



Tomasz Bolek

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Finansów i Ubezpieczeń
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
tomasz.bolek@ue.katowice.pl

ANALIZA OPTYMALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA W INWESTYCJACH W POPRZEMYSŁOWE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWE

Streszczenie: Analiza optymalnego sposobu użytkowania jest coraz częściej wykorzystywana w ekonomice nieruchomości. Jest stosowana w procesie szacowania wartości nieruchomości oraz jako element rachunku opłacalności inwestycji. Zmierza do określenia jak najlepszego wykorzystania nieruchomości, wskazuje taką funkcję nieruchomości, która w danych warunkach może być uznana właśnie jako optymalna. Jest zatem zasadnym, by wykorzystać analizę optymalnego sposobu użytkowania w obszarze inwestycji w poprzemysłowe nieruchomości zabytkowe, w zakresie poszukiwania najlepszego kierunku zagospodarowania konkretnego zabytku techniki.

W artykule zaprezentowano autorski algorytm umożliwiający określanie optymalnego sposobu zagospodarowania poprzemysłowej nieruchomości zabytkowej. Jego budowa została oparta na podstawie badań literaturowych i empirycznych.

Słowa kluczowe: optymalny sposób użytkowania, zabytki poprzemysłowe, adaptacja dziedzictwa przemysłowego.

Wprowadzenie

Ochrona poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych jest zadaniem trudnym i skomplikowanym. Spośród wielu sposobów ich ochrony najskuteczniejszym wydaje się adaptacja do nowych funkcji, tj. ponowne zagospodarowanie. Wprowadzenie do zabytków techniki nowych, aktualnie pożądaných funkcji przywraca do życia dawne, niegdyś pełne ludzi zakłady pracy. Niestety obecnie

prowadzone procesy zagospodarowania zabytków nie zawsze okazują się skuteczne, działania inwestorów, służb konserwatorskich oraz władz i społeczności lokalnych nie są pozbawione błędów i niedociągnięć. Często jest to wynik braku właściwych narzędzi o charakterze ekonomicznym, które usprawniłyby proces zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych.

Wiele błędów zostaje popełnionych w fazie koncepcyjnej procesu zagospodarowania zabytków techniki. Szczególnie dużo trudności przysparza inwestorom wybór nowej funkcji, kierunku zagospodarowania nieruchomości historycznej. Wybór nowej funkcji warunkuje przebieg całego procesu inwestycyjnego i wpływa na efekty końcowe całej inwestycji. Właściwie dobrany kierunek zagospodarowania zabytku może decydować o sukcesie jego adaptacji i powinien uwzględniać między innymi zapotrzebowanie społeczności lokalnych, wytyczne konserwatorskie, jego miejsce w krajobrazie przestrzennym i historycznym oraz przede wszystkim rachunek efektywności inwestycji.

Dostrzeżono, że spośród analiz i badań, które są współcześnie wykorzystywane w ekonomice nieruchomości, część z nich można zaadaptować i wykorzystać w procesach inwestycyjnych w obszarze dziedzictwa przemysłowego, np. analizę kosztów korzyści, *due dilligence*, *impact assessment*. W artykule przedstawiono efekt przystosowania analizy optymalnego sposobu użytkowania do specyfiki inwestycji w przemysłowe nieruchomości zabytkowe.

Analiza optymalnego sposobu użytkowania nie jest w literaturze szeroko opisywana, lecz jak pokazuje praktyka gospodarcza, narzędzie to jest powszechnie wykorzystywane w procesach inwestycyjnych na szeroko rozumianym rynku nieruchomości, co pozwala sądzić, że również w specyficznym obszarze dziedzictwa przemysłowego może być ono przydatne.

Znalezienie dla wybranego zabytku techniki właściwego kierunku zagospodarowania jest kluczowe dla jego przetrwania, a przecież „jego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową” [Ustawa o ochronie zabytków, 2013].

Przedstawiony algorytm został opracowany na podstawie analiz literaturowych i badań empirycznych, które przeprowadzono w dwóch płaszczyznach. Pierwsza dotyczyła badania opinii na temat uwarunkowań inwestycji w zabytki techniki. Drugi obszar badań był związany z konkretnymi inwestycjami, które przebadano pod kątem przebiegu procesów inwestycyjnych.

