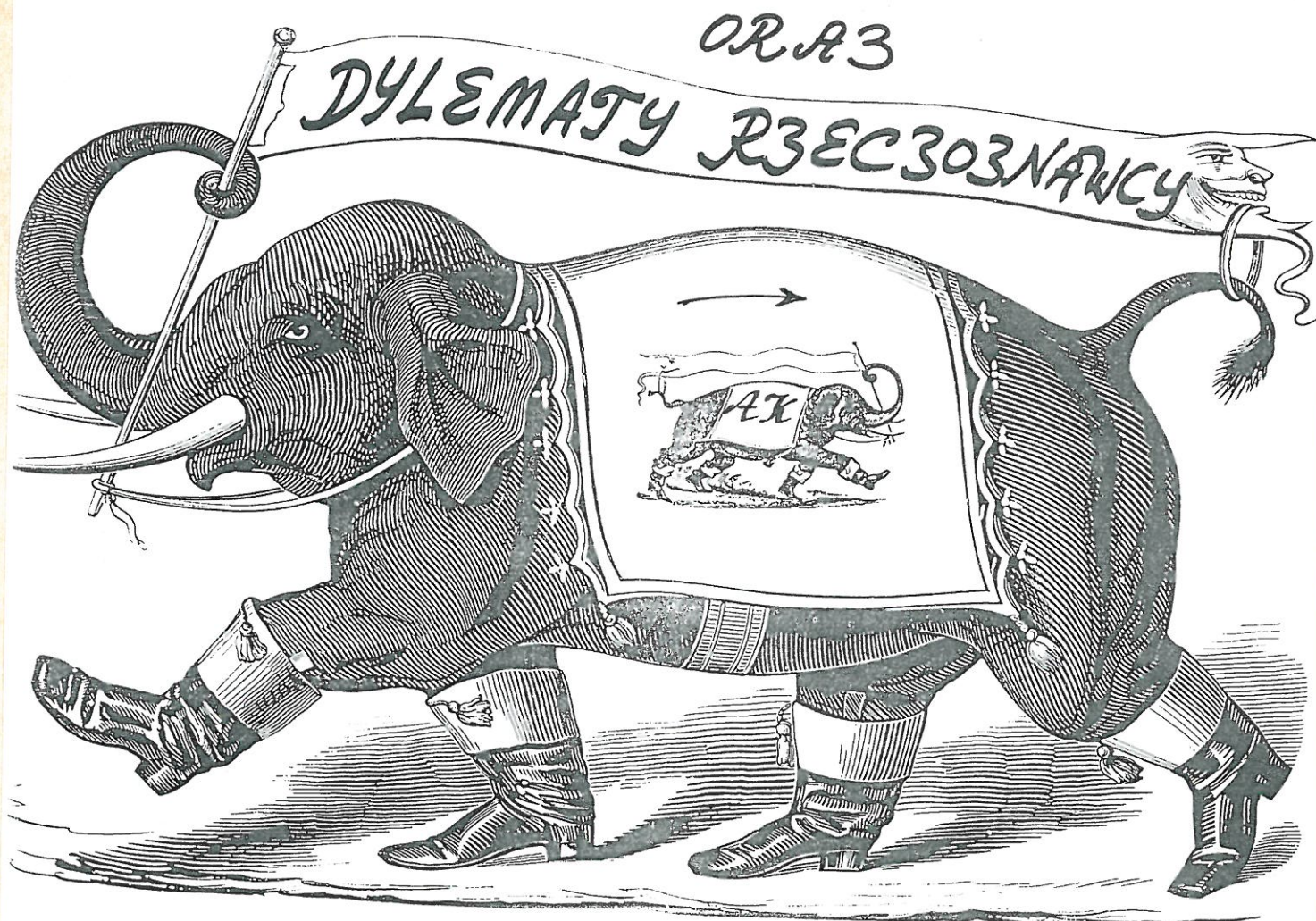


Biuro Rzeczoznawcy Majątkowego

AK EXPERT AGENCJA AZ

Wycena nieruchomości zabuzkowycze



A. Kiziniwicz

DYLEMATY RZECZOSNAWCY MAJĄTKOWEGO

TOWARZYSZĄCE SZACOWANIU OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

1. ROLE RZECZOSNAWCY I PODEJŚCIA
