto jednak jeszcze dodatkowo, nawet na te kilkadziesiąt lat przewidywanego funkcjonowania obiektów „wycinać” atrakcyjne wieżyczki, ozdobne blacharskie obróbki, albo jeszcze energetyzujące smoki zamiast rynien. Przecież nawet jak cukiernik szykuje tylko jednorazową, wymyślną dekorację tortową dba jednocześnie o efekty wizualne. A te jego atrapy eksponowane na wystawach, tylko przez rok, są tak szykownie przygotowywane, w trosce o klienta i o własny image, a nie mówiąc już o ambicjach samego twórcy.

Najwyższy czas, aby się otrząsnąć z tych „blaszanych gniotów” i wrócić do naszych romantycznych post – industrialnych obiektów. Dookoła można też zaobserwować taką stylizowaną jakby „neo – post – industrialną” architekturę, lokującą siedziby firm oraz handel z usługami w nowych obiektach, nawiązujących do tych bezkonkurencyjnych „staruszków”.

Proces gentryfikacji w obszarach zabytkowych i nie tylko...

Lata 60-te zdynamizowały procesy rozwoju społecznego na całym świecie, zwłaszcza w większych miastach. Zmiany ludzkich zachowań wymagały nowych definicji lub przededefiniowania tych określeń, które przedtem miały inne znaczenie. I tak np. tradycyjne angielskie słowo „gentry” (oznaczające szlachectwo), pochodzące od podmiotu „gentelman” (człowiek honorowy, szlachetnie urodzony), nabrało nowego znaczenia.

W kontekście urbanizacyjnym określenie „gentryfikacja” zaczęto stosować również w odniesieniu do terenów przemysłowych, w których następował proces odwrotny do tego z XIX w., związanego z zaludnianiem obrzeży fabryk klasą robotniczą, pochodzącą najczęściej z okolicznych wiosek. Analogicznym zmianom podlegało również ówczesne zróżnicowanie płci, wraz z postępującym równouprawnieniem pracujących kobiet. Wprowadzony został nowy podział mianowany jako „gender” (słowo pochodzące od łacińskiego „genus” i greckiego „gen”), który podobnie jak przymiotnik wprowadził zróżnicowanie „ludzkich rodzajów” w wersji męskiej, żeńskiej i nijakiej.

Następna fala popytowa nierejestrowana przedtem, która niejako wpłynęła do aglomeracji miejskich wraz z rozwojem nowych technologii i usług, została określona jako „Yuppies” (od ang. „young” – młody, jako „urban”-miejski, „professional”-profesjonalny i „dinky’s - double income no kids yet” – ozn. podwójne zarobki bez dzieci). To oni w latach 80-tych w ramach tzw. gentryfikacji opanowali londyńską dzielnicę przemysłową z przyległymi portami rzecznyymi, blisko centrum miasta, określoną jako „Docklands” (ang. „dock” oznacza dok, czyli miejsce rozładunku statków). O dynamice zmian nie tylko społecznych, ale i ustrojowych w takim otoczeniu, określanym jako „dockyard”, czyli stocznia (zwłaszcza Gdańska), mieliśmy okazję się przekonać także w Polsce, skąd rozpoczęły się gruntowne przemiany całego naszego systemu i ustroju władzy państwowej pod koniec lat 80-tych.

W latach 60-tych powstało też nowe określenie „hippi” dla grup reprezentujących alternatywne poglądy i zachowania często artystyczne, które obok tradycyjnego „hippo” (z ang. określającego hipopotama) zaistniało na trwałe w powszechnej nomenklaturze i kulturze pokoleniowej.

