

KOMENTARZ DO STANDARDU V.3

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

1. Stan prawa

Standard WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH został opracowany w okresie transformacyjnym ustawodawstwa obejmującego zarówno jego zakres przedmiotowy jak i uwarunkowania prawne.

Standard uwzględnia w odniesieniu do jego przedmiotu stan prawny obowiązujący w okresie uzgodnień i redakcji końcowej a w szczególności:

- 1.1. ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości tekst jednolity (Dz. U. nr 30 poz. 127 z 1991 r.), z późniejszymi zmianami;
- 1.2. ustawę z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. nr 10 poz. 48 z 1962 r.), z późniejszymi zmianami;

uwzględnia on także:

- 1.3. zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (M. P. nr 13 poz. 163 z 1995 r.)

Z uwagi na wejście w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741) oraz

- przygotowywanymi w trakcie opracowywania Standardu przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
- a także zaawansowane prace nad Ustawą o ochronie dóbr kultury, rzeczowo związaną z przedmiotem standardu

w standardzie uwzględniono przewidywane zmiany ustawowe i unormowania prawne w zakresie objętym jego przedmiotem.

- 1.4. Standard WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH stanowi integralną część Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

2. Przedmiot wyceny

W poz. 1 standardu zdefiniowano pojęcie nieruchomości zabytkowej w/g podanej klasyfikacji ochrony prawnej gwarantowanej ustawowo.

Za nieruchomości objęte ewidencją zabytków oraz nieruchomości inne jeżeli z przepisów szczególnych prawa wynika ich szczególny charakter dla dziedzictwa kultury, należy rozumieć nieruchomości, które podlegają ochronie na podstawie przepisów prawa miejscowego lub przepisów gminnych (np. nieruchomości położone w strefach ochrony konserwatorskiej w/g zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy).

Zakres rzeczowy przedmiotu ochrony zdefiniowany jest jednoznacznie i nie wymaga komentarza.

3. Szczególne cechy nieruchomości zabytkowych

W odniesieniu do czynników wyróżniających nieruchomości zabytkowe od innych nieruchomości, komentarza wymaga użyte sformułowanie: ...integralność ich traktowania wraz z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem (gruntem, układem przestrzennym, percepcją i wzajemnymi relacjami widoków z nieruchomości i widokiem na nieruchomość, jej tło, kulisy i obrzeża itp.)...

Oznacza to, że nieruchomości zabytkowe wyróżniają się od innych nieruchomości szczególnością postrzegania ich elementów składowych w sposób integralny z miejscem ich położenia tzn. bezpośrednim sąsiedztwem uwzględniającym:

- teren jako przestrzeń otwartą, harmonijnie umożliwiającą i eksponującą widok, wytlumiającą zakłócenia przestrzenne poprzez maskowanie zielenią fragmentów negatywnych widoku i podkreślającą walory przestrzenno-architektoniczne takiej nieruchomości,
- percepcję widoku gabarytów i formy (jej negatywne skutki oddziaływania zakłócające odbiór zabytkowej sylwety niewłaściwą formą bezpośredniego otoczenia bądź wysokością przesłaniającą istotną część widoku leżącej w głębi, a stanowiącej główny przedmiot ochrony nieruchomości) oraz właściwościami pozytywnymi wyrażonymi między innymi poprzez eksponowanie dominant i akcentów przestrzenno-architektonicznych, szczególne walory kompozycyjne miejsca, eksponowaną sylwetą w widokach zewnętrznych z zachowaniem tła, kulisy i obrzeży w lokalnym gabarycie;

4. Źródła informacji

Wymienione źródła informacji w odniesieniu do wszystkich rodzajów nieruchomości zabytkowych należy traktować obligatoryjnie z zastrzeżeniem, że rzeczoznawca majątkowy przed przystąpieniem do sporządzania operatu

szacunkowego każdorazowo dokona aktualizacji zebranych danych i informacji w trakcie ustaleń dokonanych w miejscu lokalizacji nieruchomości. Dane i informacje zawarte w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków bądź z objęciu ewidencją zabytków nie mogą podlegać w żadnym wypadku takiej weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Ogólne zasady określenia wartości nieruchomości zabytkowych

- 5.1. Standard jednoznacznie określa, że wartość nieruchomości zabytkowej winna być określana integralnie ze szczególnym uwzględnieniem czynników odróżniających i wyróżniających tego typu nieruchomości od innych.