2. OBIEKTY PORÓWNAWCZE I ROZUMOWANIE
3. ATRYBUTY PORÓWNAWCZE

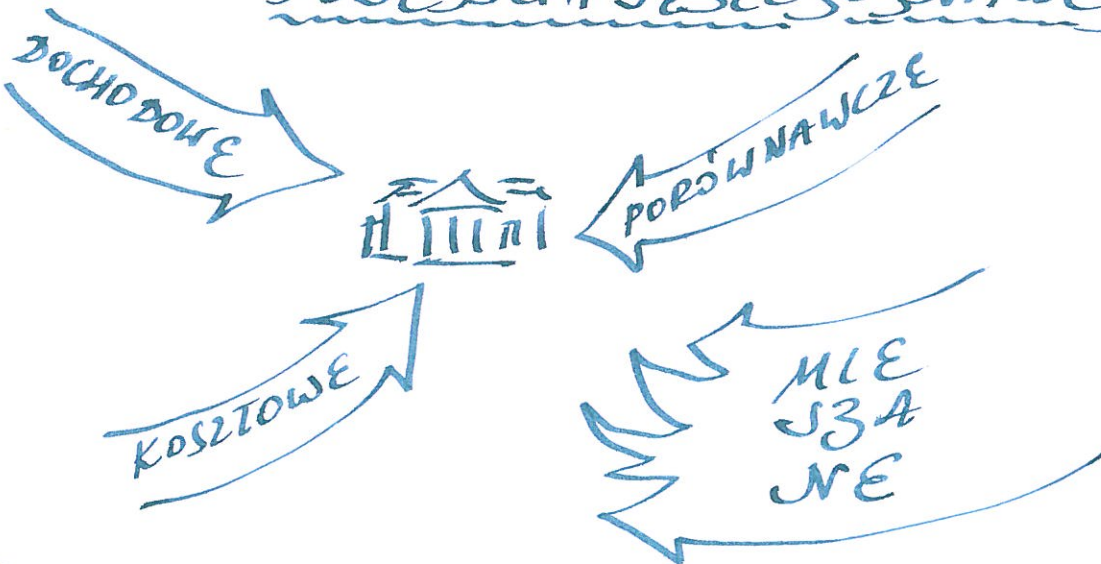
opracował: Alojzy Kiziniwicz

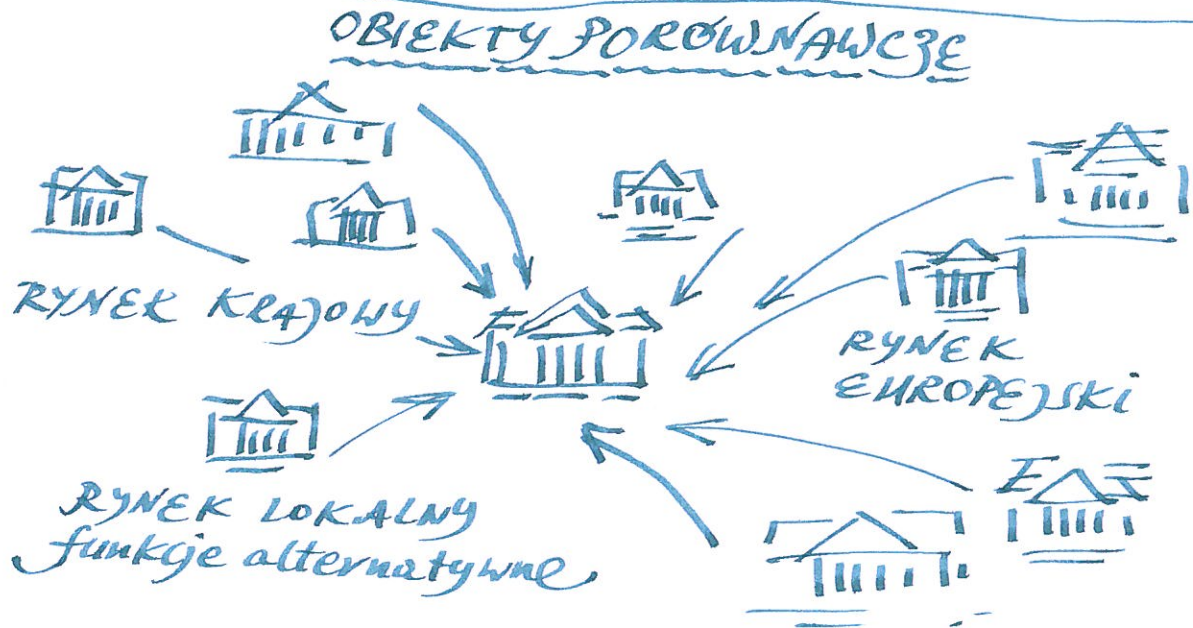
DYSKUSJA ⇒ REMEDY

- BAZA DANYCH - kraj, Europa
- ROZUMOWANIE Majątkowe, artystyczne....
- IDENTYFIKACJA ATRYBUTÓW
- JAKIE ROLE I PODEJŚCIA
-
-