Badanie opinii dotyczyło środowisk związanych z nieruchomościami zabytkowymi. Kwestionariusze ankietowe zostały wysłane do następujących grup zawodowych: naukowców, profesjonalistów rynku nieruchomości, inwestorów, urzędników, w tym przedstawicieli służb konserwatorskich. W kolejnym etapie

badan wybrano kilkanaście przykładów inwestycji w przemysłowe nieruchomości zabytkowe. Dokonano ich analizy i oceny, a następnie przeprowadzono bezpośrednie badania ankietowe z osobami związanymi z tymi inwestycjami.

W niniejszym artykule nie przedstawiono szczegółowych wyników tychże badań [por. Bolek, 2016], jednak autor chciał podkreślić źródła, na których oparł swoje przemyślenia, a w konsekwencji opracował algorytm.

1. Optymalny sposób użytkowania

Analiza optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania (OSU, ang. *Highest and Best Use* – HBU) wykorzystywana jest najczęściej w sytuacjach, kiedy niezbędne jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości [Źróbek, 2011]. Wartość rynkowa¹ jest kategorią, która w przypadku inwestycji w nieruchomości stanowi podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych. W celu określenia wartości rynkowej ustala się optymalny lub najbardziej prawdopodobny sposób użytkowania nieruchomości, przy czym użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania [Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, 2009]. Największą zaletą analizy OSU jest fakt, że nie jest to badanie statyczne, sztywne oparte na funkcjonującym sposobie użytkowania nieruchomości, lecz jest ujmowane w sposób dynamiczny, zatem uwzględniający możliwość zmiany funkcji nieruchomości.

Analiza optymalnego sposobu użytkowania zmierza do określenia jak najlepszego wykorzystania nieruchomości. Stosowana jest przez rzeczoznawców majątkowych, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości. OSU dla konkretnej nieruchomości nie jest efektem subiektywnych badań, ale wynikiem konkretnych sił i czynników, działających w obrębie danego rynku, które są rozpoznawane między innymi poprzez analizy [Źróbek, 2011]:

- rynku lokalnego,
- otoczenia nieruchomości,
- samej nieruchomości i obiektów podobnych,
- charakterystyki ulepszeń.

¹ Wartość rynkowa jest definiowana jako: „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku” [Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, 2009, s. 2].

W ramach określania optymalnego sposobu użytkowania przeprowadza się badania w skali makro, jak np. analizy rządowe, samorządowe, gospodarcze, społeczne czy cykli koniunkturalnych, oraz mikro, które dotyczą samej nieruchomości i jej najbliższego otoczenia (prawnie dopuszczalne sposoby zagospodarowania, wewnętrzne cechy techniczno-użytkowe nieruchomości, analiza lokalnego popytu itd.) [Żróbek, 2011].

2. Optymalny sposób zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych

Analiza optymalnego sposobu użytkowania odzwierciedla rzeczywistość w ujęciu dynamicznym, uwzględnia zmiany funkcji nieruchomości, co pozwala na adaptację tego narzędzia i jego wykorzystanie w procesie formułowania decyzji inwestycyjnej w obszarze przemysłowych nieruchomości zabytkowych. By podkreślić odrębność opisywanego w artykule narzędzia od funkcjonujących już współcześnie analiz optymalnego sposobu użytkowania oraz by wzmocnić akcent związany z poszukiwaniem nowej funkcji dla zabytku techniki, wprowadzono pojęcie *optymalny sposób zagospodarowania* (przemysłowych nieruchomości zabytkowych).

W Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny [2009] definiuje się optymalny sposób użytkowania jako: „najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości”. Uszczegółowienie definicji zaprezentowano w tabeli 1.

Tabela 1. Definicja optymalnego sposobu użytkowania w podziale na jego przesłanki

Przesłanki optymalnego sposobu użytkowania	Charakterystyka wybranego elementu
1	2
Prawna dopuszczalność	Oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków , ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości
Fizyczna możliwość	Oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie optymalnego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne wynikające w szczególności z takich czynników, jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż analizowana nieruchomość może być nieprzydatna dla rozważanego dla niej sposobu użytkowania

cd. tabeli 1

1	2
Opłacalność ekonomiczna	Oznacza w szczególności, że nieruchomość dla przyjętego do analizy sposobu użytkowania może przynosić dochód – równy lub wyższy – od sumy potrzebnej do pokrycia wydatków operacyjnych i zwrotu zaangażowanego kapitału

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny, 2009, s. 4-5].

