

Tomasz Bolek

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

PRZYCZYNEK DO ANALIZY STANU POPRZEMYSŁOWYCH NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Wprowadzenie

Obszar poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych (PNZ) jest w Polsce sferą zaniedbaną. Społeczeństwo nie dostrzega roli zabytków przemysłu, środowiska konserwatorskie przykładają większą uwagę do „typowych” obiektów historycznych, takich jak np. pałace czy zamki, dla władz lokalnych obiekty postindustrialne są przeważnie uważane za ciężar i zbędny balast, a inwestorzy postrzegają je jako nieruchomości o bardzo wysokim stopniu ryzyka. Skutkiem niskiej świadomości dziedzictwa przemysłowego wiele obiektów o industrialnej przeszłości i historycznym charakterze niszczeje, a część z nich już zniknęła z polskich krajobrazów. Jediną szansą na ich ratunek jest adaptacja do nowych funkcji, które pozwolą na ich zachowanie i wtopienie we współczesny krajobraz.

Adaptacja zabytków poprzemysłowych jest zadaniem trudnym i skomplikowanym, wymagającym interdyscyplinarnej wiedzy. Problemy pojawiające się w trakcie inwestowania mają różnorodny charakter, np. trudności związane z zanieczyszczeniami środowiska, zły stan techniczny zabudowań czy nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Ponadto jednym z głównych problemów inwestycji w poprzemysłowe nieruchomości zabytkowe jest brak dostatecznych informacji na temat stanu samej nieruchomości, co nie tylko ogranicza skłonność inwestorów do zaangażowania swojego kapitału, ale znacznie zwiększa ryzyko inwestycji.

Coraz częściej w przypadku inwestycji w typowe nieruchomości komercyjne (centra handlowe, budynki biurowe itp.) inwestorzy posiłkują się procedurą *due diligence* (DD) w celu określenia stanu nieruchomości. Dzięki DD mają

możliwość zidentyfikowania potencjalnych źródeł ryzyka inwestycji i efektywniejszego zarządzania procesem inwestycyjnym. Wydaje się zatem zasadne wykorzystywanie *due diligence* do analizy stanu poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych. DD wykazało i wciąż wykazuje swoją przydatność i skuteczność, więc warto się nim posługiwać w celu ratowania dziedzictwa przemysłowego.

Przedmiotem rozważań jest specyfika *due diligence* w obszarze poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych. Artykuł stanowi przyczynek do stworzenia kompleksowego narzędzia służącego do analizy stanu PNZ zbudowanego na bazie DD nieruchomości.

1. *Due diligence* nieruchomości

Pojęcie *due diligence* w sensie dosłownym oznacza przeprowadzenie badania z należytą starannością. Procedura DD stosowana na rynku nieruchomości jest narzędziem umożliwiającym identyfikowanie i ograniczenie ryzyka związanego z transakcjami nieruchomościami i stopniowo staje się ona standardem w nowoczesnym zarządzaniu inwestycjami¹.

Analiza *due diligence* nieruchomości jest najczęściej stosowana podczas²:

- transakcji na rynku nieruchomości,
- zakupu przedsiębiorstw posiadających nieruchomości w swoich aktywach (w tym nieruchomościowe spółki celowe),
- inwestycji deweloperskich,
- zakupu przedsiębiorstw, których działalność jest mocno powiązana z eksploatacją ziemi, np. przemysł wydobywczy,
- finansowania powyższych transakcji.

Procedura *due diligence* to wszechstronna analiza stanu i perspektyw nieruchomości³ – sytuacji prawnej, rynkowej, finansowej, podatkowej⁴, a także technicznej i środowiskowej. Jest ona elastyczna i może być stosowana do pojedynczych, niewielkich rozmiarów nieruchomości, jak i rozległych, kompleksowych

¹ E. Mączyńska: Teoria i praktyka wyceny. W: Ile jest warta nieruchomość. Poltext, Warszawa 2004, s. 45.

² Legal Aspects of Real Estate Due Diligence in Russia. Prezentacja sporządzona przez PricewaterhouseCoopers CIS Law Office 2004, s. 3.

³ Ze względu na wymagania redakcyjne związane z objętością tekstu, w artykule zaprezentowano jedynie zarys narzędzia *due diligence* nieruchomości. Autor świadomie zawęża swoje rozważania jedynie do *due diligence* poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych.

⁴ J. Konowalczyk, T. Ramian: Analiza i ocena stanu nieruchomości przy wykorzystaniu procedury *due diligence*. „Nieruchomość” 2006, nr 1 (57).

obiektów, np. o charakterze przemysłowym. Zakres, zasięg i szczegółowość DD są każdorazowo dostosowywane do samej nieruchomości, potrzeb inwestora i dostępności informacji. Obejmuje analizę m.in. następujących obszarów:

- sytuacji ogólnogospodarczej i rynkowej,
- kwestii finansowych,
- kwestii prawnych,
- spraw podatkowych,
- zarządzania zasobami ludzkimi,
- kwestii technicznych,
- kwestii organizacyjnych,
- czynników psychologicznych i etyczno-moralnych,
- elementów informacyjnych (ocena sprawności i efektywności gromadzenia i przepływu informacji o biznesie)⁵.