Z zachodu Europy przysła również moda na tzw. „lofty” (ozn. strychy), mylone często z tzw. „studio” (mieszkania-pracownie o otwartej przestrzeni ze sporym dostępem światła). To właśnie tego rodzaju adaptacje stały się „trendy” (zgodnie z trendem mody), zaspokajające potrzeby ówczesnych i obecnych „Yuppies”. Ta moda podąża za środowiskiem artystycznym, które jako pierwsze odkryło urok i

użyteczność terenów przemysłowych, wraz z walorami funkcjonalnymi obiektów po adaptacji na pracownie, biura, mieszkania oraz rozmaite funkcje usługowe i handlowe. Aspekt komercyjny tego rodzaju alternatywnych zagospodarowań obszarów przemysłowych przekonał już wielu inwestorów o możliwości czerpania sporych zysków oraz uzyskiwania szybkich zwrotów kapitału. Mamy już wiele polskich przykładów takich sukcesów, jak np. „Manufaktura” w Łodzi i „Stary Browar” w Poznaniu.

Pozostaje niestety wiele takich do dzisiaj niezagospodarowanych alternatywnie zabytkowych miejsc fabrycznych, często już nie funkcjonujących, które to cierpliwie oczekują przez kolejne dziesięciolecia tzw. lepszych czasów, podczas gdy ich właściciele „przymierzają się” do kolejnych wariantów zagospodarowania. Tym etapom przemian oraz ostatecznym decyzjom na realizację nowych inwestycji towarzyszy prognozowanie rynku nieruchomości oraz diagnozowanie potrzeb przyszłych użytkowników. Wiadomo przecież, że rynek nieruchomości przeżywa swoje kolejne cykle: od „niedosytu popytowego” (brak obiektów na rynku), aż do „przesytu podażowego” (nadwyżka obiektów w odniesieniu do zapotrzebowania). Te cykle wywołują rozmaite napięcia ryzyk dla inwestorów oraz często wręcz bankructwa. Stąd też nieustająca koncentracja na wpasowaniu się w „cykle rynkowe” w odpowiednim czasie. Bywa też tak, że sukces samego przemianowania gruntu z funkcji przemysłowej na komercyjną doprowadza do niemalże dziesięciokrotnego powiększenia wartości nieruchomości. Tym zjawiskom ekonomicznym towarzyszą najczęściej przemiany społeczne, które też tworzą takie jakby cykle rozwoju, a niekiedy powodują również niestety upadłości, wraz z emigracją okolicznych mieszkańców.

W międzyczasie postępująca degradacja zaniedbanych obszarów przemysłowych z otaczającymi osiedlami byłych pracowników, przyciąga ubogich artystów oraz organizacje pozarządowe, z zamiarem reanimacji i rewitalizacji. Ci nowo-napływowi starając się dostosować stare obiekty do obecnych i przyszłych, własnych i cudzych potrzeb, proponują ciekawe, niekonwencjonalne rozwiązania nie tylko architektoniczne, ale i socjalne (rozmaite pracownie, kluby, alternatywne działania, atrakcyjne imprezy, itp.). A

te z kolei przyciągają zapracowanych, ale żadnych wyjątkowych wrażeń zapracowanych „Yuppies”, którzy następnie przyczyniają się do wzrostu popytu na nieruchomości w okolicy. To mobilizuje deweloperów do szybkiego zaspokojenia potrzeb „nowej fali” potencjalnych nabywców. Należy zauważyć niesamowitą rolę środowisk artystycznych, które „ożywiają” takie zaniedbane miejsca, aby potem ustąpić miejsca „nowobogackim”, z uwagi na zwyżkujący poziom cen zaadaptowanych nieruchomości.

Wraz z wprowadzeniem nowych funkcji użytkowych postępuje „rewitalizacja” (od łacińskiego słowa vitae - życie), oznaczająca „ożywienie”, często mylnie utożsamiana z przedsięwzięciami modernizacyjnymi i remontowymi, które to przecież stanowią proces wtórny. Należy również podkreślić wagę partycypacji władz lokalnych w tak czy inaczej definiowanych rewitalizacjach urbanistycznych. Można zaobserwować wiele sukcesów w zrealizowanych już obszarach „odnowy” również na zdegradowanych terenach publicznych, pozornie niczych. Często są to przedsięwzięcia dofinansowywane przez fundusze europejskie (nawet 3/4 części kosztów), ze wsparciem z urzędów miast (ok.1/8).