Opłacalność ekonomiczna i wymóg samofinansowania nieruchomości (inwestycji) stanowi o słabości wykorzystania znanych procedur OSU w procesach zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych. Oczywiście wartość rynkowa nieruchomości i możliwość generowania przepływów pieniężnych z nieruchomości stanowią ważne kryterium podejmowania decyzji inwestycyjnych, jednak w przypadku zabytków techniki kwestie finansowe nie mogą być wiodące. Z drugiej strony, pomijanie oceny ekonomicznej i koncentrowanie się jedynie na ochronie dziedzictwa w przypadku zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych jest również niedopuszczalne. W obecnych realiach, kiedy wiele zabytków techniki niszczy, wydają się niezbędne działania uwzględniające kompromisy w obszarach ochrony dziedzictwa przemysłowego oraz finansowej opłacalności inwestycji w procesach podejmowania decyzji inwestycyjnych.

3. Ustalanie optymalnego sposobu zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych

Ustalanie optymalnego sposobu zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych jest procesem, w którym punkt wyjścia stanowi lista prawnie dozwolonych sposobów użytkowania [por. Żróbek, 2011], a następnie wyklucza się te funkcje, które nie są dopuszczalne z powodów technicznych i ekonomicznych, tzw. testy: prawny, techniczny i ekonomiczno-finansowy. Działania te, niekiedy nazywane testami, zwyczajowo są przypisane i wykonywane w ramach analizy OSU, mogą się jednak pojawiać na innych (wcześniejszych) etapach procesu inwestycyjnego np. podczas badania *due diligence*. W ramach analizy *due diligence* można wskazać na ograniczenia możliwości zagospodarowania konkretnej przemysłowej nieruchomości zabytkowej i wskazać najkorzystniejsze kierunki zagospodarowania, które w dalszych etapach procesu inwestycyjnego (na przykład podczas analizy optymalnego zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych) zostają poddane szczegółowym badaniom.

Należy podkreślić, że analiza optymalnego sposobu zagospodarowania powinna być w szczególności wykorzystywana dla nieruchomości, które są zdegradowane, nieużytkowane lub nie w pełni wykorzystane, przeznaczone pierwotnie pod działalność gospodarczą, która została zakończona [por. Program Rządowy dla Terenów Poprzemysłowych, 2004]. Dla takich obiektów znalezienie nowej funkcji jest jednym z pierwszych elementów procesu inwestycyjnego i dla nich analiza optymalnego zagospodarowania wydaje się najwłaściwsza.

Szukając optymalnego sposobu zagospodarowania przemysłowej nieruchomości zabytkowej, należy uzyskać odpowiedzi na podstawowe pytania:

1. Jakie działania (z punktu widzenia stanu technicznego obiektu) powinny zostać podjęte na nieruchomości:
 - brak jakichkolwiek działań,
 - remont zabezpieczający,
 - przystosowanie nieruchomości do nowej funkcji?
2. Jeżeli na nieruchomości nie będą prowadzone żadne działania lub przeprowadzony zostanie jedynie remont zabezpieczający, to kiedy wdrożenie nowej funkcji nieruchomości będzie możliwe i finansowo opłacalne?
3. Jaka nowa funkcja będzie dla konkretnej nieruchomości najkorzystniejsza?

Pytanie pierwsze właściwie nie powinno dotyczyć nieruchomości zabytkowych, gdyż obowiązkiem ich właścicieli jest troska o stan techniczny zabytku. Brak działania, z punktu widzenia ochrony dziedzictwa przemysłowego, nie powinien mieć miejsca, jak jednak pokazuje rzeczywistość, często właściciele nie przejmują się wspomnianym obowiązkiem prawnym. Doprowadzają zabytek do ruiny, powodując jego wykreślenie z rejestru zabytków, a następnie wyburzenie zabudowań². Tym samym może się zdarzyć, że wartość rynkowa gruntu wzrośnie, ponieważ pojawi się więcej alternatyw komercyjnego wykorzystania gruntu, na co wcześniej liczył właściciel/inwestor.

Jeżeli w toku analiz okaże się, że optymalnym zagospodarowaniem nieruchomości jest brak działań, należy prowadzić dalsze badania i szukać alternatyw, które pomogą ocalić zabytek i wyeksponować jego wartości związane z dziedzictwem przemysłowym, a w najgorszym wypadku doprowadzą do zabezpieczenia nieruchomości przed dalszą degradacją.

² Należy podkreślić, że analiza sposobu optymalnego użytkowania nieruchomości może być rozpatrywana na dwóch płaszczyznach: oddzielnie dla gruntu analizowanego jako niezabudowany i możliwy do przystosowania do nowego sposobu użytkowania oraz oddzielnie dla nieruchomości zabudowanej. Rozważa się zatem możliwość likwidacji zabudowań, traktowanie gruntu jako niezabudowany i zakłada ewentualnie wzniesienia nowych budynków. W przypadku zabytków techniki takie podejście jest niedopuszczalne.

