

SPECYFIKA PRAWNYCH I METODOLOGICZNYCH UWARUNKOWAŃ WYCENY NIERUCHOMOŚCI O CHARAKTERZE ZABYTKOWYM

Janusz Jasiński

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Wartość nieruchomości o charakterze zabytkowym wyznacza nie tylko ich wartość materialna, ale również historyczna, naukowa czy też artystyczna, co w połączeniu z dużym zróżnicowaniem rodzajowym i jakościowym stanowi o specyfice wyceny tego segmentu nieruchomości. Przekłada się to także na wymóg posiadania przez rzeczoznawcę majątkowego wiedzy specjalnej oraz indywidualnego podejścia, jak również szczególnej staranności przy wyborze i realizacji procedury wyceny. W artykule dokonano zarówno analizy uwarunkowań prawnych i metodologicznych wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym, jak i omówienia cech i czynników wpływających na ich wartość. W analizie wykazano, że funkcjonujące w Polsce uregulowania prawne oraz wytyczne metodologiczne dotyczące nieruchomości zabytkowych wymagają pilnych zmian i uzupełnień. W prawodawstwie nie wskazano czynników, które należy uwzględnić, określając wartość nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków z zastosowaniem podejścia mieszanego i kosztowego. Nie wskazano również zasad wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym nieobjętych wpisem do rejestru zabytków. Z kolei na obszarze metodologicznym brakuje jednoznacznego wyjaśnienia (wskazania procedury), w jaki sposób rzeczoznawca majątkowy winien w wycenie uwzględnić cechy niematerialne wpływające na wartość tych nieruchomości.

Słowa kluczowe: zabytek, cechy rynkowe, wycena, wartość nieruchomości o charakterze zabytkowym

WSTĘP

Fakt, że nieruchomości o charakterze zabytkowym mogą być i są przedmiotem obrotu rynkowego wiąże się z występującą potrzebą ich wyceny. Określona wartość tych nieruchomości, będąca wynikiem przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego procedury

Adres do korespondencji – Corresponding author: Janusz Jasiński, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, ul. R. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, e-mail: bas@uwm.edu.pl

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2015

wyceny, winna obejmować zarówno ich wartość materialną (użytkową), jak również wartość niematerialną (wartość historyczną, naukową i artystyczną). Zastosowanie właściwej procedury wyceny, w szczególności w zakresie określania ich wartości niematerialnych, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego posiadania wiedzy specjalnej. O specyfice wyceny stanowi także fakt, występujący w wielu przypadkach brak notowań cenowych dla nieruchomości podobnych powoduje, że rynek tego segmentu nieruchomości jest ograniczony. Ograniczenia w zakresie obrotu wynikają także z przysługującego gminie prawa pierwokupu, zgodnie z zapisem art. 109, ust 1, pkt 4. Ustawy o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. 1997, nr 115 poz. 741, t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 782, 985, 1039].

Zasadniczym celem prezentowanego artykułu jest dokonanie analizy funkcjonujących w Polsce uwarunkowań prawnych i metodologicznych w zakresie określania wartości nieruchomości o charakterze zabytkowym. Badaniami szczegółowymi objęto akty prawne, których zapisy wiążą się z problematyką wyceny tych nieruchomości. Zaliczono do nich: Ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003, nr 162, poz.1568, t.j. Dz.U. z 2014, poz.1446 wraz póź. zm.], Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. z 1997, nr 115, poz. 741, t.j. Dz.U. z 2015 wraz póź. zm.] oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz.U. z 2004, nr 207, poz. 2109, Dz.U. z 2005, nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011, nr 165, poz. 985]. Analizą zapisów wynikających z funkcjonujących opracowań metodologicznych w tym zakresie objęto: Tymczasową notę interpretacyjną „Wycena nieruchomości zabytkowych” (były Standard V.3 opracowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w 1998 r.) oraz Międzynarodowy standard wyceny „Prawa do nieruchomości” (MSW 230), wraz z Anekssem „Nieruchomości zabytkowe” opracowany przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (International Valuation Standards Council) w 2011 r. [„Międzynarodowe standardy wyceny” 2011].

SPECYFIKA NIERUCHOMOŚCI O CHARAKTERZE ZABYTKOWYM

Pod pojęciem nieruchomości o charakterze zabytkowym należy rozumieć taką nieruchomość, którą wpisano do rejestru zabytków lub objęto ewidencją zabytków (krajową, wojewódzką czy gminną), a także inną niż wymienione nieruchomości, jeżeli z przepisów szczególnych prawa wynika jej szczególny charakter dla dziedzictwa kulturowego.

Samo pojęcie zabytku zdefiniowano w Ustawie z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. nr 162, poz.1568, t.j. Dz.U. z 2014 r. poz.1446 wraz z późn. zm.], dokonując ich podziału na zabytki nieruchome, ruchome i archeologiczne. Przy czym, za zabytek nieruchomy w ustawie uznano nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

O specyfice zabytków stanowi przede wszystkim ich szczególna ochrona prawna. Podlegają one ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania, w szczególności: będące krajobrazami kulturowymi, układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi, dziełami architektury i budownictwa, dziełami budownictwa obronnego, obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi, cmentarzami, parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni, miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji [Jasiński 2015].

