

Kraj | Małopolska

Perły w koronie Krakowa

ILE WART JEST KRAKÓW? Wawel i kościół Mariacki to nasze najcenniejsze zabytki

Na koniec 2009 r. analitycy z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, wycenając dla naszego cyklu wartość obiektów sakralnych w całym mieście, doliczyli się 130 kościołów (plus 11 w budowie) oraz ponad 200 zespołów klasztornych i domów zakonnych. 66 krakowskich obiektów sakralnych znajduje się w rejestrze zabytków.

Wartość tych budynków szacuje się tak, jak innych dóbr kultury narodowej, biorąc pod uwagę znaczenie historyczne, wielkość budowli, ilość i wyjątkowość detali zabytkowych, ich rozpoznawalność i popularność turystyczną.

– Natomiast współczesne kościoły mają wartość zależną od poniesionych nakładów, stanu technicznego i wielkości działki. Dziś koszty budowy świątyni są bardzo zróżnicowane, mieszczą się w przedziale od 5 mln do ok. 200 mln zł. 200 mln zł kosztowała np. budowa bazyliki w Licheniu, na tyle szacuje się koszt wzniesienia realizowanych obecnie: Świątyni Opatrzności Bożej w Wilanowie czy Centrum Jana Pawła II w Łagiewnikach – wycenia Krzysztof Bartuś, prezes Instytutu Analiz MRN, autor wyceny obiektów sakralnych.

W Polsce tego typu budynki praktycznie nie występują w obrocie rynkowym. Praktycznie, bowiem jeden z wójtów z województwa zachodniopomorskiego wystawił na sprzedaż budynek byłego kościoła.

– Obrót rynkowy ułatwia obliczenie wartości nieruchomości. Takie transakcje są ostatnio dość częste zarówno na zachodzie Europy, jak i za oceanem. Diecezja berlińska np. sprzedała kilkanaście kościołów z powodu swoich długów. Najbardziej bulwersujące było wystawienie na sprzedaż kościoła polskich katolików w dzielnicy Tempelhof. Znalazł nabywcę za 2,5 mln euro. Kościoły po desakralizacji (specjalnej procedurze kanonicznej usunięcia symboli związanych z kultem religijnym – ołtarza, chrzcielniczy itd.) stają się obiektami świeckimi. Przenoszą się je na muzea, biblioteki, domy spokojnej starości, czasami na siedziby firmy. W Sztokholmie w ostatnich dniach na licytację wystawiono kościół St. Johannes,

zwany polskim (nie ujawniono ceny wywoławczej). Za 425 tys. funtów sprzedano niedawno w Anglii kościół protestancki w okolicy Manchesteru. Został zaadaptowany na 16 mieszkań. We Francji przeznaczenie zmieniły 144 świątynie. 30 z nich zdecydowano się wyburzyć. 44 zaadaptowano na cele publiczne, 5 na mieszkalne. Diecezja Buffalo w USA w ciągu 3 lat sprzedała 20 budynków kościołów. Ceny od 12 tys. do 300 tys. dolarów. W stanie Pensylwania kościół można kupić na aukcji internetowej e-bay – podaje przykłady zadziwiających dla Polaków transakcji Krzysztof Bartuś.

W Polsce kościoły żyją i oprócz jednostkowego przykładu z Zachodniopomorskiego nikt nie słyshał o sprzedaży ich budynków.

W Krakowie część obiektów sakralnych pełni nie tylko funkcję religijną, ale jednocześnie są bardzo znanymi zabytkami i podobnie jak inne obiekty, stanowiące nasze narodowe dobra kultury, generują ruch turystyczny i przynoszą konkretne dochody miastu. Samo sanktuarium w Łagiewnikach w 2009 roku odwiedziło 1,6 mln pielgrzymów.

Jednak, zdaniem Krzysztofa Bartusia, najcenniejszym budynkiem sakralnym w Krakowie jest nie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia, ale kościół Mariacki. Wart, według naszego eksperta, nawet 500 mln zł. Do grupy najwartościowszych prezes IA MRN zaliczył również katedrę wawelską, kościół św. Katarzyny (najdoskonalszy przykład polskiego gotyku), kościół Bożego Ciała, kościół św. Anny (wspaniała reprezentacja polskiego baroku), Świętej Trójcy i Bazylikę Franciszkanów.