Rzeczoznawca majątkowy winien zwrócić przy tym szczególną uwagę na integralność traktowania elementów składowych nieruchomości zabytkowej i miejsca ich ulokowania w przestrzeni bezpośredniego otoczenia. Ma to bowiem niejednokrotnie znaczący wpływ na wzrost lub spadek wartości nieruchomości zabytkowej (np. zbyt mały teren bezpośredniego otoczenia, nie zapewniający tzw. przedpoła dla prawidłowej ekspozycji, dalekich widoków i bliskich względów nieruchomości znacznie obniża wartość nieruchomości; atrakcyjna ekspozycja i harmonijnie skomponowane otoczenie uatrakcyjniają nieruchomość zwiększa jej faktyczną wartość itp.)

Z uwagi na powyższe rzeczoznawca majątkowy winien ograniczyć do minimum wycenę tego typu nieruchomości w formie sumarycznej wartości jej poszczególnych elementów składowych - i posłużyć się tą metodologią jedynie w przypadkach, kiedy cel wyceny w sposób nakazowy go do tego obliguje.

- 5.2. Standard zaleca, aby rzeczoznawca majątkowy opracowując opinię o wartości nieruchomości zabytkowej, w sytuacjach, kiedy jest to możliwe i szczególnie uzasadnione posługiwał się dwoma rodzajami podejść: rynkową i odtworzeniową.

Nieruchomości zabytkowe jako nieruchomości szczególne różniące się od innych nieruchomości, charakteryzuje duża zmienność w wzajemnych relacjach zachodzących pomiędzy wartościami ustalonymi w sposób rynkowy i kosztowy. Tak, jak w przypadku ogółu nieruchomości z dużą dozą prawdopodobieństwa można przyjąć stwierdzenie, że wartość ustalona podejściami rynkowymi będzie wartością najbardziej zbliżoną i możliwą do uzyskania na rynku nieruchomości - tak w przypadku nieruchomości o charakterze zabytkowym trudno zaryzykować takie jednoznaczne stwierdzenie; bardzo często bowiem, szczególnie w wypadku nieruchomości charakteryzujących się znaczną utratą użyteczności technicznej, funkcjonalno-użytkowej czy architektonicznej

wartość ustalona podejściem kosztowym będzie bardziej zbliżona, jeżeli nie tożsama z wartością możliwą do uzyskania w wolnym obrocie rynkowym.

W przypadku określania obu rodzajów wartości wyceny rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do szczegółowego uzasadnienia przyjętej w operacie szacunkowym końcowej wartości nieruchomości.

- 5.3. Szczególną uwagę należy zwrócić na zapis zawarty w poz. (4.8) standardu, który jednoznacznie wyklucza przy ustalaniu wartości nieruchomości zabytkowej jako czynniki (atrybuty oceny) – warunki i formy transakcji przedmiotowej nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej określa wartość nieruchomości zabytkowej w/g zasad odpowiadających warunkom wolnego, niewymuszonego obrotu rynkowego nieruchomości tego samego rodzaju.

6. Wartość rynkowa nieruchomości zabytkowej

- 6.1. Szczególną uwagę należy zwrócić na zapis standardu odnoszący się do klasyfikacji rynków nieruchomości zabytkowych. Wyróżniono w tym względzie cztery rodzaje rynków w zależności o terytorialnego ich położenia względem wycenianej nieruchomości:

- a) **Rynek miejscowy** – rozumiany tradycyjnie jako rynek lokalny w zasięgu bezpośrednim lokalizacji nieruchomości (obszar miasta, gminy).

Dane i informacje pochodzące z tego rynku należy uznać za najbardziej obiektywnie odzwierciedlające aktualne zachowania rynkowe zachodzące na rynku nieruchomości; należy przy tym mieć na uwadze, że zachowania te nie są stałe a zależne są głównie: od wzajemnej relacji pomiędzy popytem a podażą, okresowych mód na tego typu nieruchomości, skalą i wielkością nowych miejsc pracy, skalą bezrobocia, stopniem zamożności miejscowego społeczeństwa, polityką inwestycyjną itp. (odnosi się to analogicznie do pozostałych rodzajów rynków).

- b) **Rynek sąsiedni** o zasięgu regionalnym w odniesieniu do lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Dane i informacje pochodzące z tego rynku należy uznać za mniej obiektywnie, a bardziej ogólnie odzwierciedlające aktualne zachowania rynkowe zachodzące na rynku nieruchomości zabytkowych w danym regionie obejmującym swym zasięgiem lokalną wycenianej nieruchomości.

