

Anna Pawlikowska-Piechotka

Walory artystyczne i kulturowe zabytków przy ich wycenie

Ochrona Zabytków 53/3 (210), 294-298

2000

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

WALORY ARTYSTYCZNE I KULTUROWE ZABYTKÓW PRZY ICH WYCENIE*

„Nawet nie silcie się, żeby to wycenić...”
(prof. Wiktor Zin, Kraków 1999)¹

Procedura wyceny nieruchomości zabytkowych

Dobór kryteriów „wartościujących” jest niezwykle trudny w stosunku do zabytku, nawet bowiem najwyższa cena rynkowa, za jaką obiekt może zostać sprzedany, często nie odzwierciedla w pełni jego wartości historycznej, kulturowej czy estetyczno-artystycznej. Są nieruchomości zabytkowe wybitne, bezcenne jako dokument historii naszego narodu (Wawel, zamek krzyżacki w Malborku, Zamek Królewski w Warszawie, pałac w Wilanowie), przy których pytanie o wartość będzie zawsze budzić wątpliwości i pozostanie bez satysfakcjonującej odpowiedzi.

Jednak dla większości zabytków znajdujących się w obrocie rynkowym, przed podjęciem decyzji o nabyciu nieruchomości, konieczne jest chociażby szacunkowe określenie zarówno wartości rynkowej zabytku, jak i skalkulowanie wysokości niezbędnych nakładów umożliwiających ponowne zagospodarowanie obiektu.

Dla szczegółowego określenia wartości nieruchomości zabytkowej niezbędna jest wnikliwa ekspertyza, wykonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę wyceny określają szczegółowe wytyczne *Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych*². Prawidłowo skonstruowany, wszechstronny operat opiniujący wartość nieruchomości powinien być skonstruowany jako wielosegmentowy raport. Ujęte są w nim zarówno obniżające wartość rynkową ograniczenia, wynikające ze szczegółowych zaleceń konserwatorskich dla danego obiektu i jego otoczenia, jak i powiększające wartość potencjały, do których zalicza się m.in. i walory historyczne i artystyczne nieruchomości (harmonia formy, kompozycja i wystrój wnętrza, spójność stylowa). W procedurze wyceny rzeczoznawca jest obowiązany ze szczególną uwagą rozważyć tak szczególne uwarunkowania, jak np.:

a) korzyści, jakie nieruchomość (wykorzystywana gospodarczo) może przynieść właścicielowi;

b) koszty, jakie należy ponieść dla pełnej rehabilitacji technicznej i przywrócenia walorów architektoniczno-artystycznych obiektu oraz rekultywacji jego oto-

czenia, przy dążeniu do odzyskania pełnej wartości zabytkowej (ewentualnie powiększone o koszty prac adaptacyjno-modernizujących dla przewidywanych innych niż pierwotne funkcji obiektu), biorąc pod uwagę, że konieczne jest angażowanie do prac projektowych i prowadzenia robót budowlanych osób mających specjalistyczne uprawnienia wydawane przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego;

c) koszty, jakie właściciel będzie zobowiązany ponieść w okresie eksploatacji obiektu, będące konsekwencją wymagań stawianych użytkownikom nieruchomości zabytkowych przez ustawę o ochronie dóbr kultury (związanych z zabezpieczaniem, zachowaniem i ochroną wartości historyczno-artystycznych obiektu);

d) ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury;

e) podaż i zainteresowanie nieruchomościami zabytkowymi na lokalnym rynku nieruchomości.

W procesie wyceny istotnym czynnikiem warunkującym określenie wartości (poza uwarunkowaniami dotyczącymi wszystkich nieruchomości, jak np. lokalizacja obiektu) jest historia rozumiana nie tylko jako historia samej budowli — ale i kontekst tradycji miejsca i historycznych postaci z nim związanych.

Należy podkreślić, że wyrażenie wiążącej opinii na temat wartości artystycznych i historyczno-kulturowych nieruchomości zabytkowych wymaga powołania zespołu specjalistów, w tym ekspertów w dziedzinie historii architektury i sztuki.

W literaturze przedmiotu podkreśla się jednak, że jeśli nawet możliwe jest wyrażenie (na ogół subiektywnej) opinii o wartości historyczno-artystycznej nieruchomości zabytkowej, to bardzo trudno jest ustalić ten walor w konkretnej wartości pieniężnej³.