Ewidencja zabytków prowadzona jest na szczeblu krajowym, wojewódzkim i gminnym. Krajową ewidencję zabytków w formie zbioru kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się w wojewódzkich ewidencjach zabytków prowadzi generalny konserwator zabytków. Wojewódzką ewidencję zabytków w formie kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków. Z kolei wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W ewidencji tej ujęte są zabytki nieruchome wpisane do rejestru, zabytki znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Gromadzeniem i zarządzaniem zasobem krajowej ewidencji zabytków, na który składają się zasoby wojewódzkich ewidencji zabytków, zajmuje się w imieniu generalnego konserwatora zabytków Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID). W archiwum dokumentacji ewidencyjnej NID przechowywane są następujące karty ewidencyjne: karty ewidencyjne zabytków wpisanych do rejestru zabytków, karty ewidencyjne zabytków nie wpisanych do rejestru, karty ewidencyjne zabytków ruchomych, karty ewidencyjne zabytków techniki, karty ewidencyjne zabytku archeologicznego, karty adresowe zabytków nieruchomych stosownych dla gminnej ewidencji zabytków. Według stanu na 31.03.2014 r. ewidencja ta obejmowała łącznie 183 192 kart ewidencyjnych, w tym 147 369 kart ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa, 9024 kart ewidencyjnych parków i 25 525 kart ewidencyjnych cmentarzy.

Podstawową i jednocześnie najbardziej powszechną formą ochrony zabytków jest wpis do rejestru zabytków. Do rejestru zabytków wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Z danych NID wynika, że na 23.09.2015 r. wpisem do rejestru zabytków było objętych 69 381 obiektów nieruchomych. W grupie tej rodzajowo wyodrębnia się następujące obiekty: urbanistykę (obiekty wieloprzestrzenne), sakralne, obronne, publiczne, zamki, pałace, dwory, parki, mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe, cmentarze i inne). Szczegółowe dane o liczbie zabytków nieruchomych i ich rodzajach w poszczególnych województwach podano w tabeli 1.

Tabela 1. Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków – stan na 23.09.2015 r.
Table 1. Immovable monuments entered in a list of register of monuments – state on 31.06.2015

Województwo Voivodeship	Urbanistyka Urban planning	Sakralne Sacred	Obronne Defensive	Publiczne Public	Zamki Castles	Rezydencjonalne Residential	Zieleń Green	Folwarcz- Farm	Gospo- darcze Economic	Miesz- kalne Residential	Przemys- łowe Industrial	Cementa- ryze Cement- ery	Inne Other	Razem Total
Dolnośląskie	142	1 454	115	652	98	678	854	828	213	2 207	367	337	412	8 332
Kujawsko-pomorskie	22	517	104	182	25	330	409	378	109	510	106	159	157	3 004
Lubelskie	51	843	73	176	13	270	449	308	99	535	69	519	348	3 749
Lubuskie	35	558	104	165	23	214	203	309	77	2 087	101	77	117	4 057
Łódzkie	33	571	15	157	19	270	395	120	96	594	129	153	121	2 673
Małopolskie	56	1 033	66	340	32	289	429	283	235	1 518	76	463	452	5 263
Mazowieckie	129	1 060	68	620	14	503	976	382	171	2 161	292	383	366	7 113
Opolskie	37	668	55	151	28	158	228	190	87	1 052	126	144	149	3 087
Podkarpackie	50	1 063	93	260	19	203	327	289	115	1 183	76	378	280	4 324
Podlaskie	69	527	9	194	4	72	117	83	110	546	75	343	124	2 272
Pomorskie	61	525	106	248	14	228	287	227	199	874	113	154	180	3 191
Śląskie	68	606	17	341	32	177	206	165	222	1 585	207	110	134	3 874
Świętokrzyskie	46	451	19	57	19	102	231	89	19	227	72	194	129	1 655
Warmińsko-mazurskie	67	900	128	298	28	284	448	524	233	2 041	216	585	149	5 900
Wielkopolskie	143	1 134	38	486	22	791	1 035	931	196	1 456	265	383	279	7 138
Zachodniopomorskie	57	881	69	288	23	269	759	163	112	366	130	325	189	3 622
Razem	1 066	12 793	1 079	4 615	413	4 838	7 353	5 269	22 893	18 942	2 420	4 714	3 586	69 381

Urbanistyka – założenia przestrzenne, układy urbanistyczne, ruralistyczne, dzielnice i osiedla, place i ulice (jako wnętrza urbanistyczne), strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, kanały, linie kolejowe, założenia rekreacyjne i sportowe, miejsca pamięci narodowej.