W przypadku posiłkowania się danymi z tego obszaru rynku rzeczoznawca majątkowy winien dodatkowo dokonać analizy

uzasadniające celowość uwzględnienia ich dla określonego celu wyceny.

c) **Rynek ponadregionalny** także o zasięgu krajowym w odniesieniu do lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Dane i informacje pochodzące z tego rynku należy uznać za bardzo ogólne w odniesieniu do ogółu nieruchomości zabytkowych, niejednokrotnie nie odzwierciedlające aktualnych zachowań rynkowych zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości zabytkowych; zastosowanie danych i informacji pochodzących z tego rodzaju rynku nie może mieć miejsca w odniesieniu do ogółu nieruchomości zabytkowych; sfera zastosowań winna się ograniczyć jedynie do nieruchomości tego samego rodzaju czy charakteru użytkowego (np. rynek ponadregionalny nieruchomości zabytkowych o charakterze rezydencjonalnym: dworki, dwory, pałace, ponadregionalny rynek nieruchomości o charakterze mieszkalnym: zabytkowe kamienice tzw. czynszowe w miastach itp.)

Również w tym przypadku posiłkowania się danymi z tego obszaru rynku rzeczoznawca majątkowy winien dodatkowo dokonać analizy uzasadniającej celowość uwzględnienia ich dla określonego celu wyceny.

d) **Rynek międzynarodowy**

Bardzo ograniczona sfera zastosowania jedynie w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych o szczególnym charakterze i znaczeniu, o unikalnej wartości kulturowej np. nieruchomości zakwalifikowane do tzw. klasy O dziedzictwa kulturowego.

Przyjęta klasyfikacja nakłada na rzeczoznawców majątkowych specjalizujących się w wycenach nieruchomości zabytkowych obowiązek gromadzenia i archiwizacji danych w odniesieniu do poszczególnych rodzajów rynków nieruchomości.

6.2. Dodatkowego rozszerzenia i komentarza wymaga poz. (5.3) standardu odnoszący się do korzyści, kosztów oraz ograniczeń i obciążeń osiągniętych i ciążących na właścicielu (użytkowniku) nieruchomości zabytkowej.

Rzeczoznawca majątkowy oceniający nieruchomość zabytkową uwzględniając korzyści materialne, wymierne osiąganymi względnie prognozowanymi do osiągnięcia dochodami z tytułu przychodów z umowy najmu /dzierżawy czy prowadzenia działalności gospodarczej w nieruchomości zabytkowej pomniejszonych o koszty wynikające z użytkowania nieruchomości jak wyżej a także wymierne koszty wynikające z konieczności doprowadzenia nieruchomości zabytkowej do stanu pełnej wartości zabytkowej (używalności: technicznej,

funkcjonalno – użytkowej i architektoniczno – historycznej) winien także uwzględnić pośrednie korzyści niematerialne, niewymierne tzn. korzyści wynikające ze zwiększonego prestiżu właściciela (posiadacza tego typu nieruchomości) utożsamianego jako odpowiednik goodwillu firmy, niewątpliwie podnoszące dochodowość tak rozumianej nieruchomości zabytkowej.

- 6.3. Analiza ekonomiczna i prognozowanie zarówno przychodów jak i kosztów wynikających z formy użytkowania nieruchomości zabytkowej bądź rodzaju prowadzonej w nieruchomości ewentualnej działalności gospodarczej nie może w żadnym wypadku naruszać zasad ochrony zabytku określonych przez konserwatora zabytków w stosownej wydanej decyzji.
- 6.4. Podana w poz. (5.5) klasyfikacja cech materialnych i niematerialnych w zakresie wymienionych atrybutów, które winien uwzględnić rzeczoznawca majątkowy, nie jest zamknięta i to każdorazowo rzeczoznawca autor operatu szacunkowego świadomie dokonuje autorskiego wyboru tych atrybutów, które w jego ocenie w sposób znaczący wpływają w konkretnym przypadku na poziom wartości cenowych uzyskiwanych w przeprowadzonych transakcjach rynkowych. Działając w oparciu o pełne rozeznanie rynku nieruchomości, każdorazowo indywidualnie przypisuje on nadto tym atrybutom wagi zgodnie i proporcjonalne do wpływu z jakimi poszczególne atrybuty kształtują analizowany rynek nieruchomości.
- 6.5. Zapisane w standardzie wykluczenie możliwości zastosowań metody analizy statystycznej rynku w świetle zasad metodologicznych wyceny nie wymaga dodatkowego uzasadnienia i komentarza.