Przykładowe umiejscowienie analizy *due diligence* w procesie decyzyjnym w inwestowaniu w nieruchomości przedstawia tabela 1.

Tabela 1

Przykładowy proces formułowania decyzji w ramach fazy przedinwestycyjnej
w inwestowaniu w nieruchomości

Lp.	Etap procesu formułowania decyzji	Rezultat etapu
1	Identyfikacja potencjalnych inwestycji	Wybór kilku nieruchomości odpowiadających strategii inwestora
2	Wstępne badania	Wybór nieruchomości do dalszej szczegółowej analizy (preselekcja)
3	<i>Due diligence</i>	Analiza stanu, kierunków zagospodarowania i potencjału nieruchomości/Decyzja o odrzuceniu lub dalszej analizie inwestycji
4	Kompleksowa, właściwa analiza inwestycji (np. <i>feasibility study</i>) – wycena – ocena efektywności inwestycji – montaż finansowy	Podjęcie decyzji inwestycyjnej
5	Negocjacje i postanowienia dotyczące transakcji	Transakcja – zakończenie fazy przedinwestycyjnej rozpoczęcie budowy – początek fazy inwestycyjnej

⁵ E. Mączyńska: Op. cit., s. 48.

2. *Due diligence* poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych (DD PNZ)

Zasadność ratowania dziedzictwa przemysłowego nie podlega dyskusji, ponieważ obiekty poprzemysłowe mogą być cennym elementem tożsamości narodowej i regionalnej. Zasmuca fakt, że tak wiele PNZ niszczy i znika z krajobrazów polskich miast. Oczywiście jest, że inwestycje w obiekty na terenach poprzemysłowych, które w dodatku posiadają nietuzinkowe wartości historyczne, obarczone są wysokim ryzykiem. Jednym ze sposobów zminimalizowania ryzyka jest wykorzystanie procedury *due diligence*. Dostosowanie procedury do potrzeb PNZ pozwala na uniknięcie lub zminimalizowanie negatywnych efektów inwestycji przeprowadzanych na zabytkach⁶. DD daje szansę na rozpoznanie źródeł ryzyka oraz upewnia inwestora, czy jest w stanie zaakceptować dany poziom ryzyka i czy będzie potrafił nim właściwie zarządzać.

Wykorzystanie procedury *due diligence* w analizie poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych jest przede wszystkim, co często należy podkreślać, jednym ze sposobów zapewnienia historycznym obiektom postindustrialnym właściwej ochrony i zwiększenia skuteczności działań wszystkich podmiotów zmierzających do zachowania dziedzictwa przemysłowego. DD w obszarze PNZ może być traktowane nie tylko jako element procesu inwestycyjnego (jako narzędzie służące do identyfikacji ryzyka inwestycyjnego), lecz również jako zachęta dla inwestorów prywatnych, gdy DD jest wykonywane przez władze lokalne jako element marketingu miast, polegający na zdjęciu z inwestorów ciężaru związanego ze zdobywaniem informacji o dostępnych terenach pod inwestycje.

W przypadku poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych przeprowadzanie *due diligence* jest bardziej uzasadnione niż w przypadku „typowych, zwyczajnych” nieruchomości, m.in. z powodu:

- wysokiego poziomu ryzyka inwestycji,
- trudno rozpoznawalnych źródeł ryzyka, które w chwili ujawnienia mogą przesądzać o całkowitym niepowodzeniu inwestycji⁷,
- trudności i kosztów związanych z ubezpieczeniem inwestycji na tym obszarze,

⁶ Por.: Cultural Heritage Due Diligence Guidelines. Department of Indigenous Affairs. Government of Western Australia 2011, s. 2 i 6.

⁷ Przykładem mogą być odkryte podczas budowy Centrum Konferencyjnego w Katowicach niewzględnie na mapach szyby górnicze, które musiały zostać właściwie zabezpieczone. Opóźnienia związane z tymi pracami były jedną z przyczyn zerwania umowy z generalnym wykonawcą inwestycji. Więcej na temat wspomianej inwestycji: <http://www.euroinfrastructure.eu/infrastruktura/katowice-centrum-kongresowe-szuka-nowego-wykonawcy/>.

- otoczenia prawnego (przepisy prawa i stan prawny nieruchomości), które w przypadku poprzemysłowych nieruchomości jest niezwykle skomplikowane i wymaga wnikliwych badań.

W tabeli 2 zaprezentowano podstawowe różnice pomiędzy *due diligence* dla standardowych nieruchomości komercyjnych a DD poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych. Inwestycje w PNZ wymagają rozszerzonego katalogu badań i analiz, łączą w sobie cechy inwestycji w obiekty zabytkowe i tereny poprzemysłowe. Niezbędne są badania związane z wartościami historycznymi, jak również poszerzone analizy stanu technicznego i prawnego nieruchomości oraz środowiska naturalnego. W artykule wskazano jedynie najważniejsze obszary podlegające analizom w przypadku „standardowych” nieruchomości, a skoncentrowano się na analizach wyróżniających PNZ spośród innych, bardziej typowych nieruchomości.