Wielką wartość prezentują też obiekty klasztorne, wśród których niekwestionowanym liderem jest opactwo Benedyktynów w Tyńcu. W gronie liderów znaleźli się też ojcowie bernardyni mający swoją siedzibę pod Wawelem, zespoły klasztorne dominikanów przy Stolarskiej, paulinów na Skałce, franciszkanów na Franciszkańskiej oraz misjonarze ze Stradomia.

– W Krakowie życie religijne zawsze było bardzo bogate. Już od czasów średniowiecza każde nowe zgromadzenie tu właśnie zakładało swoje pierwsze domy

„Dziennik Polski” we współpracy z pełnomocnikiem prezydenta ds. marki Kraków oraz Instytutem Analiz – Monitor Rynku Nieruchomości sprawdza, ile wart jest Kraków. Dane w miliardach złotych. Dotychczasowe wycenienia:

44 mld
infrastruktura komunalna

137 mld
domy i mieszkania

17 mld
sklepy i magazyny

4 mld
hotele

3,9 mld
biura

30 mld
działki pod zabudowę

1,6 mld
przemysł

32 mld
obiekty publiczne

25 mld
zabytki

Ile wart jest Kraków? Podsumowanie i ostateczna kwota już w piątek w „Dzienniku Polskim”

zakonne. Tak jest do dziś, tyle że obecnie wspólnoty religijne szukają dla swoich potrzeb niewielkich budynków, często domów jednorodzinnych. Mamy obecnie w mieście, oprócz dużych wspólnot religijnych, kilkaset grup modlitewnych, w tym także sekt. Najwięcej nieruchomości sakralnych należy do Kościoła katolickiego. Po jednej czwartej przedwojennych obywateli miasta, którzy byli wyznania Mojżeszowego pozostały dwie czynne synagogi (w 1939 r. było w Krakowie 31 miejsc kultu religijnego) – Tempel i Remuh. Dla celów turystycznych zachowano 7. 13 obiektów należy do innych wyznań chrześcijańskich. Wyznawcy buddyzmu i islamu nie mają w Krakowie własnych nieruchomości – precyzyjnie wycenia Krzysztof Bartuś.

Zdaniem analityka MRN obiekty sakralne w Krakowie warte są ok. 10 mld zł. Trzy czwarte tej kwoty przypada na budynki zabytkowe. – Świątynie Krakowa są naszym wspólnym dobrem. Dla nas, krakowian, są wręcz bezcenne i mamy nadzieję, że nie zmienią swojej funkcji i właściciela – dodaje Krzysztof Bartuś.

Spośród czterech polskich narodowych nekropolii dwie znajdują się obecnie poza granicami Rzeczypospolitej (cmentarz Łyczakowski we Lwowie i Rossa w Wilnie). Pozostałe to Powązki w Warszawie i Rakowice w Krakowie. Te ostatnie zajmują 42 ha, mieszczą ok. 75 tys. grobów, a niektóre nagrobki warte są więcej niż domy.

Przy wycenianiu wartości Krakowa nie można pominąć krakowskich cmentarzy. Mamy 12 komunalnych, 17 parafialnych, 1 wojskowy, 5 wyznaniowych (1 kalwiński i 4 żydowskie). Zajmują ponad 180 ha. Znajduje się na nich około 250 tys. nagrobków. Te najcenniejsze cmentarze to wspomniane Rakowice (1,3 mld zł) oraz pozostałe cmentarze zabytkowe: stary Podgórski, Salwatorski oraz żydowskie. Wartość wszystkich krakowskich cmentarzy Krzysztof Bartuś oszacował na 4 mld zł.

– Szacując tę wartość, brałem pod uwagę nie tylko powierzchnię, nakłady na ich powstanie i roz-

budowę, wartości historyczne i kulturowe, ale także ceny miejsc pochówku osiąganych w przetargach, dochodzących do 40.000 zł – komentuje prezes IA MRN.