W wyniku rzetelnego procesu wyceny wartość zabytkowej budowli, której koszty konserwacji są określone na przekraczające potencjalny dochód, może być ujemna. W takiej sytuacji jest mało prawdopodobne, aby prywatny inwestor był zainteresowany nabyciem obiektu. Jeżeli klasa historyczna i artystyczna zabytku jest wysoka — jedynym ratunkiem przed zagładą mogą stać się dotacje rządowe lub zmiana wytycznych konserwatorskich pozwalająca na podniesienie wartości obiektu⁴.

* Autorka tekstu nie zajmuje się zawodowo szacowaniem nieruchomości, lecz problematyką uwarunkowań przestrzennych dla rozwoju sektorów rynków nieruchomości. Zarysowuje temat wyceny w stopniu ogólnym, nie podejmuje w prezentowanej pracy szczegółowej tematyki związanej z zagadnieniami ściśle warsztatowymi wyceny (odnoszącymi się do specjalistycznej metodologii wyceny nieruchomości zabytkowych).

1. Wykład inauguracyjny Wiktora Zina wygłoszony 17 IV 1999 r. na Międzynarodowych Warsztatach Wyceny Nieruchomości Zabytko-

wych w Krakowie.

2. Por. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM*, Warszawa 1997 (Standard V. 3 *Wycena nieruchomości zabytkowych*).

3. Por. M. Kwiatkowski, *Rynek nieruchomości zabytkowych*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1994, nr 2, s. 24–25.

4. Por. referat Davida Tombacka z RICS (Wielka Brytania), wygłoszony w czasie Międzynarodowych Warsztatów Wyceny Nieruchomości Zabytkowych „EUROWAZA” w Krakowie 18 IV 1999 r. na temat ujemnej wartości zabytkowego dworu w Lincolnshire (określonego na minus 2 mln funtów).

Jako zakończenie i jednocześnie podsumowanie rozważań problematyki wyceny nieruchomości zabytkowych, pragnę zacytować wypowiedź Adama Tańskiego, prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, wygłoszoną w czasie II Międzynarodowych Warsztatów Wyceny Nieruchomości Zabytkowych „EURO-WAZA” ’99 w Krakowie w czerwcu 1999 r.

„Agencja prezentuje stanowisko, iż wycena obiektów zabytkowych powinna rzetelnie odzwierciedlać ich wartość rynkową i stan w jakim są oferowane do sprzedaży. Rzeczoznawcy majątkowi w wycenie winni, zdaniem Agencji, uwzględnić wszystkie aspekty rzutujące na atrakcyjność (bądź trudnozbawalność) wycenianego obiektu. Przez atrakcyjność rozumiemy przede wszystkim jego lokalizację oraz zgodne ze wskazaniem konserwatorskimi możliwości modernizacji i adaptacji do nowych potrzeb.

Warto podkreślić, a wynika to z dotychczasowej praktyki, iż zły stan techniczny obiektu zabytkowego nie stanowi żadnej przeszkody w znalezieniu nabywcy wówczas, kiedy jest on położony w pięknej okolicy i w atrakcyjnym otoczeniu.

Natomiast zasadniczą przeszkodą, nawet uniemożliwiającą jego zbycie, jest niekorzystna lokalizacja, np. w środku wsi, w bezpośrednim sąsiedztwie gospodarstwa hodowlanego, tuczarni zwierząt itp. Elementem zmniejszającym atrakcyjność zespołów pałacowo-parkowych jest ich zasiedlenie, a także wielkość założeń parkowych (gdyż cena parku stanowi proporcjonalnie dużą część kwoty, którą należy przeznaczyć na wykup zespołu).

Wielką zaletą wyceniającego obiekt zabytkowy jest wykorzystanie wiedzy fachowej przy jednoczesnym elastycznym spojrzeniu na przedmiot wyceny.

Oznacza to, iż ustalona przez rzeczoznawcę wartość winna być oparta na rzetelnej wiedzy z zakresu historii sztuki, architektury, na rozpoznaniu przedmiotu wyceny pod względem prawnym i technicznym, w tym na ocenie możliwości adaptacji obiektu do nowych funkcji oraz aktualnym rozpoznaniu popytu na rynku.

Tak ustalona wartość powinna stanowić podstawę ustalenia ceny, która byłaby jednocześnie zachętą do nabycia obiektu zabytkowego”.