ROLE RZECZOSZNAWCY

1. Identyfikacja historii nieruchomości (zbior faktów i pamiątek)
2. Identyfikacja dziedzictwa kulturowego (Krajowe, europejskie)
3. Doradztwo sponsoringu i marketingu (ekspozycja na rynku, fundusze, granty itp.)
4. Weryfikacja stanu technicznego i funkcji (jakość napraw, trwałość, użyteczność itp.)
5. Weryfikacja jakości zarządzania (perspektywa utrzymania obiektu)
6. Weryfikacja aranżacji (elewacja, park, wnętrza)
7. Weryfikacja harmonii (styl obiektu, wyposażenie)
8. Weryfikacja użyteczności (związek obiektu z funkcjami użytkowymi)
9. Weryfikacja możliwości rozwoju (algorytm postępowościowy)

PODEJŚCIA RZECZOSZNAWCY



ROZUMOWANIE

- **MAJĄTKOWE** lokalizacja, stan, użyteczność
- **ARTYSTYCZNE** styl, estetyka, harmonia, historia
- **DOCHODOWE** dochody, koszty, stopa dysk. wartość rezydualna ~ stopa
- **POZOSTAŁOŚCIOWE** koordynacja wartości zysku i kosztów remontu i adaptacji
- **INWESTYCYJNE** długoterminowość, zwrot kapitału, prestiż, wartości niematerialne
- **SPOTECZNE** dobro kulturowe, historyczne ogólne, powszechne ekspozycja dla społeczeństwa

JEŻELI BRAK
w/w

to choroba
tzw. patologiczna
(problemy osobiste)
(problemy biznesowe)

M
A
T
E
R
I
A
L
N
E

1. Lokalizacja i otoczenie
2. Dostępność i ekspozycja
3. Składniki majątkowe
4. Wyposażenie nieruchomości i ruchome
5. Detale architektoniczne i rękodzieło
6. Zaplecze komercyjne, konferencyjne itp.
7. Zaplecze socjalne, gospodarcze itp.
8. Ilość reprezentacyjnych sal i salonów itp.
9. Garaje, parkingi
10. Instalacje budynku i przyłącza
11. Infrastruktura i obiekty towarzyszące
12. Stan (techniczny i funkcjonalny) obiektów
13. Dochodowość / koszty utrzymania
14. Restrykcje konserwacji zabytków
15. Możliwości adaptacji i rozbudowy
16. Grunt przyległy, strefa ochronna

N
I
E
M
A
T
E
R
I
A
L
N
E

1. Wartości historyczne i kulturowe
2. Wartości przestrzenno - architektoniczne
3. Styl, estetyka i unikalność
4. Geniusz projektowo - wykonawczy
5. Renoma i goodwill obiektu
6. Znaczenie dla społeczeństwa (Europa)
7. Wartości krajobrazowe i widokowe
8. Wartości środowiskowe, rekreacyjne, turystyczne
9. Relacje do sąsiedztwa i otoczenia
10. Potencjał rozwojowy i funkcje alternatywne
11. Koordynacja wyposażenia z obiektem
12. Ekspozycja świądektur historycznych
13. Cykliczne imprezy i uroczystości
14. Jakości zarządzania obiektem
15. Marketing i sponsoring obiektu
16. Zarządzanie i perspektywa utrzymania

I
N
N
E

1. Biała magia
2. Czarna magia
3. Geomancja
4. ? ? ? ? ?

Europejskie obiekty porównawcze

W niniejszym opracowaniu uwzględniono łącznie 38 cech nieruchomości (24 aspekty materialne i 14 aspekty niematerialne), które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na jej wartość rynkową (patrz par. 4.2.).

Oceniono je w pięciostopniowej skali, od bardzo dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).

Do porównania wzięto cztery transakcje obiektów podobnych do szacowanego zawartych w okresie 1996 r. – 1999 r., które odpowiadają cechom w relacji do przedmiotowego zameczku myśliwskiego w Promnicach.