Remont zabezpieczający jest rozwiązaniem wykorzystywanym również w sytuacji, kiedy planowane jest odłożenie w czasie działań inwestycyjnych na nieruchomości. W wyniku analiz może się okazać, że w danej chwili najkorzystniejszym rozwiązaniem będzie odroczenie inwestycji, które jest spowodowane między innymi oczekiwaniami związanymi:

- ze zmianą koniunktury,
- z odwróceniem trendu cen na rynku nieruchomości,
- ze zmianą prawa związanego z finansowaniem inwestycji ze środków publicznych,
- z zakończeniem pobliskich inwestycji, np. infrastrukturalnych, środowiskowych.

Przeprowadzenie remontu zabezpieczającego z punktu widzenia inwestora, jak i dla samego dobra dziedzictwa przemysłowego, nie stanowi atrakcyjnego rozwiązania. Szansą na zachowanie dziedzictwa jest adaptacja zabytku i to ona powinna stanowić priorytet podczas rozważania kierunków zagospodarowania poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych.

Wybór najbardziej korzystnego kierunku zagospodarowania nieruchomości jest zadaniem trudnym, wymagającym indywidualnego podejścia do każdej sprawy. Wymaga rozpatrzenia wielu aspektów, z czego dwa najważniejsze to: wymóg ochrony dziedzictwa przemysłowego oraz zdolność przekształconej nieruchomości do generowania dodatnich przepływów pieniężnych.

Warto podkreślić, że dla inwestorów prywatnych koncentracja na czynnikach finansowych (wysokość zaangażowanego kapitału, przepływy działalności operacyjnej, wartość rezydualna inwestycji) jest kluczowa. Często wartość historyczna obiektów ma dla nich drugorzędne znaczenie, kierują się oni głównie stopą zwrotu z inwestycji. Z tego powodu każda analiza nowego kierunku zagospodarowania zabytku techniki powinna się koncentrować w pierwszej kolejności na potencjale ekonomicznym obiektu historycznego, badać, czy dana nieruchomość może być atrakcyjna finansowo bez wsparcia o charakterze publicznym. Jeżeli samofinansowanie nieruchomości jest możliwe, przy jednoczesnym zachowaniu wymagań konserwatorskich, to kierunek zagospodarowania powinien mieć charakter komercyjny.

Możliwość samofinansowania nieruchomości powoduje, że wybór funkcji komercyjnej dla nieruchomości wydaje się rozwiązaniem oczywistym i nie podlegającym dyskusji. Jedynym wyjątkiem jest sytuacja, gdy wartość historyczna zabytku jest tak duża, że obiekt powinien zostać w szerokim zakresie udostępniony społeczeństwu na przykład w formie muzeum. Należy jednak podkreślić, że w obecnej sytuacji gospodarczej, gdy środki finansowe, którymi dysponują podmioty sektora publicznego, są ograniczone, to należy się spodziewać, że będą preferowane rozwiązania, które nie będą stanowić dodatkowych obciążeń

dla finansów publicznych. Podmioty prywatne, kierujące się w swojej działalności głównie kategoriami ekonomicznymi, również wybierają taką funkcję nieruchomości, która będzie przynosić korzyści w formie dodatnich przepływów pieniężnych – jak wspomniano wcześniej, korzyści pozafinansowe rzadko stanowią priorytet dla inwestorów prywatnych.

W sytuacji, kiedy warunek samofinansowania nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowych zaleceń konserwatorskich, nie jest spełniony, to należy rozważyć trzy możliwości dalszego rozwoju przemysłowej nieruchomości zabytkowej:

1. Nieruchomość powinna pełnić funkcję publiczną. Cały ciężar odpowiedzialności za rozwój obiektu, a przede wszystkim kwestie finansowe, przejmują instytucje publiczne.
2. Nieruchomość powinna pełnić funkcję komercyjną, lecz niezbędne są działania wspierające ze strony sektora publicznego, by zwiększyć atrakcyjność, opłacalność inwestowania w konkretny zabytek techniki.
3. Zmiana zaleceń konserwatorskich, które umożliwią rozwój funkcji komercyjnej na nieruchomości.