Subiektywny walor artystyczno-kulturowy zabytku

„Szopa na rowery jest budynkiem, katedra w Lincoln — dziełem architektonicznym”
(Nikolas Pevsner, *Historia architektury europejskiej*, 1943)

Czy jest możliwa obiektywna wycena (oszacowanie wartości) nieruchomości zabytkowych? Pytanie tak

sformułowane — nie jest przypadkowe. Wyłania się zarówno ze skomplikowanej i subiektywnej samej natury procedury szacunku, jak również z tak szczególnie problemu, jakim są próby wyceny zabytku (a więc wartości tak nieuchwytnych liczbowo, jak np. wartości historii, tradycji, kultury, sztuki)⁵.

W literaturze przedmiotu⁶ wyróżniane są m.in. następujące pozaekonomiczne wartości zabytku:

- historyczna, rozumiana jako pochodna jego wieku;
- artystyczna, odwołująca się do subiektywnych kryteriów, takich jak należące do sfery emocjonalnej „poczucie piękna”;
- naukowa, zależąca od aktualnej naukowej oceny danego obiektu;
- kulturowa, która odwołuje się do znaczenia zabytku dla kultury.

Trudność przedstawia już ocena samej klasy historyczno-artystycznej zabytku, a cóż dopiero wymierna wartość ekonomiczna. Jako przykład mogą służyć zarówno częste rozbieżności w opinii specjalistów (dotyczące materii tak delikatnej, jak walory stylu i architektury), jak i dyskusje (trudne do rozstrzygnięcia) odnoszące się do prób klasyfikacji zabytków i usiłowania podziału ich na grupy: od klasy najwyższej — do miernej.

Wspomnieć również należy o czynniku czasu, który sprawia, że następuje weryfikacja, uznanego już po docieklivych wydawałoby się badaniach, klasy stylu obiektu lub zespołu obiektów zabytkowych. Przykładem może być „nobilizacja”, dopiero przed kilkunastoma laty, zabytków XIX-wiecznych, przykładów zabytkowej zabudowy drewnianej czy uznawanie za obiekty chronione również przykładów budownictwa nam jeszcze współczesnego (tak się stało z gmachem przy Al. Jerozolimskich w Warszawie, wzniesionym w latach pięćdziesiątych jako siedziba KC PZPR).

Jeden z najwybitniejszych znawców historii architektury i sztuki, Nikolas Pevsner, w swoim dziele *Historia architektury europejskiej*, opublikowanym w 1943 r., w ten sposób ujmuje problematykę kryterium, jakim jest walor estetyczny w ocenie obiektu:

„Widok budynku może wzbudzić doznania estetyczne w trojaki sposób:

- po pierwsze: szlachetne proporcje podziałów elewacji (proporcje okien, stosunek powierzchni ściennej do powierzchni okiennej, wzajemne relacje kondygnacji, ornamentyka),
- po drugie: sposób zestawiania brył (kontrasty zestawienia brył, efekt spiczastego bądź płaskiego dachu, obecność i kształt kopuły),
- po trzecie: sposób ukształtowania wnętrza (porządek pomieszczeń, rzeźba klatki schodowej, proporcje wnętrza)”⁷.

5. P. Dobosz w pracy *Administracyjnoprawne instrumenty kształtowania ochrony zabytków*, Kraków 1997, podkreśla, że „W zabytku materialnym odbiór wartości niematerialnych jest uzależniony względami emocjonalnymi, zwłaszcza artystycznymi i estetycznymi. Wartość niematerialna zabytku materialnego ma zatem podłoże subiektywistyczne. Z krajobrazem wiąże się niematerialna specyfika

miejsca, którą można określić jako »duchowe odczucie związane z miejscem«”, s. 69.

6. Tamże, s. 94–95.

7. N. Pevsner, *An Outline of European Architecture*, Harmondsworth 1943 (wyd. pol. 1976).

Ponieważ każdy w indywidualny, sobie właściwy tylko sposób odczuwa i rozumie piękno — trudne (może nawet niemożliwe?) jest sformułowanie ujednoczonych, zunifikowanych kryteriów piękna — które jest przecież kategorią filozoficzną.

Profesor Przemysław Trzeciak, cytując w eseju z 1967 r. *O architekturze i architekcie* wiersz Paula Valery o domach „niemych” i „śpiewających”, przypomina, że dla każdego inne budowle „śpiewają” i są „nieme”:

„czyż nie zauważył, przechadzając się po mieście
że pośród domów

— jedne są nieme

— inne mówią

— a jeszcze inne, najrzadsze, śpiewają?”⁸.