Urban planning – spatial assumptions – urban systems, rural complexes, districts and settlements, squares and streets (as urban interiors), preservationist protection landscape, canals, railroads, assumptions and recreational sports, a place of national remembrance.

Sakralne – obiekty sakralne – kościoły różnych wyznań, klasztory, dzwonnice, kaplice, kaplice cmentarne, kostnice, kapliczki przydrożne, figury.

Sacred – religious buildings – churches of various denominations, monasteries, bell towers, chapels, cemeteries, roadside shrines, statues.

Obronne – obiekty budownictwa obronnego – mury obronne, bramy miejskie, forty, arsenały.

Defensive – objects of defensive construction – walls, gates, forts, arsenals.

Publiczne – budowle użyteczności publicznej – siedziby władz, szkoły i internaty, banki, poczty, hotele i pensjonaty, teatry i kina, koszar i więzienia, dworce kolejowe, szpitale i zakłady opiekuńcze, budynki administracyjne zakładów przemysłowych.

Public – public buildings – the seat of government, schools and boarding schools, banks, post offices, hotels and pensions, theaters and cinemas, barracks and prisons, railway stations, hospitals and care facilities, administrative buildings of industrial plants.

Rezydencjonalne – pałace i dwory będące ośrodkami dóbr, pałace miejskie w zespołach rezydencjonalnych, dwory podmiejskie w zespołach rezydencjonalnych, a także dwory obronne (wieże mieszkalne); zagregowane d. klasy „pałace” i „dwory”.

Residential – palaces and mansions, which are centers of wealth, palaces municipal assemblies residential, suburban mansions in teams residences and mansions defense (residential towers); aggregated d. classes „palaces” and „courts”.

Zieleń – parki pałacowe i dworskie, ogrody dworskie, ogrody willowe (jako elementy komponowanych założeń), parki miejskie, aleje.

Green – parks, palaces and manor gardens court, gardens of villas (as elements composed of assumptions), city parks, avenues.

Folwarczne – zabudowa folwarczna – oficyny mieszkalne i gospodarcze (w zespołach), budynki inwentarskie (w zespołach), budynki produkcyjne (w zespołach), budynki mieszkalno-użytkowe pracowników folwarcznych (domki ogrodnika, leśniczego, doktora itp.), pojedyncze obiekty pozostałe po zespołach folwarcznych, spichlerze, magazyny.

Farm – farm buildings – residential outbuildings and in complexes, stable (in teams), production buildings (in complexes), residential and utility buildings of farm workers (cottages gardener, forester, doctor, etc.), isolated objects remaining after the farm complexes granaries, warehouses.

Gospodarcze – budynki gospodarcze – wszelkie pojedyncze obiekty gospodarskie w zagrodach wiejskich, spichlerze, magazyny jako obiekty samoistne poza zespołami folwarcznymi, budynki pomocnicze w obiektach użyteczności publicznej i domach mieszkalnych.

Economic – outbuildings – all single farm buildings in rural farms, granaries, warehouses as objects spontaneous, outside the farm complexes, ancillary buildings in public buildings and residential homes.

Mieszkalne – domy mieszkalne – domy, kamienice, chałupy wiejskie, pałace i dwory miejskie, plebanie, wikariaty i organistówki, domy w osiedlach (wyszczególnione w decyzjach przestrzennych), domy w osiedlach robotniczych (wpisane w zespołach zakładów przestrzennych).

Residential – houses – townhouses, cottages houses, urban palaces and manor houses, presbyteries, vicariates and organist, houses in the settlements (as specified in the spatial decisions), houses in the settlements of workers (entered in teams plants spatial).

Przemysłowe – budownictwo przemysłowe – hale produkcyjne w zespołach fabrycznych, warsztaty, obiekty towarzyszące, parowozownie, kotłownie, wieże szybowe w kopalniach, pojedyncze budynki produkcyjne, poza zespołami folwarcznymi (kuźnie, olejarnie itp.), młyny, wiatraki, urządzenia hydrotechniczne, wodociągowe wieże ciśnienia, mosty i wiadukty, elektrownie, gazownie i wodociągi.

Industrial – construction industry – production halls in bands factory, workshops, supporting facilities, roundhouse, boiler, mining towers in the mines, individual production buildings, forges, mills, etc.), mills, windmills, hydro-technical equipment, water towers, bridges and overpasses, power stations, gasworks and waterworks.

Cmentarze – cmentarze komunalne, wojenne, wyznaniowe, kwatery cmentarne, pojedyncze groby i mogiły.

Cemeteries – municipal cemeteries, war, religious, family cemetery, single graves and graves.

Inne – ogrodzenia, bramy i kordegardy, pomniki, fontanny i studnie, mała architektura parkowa (altany, grotty, pawilony), oranżerie, otoczenia i tereny poza zielenią i cmentarzami przykościelnymi).

Other – fences, gates and guardhouses, monuments, fountains and wells, a small park architecture (gazebos, caves, pavilions), orangeries, environment and areas outside the greenery and cemeteries at the churches).