Obiekty porównawcze położone są na terenie Europy Zachodniej, stanowiące europejski rynek nieruchomości zabytkowych tj.:

Obiekt porównawczy nr 1 - Zamek Gomieux, Francja

Obiekt porównawczy nr 2 - Zamek Burg Wartenstein, Austria

Obiekt porównawczy nr 3 - Pałac Englefield Green, Wielka Brytania

Obiekt porównawczy nr 4 - Pałac Chobham, Wielka Brytania

Wpływ poszczególnych atrybutów na wartość szacowanego obiektu przedstawiono w tabelach porównawczych.



Obiekt porównawczy nr 3- Pałac Englefield Green - Wielka Brytania

6 salonów 8 sypialni 2 garderoby 11 łazienek basen wew. i zew. oranżeria
 domek kierowcy domek z 4 sypialniami 3 małe domki piękny ogród z parkiem
 jezioro 71 ha lasów i łąk odpowiednie dla sportów **Cena: 23,8 mln. USD**

Lp.	Rodzaj atrybutu	ocena: Promnice	ocena obiektu	poprawka %
1.	Ilość luksusowych sypialni	14	12	+2
2.	Ilość salonów	4	6	-2
3.	Ilość łazienek	14	11	+3
4.	Garderoba	2	2	0
5.	Kuchnia + Zaplecze + Spizarnia	db	śr	+3
6.	Jadalnia	bdb	db	+3
7.	Aneks dla służby	db	bdb	+3
8.	Piwnice z magazynami i pow. gospod.	db	db	0
9.	Garaże / parkingi	db	db	0
10.	Instalacje	śr	śr	0
11.	Wyposażenie nieruchome i ruchome	db	db	0
12.	Zabudowania gospodarcze / gościnne	bdb	bdb	0
13.	Park z nasadzeniami i terenami zielonymi	db	bdb	-5
14.	Obiekty i infrastruktura podziemnych i nadziem.	db	db	0
15.	Stan istniejących obiektów (techn. / funk.)	db	db	0
16.	Grunt przy zabudowaniach	2 ha	6 ha	-6
17.	Grunt przyległy (pod uprawę, hodowlę, rekreację)	db	65 ha	-13
18.	Dochodowość obiektu	bdb	db	+3
19.	Koszty utrzymania obiektu	śr	śr	0
20.	Restrykcje konserwacji zabytków	db	db	0
21.	Możliwości rozbudowy / adaptacji	śr	śr	0
22.	Lokalizacja i otoczenie	db	db	0
23.	Dostępność i komunikacja	db	db	0
24.	Skala czasu	04.2000 r.	09.1999 r.	+2
1.	Walory historyczne	bdb	db	+3
2.	Walory kulturowe	bdb	db	+3
3.	Walory przestrzenno - architektoniczne	bdb	bdb	0
4.	Styl i estetyka	bdb	bdb	0
5.	Walory krajobrazowe i widokowe	bdb	bdb	0
6.	Harmonia funkcji	bdb	bdb	0
7.	Potencjał rozwojowy	śr	db	-3
8.	Walory środowiskowe	db	bdb	-3
9.	Geniusz projektowo - wykonawczy	bdb	db	+2
10.	Koordinacja wyposażenia	db	bdb	-5
11.	Renoma obiektu na skalę światową	bdb	db	+2
12.	Znaczenie dla społeczeństwa kontynentalnego	bdb	bdb	0
13.	Perspektywa utrzymania obiektu	db	bdb	-5
14.	Wartość goodwill obiektu	śr	śr	0
Suma poprawek [%]				-13
Cena rynkowa		X	mln USD	
SKORYGOWANA WARTOŚĆ [WRU]		mln USD		

Myślenie pozostałościowe

<i>Rodzaj wartości / kosztu</i>	<i>Rodzaj rynku</i>
Docelowa wartość optymalnego wykorzystania (WRO)	rynek nieruchomości
(-) koszt rehabilitacji, adaptacji	rynek budowlany
(-) koszt kredytowania	rynek finansowy
(-) koszt projektu, nadzoru, ekspertyz	rynek profesjonalistów
(-) spodziewany zysk inwestora	rynek inwestycyjny
= pozostałość (realna cena do zapłacenia)	Weryfikacja rynkowa wartości

I. Wariant bezpośredniego porównania / dochodowości

Odzwierciedla okoliczności występowania transakcji podobnych obiektów zarówno na rynku lokalnym jak i krajowym, stanowiącym tzw. „rynek równoległy”. Wariant ten reprezentują dwa klasyczne podejścia w szacowaniu: porównawcze i dochodowe.