Walory estetyczne, piękno i harmonia są pojęciami subiektywnymi i jakakolwiek próba syntetycznego opisanego tego zagadnienia dla potrzeb występujących poza profesjonalną krytyką sztuki (w wypadku wyceny obiektu byłaby to z konieczności platforma czysto techniczna) — może być, jako spływająca problem, niepełna i w skrajnym wypadku nawet fałszująca rzeczywistość.

Piękno — jako fundamentalna kategoria estetyczna — i jednocześnie homonim, jako pojęcie wieloznaczne, występuje również potocznie w funkcji „opisowej” dla określenia wartości pozytywnych, jak np. harmonia, symetria, proporcja i ład. Lech Tarnawski, architekt i rzeczoznawca majątkowy, w eseju *Czy symetria podnosi wartość?*, opublikowanym w „Rzeczoznawca Majątkowy”, zauważa: „Kanon piękna jest zmienny w czasie, tak jak zmienne są nastawienia — a dzięki zmienności nastawień rodzą się w sztuce nowe style”⁹.

Bojąc się nieścisłości — zamiast używania pojęcia „piękno”, posługujemy się coraz częściej określeniami opisowymi w stosunku do nieruchomości zabytkowej, takimi jak: „wartości estetyczne” lub „wartości artystyczne” obiektu¹⁰.

Doświadczenia zagraniczne wyceny nieruchomości zabytkowej

W czasie II Międzynarodowych Warsztatów Wyceny Nieruchomości Zabytkowych w Krakowie w 1999 r. przedstawiciele krajów członkowskich Unii Europejskiej zaprezentowali doświadczenia swych krajów w dziedzinie wyceny nieruchomości zabytkowych.

Podkreślano, że Polska jest wyjątkowym krajem w grupie państw postkomunistycznych, w którym tak dużą troskę i wagę przywiązuje się do specyfiki wyceny nieruchomości zabytkowych. Obiekty te, zawierające

— obok wartości ekonomicznej — historyczną, muszą mieć wypracowane odrębne metody określenia wartości. Komunikat Komisji Europejskiej z 20 XI 1996 r. zawiera stwierdzenie o konieczności rozpatrzenia zagadnienia sprzedaży nieruchomości zabytkowych i wprowadzenia nowej definicji wartości rynkowej.

Należy podkreślić, że wielu ekspertów Zespołu Ekonomicznego Royal Institution of Chartered Surveyers oraz Doradców ds. Nieruchomości przy ONZ wskazuje, w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych, na konieczność waloryzacji obiektów (podział na te, które mają wartość rynkową oraz te, które mają wartość kulturalną, społeczną lub łączą obie kategorie wartości). Podkreślają, że wiele zabytków służących jako obiekty o funkcjach handlowo-usługowych i eksploatowanych dla celów komercyjnych, może mieć — znacznie większą od dochodowej — wartość historyczno-kulturową.

Istotne jest również, zdaniem ekspertów wymienionych grup, wprowadzenie ujednoczonych i przejrzystych zasad państwowych dotacji na prace konserwatorskie i bieżące remonty dla zabytków najwyższej kategorii.

Oczekiwane jest w najbliższym czasie wypracowanie ujednoczonych dla krajów Unii Europejskiej zasad określenia wartości nieruchomości, z uwzględnieniem specyfiki obiektów zabytkowych. Spójne i jasne zasady będą bowiem gwarancją podejmowania racjonalnych decyzji w sytuacji „wspólnego rynku nieruchomości” na obszarze Europy¹¹.

Francja

Francja prowadzi rejestr zabytków, do którego wpisane są następujące obiekty¹²:

— historyczne zamki (ponad 10 000),

— stare kościoły (ponad 3000),

— inne budynki zarejestrowane jako zabytki lub świadectwa epoki (pochodzące z różnych dekad XX w.).