Pełnienie funkcji o charakterze publicznym powinno dotyczyć jedynie tych nieruchomości, których zagospodarowanie jest nieopłacalne lub wysoka wartość i niepowtarzalność dziedzictwa przemysłowego sprawiają, że korzystniejsze dla społeczeństwa jest, by obiekt pozostał w rękach publicznych. Określenie kierunku zagospodarowania zabytku techniki, który w dużym stopniu odpowiada na potrzeby lokalnego społeczeństwa, uzależnione jest od wielu czynników i wymaga dokładnych badań opinii publicznej, które stanowią ważny element partycypacji społecznej w inwestycjach w dziedzictwo narodowe (nie tylko przemysłowe). Ignorowanie opinii mieszkańców prowadzi do wielu konfliktów i nieporozumień. Adaptacja zabytku pozbawiona analiz na płaszczyźnie społecznej (np. *due diligence społeczne* w ramach *due diligence dziedzictwa*; Bolek, 2013) może zakończyć się niepowodzeniem i wybrana nowa funkcja nieruchomości nie będzie spełniać zakładanych przez inwestorów oczekiwań.

Niekoniecznie wszystkie wartościowe obiekty zabytkowe powinny stać się muzeami, parkami techniki, galeriami sztuki itd. Pełnienie przez nieruchomości historyczne funkcji kulturalnych doskonale wpisuje się w charakter zabytków, jednak nie jest rozwiązaniem zawsze stosowanym. Innym sposobem, który jednocześnie „otwiera zabytek” dla społeczeństwa i nie jest metodą wysoce kosztowną, to tworzenie z obiektu historycznego siedziby instytucji publicznej. Po pierwsze zabytek uzyskuje właściwą ochronę, a po drugie władze publiczne i tak ponoszą koszty związane z funkcjonowaniem konkretnych obiektów użyteczno-

ści publicznej, dlatego umieszczenie instytucji państwowej w zabytkowych zabudowaniach może stanowić panaceum dla zdegradowanych i wartościowych zabytków techniki. Pozostałe funkcje o charakterze publicznym, które można zastosować w przypadku przemysłowych nieruchomości zabytkowych, można sklasyfikować i nazwać następująco:

- tereny komunikacji i transportu,
- sport i rekreacja,
- zieleń, przyroda³.

Należy jednak podkreślić, że funkcje publiczne na przemysłowych nieruchomościach zabytkowych nie powinny być dominujące. Obecny stan finansów publicznych nie pozwala na tak duże obciążenia wynikające z wysokich kosztów adaptacji zabytków. Pomimo wszelkich niedogodności i ryzyka, związanych z przekazywaniem zabytków w prywatne ręce, to właśnie funkcje komercyjne powinny dominować na przemysłowych nieruchomościach zabytkowych.

W sytuacji, kiedy warunek samofinansowania zabytku nie może być spełniony, wówczas podmioty prywatne nie będą zainteresowane przeprowadzaniem inwestycji, chyba że podmioty publiczne skompensują straty, mogące wynikać z takiej inwestycji. Kompensata (zachęta) może przybierać postać wsparcia finansowego, dopłat, subsydiów, bonifikat lub polegać na przeprowadzeniu rekultywacji gruntów – w szczególności związanej z usuwaniem zanieczyszczeń. Forma wsparcia uzależniona jest od rangi zabytku, jego znaczenia dla lokalnych społeczności i gospodarki oraz przede wszystkim możliwości finansowych władz lokalnych.

Elementem, który wydaje się stały i niezmienny w procesach adaptacji zabytków, to zalecenia konserwatorskie, które pełnią podwójną rolę. Po pierwsze, uściślają zakres ochrony konserwatorskiej oraz określają kierunki działań w związku z planowaną inwestycją. Pierwsza funkcja ma zazwyczaj formę restrykcyjną i zawiera spis zakazów prowadzących do ochrony tych elementów budowli, które są rozpoznane jako elementy dziedzictwa koniecznego do zachowania [Filipowicz, 2010]. Drugi element stanowi pewien drogowskaz, kierunek, w którym powinna

³ Wymienione kierunki zagospodarowania idealnie wpisują się w zagadnienia rewitalizacji terenów przemysłowych. Można je w niektórych przypadkach z powodzeniem wdrożyć na obiektach zabytkowych w przypadku, kiedy obiekt zabytkowy stanowi jedynie element większej całości i zabytkowe zabudowania będą pełnić funkcję pomocniczą, na przykład:

- cały teren przemysłowy zostaje zaadaptowany do funkcji parku rekreacyjnego, a historyczne obiekty przekształca się w restaurację czy budynek gospodarczy;
- dawny zakład przemysłowy zostaje zaadaptowany jako baza parku maszynowego. Zabudowania niezabytkowe zostają zastąpione nowoczesnym budownictwem, a obiekty zabytkowe przekształca się w pomieszczenia biurowe, socjalne itd.

podążać adaptacja zabytku. Zalecenia najczęściej przybierają postać ograniczeń, które przez inwestorów i właścicieli nieruchomości są postrzegane przeważnie jako przeszkoda, a w wielu przypadkach to właśnie wymagania konserwatorskie stanowią główną przeszkodę w ponownym zagospodarowaniu zabytku.