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Source: Own study on the basis of data of the National Institute of the Legacy

PODSTAWY PRAWNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Na wstępie należy stwierdzić, że w podstawowym akcie prawnym regulującym zasady i procedury wyceny nieruchomości w Polsce, którym jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, brak jest zapisów dotyczących zasad wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym. W ustawie tej w art. 68.3 odniesiono się tylko do zasad ustalania ceny nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego wpisanych do rejestru zabytków, wskazując, że cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Jednocześnie właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Prawne regulacje dotyczące czynników, które należy uwzględnić w trakcie określania wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków po zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego, zawiera akt wykonawczy do ustawy o gospodarce nieruchomościami – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109, Dz.U. z 2005 r. nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011 r. nr 165, poz. 985]. W § 44. ustęp 1 i 2 znalazły się następujące zapisy:

- „1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:
- 1) cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
 - 2) cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
 - 3) ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
 - 4) inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości.
2. Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską”.

Analizując przytoczone zapisy, należy stwierdzić, że w rozporządzeniu brak jest wskazania czynników, które należy uwzględnić, określając wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków za pomocą podejścia mieszanego i kosztowego, jak również wskazania zasad wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym nieobjętych wpisem do rejestru zabytków. Brakuje także wyjaśnienia, w jaki sposób rzeczoznawca majątkowy ma uwzględnić w wycenie cechy niematerialne wpływające na wartość tych nieruchomości.

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Standardy zawodowe

Podstawy metodologiczne stanowiące uszczegółowienie zapisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania aparatu szacunkowego zawiera uchwalony w 1998 r. przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i przyjęty do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych Standard V.3

„Wycena nieruchomości zabytkowych”. Standard ten został opracowany wraz z komentarzem (w którym znajduje się słownik podstawowych pojęć) i od 2008 r. wchodzi w skład Tymczasowych not interpretacyjnych funkcjonujących w ramach Powszechnych krajowych zasad wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

W standardzie wskazano na szczególne cechy nieruchomości o charakterze zabytkowym odróżniające je od innych nieruchomości. Do cech tych zaliczono: szczególną ochronę prawną tych nieruchomości, wartość architektoniczną, historyczną, naukową lub artystyczną, ograniczenia w zakresie: korzystania i rozporządzania nimi, zmiany przeznaczenia lub sposobu użytkowania oraz dokonywania zmian i prac modernizacyjnych, obowiązek udostępniania społeczeństwu i wykorzystywania do celów naukowych i dydaktyczno-oświatowych.

Omawiając ogólne zasady określania wartości tych nieruchomości, w standardzie stwierdzono m.in., że określenie wartości nieruchomości o charakterze zabytkowym winno być każdorazowo poprzedzone uzyskaniem opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków o przeznaczeniu i sposobie użytkowania przedmiotowej nieruchomości w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami oraz odpowiadającej jej wartości zabytkowej. Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy, realizując proces wyceny nieruchomości zabytkowej jest zobowiązany uwzględnić obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, mając na uwadze szczególnie:

- ustalenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub służb konserwatorskich jemu podległych;
- ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszarze jej położenia i otoczenia;
- cel dla jakiego wycena i operat szacunkowy będzie wykorzystany;
- dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny;
- stan techniczny i funkcjonalno-użytkowy przedmiotu wyceny;
- inne okoliczności wynikające z zabytkowego charakteru nieruchomości.

Wartość takiej nieruchomości o charakterze zabytkowym winno określać się, mając na uwadze stan pełnej technicznej i funkcjonalnej użyteczności (używalności) oraz wymaganego standardu zabytkowego uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków i pomniejsza się o wielkość nakładów inwestycyjnych (kosztów), niezbędnych na doprowadzenie nieruchomości do tego standardu.

Jeżeli nieruchomość lub jej część składowa zostały wpisane do rejestru zabytków, w procesie wyceny nie powinny być w żadnym wypadku uwzględniane szczególne warunki bądź zasady sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd lub inne formy władania, w szczególności w zakresie bonifikat od ceny lub od opłat, zwolnień od podatku i inne. Zachowanie tej zasady winno być też potwierdzone w operacie szacunkowym odpowiednią klauzulą.

Omawiając zasady określania wartości rynkowej nieruchomości o charakterze zabytkowym, w omawianym standardzie wskazano, że rzeczoznawca majątkowy powinien określać jej wartość z zastosowaniem podejścia dochodowego lub porównawczego, działając przede wszystkim w oparciu o pełne rozeznanie aktualnych zachowań rynku nieruchomości właściwego dla położenia nieruchomości, a także klasy, rodzaju i charakteru

nieruchomości zabytkowej. W zakresie wykorzystywanych źródeł informacji w wycenie tych nieruchomości oraz z uwagi na szczególnie, unikatowy ich charakter, rzeczoznawca majątkowy winien posilkować się informacjami i danymi zebranymi w kolejności: z rynku miejscowego (lokalnego), sąsiednich o zasięgu regionalnym, o szerszym zasięgu: ponadregionalnym lub krajowym (w odniesieniu do nieruchomości podobnych rodzajów i zbliżonym charakterze przestrzenno-użytkowym), oraz o zasięgu międzynarodowym (w odniesieniu do nieruchomości o szczególnym znaczeniu, unikatowej wartości np. zakwalifikowanych jako zabytki klasy „O”).