7. Wartość odtworzeniowa nieruchomości zabytkowej

- 7.1. W odniesieniu do tej części standardu, należy zwrócić uwagę na jednoznaczny zapis, że wartość odtworzeniowa jako sumaryczne zestawienie wartości rynkowej gruntu nieruchomości wycenianej i kosztu odtworzenia jej pozostałych elementów składowych nie może być w żadnym wypadku utożsamiana i definiowana przez rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkowa nieruchomości zabytkowej.
- 7.2. Ograniczenie zastosowania warsztatowej techniki wskaźnikowej do wymienionych przypadków podyktowane jest znacznym skażeniem końcowego wyniku wyceny przy zastosowaniu wymienionej techniki w odniesieniu do szczególnych nieruchomości zabytkowych o złożonej funkcji i odmiennej technologii budowania od zakładanej powszechnie w ogólnie dostępnych cennikach czy katalogach wskaźników cenowych i nie wymaga szerszego komentarza.

- 7.3. Zakaz stosowania metodologii wyceny przy zastosowaniu metody kosztów zastąpienia jest oczywistym w świetle jej założeń metodologicznych (koszt zastąpienia tego samego rodzaju obiektu przy współczesnej technologii realizacji).
- 7.4. Odrębnego komentarza wymaga odmienny od prezentowanego w standardzie III.4. – ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA – sposób ustalania zużycia rozumianego w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych jako łączna utrata wartości technicznej, architektoniczno – historycznej oraz funkcjonalno – użytkowej, a więc cech od siebie często niezależnych, jednak z reguły występujących przy tego rodzaju nieruchomościach równolegle.

Nieruchomość zabytkowa podlega przede wszystkim i najczęściej utracie początkowej (odtworzeniowej) wartości technicznej poprzez niewłaściwą eksploatację, brak okresowych remontów zabezpieczających, czasowe wyłączenie z użytkowania itp.

Najczęściej na skutek wymienionych zachowań w czasie, ale nie tylko, równolegle postępuje utrata wartości architektoniczno-historycznych (dewastacja formy zasadniczej obiektu a także artystycznego detalu architektonicznego, dewastacja bezpośredniego otoczenia obiektu, budowli, zespołu architektonicznego bądź ż urbanistycznego, utrata wartości widokowych i krajobrazowych itp.) Powiększa ona sumarycznie utraconą wartość tego typu nieruchomości o szczególnym charakterze. Nadto oba wymienione czynniki obniżające wartość nieruchomości wyrażoną wielkością wymierną – wartością niezbędnych nakładów inwestycyjnych, które musi ponieść właściciel (użytkownik nieruchomości) na doprowadzenie do odzyskania utraconych wartości, nie uwzględniają równie równoległego postępującego, jednak niezależnie – procesu degradacji wartości nieruchomości w zakresie jej struktury funkcjonalno-użytkowej (utrata wartości na skutek starzenia się technologicznego urządzeń infrastruktury technicznej i mediów wewnętrznych, przemijanie okresowych tendencji i mody na rozwiązania funkcjonalne i użytkowe np. amfiladowy układ pomieszczeń obiektu uniemożliwiający a tym samym obniżający wartość użytkową obiektu w kontekście planowanej zmiany funkcji uzgodnionej i nakazanej przez konserwatora zabytków).

Właśnie z uwagi na powyższe w odniesieniu do szczególnych nieruchomości a za takie uznano nieruchomości zabytkowe, zużycie wymaga odmiennego niż dla ogółu nieruchomości sposobu, zasad i metod jego określania.

8. SŁOWNIK POJĘĆ:

konserwatorskich, architektonicznych i urbanistycznych

8.1. ADAPTACJA

zachowanie formy i wyrazu oraz charakteru funkcjonalno – użytkowego określonego zespołu przy ograniczeniu działań jedynie do doprowadzenia go do stanu używalności technicznej oraz funkcjonalno-użytkowej.

8.2. AKCENT URBANISTYCZNY

dominanta urbanistyczna – wyróżniająca się pewnymi cechami z otoczenia i dzięki temu stanowiąca punkt orientacyjny (identyfikujący) w przestrzeni.

Rozróżnia się w zasadzie trzy rodzaje dominant:

- dominanta przestrzenna – wysokościowa;
- dominanta przestrzenna – płaszczyznowa;
- dominanta funkcjonalno – użytkowa (dominująca funkcja i sposób użytkowania).