W sytuacji, kiedy zalecenia konserwatorskie stanowią główną przeszkodę w procesie zagospodarowania zabytku, niezbędne są negocjacje prowadzące do zmiany ograniczeń i wytycznych konserwatorskich. Zmniejszenie wpływu służb konserwatorskich na ingerencję w substancję zabytku może znacząco wpłynąć na możliwości adaptacji obiektu, a zatem również i na rachunek ekonomiczny, co prowadzi do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej konkretnego zabytku. Poziom restrykcyjności polityki konserwatorskiej ma duży wpływ na przebieg procesów zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych. Środowiska konserwatorów zabytków, inwestorów, właścicieli i ekonomistów są podzielone w kwestii „ostrości” tej polityki, co ma wydzźwięk na łamach prasy, podczas sympozjów i konferencji. Wciąż poszukuje się kompromisu w obszarze: ochrona zabytkowej tkanki, a także: swoboda w zakresie adaptacji nieruchomości historycznych.

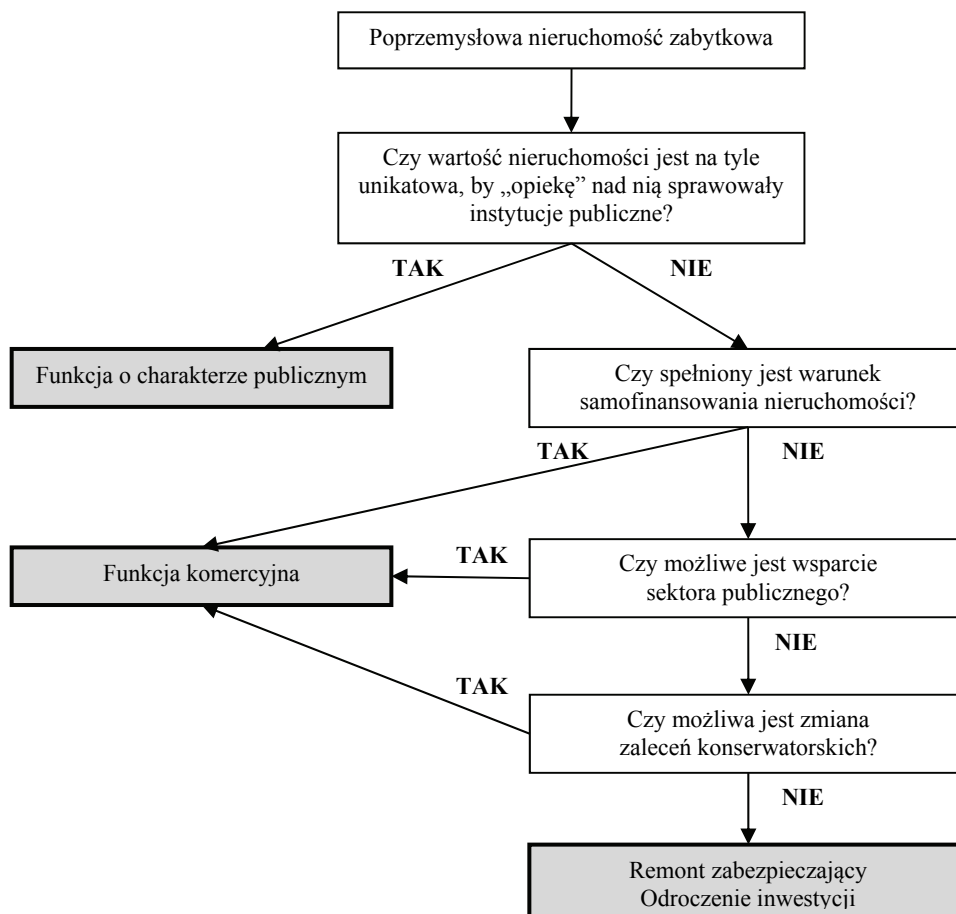
Wybór funkcji komercyjnej na nieruchomości podyktowany jest oczekiwaniami finansowymi inwestorów. Wiele obiektów zabytkowych zostaje adaptowanych, ponieważ inwestorzy kierują się kryteriami finansowymi – nakład związany z zagospodarowaniem nieruchomości musi się zwrócić, dlatego poszukiwana jest taka funkcja, która będzie maksymalizować korzyści z obiektu. Funkcje komercyjne, które najczęściej towarzyszą adaptacji przemysłowych nieruchomości zabytkowych, to:

- mieszkaniowa,
- biurowa,
- handlowa,
- produkcyjna i obsługi produkcji.