Ten okres przemian wymaga ścisłej współpracy z lokalną społecznością, stąd też niezwykle istotna rola „mediatorów społecznych”, którzy najpierw sondują potrzeby mieszkańców oraz użytkowników terenów publicznych, a później pomagają w rozładowaniu napięć społecznych przy uzgadnianiu wariantów zagospodarowania, następnie w trakcie realizacji inwestycji. Jest to bardzo ważna funkcja socjologiczna, towarzysząca negocjacjom pomiędzy zainteresowanymi stronami, pilnująca jednocześnie tzw. „interesu publicznego” i łagodząca napięcia pomiędzy mieszkańcami, użytkownikami a inwestorami i władzami lokalnymi. Funkcja mediacyjna szczególnie jest potrzebna w naszym polskim społeczeństwie, skłonnym do kłótni i dezorganizacji. Nie są to wady same w sobie, lecz przypadłości uwarunkowane burzliwą historią polskiego narodu, który to dosyć często przyjmował jako pozytyw działania wywrotowe w czasach zaborów i okupacji. Jednocześnie na szczęście ukształtowaliśmy wówczas umiejętności mobilizacyjne oraz elastyczność myślenia i postępowania, zwłaszcza w sytuacjach kryzysowych. To dało nam z kolei siłę

przetrwania, z możliwością dostosowywania się do ekstremalnych warunków i niezwykłych okoliczności.

Metodologia szacowania pozostałościowego obiektów zabytkowych

Występująca w grupie tzw. podejść mieszanych, akceptowanych zarówno przez europejskie, jak i polskie organizacje rzeczoznawców majątkowych (TEGoVA, PFSRM), metoda pozostałościowa jest odpowiednia dla obiektów zabytkowych lub terenów zabytkowych, szczególnie tych z potencjałem rozwojowym, z możliwością aranżacji nowej funkcji użytkowej i adaptacji.

Taka wycena odzwierciedla również myślenie potencjalnych inwestorów i uwzględnia realia rynków kształtujących wartości rozpatrywanych nieruchomości.

Algorytm pozostałościowy (akceptowany przez banki i urzędy) w kontekście realiów rynkowych, które dyktują tzw. wartości rynkowe, przedstawia się następująco:

| Rodzaj wartości / kosztu | Rodzaj rynku |
|--|--|
| docelowa wartość obiektu | rynek nieruchomości |
| (-) koszt rehabilitacji, adaptacji (-) koszt kredytowania (-) koszt projektu, nadzoru, ekspertyz (-) spodziewany zysk inwestora (*) | rynek budowlany rynek finansowy rynek profesjonalistów rynek inwestycyjny |
| = pozostałość (realna cena do zapłacenia) | weryfikacja wartości rynkowej |

(*) ekwiwalent ryzyka;

Wiadomo, że wynik ten nie jest w stanie reprezentować w pełni wartości historycznej obiektów zabytkowych, która to jest wartością przenoszona przez kolejne pokolenia i społeczeństwa. Wartości te mogą, ale nie muszą mieć związku z wartościami czysto ekonomicznymi takimi jak typowe wartości rynkowe, wynikające z wymiany dóbr, którymi rządzą prawa popytu i podaży. Przeniesienie wartości historycznych (nie tylko są związane z danym obiektem) można zatem rozpatrywać w kategoriach społecznych skoncentrowanych na działaniach polegających na zachowaniu obiektów zabytkowych.

Oczywistym zatem faktem jest rozbieżność wartości historycznej z wartością ekonomiczną/rynkową. Przeniesienie w czasie wartości historycznej oraz sama wartość historyczna powinny być rozpatrywane kompleksowo w aspekcie globalnym i ogólnie – kulturowym, jako dziedzictwo wykraczające coraz częściej poza granice państw i kontynentów.