8.3. DETAL ARCHITEKTONICZNY

pojedynczy obiekt będący fragmentem wyposażenia, wystroju budynku, budowli bądź z zespołu architektonicznego a także urbanistycznego, a nawet fragmentem krajobrazu. Obiekty te określane są często jako ruchome, pomimo, że nie zawsze posiadają tę właściwość (stanowią fragmenty stałe wbudowane w strukturę), bywają jednak przenoszone z uwagi na ochronę ich walorów w inne miejsca między innymi do muzeów.

8.4. DOBRO KULTURY

to każdy obiekt ruchomy lub nieruchomy, dawny lub współczesny posiadający w całości lub w części, znaczenie dla dziedzictwa kultury, ze względu na swą wartość historyczną, architektoniczną, artystyczną, naukową lub tradycję.

8.5. GABARYT

skrajny obrys budynku, budowli zespołu architektonicznego bądź urbanistycznego; regulowany niekiedy przez odpowiednie przepisy, które określają minimalne oraz dopuszczalne maksymalne wymiary w odniesieniu do wysokości, ich odległości od innych budynków i budowli itp., maksymalną dozwoloną wysokość zabudowy wzdłuż ulic i przy placach mierzona od poziomu ulicy (placu) do poziomu gzymsu

wieńczącego budynek, budowlę, zespół architektoniczny bądź urbanistyczny.

8.6. **HISTORYCZNY UKŁAD ARCHITEKTONICZNY**

to wygląd, konstrukcja i funkcja budynków, budowli oraz obiektów małej architektury.

8.7. **HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY**

(miejski lub ruralistyczny wiejski) to charakterystyczne kulturowe i naturalne elementy kompozycji miejscowości świadczące o jej historii i przestrzennym rozwoju, takie jak:

- rozplanowanie (ulice, place, parcelacja, trakty komunikacyjne itp.)
- struktura zabudowy (budowle i ich zespoły, urządzenia komunalne oraz zieleń, wyposażenie ulic, bruki, oświetlenie itp.)
- topografia terenu wraz z otaczającym krajobrazem.

8.8. **KANON W ARCHITEKTURZE**

to zasada kompozycyjna, według której w ubiegłych okresach rozwoju architektury jej twórcy projektowali swoje dzieła; pojęcie kanonu było zawsze ściśle powiązane z zagadnieniami proporcji, bądź wyrazem poglądów estetycznych panujących w danym okresie historycznym rozwoju kultury.

Kanon architektoniczny bywał zwykle wyrazem poglądu, że doskonałość form architektonicznych jest uzależniona od matematycznego stosunku części danej kompozycji (np. elewacji) do całości.

Obecnie, współcześnie obserwuje się powrót do silnego wiązania kompozycji architektonicznych z kanonami przeszłości style post.

8.9. **KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA**

w najogólniejszym pojęciu dzieło architektury, w węższym znaczeniu sposób wzajemnego powiązania formalnych elementów tego dzieła (linii, płaszczyzn, brył, akcentów plastycznych, detali, elementów podziału elewacji itp.), tak aby stworzyć całość zgodną z zamieszeniem twórcy dzieła.

Dla kompozycji architektonicznej charakterystyczny jest tzw. schemat kompozycyjny, czyli stały układ poszczególnych składników charakterystycznych dla danego stylu lub okresu architektury. Architektoniczne schematy kompozycyjne zmieniały się w różnych epokach, będąc jedną z charakterystycznych cech stylu każdej z nich.

Zależnie od charakteru architektonicznego schematu kompozycyjnego różni się między innymi:

- kompozycję zamkniętą,
- kompozycję otwartą,
- kompozycję zwartą,
- kompozycję dynamiczną,
- kompozycję statyczną,
- kompozycję symetryczną,
- kompozycję swobodną (patrz: kanon w architekturze)

8.10. **KOMPOZYCJA URBANISTYCZNA**

ogólnie – świadomy proces organizowania przestrzeni zespołu urbanistycznego (bądź jego pojedynczego fragmentu – zespołu architektonicznego), poszukujący rozwiązania najlepszego pod względem użytkowym, społeczno – gospodarczym i plastycznym; w węższym znaczeniu proces organizowania przestrzeni, w którym główny nacisk jest położony na walory estetyczne i plastyczne rozwiązania.