Optymalny sposób zagospodarowania nieruchomości jest determinowany przez rynek. W niektórych przypadkach połączenie kilku funkcji, na przykład handlowej z biurową lub produkcyjnej i muzealnej (na przykład Browary Tyskie i Tyskie Browarium oraz Muzeum Browaru i browar w Żywcu), może okazać się rozwiązaniem maksymalizującym korzyści z nieruchomości.

Określenie optymalnego sposobu zagospodarowania przemysłowej nieruchomości zabytkowej odbywa się dwutorowo. Pierwszy kierunek rozważań można zobrazować uproszczonym algorytmem (rys. 1). Uzyskane na tym etapie informacje pozwalają określić, czy nieruchomość powinna pełnić funkcje o charakterze komercyjnym lub publicznym. Określa się również czas rozpoczęcia

inwestycji. Celem tych analiz jest wskazanie wiązki funkcji, których wdrożenie na zabytku przemysłowym wydaje się najbardziej korzystne. Uzyskane na tym etapie informacje pozwalają na bardziej dokładne zdefiniowanie zakresu projektu inwestycyjnego. Pierwotna wizja inwestora nabiera kształtów i dalsze badania w ramach określania optymalnego sposobu zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych nabierają szczegółowego charakteru.



Rys. 1. Algorytm wyboru optymalnego sposobu zagospodarowania przemysłowej nieruchomości zabytkowej

Źródło: Opracowanie własne.

Drugi kierunek rozważań stanowi bardziej precyzyjne określenie optymalnej funkcji nieruchomości (funkcja handlowa, przemysłowa, mieszkaniowa itd.). W ramach tej fazy może pojawić się już zarys projektu technicznego (architek-

tonicznego)⁴. Poddawane są analizie rozwiązania konstrukcyjne, technologiczne i funkcjonalne, możliwości sprzedaży, wynajmu i strategia promocji obiektu [Gawron, 2006]. Pojawiają się rozważania nad wielkością i strukturą popytu, przewidywanymi kosztami inwestycji i możliwościami jej finansowania⁵ – dokonuje się analizy ekonomiczno-finansowej [Kucharska-Stasiak, 2006], która, jak wspomniano wcześniej, stanowi bardzo ważne ogniwo badania kierunków zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych.

Szczegółowa analiza powinna umożliwić inwestorowi ocenę możliwości czy wykonalności projektu – pod względem formalnym, prawnym, środowiskowym, przestrzennym, technicznym itp. Badania na tym etapie mogą być również rozumiane jako kompleksowa ocena ostatecznej wersji projektu, dokonywana zarówno przez inwestora, jaki i niezależnych ekspertów. Na tym etapie formułowane są ewentualne zalecenia, korekty i ulepszenia planów [Gawron, 2006]. Badany jest wpływ inwestycji na środowisko i dziedzictwo kulturowe.

W ramach analiz wykonuje się szczegółowe badania poniższych obszarów:

- oczekiwania właścicieli i kapitałodawców,
- efektywność ekonomiczna danego typu nieruchomości,
- parametry rynku nieruchomości,
- projekt inwestycyjny.

Trzy pierwsze obszary problemowe wskazują na ograniczenia i uwarunkowania, wśród których proponowany projekt będzie funkcjonował. Czwarty element to nieruchomość, która musi sprostać problemom, przeszkodom i wymaganiom wynikającym z przedstawionych wcześniej trzech obszarów [Ghyoot, 2003].

Podsumowanie

Obserwacja wielu inwestycji w obszarze przemysłowych nieruchomości zabytkowych, duży zasób obiektów wciąż czekających na nową funkcję oraz wyniki badań autora wskazujące na niską świadomość w zakresie wykorzystania narzędzi ekonomicznych u pracowników organów administracji publicznej pozwalają na sformułowanie wniosku, że władze lokalne zdecydowanie nie radzą sobie z problemem zagospodarowania historycznych, poindustrialnych obiektów.