Przedstawiony algorytm pozostałościowy można zastosować dla istniejącej zabytkowej zabudowy, aby uwzględnić dokładnie jej potencjał rozwojowy oraz dla terenów objętych ochroną, które przewidziane są pod rozmaite inwestycje.

Ogólne zasady szacowania nieruchomości zabytkowych wg TEGoVA

W całej Europie ugruntowane jest przekonanie o wysokiej wartości obiektów zabytkowych – nie tylko w sensie kulturowym, ale też ekonomicznym, dla turystyki, pozycji społecznej i możliwości komercyjnych. Wiele budynków historycznych znajduje się pod ustawową kontrolą prawną, chroniącą unikalne walory i cechy, od których zależy ich architektoniczna, kulturowa lub historyczna wartość.

Wejście do Wspólnoty Europejskiej z całym naszym dziedzictwem kulturowym dyscyplinuje nas do stosowania unijnych standardów (TEGoVA) przedstawionych poniżej.

Wycena nieruchomości zabytkowych odbywać się musi na podstawie pełnej wiedzy o specjalnych potrzebach i wymaganiach tych obiektów, która może się opierać jedynie na zrozumieniu następujących dziedzin:

- konstrukcja budowlana;
- wykonawstwo, funkcja;
- Właściwe metody remontowe.

W przypadku, gdy wycena zaleca prace remontowe lub przebudowę, niezbędnym jest, by rzeczoznawca działał ze świadomością, że wszystkie te prace nie naruszają architektonicznego ani historycznego stanu budynku, nie zmieniają jego przyszłej struktury ani nie uszkodzą konstrukcji. Jeśli istnieją jakiegokolwiek wątpliwości dotyczące wpływu i konsekwencji zaleconych prac remontowych, rzeczoznawca powinien zastrzec, by kolejne konsultacje podejmowane były przez wykwalifikowaną osobę, która nie jest osobiście zainteresowana wpływami z ewentualnych prac oraz posiada odpowiednią wiedzę specjalistyczną w dziedzinie remontowania i konserwacji obiektów zabytkowych. Przyjmując tę prostą zasadę można być pewnym, że rzeczoznawca nie zaleci niewłaściwych lub szkodliwych prac, które

miałyby negatywny wpływ na wartość niepowtarzalnego dziedzictwa kultury.

Generalne zasady szacowania wartości nieruchomości zabytkowych

Przed podjęciem wyceny nieruchomości zabytkowej, rzeczoznawca powinien skonsultować się z odpowiednim urzędem, zajmującym się nieruchomościami zabytkowymi, na temat dozwolonych funkcji obiektu, zgodnych z zasadami nadzoru nad nieruchomościami zabytkowymi.

W przypadku nieruchomości zabytkowych, które najczęściej obejmują również kompleksy parkowe, ogrody, lasy oraz inne elementy krajobrazu, możliwy jest nadzór innego urzędu, poza tym, który zajmuje się zabudową.

Jeśli nie ograniczają tego specjalne prawa, wartość nieruchomości zabytkowej powinna być szacowana razem z wartością otaczającego ją terenu. Dotyczy to również jego zagospodarowania: budynków, wyposażenia, najbliższego otoczenia, widoków oraz zewnętrznych czynników wpływających na nieruchomość. Specjalna uwaga należy się tym elementom otoczenia, które mogą podnieść wartość nieruchomości poprzez uatrakcyjnienie krajobrazu.

W przypadku, gdy cel wyceny wymaga oddzielnego określenia wartości samego gruntu oraz wartości innych elementów, rzeczoznawca, przyjmując odpowiednią metodologię wyceny, powinien mieć na uwadze fakt, że suma wartości rynkowej każdego z tych elementów nie musi być równa wartości całej nieruchomości, określonej zgodnie we wstępie metodologicznym.