W standardzie wskazano, że wartość rynkową nieruchomości zabytkowej, która przynosi lub może przynosić dochód, określa się z zastosowaniem podejścia dochodowego i wykorzystaniem metod i technik szacowania właściwych dla tego podejścia. W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić zarówno korzyści, które może osiągnąć jej właściciel (użytkownik), jak również koszty i ograniczenia w użytkowaniu związane z jej zabytkowym charakterem. Elementy te w standardzie podlegają szczegółowej specyfikacji.

W standardzie podano także przypadki i zasady określenia wartości odtworzeniowej. Stwierdzono, że do wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym nie należy stosować metody kosztów zastąpienia. Jednocześnie, określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości obliguje rzeczoznawcę majątkowego do dokonania szczególnie wnikliwej oceny jej stanu techniczno-użytkowego, rozumianej jako wzajemna relacja tradycyjnie definiowanego zużycia technicznego obiektu zabytkowego, poszerzonego o dodatkową ocenę zużycia detalu architektonicznego (utrata wartości architektonicznej) oraz jego zużycia funkcjonalno-użytkowego (budynków, budowli i innych elementów, składowych nieruchomości bądź całego zespołu tych elementów, jeżeli występują one jako zabytkowy kompleks, zespół architektoniczny bądź zespół urbanistyczny). Szczególnie pomocne rzeczoznawcy majątkowemu w określeniu poziomu wymienionych rodzajów zużycia będzie w tym wypadku dodatkowo wykonanie analizy ustalającej szacunkową wartość niezbędnych nakładów inwestycyjnych koniecznych do: doprowadzenia obiektu (zespołu obiektów) do odzyskania pełnej użyteczności (używalności) technicznej, odzyskania pełnej wartości architektonicznej, zabytkowej czy kulturowej oraz odzyskania pełnej użyteczności funkcjonalno-użytkowej – zgodnie z wytycznymi uzgodnionymi z konserwatorem zabytków. Określona wartość niezbędnych nakładów inwestycyjnych koniecznych do odzyskania pełnej wartości nieruchomości zabytkowej może być utożsamiana w tym rozumieniu jako wymierna wielkość utraconej rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując, należy stwierdzić, że omawiany Standard V.3 (obecna Tymczasowa nota interpretacyjna), mimo że został opracowany w 1998 r., nie stracił w większości zapisów swojej aktualności i nadal jest stosowany przez rzeczoznawców majątkowych. Większość definicji pojęć – konserwatorskich, architektonicznych i urbanistycznych zawartych w komentarzu do standardu V.3 nie straciła także swojej aktualności. Biorąc jednak pod uwagę z jednej strony znaczący rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego, z drugiej zaś zmiany w zakresie postrzegania zabytku, pojawia się pilna potrzeba aktualizacji standardu, a w szczególności bardziej precyzyjnego omówienia zasad określania wartości materialnych i niematerialnych. Potrzeba opracowania zaktualizowanego standardu wynika

z faktu, że w procesie wyceny nieruchomości zabytkowych wielokrotnie występują trudności związane z niemożliwością literalnego zastosowania obecnego standardu do konkretnego przypadku i specyfiki rynku tych nieruchomości [Bogdani 2015 i in. 2015].

Międzynarodowe standardy wyceny

Problematyka specyfiki wyceny nieruchomości zabytkowych zawarta jest również w Międzynarodowych standardach wyceny (MSW) z 2011 r. opracowanych przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC). Wśród standardów dotyczących aktywów funkcjonuje MSW 230 „Prawa do nieruchomości” wraz z aneksem „Nieruchomości zabytkowe” [Międzynarodowe standardy wyceny 2011, PFSRM, wyd. III]. W standardzie tym zawarto definicję nieruchomości zabytkowej, która jest rozszerzeniem zarówno definicji zabytku, podanej w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak i definicji nieruchomości zabytkowej przyjętej dla potrzeb Standardu V.3. Zgodnie z MSW, „nieruchomość zabytkowa” to nieruchomość publicznie uznana lub oficjalnie desygnowana przez organ administracji publicznej za obiekt posiadający wartość kulturową lub historyczną z powodu swego związku z wydarzeniem lub okresem historycznym, stylem architektonicznym lub dziedzictwem narodowym. W Międzynarodowych standardach wyceny podano, że nieruchomości zabytkowe zazwyczaj posiadają cechy wspólne:

- mają znaczenie historyczne, architektoniczne i/lub kulturowe;
- podlegają ochronie prawnej;
- podlegają ograniczeniom dotyczącym ich wykorzystania, przebudowy lub zbycia;
- często występuje także wymóg udostępniania nieruchomości dla społeczeństwa.