Różni się między innymi:

- kompozycję urbanistyczną – geometryczną;
- kompozycję urbanistyczną – swobodną;
- kompozycję urbanistyczną osiową, (patrz: oś urbanistyczna),
- kompozycję urbanistyczną wieloplanową, w której forma organizowania przestrzeni harmonizuje lub kontrastuje ze sobą zarysy brył architektonicznych widoczne w planie bliższym lub dalszym (patrz: kanon w architekturze)

8.11. **OBIEKT ARCHITEKTONICZNY**

pojedynczy lub złożony z kilku zespolonych ze sobą kompozycyjnie brył budynek, budowla lub stała konstrukcja związana z gruntem.

8.12. **OCZYSZCZENIE**

to usunięcie elementów nie stanowiących składowych zespołu w sensie historycznym i kompozycyjnym.

Dotyczy to przede wszystkim elementów obcych bezstylowe do budowy, nadbudowy i inne elementy o znacznym kontraście i dysharmonii architektonicznej i funkcjonalnej; nie dotyczy elementów świadczących o ciągłości historycznej zespołu (narastanie takich obcych form w długim czasie jako naturalna ewolucja form i stylów, okresowych mód itp.)

8.13. **ODBUDOWA**

szczególny przykład rewaloryzacji dotyczący określonych zespołów zniszczonych na wskutek wojny lub innych kataklizmów.

Powinna ograniczać się do zespołów o szczególnym znaczeniu kulturowym, wyjątkowo cennych w historii narodu, z uwagi, że bardzo często przybiera postać rekonstrukcji repliki nie posiadającej już cech zabytku].

8.14. ODZYSKANIE UŻYTECZNOŚCI FUNKcjONALNO – UŻYTKOWEJ

to doprowadzenie budynku, budowli, zespołu architektonicznego, bądź urbanistycznego do optymalnego, przystosowanego do potrzeb współczesnych stanu używalności poszczególnych jego pomieszczeń użytkowych i stref funkcjonalno – użytkowych w sposób zapewniający określone najlepsze efekty ekonomiczne a nie kolidujący z wartościami zabytkowymi. (najefektywniejsze zagospodarowanie przy uwzględnieniu funkcji jedynie dopuszczalnej prawnie).

8.15. ODZYSKANIE UŻYwalNOŚCI TECHNICZNEJ

to doprowadzenie budynku, budowli bądź zespołu architektonicznego do optymalnego stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjno-budowlanych i instalacyjnych, (infrastruktury technicznej) w tym także współczesnego wyposażenia technicznego umożliwiającego jego prawidłowe użytkowanie w sposób zgodny ze współczesnymi standardami, przepisami i warunkami technicznymi, a nie kolidujący z jego wartością zabytkową.

8.16. ODZYSKANIE WARTOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ, ZABYTKOWEJ, KULTUROWEJ

to doprowadzenie budynku, budowli, zespołu architektonicznego, urbanistycznego bądź krajobrazowego do optymalnej wartości zabytkowej poprzez planowe, świadome działania rewaloryzacyjne podnoszące jego atrakcyjność i estetykę.(patrz: rewaloryzacja rodzaje działań)

8.17. OŚ URBANISTYCZNA

linia prosta, będąca główną osią kompozycji przestrzennej zespołu urbanistycznego jego fragmentu lub indywidualnego założenia urbanistycznego (zespołu architektonicznego).

Cechą charakterystyczną osi urbanistycznej jest świadome założenie wzajemnie wizualnie zrównoważonych brył zabudowy i np. zespołów

zieleni, obserwowanych z dowolnego punktu tej osi; jej punkt kulminacyjny lub zakończenie bywa często zaznaczone akcentem przestrzennym wysokościowym. (akcent urbanistyczny)

8.19. **PANORAMA**

to rozległy widok całości zespołu architektonicznego, urbanistycznego lub krajobrazowego.

8.20. **PARKI I KRAJOBRAZ KOMPONOWANY**

wraz z integralnymi elementami kompozycji: obiektami architektonicznymi i najczęściej tzw. małej architektury: (altany, pergole, (rzeźby ogrodowe, (pomniki ogrodowe,

- kapliczki, (sadzawki, fontanny,
- ławki i siedziska, (schody zewnętrzne,
- posadzki utwardzone, (ogrodzenia, kraty,
- kamienne obrzeża, (tarasy zewnętrzne,
- balustrady,
- studnie i pompy,
- mostki i groble, (oświetlenie terenu itp. to dzieła architektury ogrodowej i jako takie stanowią dobra kultury zabytki podlegające ochronie w całości

8.21. **POMNIK PRZYRODY**

poszczególne stare drzewa lub całe ich grupy, aleje, głązy narzutowe, ostańce skalne, grotty, źródła, wodospady itp.