Szczególnie zamki, których łącznie jest około 50 000, stanowią aktywny towar na rynku nieruchomości i te właśnie obiekty (wraz z założeniami parkowymi) są przedmiotami wyceny. Szacuje się, że zainteresowanie nieruchomościami zabytkowymi we Francji sprowadza się do dwóch grup nabywców:

— inwestorów indywidualnych (lokalne i regionalne zapotrzebowanie na małe zamki otoczone parkami; domy w centrach miast, hotele, teatry), pochodzących z grupy o wysokich i bardzo wysokich dochodach;

8. P. Trzeciak, *O architekturze i architekcie*, (w:) *1000 tajemnic architektury*, Warszawa 1967, s. 9.

9. L. Tarnawski, *Czy symetria podnosi wartość?*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1999, nr 21, s. 14–15.

10. Przy próbach określania stopnia wartości walorów zabytku (estetycznych, artystycznych) można próbować posługiwania się kryteriami relatywizowanymi historycznie — ale czyż wiele obiektów powstałych później nie jest wyżej ocenianych od starszych? Przykłady można czerpać ze spisów zabytków architektury i budow-

nictwa, w których przyporządkowywano do obiektu kategorię jego klasy, ocenianej przez komisje specjalistów powoływanych przez Ministerstwo Kultury i Sztuki.

11. Por. P. Champness, *Dlaczego potrzebne są standardy wyceny (w tym standard wyceny nieruchomości zabytkowych)*, (w:) *Materiały konferencyjne II Międzynarodowych Warsztatów Wyceny Nieruchomości Zabytkowych EUROWAZA '99*, Kraków, czerwiec 1999.

12. Por. P. Malaquin, *Wycena nieruchomości zabytkowych we Francji*, tamże.

— grup inwestycyjnych (okazałe zamki, duże i słynne hotele, teatry, opery, znajdujące się w największych miastach, atrakcyjne tereny nadmorskie, górskie).

Wśród inwestorów instytucjonalnych zdarzają się tacy, jak grupa kapitałowa Francuskie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Axa, które wstawiło się kupnem i gruntownym remontem zamków, w których umieszcza swoje siedziby terenowe.

Podstawowa zasada wyceny nieruchomości zabytkowych we Francji opiera się na rzetelnej dokumentacji (inventaryzacji konserwatorskiej) oraz — dokonywanym za pomocą porównania do nieruchomości podobnych — oszacowaniu wartości obiektu. Analiza uwarunkowań szczególnych wyceny dotyczy przede wszystkim atrybutów towarzyszących konkretnym rodzajom nieruchomości, jak np.:

- dla teatru: odległość od parkingu, możliwość otwarcia restauracji lub baru na terenie nieruchomości;
- dla hotelu: możliwość parkingu, rozwoju segmentu sportowo-rekreacyjnego (korty, basen, pole golfowe) oraz rozbudowy obiektu;
- dla zamku: sąsiedztwo winnic oraz możliwość produkcji wina (z etykietą o nazwie posiadłości).

Wielka Brytania

W tym kraju jako jednym z pierwszych w Europie wprowadzono ujednoczone na terenie Zjednoczonego Królestwa standardy wyceny nieruchomości¹³.

W Wielkiej Brytanii budowle o wartości historycznej i architektonicznej są umieszczane w rejestrze zabytków. Taki status prawny umożliwia szczególną ochronę obiektu (podobnie jak w Polsce jakakolwiek zmiana struktury zabytku wymaga pozwolenia odpowiednich służb administracyjnych, którą jest w Wielkiej Brytanii English Heritage). Szacuje się, że w rejestrze znajduje się w sumie 2% budynków. Są podzielone na trzy kategorie, w zależności od uznanej wartości historycznej i artystycznej.

English Heritage (agenda rządu) stoi na stanowisku, że wykorzystanie budynków zabytkowych dla celów użytkowych jest korzystne — jako że gwarantuje przetrwanie obiektu. Dopuszczalne zmiany i przekształcenia są uwarunkowane kategorią budynku (klasą historyczno-artystyczną obiektu).

Zagadnienie określenia nieprzekraczalnych granic działań dla „dobra zabytku” uznano za pilne i ważne. Obecnie English Heritage wraz z Royal Institution of Chartered Surveyers podjęły wspólnie badania teoretyczne na temat inwestowanie w budynki zabytkowe.

Szacowaniem nieruchomości zabytkowych zajmuje się w Wielkiej Brytanii Królewska Instytucja Dyplomowanych Rzeczoznawców (Royal Institution of Chartered Surveyers), który zrzesza ponad 70 000 specjalistów.