Podana w MSW definicja w szczególności zwraca uwagę na społeczny wymiar nieruchomości zabytkowej, w tym częsty wymóg udostępniania nieruchomości dla społeczeństwa. W standardzie stwierdzono, że nieruchomość zabytkowa jest pojemnym terminem odnoszącym się do różnych typów nieruchomości. Niektóre nieruchomości zabytkowe przywrócono do ich oryginalnego stanu, niektóre odrestaurowano częściowo (np. jedynie fasadę), inne w ogóle nie zostały odrestaurowane. Nieruchomości zabytkowe obejmują także nieruchomości częściowo zaadaptowane do obecnych standardów (np. wnętrza) oraz nieruchomości, które były przedmiotem rozległej modernizacji.

„Międzynarodowe standardy wyceny” odnoszą się także do problematyki ochrony nieruchomości zabytkowych, wskazując jednocześnie na ich cechy szczególne oraz różnorodność czynników wpływających na ich wartość (włącznie z ich ochroną prawną której podlegają, różnorodnymi ograniczeniami ich użytkowania, przebudowy, zbycia oraz ewentualnymi dotacjami finansowymi lub ulgami/zwolnieniami podatkowymi, które mogą być zastosowane wobec ich właścicieli). W dokumencie wskazano, że w zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości zabytkowej oraz celu wyceny koszty jej odrestaurowania oraz utrzymania mogą być znacznie zróżnicowane, co w istotny sposób może wpływać na wartość tych nieruchomości. Ponadto instrumenty prawne chroniące nieruchomości zabytkowe mogą ograniczać ich użytkowanie, intensywność wykorzystania lub możliwość przebudowy, np.:

- obciążenia gruntu ograniczające każdorazowo właściciela;
- służebności bierne, które zakazują dokonywania określonych zmian fizycznych, a ich treść zależy od stanu nieruchomości zaraz po zakończeniu jej rewitalizacji;

– służebności ograniczające przyszłe wykorzystanie nieruchomości, ze względu na ochronę otwartej przestrzeni, cech naturalnych lub siedlisk zwierząt.

W „Międzynarodowych standardach” wyceny podkreślono, że wycena nieruchomości zabytkowych wymaga od rzeczoznawcy majątkowego szczególnej staranności ze względu na „naturę” poprzednio stosowanych metod budowy i stosowanych materiałów, możliwości spełniania przez nie współczesnych funkcji w porównaniu z ich nowoczesnymi odpowiednikami, możliwości prowadzenia napraw, remontów, renowacji, rewitalizacji i rehabilitacji oraz ze względu na ich charakter i zakres ochrony prawnej. Również obszar, na którym znajduje się nieruchomość zabytkowa, może podlegać ograniczeniom w zakresie możliwości jego gospodarczego wykorzystania. W konsekwencji może to również wpływać na wartość nieruchomości znajdujących w tym obszarze (w strefie oddziaływania tych ograniczeń). Jednocześnie wiarygodna wycena nieruchomości zabytkowych, w przypadku braku notowań cenowych dla nieruchomości podobnych, które jednocześnie nie posiadają potencjału generowania dochodu, może być utrudniona, a czasem wręcz niemożliwa.

„Międzynarodowe standardy wyceny” wskazują także na możliwości i uwarunkowania zastosowania trzech głównych podejść do wyceny nieruchomości zabytkowych – podejścia porównawczego (rynkowego), dochodowego i kosztowego. Stosując podejście porównawcze jest szczególnie ważne, by rzeczoznawca majątkowy znalazł porównywalne nieruchomości o cechach historycznych (niematerialnych) podobnych do nieruchomości wycenianej. W standardzie opisano kryteria doboru nieruchomości podobnych i wskazano na uwzględnienie takich cech jak: styl architektoniczny, wielkość nieruchomości, szczególne kulturowe lub historyczne powiązania wycenianej nieruchomości oraz podobieństwo położenia (np. przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, dozwolone wykorzystanie, ochrona prawna i liczba pobliskich nieruchomości zabytkowych). Różnorodność tych cech, ich specyfika i ocena może powodować potrzebę wprowadzenia wielu poprawek do notowań cen transakcyjnych nieruchomości uznanych za podobne. Poprawki powinny przede wszystkim odzwierciedlać różnice w położeniu, koszty renowacji lub rewitalizacji oraz konkretne obciążenia (ograniczenia w gospodarowaniu). Poprawki wprowadzane są zazwyczaj w następujących sytuacjach:

- gdy w celu odrestaurowania lub rehabilitacji nieruchomości wycenianej nieuniknione jest poniesienie kosztów, a nie dotyczy to nieruchomości podobnych;
- gdy konkretne obciążenia wycenianej nieruchomości, takie jak np. ograniczenia w gospodarowaniu nimi lub ustanowione służebności, różnią się od tych, które dotyczą nieruchomości podobnych.