Podczas wyceny nieruchomości zabytkowej rzeczoznawca powinien rozważyć kryteria, które przyjmie wybierając odpowiednie podejście, metodę wyceny i jej technikę, zwracając przede wszystkim uwagę na:

- wszelkie decyzje urzędu, który odpowiada za opiekę oraz konserwację nieruchomości zabytkowej,
- klauzule lokalnego planu zagospodarowania (MPZP) dla danej nieruchomości historycznej oraz jej otoczenia,
- cel, dla którego wykorzystana będzie wycena oraz opinia rzeczoznawcy,
- dostępność danych i informacji rynkowych,
- stan techniczny i funkcjonalny przedmiotowej nieruchomości,
- wszelkie inne okoliczności odnoszące się do historycznego charakteru nieruchomości.

Wartość nieruchomości zabytkowej określona jest po dokładnym przebadaniu jej stanu technicznego oraz aktualnego wykorzystania (docelowego dla adaptacji), które może różnić się od wskazań nadzoru konserwatorskiego. Jeśli sytuacja taka ma miejsce, wartość powinna być zmniejszona o sumę kosztów, które są niezbędne, by doprowadzić nieruchomość do wymaganego standardu.

Jeśli klauzule specjalnych wymagań prawnych nie określają typu wartości (wartość rynkowa, odtworzeniowa), rzeczoznawca powinien określić obie wartości, aby znaleźć pomiędzy nimi kompromis, aby uzyskać wartość końcową.

Jeśli nieruchomość lub jakakolwiek jej część wpisana jest do rejestru zabytków, wycena nie powinna brać pod uwagę jakichkolwiek specjalnych uwarunkowań jej sprzedaży, obciążeń prawnych ani innych zobowiązań dotyczących użytkowania nieruchomości, szczególnie koncesji ani zwolnień podatkowych. W wycenie powinna być zawarta informacja o każdym takim fakcie.

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości zabytkowej

Wartość rynkowa nieruchomości zabytkowej może być obliczona po przyjęciu metody porównawczej lub dochodowej, zależnie od aktualnego stanu rynku nieruchomości, przy zwróceniu specjalnej uwagi na lokalizację obiektu, jego klasę, rodzaj i charakter. Ze względu na specyficzne cechy nieruchomości zabytkowych, ważne jest również, by uwzględnić informacje z następujących rynków nieruchomości:

- rynek lokalny (dla analogicznych funkcji użytkowych)
- sąsiednie rynki regionalne (tzw. rynki równoległe z podobnymi obiektami)
- wielo-regionowy lub ogólnokrajowy rynek (biorąc pod uwagę nieruchomości o podobnym charakterze i funkcji)
- rynki międzynarodowe (w powiązaniu z obiektami o podobnej wadze, wyjątkowych cechach, na przykład najwyższej sklasyfikowanymi w rejestrze zabytków).

Wartość rynkowa nieruchomości zabytkowej, która przynosi, lub może przynosić dochód, powinna być wyliczana za pomocą metody dochodowej i technik stosowanych w tej metodzie. Rzeczoznawca powinien rozważyć potencjalne wpływy oraz konieczne koszty, związane z wymogami prawnymi ochrony zabytków, ograniczeniami nakładanymi na właściciela lub dzierżawcę, jak na przykład:

- dochody właściciela nieruchomości lub dzierżawcy, takie jak wpływy z wynajmu, wpływy z interesu działającego na terenie obiektu, z uwzględnieniem wyjątkowego prestiżu i atrakcyjności nieruchomości zabytkowej
- koszty eksploatacji czy wynajmu nieruchomości (obecnego i potencjalnego)
- koszty związane z finansowaniem napraw budynków narzucanymi przez odpowiednie władze konserwatorskie