Ta sama liczba – 4 mld zł – pada jako odpowiedź na pytanie o wartość najcenniejszego krakowskiego zabytku. Wawel – to bezsprzecznie nasz największy narodowy skarb, miejsce – symbol. Takich pereł o ogromnej wartości historycznej w mieście jest kilka. Skarby narodowe są niesprzedawalne, ale warto wiedzieć, ile teoretycznie mogą być warte.

– Najcenniejszy jest, oczywiście, Wawel. Rynek krakowski wraz z Sukiennicami i Ratuszem jest wart ok. 2 mld zł. Potem kościół Mariacki wraz z placem Mariackim – wycenia Maja Bogdani. – Jednak prawie 90 proc. spośród 1152 krakowskich zabytków to pojedyncze budynki: kamienice, pałace, ratusze – mówi analityczka MRN. – W ich przypadku już możemy mówić o konkretnej wartości rynkowej.

Setki krakowskich kamienic zmieniło swojego właściciela i odzyskało dawną świetność, zmieniając swoją funkcję na komercyjną. Pięknie, ze smakiem odnowione jako hotele (tzw. butikowe), reprezentacyjne siedziby firm lub instytucji oraz przeznaczone na luksusowe apartamenty, przeżywają swoją drugą młodość. Zdaniem analityków, gruntowna modernizacja pod okiem konserwatora, z użyciem najlepszych współczesnych materiałów może zwiększyć wartość kamienicy nawet trzy-, czterokrotnie. Najdroższa krakowska kamienica została sprzedana za 24 mln zł.

– W obrocie znajdują się obiekty do remontu lub po częściowej modernizacji. Te gruntownie odnowione już nie są sprzedawane. Stają się kurami znoszącymi złote jaja – wyjaśnia Maja Bogdani. Analityczka MRN, z wykształcenia również historyk sztuki, za najdroższe krakowskie kamienice doskonale zaadaptowane do nowych funkcji uznaje tzw. Pasaż 13 (centrum handlowe w Rynku), hotele Stary i Copernicus.

– Podczas ostatniej VII Konferencji Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA w maju 2009 r.

zbadaliśmy, co ma decydujący wpływ na wartość zabytkowych kamienic. Za 13 proc. wartości odpowiedzialna okazała się tzw. zabytkowość, a więc walory artystyczne, detale architektoniczne, historia. Zaskoczeniem była analiza, w której wykazałam, że inwestorzy doceniają klasę artystyczną nabywanego obiektu, a więc jego walory niematerialne, w niewiele mniejszym stopniu, jak cechy materialne kamienicy, takie jak lokalizacja i stan techniczny. Kamienice zabytkowe kupują często niezwykle zamożni inwestorzy, ponieważ te niepowtarzalne obiekty są odpowiedzią na ich potrzeby, stają się dopełnieniem łańcucha wyjątkowości. Cena nie gra roli. Wręcz odwrotnie. Im obiekt droższy, tym bardziej w pewnej grupie nabywców są wymagane – dodaje Maja Bogdani.

Na rynku kamienic bessa inwestorzy w krzysie wstrzymali zakupy. Z drugiej strony można by zapytać, czy zostało jeszcze coś do sprzedania? Liczba zabytkowych kamienic jest przecież ograniczona. Otóż tak. Krzysztof Bartuś zakończył właśnie szacowanie jednej z kamienic w krakowskim Rynku, na linii AB. Ocenił jej wartość na ok. 30 mln zł.

– Łączną wartość wszystkich krakowskich obiektów zabytkowych szacuję po analizie na ok. 25 mld zł – podsumowuje Maja Bogdani.

EWA PIŁAT

ewa.pilat@dziennik.krakow.pl

KRAKÓW WYCENIALI



Maja Bogdani, rzeczoznawca, historyk sztuki z Instytutu Analiz MRN



Krzysztof Bartuś, inżynier, rzeczoznawca z Instytutu Analiz MRN

REKLAMA

Po pierwsze,

przyszłość to słowo na plus.



Amplico