II. Wariant alternatywy

Analizuje nieruchomość w kontekście lokalnego rynku, rozpatrując jednocześnie szacowaną nieruchomość jako alternatywę innych lokalnych prestiżowych obiektów, spełniających te same funkcje użytkowe.

III. Wariant konesera

Reprezentuje myślenie potencjalnego nabywcy uwzględniającego atrybuty unikatowości historycznej. Wariant ten dyktuje najczęściej wyższe wartości niż powyższe. Potencjalny inwestor wykazujący myślenie konesera może być identyfikowany jako specjalny kupujący, nie mieszczący się w kategoriach rynkowych.

Myślenie majątkowe

Rzeczoznawca majątkowy powinien rozpatrywać wartość zabytku w kategoriach szerszych niż tylko nieruchomościowe. Inne elementy majątku nawet te fizycznie nie związane z nieruchomością mogą stanowić ważny element dekoracyjny oraz przeniesienie związku historycznego.

Brak wyposażenia i pamiątek związanych z nieruchomością bez odpowiedniej ekspozycji historii obiektu, stwarzają niekorzystną atmosferę pustki. Same ściany, nawet w doskonałym stanie technicznym, stanowią tylko element materii zabytku, natomiast nie oddają jego „klimatu”.

Rzeczoznawca – specjalista powinien uwzględnić podczas szacowania związek historyczny lub stylowy wszystkich składników majątkowych takich jak: meble, obrazy. Te „ruchome” elementy stanowią nierozłączną część majątku.

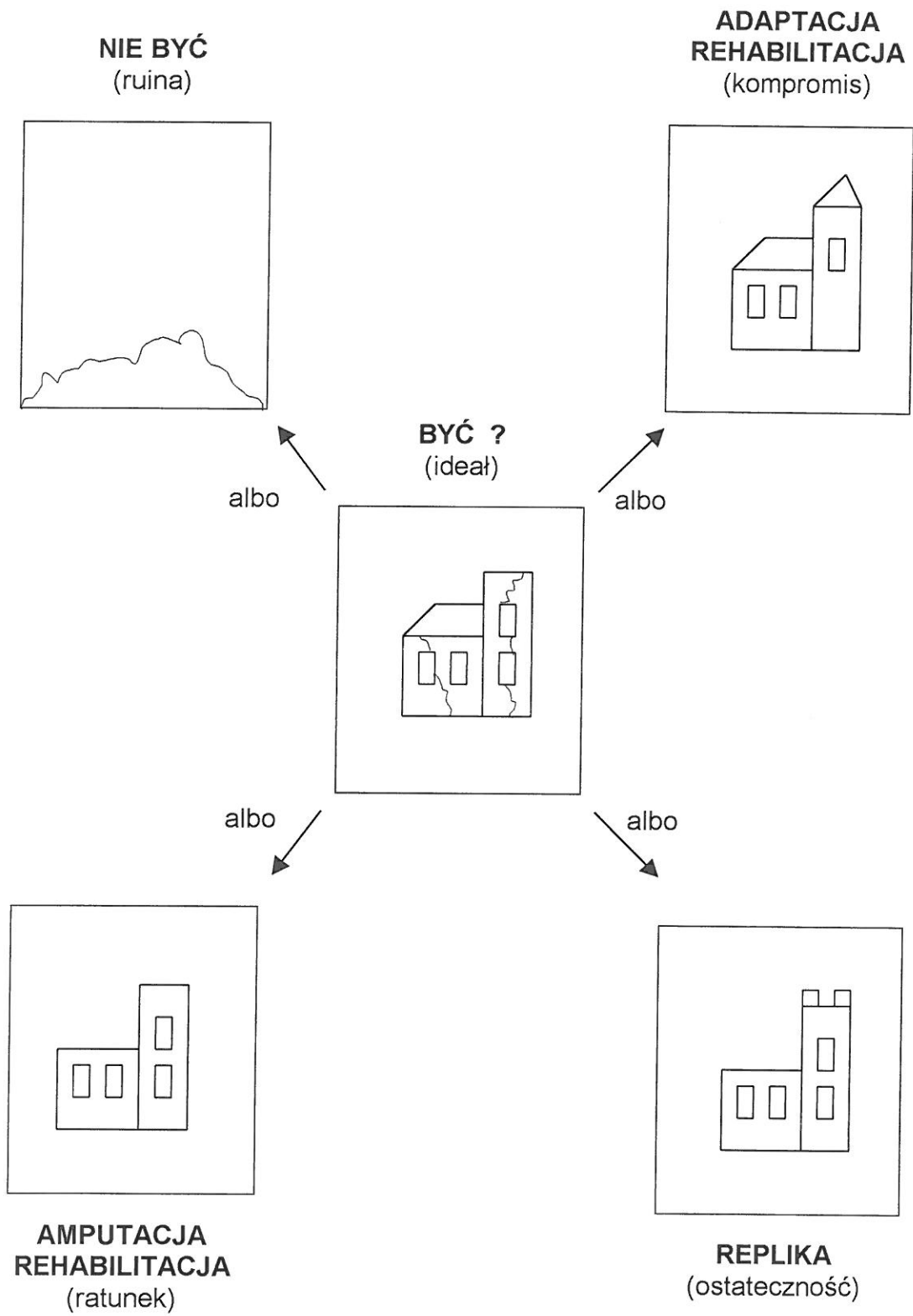
Na przykład w zabytkowym dworze szlacheckim stanowiącym jednocześnie gospodarstwo rolne, należy zbadać stan maszyn i urządzeń oraz ich przydatność dla danego gospodarstwa. Trzeba również uwzględnić użyteczność i stan zaplecza gospodarczego, tak jak w przypadku innych gospodarstw rolnych.