W ciągu ponad dziesięć lat stworzono w ramach RICS „Grupę specjalistów od nieruchomości zabytko-

wych”. Celami tej grupy specjalistów jest szereg działań mających na celu (poza samą wyceną) promocję problematyki nieruchomości zabytkowych, organizację kursów, warsztatów i szkoleń (dla rozszerzania wiedzy rzeczoznawców i studentów wydziałów gospodarki nieruchomościami, którymi opiekuje się RICS od strony merytorycznej). Istniejąca od 1987 r. grupa zrzesza ok. 500 członków.

Podsumowanie

Większość nieruchomości zabytkowych szacuje się przy użyciu zasad tradycyjnych (podejście porównawcze, dochodowe). Rzeczoznawcy podkreślają, że kluczowym zagadnieniem jest każdorazowo odpowiedź na pytanie: czy szacujemy tylko obiekt budowlany, czy również jego warstwę artystyczną i historyczno-kulturową.

Następnym problemem jest trudność porównania (rzadko są istotnie podobne obiekty zabytkowe występujące na lokalnym rynku). Przewyciężenie tego utrudnienia jest zależne od wiedzy i doświadczenia, a także intuicji rzeczoznawcy.

Kolejnym problemem, na który zwracają uwagę m.in. członkowie RICS jest wiarygodność (racjonalność) cen występujących przy transakcjach obiektów zabytkowych. Z jednej strony są grupy wyraźnie „niedocenianych” przez nabywców nieruchomości zabytkowych (do nich często należą obiektywnie znakomicie nadające się do adaptacji i „rozwoju” — *developingu* — zabytki przemysłowe), z drugiej — obserwuje się często wyraźne przepłacanie „romantycznych” zamków, pałaców i dworków (kiedy wyraźnie, szczególnie w czasie napiętej atmosfery przetargu, kupujący podej-

Tabela 1. Szacunkowe koszty remontu zabytków

Rodzaj obiektu	Średni koszt remontu
Świątynie i klasztory	2000 zł/m ²
Zamki	2000 zł/m ²
Pałace i dwory	2000 zł/m ²
Architektura obronna	500 zł/m ²
Budynki użyteczności publicznej	2000 zł/m ²
Kamienice	2000 zł/m ²
Budynki gospodarcze	800 zł/m ²
Budynki przemysłowe	800 zł/m ²
Parki i ogrody	5000 zł/ha

Źródło: dane wg szacunków Generalnego Konserwatora Zabytków (1998).

13. Por. D. H. Tomback, *Wycena nieruchomości zabytkowych wg standardów RICS*, tamże.

mują nieracjonalne decyzje, które dyktuje tzw. czynnik bezkrytycznego zachwyty).

W takich uwarunkowaniach rzetelna wycena wymaga bardzo wysokich kwalifikacji i głębokiej znajomości rynku (nie tylko oceny samych obiektów, ale i umiejętność przewidzenia reakcji i psychiki potencjalnego nabywcy).

Wymagane u rzeczoznawcy, zajmującego się wyceną zabytków, szczególne cechy i umiejętności mają ściśle związek z powiedzeniem, chętnie przez członków RICS przypominanym: „*Wycena nie jest rzemiosłem — lecz sztuką*”.

The Artistic and Cultural Assets of Historical Monuments Undergoing Evaluation

In the case of outstanding historical monuments, invaluable documents of national history (Wawel Castle, Malbork Castle of the Teutonic Order, the Royal Castle in Warsaw, the palace in Wilanów), a question concerning their value will always give rise to doubts and will remain without a satisfactory response.

On the other hand, in the instance of the majority of monuments, which are part of the market turnover, a decision concerning the purchase of real estate necessitates even if only an estimate of the market value of the monument, and a calculation of the indispensable input rendering possible the renewed utilisation of the object.

A detailed determination of the value of historical real estate calls for thorough opinions, offered by a property expert.

The procedure of the estimate is delineated by detailed guide lines of the Professional Standards of Property Experts. A correctly constructed all-sided opinion concerning the value of the property should be constructed in the manner of a multi-segment report.

The major part of historical real estate is appraised by using traditional principles (a comparative and profit approach). Experts accentuate the fact that upon each occasion the key issue is to answer the question whether the estimate pertains only to the object as a construction or also to its artistic and historical-cultural stratum.

In such conditions, a conscientious expert opinion calls for extremely high qualifications and a close familiarity with the market (not only the evaluation of the objects as such, but also the skill of foreseeing the reaction and the psyche of the potential buyer).