Za pomnik przyrody może być również uznane najbliższe otoczenie zabytków architektonicznych.

8.22. **PROPORCJA**

określone stosunki wielkości poszczególnych części jakiejś określonej całości pomiędzy sobą.

Ich harmonijne powiązanie w obiekcie (zespole architektonicznym bądź urbanistycznym) stanowi jeden z podstawowych elementów jego kompozycji wpływających na pojęcie wartości architektonicznej czy artystycznej dzieła architektonicznego względnie urbanistycznego.

8.23. **REINTEGRACJA**

uzupełnienie zabudowy i innych elementów składowych określonego zespołu w sposób zgodny z założeniem historycznym i kierunkami

rozwoju jego idei kompozycyjnej, lub też harmonijnym połączeniem jego ze współczesnym otoczeniem.

Powinna być realizowana za pomocą i przy użyciu form architektury współczesnej, dostosowanej harmonijnie do zabytkowego otoczenia.

8.24. REKOMPOZYCJA

przywrócenie określonemu zespołowi właściwych mu cech i walorów kompozycyjnych, które w okresie nienależytego użytkowania zostały zdegradowane. Dotyczy to między innymi korekty stanu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w tym: uporządkowania gabarytów zabudowy, ciągów komunikacyjnych ulicznych, przywrócenia niektórych pierwotnych funkcji użytkowych, itp.

8.25. REWALORYZACJA

połączenie zabiegów projektowo-adaptacyjnych konserwatorskich oczyszczenie, rekompozycja, restytucja reintegracja, adaptacja]a także inwestycyjno-realizacyjnych budowlanych.

8.26. SŁUŻBA KONSERWATORSKA

to Państwowa Służba Ochrony Zabytków oraz konserwatorzy powołani przez organy samorządu terytorialnego, a także podmioty, którym powierzono wykonanie zadań w dziedzinie ochrony dóbr kultury na podstawie odrębnych przepisów lub porozumień oraz społeczni opiekunowie zabytków.

8.27. STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

to strefa wyznaczona i zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy podlegająca ochronie na podstawie w/w przepisu prawa miejscowego lub gminnego.

W miejskich zespołach zabytkowych w/g metody opracowanej przez Zespół Historii Kultury Materialnej PAN wyodrębniono cztery strefy ochrony (A, B, C i poza C) nie nadając im form urzędowych a jedynie zwyczajowe do decyzji lokalnych władz planistyczno-konserwatorskich.

Wobec powyższego w odniesieniu do konkretnych sytuacji miejscowym planie zagospodarowania gminy w obszarze, której zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość.

W strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszary szczególnie wartościowe, o bardzo dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej zaleca się bezwzględne jej zachowanie.

W strefie B zaleca się ochronę konserwatorską, obejmującą obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów

rozplanowania istniejącej substancji o wysokich wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. Nadto wprowadzono: (strefę E – ochrony obszarów ekspozycji, obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektów zabytkowych, głównie przez wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy lub określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów; (strefę K ochrony krajobrazu, obejmującą obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym.

8.28. STRUKTURA FUNKCJONALNA

wyrażona wzajemnie uzupełniającym się układem powiązań wewnętrznych i zewnętrznych podstawowych funkcji budynku, budowli, zespołu architektonicznego bądź urbanistycznego.

8.29. STRUKTURA PRZESTRZENNA

wyrażona wzajemnie wypełniającym przestrzeń trójwymiarowym układem budynków, budowli, zespołu architektonicznego bądź urbanistycznego przy uwzględnieniu ich gabarytów, akcentów i dominant przestrzennych.

8.30. STRUKTURA UŻYTKOWA

wyrażona wzajemnie ze sobą współ istniejącymi funkcjami podstawowymi - dominującymi i pozostałymi - uzupełniającymi budynku, zespołu architektonicznego bądź urbanistycznego.

8.31. SYLWETA ZESPOŁU

wydzielony fragment widoku całego zespołu (urbanistycznego, architektonicznego, krajobrazowego) widziany z określonego charakterystycznego punktu we wzajemnej relacji do bezpośredniego otoczenia (obrzeża), uwzględniająca nawarstwianie się przestrzenne kolejnych planów tego widoku (bliskie i dalekie przedpole zespołu, tło, kulisy) a także akcenty i dominanty zespołu o charakterze przestrzenno – wysokościowym i użytkowym.