⁴ Czynności tej fazy mogą przypominać badanie wykonalności (*feasibility studies*). Ich poziom szczegółowości jest uzależniony od oczekiwań inwestora.

⁵ Określanie źródeł finansowania inwestycji jest w przypadku przemysłowych nieruchomości zabytkowych w dużej mierze uzależnione od funkcji, jaką pełni nieruchomość, dlatego szczegółowe rozważania w tej kwestii mogą być prowadzone dopiero na tym etapie. Wybór funkcji nieruchomości może być także zdeterminowany możliwościami uzyskania dofinansowania ze źródeł publicznych, szczególnie ze środków unijnych.

Przedstawiony algorytm może wspierać władze lokalne w procesie podejmowania decyzji związanych z zarządzaniem zasobem zabytków techniki, co obejmuje w szczególności:

- wybór najwłaściwszej funkcji dla zdegradowanego zabytku,
- postanowienie o przekazaniu zabytku podmiotom prywatnym lub redystrybucja środków przewidzianych na finansowanie takich inwestycji.

W połączeniu z innymi, proponowanymi przez autora narzędziami ekonomicznymi – *due diligence dziedzictwa* oraz *Heritage Impact Assessment* [Bolek, 2014], algorytm może również stanowić wsparcie dla służb konserwatorskich w obszarach zarządzania, koordynacji i monitoringu procesów adaptacji zabytków.

Zaprezentowana analiza optymalnego zagospodarowania przemysłowych nieruchomości zabytkowych ułatwia podejmowanie decyzji w tym zakresie. Jej zastosowanie może przyczynić się do wyboru najkorzystniejszej funkcji dla zabytku, co z punktu widzenia interesu społecznego jest wysoce pożądane. Zabytki techniki stają się dobrem traconym, dlatego wszelkie działania zmierzające do „przywrócenia im życia” powinny być traktowane z należytą uwagą, szczególnie, że Konstytucja RP [1997] stanowi: „by przekazać przyszłym pokoleniom wszystko, co cenne z ponadtysiącletniego dorobku”.

Wybór nowej funkcji dla przemysłowej nieruchomości zabytkowej powinien być podyktowany nie tylko zaleceniami konserwatorskimi, ale również potencjałem ekonomicznym zabytku. Jeżeli to możliwe, zabytek powinien pełnić funkcję komercyjną, nawet jeśli wymaga to finansowego wsparcia ze strony podmiotów publicznych. Obiekty o wyjątkowej wartości historycznej oraz te, których opłacalność adaptacji jest niska, powinny funkcjonować jako obiekty o charakterze publicznym.

Literatura

- Bolek T. (2013), *Przyczynek do analizy stanu przemysłowych nieruchomości zabytkowych*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, *Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe*, nr 155.
- Bolek T. (2014), *Ocena oddziaływania na dziedzictwo przemysłowe w procesie inwestycyjnym – zarys procedury*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 177.
- Bolek T. (2016), *Uwarunkowania inwestycji w przemysłowe nieruchomości zabytkowe*, „Świat Nieruchomości”, nr 97.
- Filipowicz P. (2010), *Rola zaleceń konserwatorskich w procesie inwestycyjnym realizowanym w obiekcie zabytkowym w świetle oczekiwań projektanta i inwestora*, „Kurier Konserwatorski”, nr 6.

- Gawron H. (2006), *Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, AE, Poznań.
- Ghyoot V. (2003), *How to Evaluate a Property Development Feasibility Study*, School of Business Management: UNISA.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2009), *Krajowy standard wyceny podstawowy nr 1. KSWP 1. Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*, Komisja Standardów.
- Program Rządowy dla terenów poprzemysłowych przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 kwietnia 2004 r.
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.
- Żróbek S. (2011), *Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości – ujęcie definicyjne i metodyczne*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, t. 19, nr 1.

HIGHEST AND BEST USE IN INDUSTRIAL HERITAGE INVESTMENT

Summary: The paper presents the research results on the adaptation of Highest and Best Use (HBU) analysis to the specificity of investing in industrial heritage. HBU is the concept in real estate appraisal that shows how the highest value for a property is arrived at. Highest and Best Use is always that use that would produce the highest value for a property, regardless of its actual current use. This immanent feature of this tool could be used in the redevelopment process, to discover a new use for neglected heritage sites. The results of the research led also to creating a roadmap, which is designed to help understand options for redevelopment of heritage sites.

Keywords: Industrial heritage, heritage investment, heritage redevelopment, highest and best use.