W wielu wypadkach stosowanie podejścia porównawczego winno wykorzystywać metody podejścia kosztowego, w szczególności do kalkulacji kosztów poniesionych lub niezbędnych nakładów (np. remontowych czy też konserwatorskich) w obiekcie wycenianym oraz w obiektach przyjętych do porównań.

W standardzie stwierdzono, że podejście dochodowe znajduje zastosowanie do wyceny nieruchomości zabytkowych o charakterze komercyjnym, generujących dochód. Jeżeli charakterystyczne cechy fizyczne i „aura” nieruchomości zabytkowej przyczyniają się do wysokości generowanego dochodu, ważne jest, aby w wycenie uwzględnić koszt wszelkich prac mających na celu odrestaurowanie, adaptację lub utrzymanie cech nieru-

chomości zabytkowej. Tam, gdzie konieczne jest przeprowadzenie tych prac, należy uwzględnić czas oraz koszt uzyskania wszelkich zezwoleń wymaganych przez prawo.

Z kolei MSW wskazują, że stosując podejście kosztowe rzeczoznawca majątkowy powinien sprawdzić relacje wartości materialnych do wartości niematerialnych – powinien odpowiedzieć na podstawowe pytanie, czy i jaką wartość mają jej cechy historyczne (niematerialne) na rynku właściwym dla wycenianej nieruchomości. Jeżeli wartości niematerialne nie będą podwyższały wartości nieruchomości, a wręcz ją obniżały, należy dokonać kalkulacji kosztu odtworzenia obiektu nowego budynku wzniesionego według standardowych nowoczesnych rozwiązań. Z kolei wielkość zużycia nieruchomości zabytkowej powinna odzwierciedlać wyższy koszt jej utrzymania i utratę jej elastyczności w adaptacji do zmieniających się potrzeb jej posiadacza. Niektóre obiekty zabytkowe mogą mieć dużą wartość tylko ze względu na swój status symboliczny (standard jako przykład podaje słynną galerię sztuki, gdzie budynek może mieć podobną, jeśli nie większą, wartość niż funkcja, którą pełni). W takiej sytuacji nie jest możliwe oddzielenie wartości potencjału użytkowego (cech materialnych) budynków od wartości ich cech zabytkowych (niematerialnych). Współczesny odpowiednik takich nieruchomości musiałby odzwierciedlać albo koszt stworzenia repliki, albo jeśli jest to możliwe ze względu na niedostępność oryginalnych materiałów lub technik, koszt nowoczesnego budynku posiadającego cechy szczególne równie istotne, jak te występujące w wycenianym budynku. W wielu przypadkach cechy historyczne (niematerialne) nie będą podwyższały wartości nieruchomości, a wręcz będą dla kupującego przeszkodą, np. szpital mieszczący się w zabytkowym budynku. W takich przypadkach nowoczesny odpowiednik przedstawiałby koszt nowego budynku wzniesionego według standardowych nowoczesnych rozwiązań. We wszystkich przypadkach poprawki wynikające z fizycznego i funkcjonalnego zużycia nieruchomości powinny odzwierciedlać wyższy koszt utrzymania nieruchomości zabytkowej i utratę elastyczności w adaptacji budynku do zmieniających się potrzeb jej posiadacza.

PODSUMOWANIE

Przedstawiona analiza prawnych i metodologicznych uwarunkowań wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym upoważnia do wyciągnięcia następujących wniosków:

1. Szczególna ochrona prawna zabytków w Polsce, polegająca przede wszystkim na działaniach umożliwiających trwale ich zachowanie, zagospodarowanie i utrzymanie, jak również zróżnicowanie ich rodzajów, form oraz zakresu ochrony, powoduje, że stanowią one odrębną i specyficzną grupę nieruchomości.

2. Specyfika nieruchomości o charakterze zabytkowym przekłada się na specyfikę ich wyceny oraz funkcjonowania rynku tego segmentu nieruchomości.

3. Wartość nieruchomości o charakterze zabytkowych zdeterminowana jest przede wszystkim przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa, które chronią wszystkie zabytki, a jednocześnie zobowiązują ich właścicieli i posiadaczy do opieki nad nimi bez względu na ich stan zachowania czy fakt wpisu do urzędowych rejestrów.

4. Wartość nieruchomości o charakterze zabytkowym obejmuje zarówno wartość ich cech materialnych (użytkowych), jak i niematerialnych (nieużytkowych).

5. Podstawowym aktem prawnym odnoszącym się do problematyki wyceny nieruchomości zabytkowych, obok ustawy o gospodarce nieruchomościami regulującej ogólne zasady wyceny nieruchomości, jest przepis wykonawczy do niej – rozporządzenie w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego. Zapisy rozporządzenia ograniczają się jednak tylko do podania czynników, które należy uwzględnić w trakcie określania wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego i dochodowego.