8.32. ŚRODOWISKO KULTUROWE

to przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca elementy przyrodnicze oraz wytwory cywilizacji wraz z niematerialnymi dobrami kultury.

8.33. WNĘTRZE ARCHITEKTONICZNE

to wyodrębniona w budynku, (budowli, obiekcie czy zespole architektonicznym) zamknięta przestrzeń ograniczona zewnętrznymi przegrodami stałymi (o charakterze konstrukcyjnym stałym) lub działowymi (wydzielającymi lub tworzącymi podlegające zmianom w trakcie użytkowania kulisy, ażury, kuluary) uzupełniona detalem architektonicznym trwale związanym z tym wnętrzem (kolumnady, arkady, balkony i tarasy, schody, krużganki, gzymsy, tympanony, pilastry, stiuki, kominki, itp.) oraz elementami ruchomymi wypełniającymi (wyposażenie wnętrza np. meble, obrazy, armatura, oświetlenie wnętrza itp.)

8.34. WNĘTRZE KRAJOBRAZOWE

to wyodrębniona w zespole krajobrazowym (zurbanizowanym, otwartym zielonym) przestrzeń o jednorodnym charakterze przestrzenno – użytkowym.

Wnętrze krajobrazowe w zurbanizowanym zespole krajobrazowym może być stworzone w sposób spontaniczny lub skomponowany przez człowieka, zamknięte (ograniczone) elementami przestrzennymi (trwale – ściany i pierzeje zabudowy wnętrza, zmiennie kurtyny, ściany zieleni, szpalery drzew, aleje, naturalnie – topografia terenu itp.)

Wnętrze krajobrazowe otwarte nie zawiera w zasadzie elementów trwałych obudowy, poza elementami zieleni.

8.35. WNĘTRZE URBANISTYCZNE

to wyodrębniona w zespole urbanistycznym (zurbanizowanym, wiejskim) przestrzeń o jednorodnym charakterze przestrzenno – użytkowym.

Wnętrze urbanistyczne zarówno w zurbanizowanym jak i wiejskim zespole urbanistycznym to skomponowana świadomie przez człowieka zamknięta przestrzeń (ograniczona) takimi elementami jak: trwałe ściany pierzeje zabudowy wnętrza, kurtyny, kulisy, akcenty i dominanty przestrzenno-wysokościowe, akcenty użytkowe, układ komunikacyjny i uzupełniające je: ściany zieleni, aleje i szpalery drzew, topografia terenu itp.

8.36. ZABYTEK

to dobro kultury wpisane do rejestru zabytków albo wpisane do muzeum do inwentarza.

8.37. ZESPÓŁ ARCHITEKTONICZNO – KRAJOBRAZOWY

grupa budynków związanych z zespołem przyrodniczym, ukształtowanym spontanicznie (np. zespół naturalnie ukształtowanych wysp pojezierza wraz ze skomponowaną na ich obszarze zabudową rekreacyjną) lub skomponowanym przez człowieka (np. zespół pałacowy z ogrodem, parkiem i stawem).

8.38. ZESPÓŁ ARCHITEKTONICZNY

grupa budynków, (budowli, konstrukcji stałych) usytuowanych w niewielkiej od siebie odległości lub powiązanych ze sobą funkcjonalnie, użytkowo i przestrzennie, wyraźnie wydzielająca się z przestrzeni (np. klasztor z kościołem, pałac z wozownią i inną zabudową gospodarczą, zakład przemysłowy z urządzeniami itp.)

8.39. ZESPÓŁ KRAJOBRAZOWY

część krajobrazu widziana z określonego punktu jego oglądania w trakcie przemieszczania się w terenie lub przesuwania wzroku.

8.40. ZESPÓŁ PRZYRODNICZY

wydzielona w zespole krajobrazowym grupa obiektów przyrodniczych ukształtowana spontanicznie (drzewa, krzewy, kamienie, formy terenu itp.) lub skomponowana świadomie przez człowieka (np. ogród, park, itp.)

8.41. ZESPÓŁ URBANISTYCZNY

kilka lub wiele zespołów architektonicznych łączących się ze sobą (np. osiedle, miasteczko, miasto, przysiółek, wieś, centrum, śródmieście, dzielnica, okolica).

9. Nota redakcyjna.

Niniejszy komentarz opracowany został łącznie ze Standardem V.3. Dane o opracowaniu i rozpowszechnianiu zawarte są w punkcie 8 Standardu V.3.