- wszelkie ograniczenia związane z wyjątkowym charakterem nieruchomości
- wszelkie zamówienia związane z pracami adaptacyjnymi lub konserwatorskimi, którą są niezbędne by doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego
- wszelkie ograniczenia związane z ewentualnie przedłużonym okresem oczekiwania na dokumentację techniczną, która jest warunkiem pozwolenia na budowę lub renowację obiektu
- wszelkie obciążenia wynikające z potrzeby zastosowania tradycyjnych metod budowy lub konserwacji, co wymagałoby zastosowania droższych materiałów budowlanych, zatrudnienia wysoko wykwalifikowanych specjalistów oraz konserwatorów, specjalistów od terenów zielonych do organizacji otoczenia nieruchomości
- wszelkie inne utrudnienia wynikające z wyjątkowego charakteru, rodzaju i prestiżu nieruchomości (nie tylko w kontekście rynkowym, ale również historycznym, wymagającym szeregu specjalistycznych ekspertyz).

Nieruchomości zabytkowe, które w momencie dokonywania wyceny nie posiadają charakteru komercyjnego, mogą być wyceniane metodą dochodową jedynie w wypadkach szczególnych, kiedy na przykład wycena nieruchomości metodą porównawczą jest niemożliwa, kiedy cel wyceny wymaga określenia wartości rynkowej obiektu dla alternatywnego jej wykorzystania. W takich wypadkach rzeczoznawca powinien uzasadnić szczegółowo założenie, dla którego zdecydował się na daną metodę w swojej wycenie, co nie może w żadnym przypadku stać w opozycji do wymagań konserwatora.

Atrybuty materialne i niematerialne nieruchomości zabytkowych

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabytkowej przy użyciu metody porównawczej jest oparte na cenach rynkowych transakcji obiektów o podobnym stylu, typie, klasyfikacji, miejscu w rejestrze i spełnianej funkcji. Podczas takiej wyceny pod uwagę należy wziąć poniższe czynniki:

Aspekty materialne

- lokalizacja (z otoczeniem)
- dostępność różnymi środkami transportu
- najbliższe sąsiedztwo
- rozmiar działki
- techniczne i ekonomiczne parametry budynku i budowli

- rozmieszczenie wcześniej wymienionych elementów oraz relacja wzajemna, ich stan techniczny oraz funkcjonalność
- stan i rodzaj instalacji
- możliwości rozwoju, zgodne ze specjalnymi wymogami nałożonymi na nieruchomość oraz klauzulami planów zagospodarowania

Aspekty niematerialne

- wyjątkowe walory lokalizacji, i założenia przestrzenno-architektoniczne
- jednorodność z harmonią stylu, estetyka formy architektonicznej
- wartość historyczna i kulturowa (w kontekście dziedzictwa)
- sporadyczność występowania podobnych obiektów na rynku nieruchomości

Przy zastosowaniu metody porównawczej, wybór obiektów możliwych do porównania będzie zależał od tego, które z powyższych czynników rzeczoznawca uzna za ważne, po analizie odpowiednich rynków nieruchomości. Po dokonaniu wyboru transakcji porównawczych, należy wykluczyć te, które doszły do skutku ze specjalnymi ograniczeniami prawnymi. W sytuacji, w której takie okoliczności, jak na przykład ograniczone dane, zmuszają rzeczoznawcę do rozważenia analogicznych transakcji, dane powinny być uzupełnione, a rzeczoznawca musi uzasadnić takie uzupełnienia.

Stąd też często dla nietypowych nieruchomości, jakimi niewątpliwie są obiekty zabytkowe, źródła informacji rynkowej obejmują „rynki równoległe” tzn. nawet spoza naszego kraju. W obecnym szerokim kontekście dziedzictwa europejskiego można zaobserwować analogiczne style i sposoby zagospodarowania wykraczające poza granice państw. W rezultacie potrzebujemy w miarę czytelnej europejskiej bazy danych dla transakcji nieruchomości zabytkowych. Jest to zadanie nadrzędne dla obecnych „establiszmentów” i służb związanych z tą tematyką, tym bardziej, że często obserwuje się w Polsce zaniżane odstępstwa od poziomów europejskich cen.

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