Proponowana rola rzeczoznawcy majątkowego

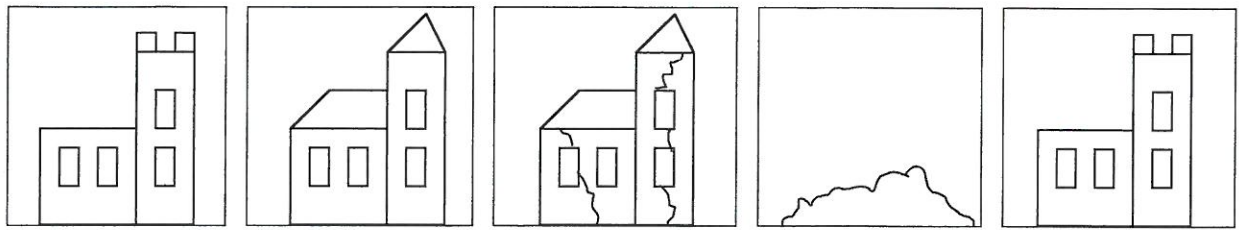
Specyficznie d/s nieruchomości zabytkowych:

- szacowanie wartości rynkowej nieruchomości w obecnym użytkowaniu (WRU) z uwzględnieniem wariantu alternatywy i konesera
- szacowanie wartości rynkowej (WRU) na podstawie obecnej dochodowości obiektu
- uwzględnienie wartości historycznej jako atrybutu wartości rynkowej
- ustalenie optymalnego zagospodarowania majątku kreującego WRO
- ustalenie kosztów remontu i adaptacji obiektu w momencie sporządzania wyceny w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy
- uwzględnienie wpływu rynku finansowego i inwestycyjnego

DYLEMAT DECYZYJNY



Myślenie ponadczasowe



wiek XVI

budowa obiektu

wart. tech. 100%

(+) wart. gruntu

(+) wart. hist.

= wartość rynkowa

wiek XVII

przebudowa
obiektu

wart. tech. 100%

(+) wart. gruntu

(+) wart. hist.

= wartość rynkowa

wiek XX

(np. 1997 rok)
wycena obiektu

wart. tech. 30%

(+) wart. gruntu

(+) wart. hist.

= wartość rynkowa

wiek XXI

ruina

wart. tech. = 0

(+) wart. gruntu

(+) wart. hist. = ?

= wartość gruntu

wiek XXIV

replika

wart. tech. 100%

(+) wart. gruntu

(+) wart. hist. = ?

= wartość odtworz.
repliki obiektu

Co się stało w XX wieku ?

- rzeczoznawca prawidłowo oszacował wartość nieruchomości
- nabywca skorzystał z 50% ulgi i odsprzedał nieruchomość
- konserwator zabytków nie wyraził zgody na zmianę funkcji obiektu

Co się może stać w XXI wieku?

- nieruchomość przejmuje 4-ch kolejnych właścicieli
- brak środków utrzymania
- ruina

Co się może stać w XXIV wieku? nic, albo:

- zebranie środków finansowych
- zbudowanie repliki z PCV
- zorganizowanie ośrodka rehabilitacji dla polskich kosmonautów

Co jest ważniejsze?

Wartość nieruchomości zabytkowej, czy jej przyszłość?