6. Brak jest w rozporządzeniu regulacji prawnych w zakresie wskazania czynników, które należy uwzględnić w określaniu wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków z zastosowaniem podejścia mieszanego i kosztowego.

7. W regulacjach prawnych brakuje zasad wyceny nieruchomości nieobjętych wpisem do rejestru zabytków, a objętych ewidencją zabytków (krajową, wojewódzką czy gminną), a także inną, jeżeli z przepisów szczególnych prawa wynika jej szczególny charakter dla dziedzictwa kulturowego.

8. W przepisach prawnych i wytycznych metodologicznych brakuje również wyjaśnienia (wskazania czytelnej procedury), w jaki sposób rzeczoznawca majątkowy winien w wycenie wyodrębnić i uwzględnić cechy niematerialne wpływające na wartość tych nieruchomości. Pozostawienie rzeczoznawcy majątkowemu do indywidualnej interpretacji wyboru i zasad określenia wartości cech niematerialnych może powodować, że ta sama nieruchomość posiadająca charakter zabytkowy będzie miała znacznie różniące się wartości określone przez różnych rzeczoznawców majątkowych.

9. Aktualnie funkcjonującymi i praktycznie stosowanymi przez rzeczoznawców majątkowych podstawami metodologicznymi w zakresie wyceny nieruchomości zabytkowych są Tymczasowa nota interpretacyjnych (dawny Standard V.3) „Wycena nieruchomości zabytkowych” funkcjonująca w ramach „Powszechnych krajowych zasad wyceny” opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Międzynarodowe standardy wyceny – Aneks do MSW 230 „Nieruchomości zabytkowe”.

10. Z uwagi na zachodzące zmiany w postrzeganiu zabytku i jego wartości oraz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego występuje pilna potrzeba aktualizacji Standardu V.3, w tym bardziej precyzyjnego omówienia w nim zasad i procedur określania wartości niematerialnych tego typu nieruchomości.

11. Wycena nieruchomości zabytkowych wymaga od rzeczoznawcy majątkowego dysponowania wiedzą specjalną, indywidualnego podejścia oraz szczególnej staranności ze względu na charakter tych nieruchomości, potrzebę wyodrębnienia i oceny ich cech materialnych i niematerialnych, uwzględnienia możliwości spełniania współczesnych funkcji, możliwości i kosztów remontów, renowacji, konserwacji i rewitalizacji, jak również ze względu na charakter i zakres ochrony prawnej.

PIŚMIENNICTWO

- Bogdani, M. (2015). Propozycja zasad wyceny nieruchomości zabytkowych – założenia wstępne. „Rzeczoznawca Małopolski”2(86), 98–44.
- Bogdani, M., Grzesik, K., Kiziniewicz, A., Tarnawski, L. (2015). Propozycje weryfikacji metody wyceny nieruchomości zabytkowych. „Rzeczoznawca Małopolski”. Materiały konferencyjne, 109–120.
- Jasiński, J. (2015). Analiza zabytków nieruchomych oraz ograniczeń w zakresie obrotu rynkowego w Polsce. *Acta Scientiarum Polonorum* 14(2), 21–40.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z 1997, nr 115, poz. 741, t.j. Dz. U. z 2015, poz. 782, 985, 1039.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dz.U. z 2003, nr 162, poz.1568, t.j. Dz.U. z 2014, poz.1446 wraz póź. zm.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. z 2004, nr 207, poz. 2109, Dz.U. z 2005, nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011, nr 165, poz. 985.
- Międzynarodowe standardy wyceny (2011). PFSRM, Warszawa.
- Tymczasowa nota interpretacyjna (Standard V.3) Wycena nieruchomości zabytkowych (2015). PSRWM, Warszawa.

THE SPECIFICITY OF LEGAL AND METHODOLOGICAL CONDITIONS OF THE HISTORIC PROPERTIES VALUATION

Summary. The value of the historic properties determines not only their material value, but also a historical, a scientific or an artistic value. This combined with their wide diversity of genre and quality about the specifics of this segment real estate valuation. This translates into a requirement for the appraiser specialist knowledge and its individual approach and special care in the selection and implementation of the evaluation procedures. The article analyses the legal and methodological valuation of a historical properties, as well as discuss the characteristics and factors affecting their value. The analysis showed that the existing Polish legislation and methodological guidelines require urgent changes and additions. In the area of legislation, there is no indication of the factors to be taken into account when determining the value of the property listed in the register of monuments using a mixed approach and costs approach. No indication principles of the valuation of the historic properties not entered into the register of monuments. Also, there is no conclusive explanation how the valuer should take into account in the valuation of intangible characteristics affecting the value of these properties.

Key words: monument, market characteristics, valuation, historic properties valuation

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 15.10.2015

Do cytowania – For citation:

Jasiński, J. (2015). Specyfika prawnych i metodologicznych uwarunkowań wyceny nieruchomości o charakterze zabytkowym. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 14(3), 61–73.