Tabela 2

Due diligence poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych jako rozszerzenie typowych, standardowych analiz *due diligence* nieruchomości

Typ <i>due diligence</i>	Analizy wykonywane w ramach danego typu <i>due diligence</i>
„Standardowe” <i>due diligence</i> nieruchomości (wykonywane zarówno dla nieruchomości przemysłowych, jak i nieprzemysłowych)	prawna ⁸ ekonomiczno-finansowa rynku i konkurencji techniczna
Środowiskowe <i>due diligence</i> (dla nieruchomości przemysłowych, poprzemysłowych i skażonych)	środowiskowa
<i>Due diligence</i> dziedzictwa przemysłowego (heritage <i>due diligence</i>)	społeczna kulturowa historyczna

Analiza prawna

Analiza prawna nabiera szczególnego znaczenia w przypadku poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych z powodu często trudnej i skomplikowanej przeszłości zakładów przemysłowych, których pozostałości obecnie stanowią element dziedzictwa przemysłowego. Do podstawowych problemów natury prawnej związanych z PNZ należą:

- nieregulowany stan prawny nieruchomości,
- relatywnie duża liczba współwłaścicieli,

⁸ W literaturze przedmiotu oraz w praktyce gospodarczej stosuje się również określenia *due diligence* prawne, *due diligence* techniczne, *due diligence* podatkowe itp.

- konsekwencje, budzące często wątpliwości, restrukturyzacji zakładów przemysłowych,
- hipoteki, zastawy, obciążenia podatkowe,
- zobowiązania, wynikające z wcześniej podpisanych umów,
- ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, wynikające m.in. z zabytkowego statusu obiektów, zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego czy przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego.

Analiza ekonomiczno-finansowa

W ramach analiz o charakterze ekonomiczno-finansowym podstawową kwestią jest rozpoznanie ewentualnego zadłużenia nieruchomości, które w dużej mierze determinuje kolejne etapy procesu inwestycyjnego, np. poprzez restrukturyzację zadłużenia. Poddawane są analizie również koszty utrzymania, funkcjonowania nieruchomości oraz bieżące przychody. Badane są perspektywy rozwoju nieruchomości wraz z możliwymi kierunkami zagospodarowania, adaptacji obiektów. Ważnym elementem analizy ekonomicznej jest ocena efektywności potencjalnych inwestycji, w ramach której zestawia się ze sobą wariantowo koszty adaptacji i planowane dochody.

Analiza rynku i konkurencji

Zdaniem autora, w obecnych procesach adaptacyjnych przemysłowych nieruchomości zabytkowych brakuje analizy już przeprowadzonych inwestycji na obiektach podobnych⁹. Nierzadko w Polsce planowane są nowe funkcje nieruchomości, powielające utarte, często nieprzystające do aktualnych warunków rynkowych schematy, bez rozeznania rynku i konkurencji, co skutkuje późniejszymi niskimi przychodami z nieruchomości. Taką sytuację można zauważyć np. w województwie śląskim, gdzie jednym z popularniejszych pomysłów władz lokalnych na adaptację jest tworzenie muzeów przemysłu (transportu, kolejnictwa,

⁹ Doświadczenia innych państw w zakresie adaptacji i rewitalizacji przemysłowych nieruchomości zabytkowych są znacznie bogatsze niż w Polsce. W naszym kraju tematyka zdegradowanych terenów przemysłowych i dziedzictwa przemysłu jest podejmowana, nie licząc kilku wyjątków, dopiero w latach 90. ubiegłego wieku. Z tego powodu, by lepiej chronić dziedzictwo, by inwestycje były bardziej efektywne, należy, zdaniem autora, wzorować się na zagranicznych, udanych przeobrażeniach zabytków.

hutnictwa itd.), choć wydaje się, że rynek jest już nasycony obiektami o takim charakterze.

W przypadku PNZ analizie powinny zostać poddane inwestycje podobne, zarówno w kraju, jak i za granicą. Analiza rynku stanowi także podstawę do określania wysokości dochodów z nieruchomości, tym samym stanowiąc niezbędny element oceny efektywności inwestycji.

Analiza techniczna

Związana jest nie tylko z badaniem stanu technicznego budynków, budowli i innych urządzeń, lecz jej głównym celem jest wskazanie na możliwości i ograniczenia techniczne, związane z adaptacją obiektów do nowych funkcji. Często w ramach analizy technicznej wykonuje się badania gruntów, które mają na celu zminimalizowanie ryzyka geologicznego inwestycji.

DD środowiskowe

Inwestycje na terenach poprzemysłowych wiążą się z dużym prawdopodobieństwem wystąpienia problemów środowiskowych. Działalność produkcyjna, zwłaszcza w dawnych czasach, często nie była nastawiona prośrodowiskowo i wiele obecnych terenów postindustrialnych jest skażonych. Zanieczyszczenie może dotyczyć gruntu, powietrza, wód podziemnych, lokalnej flory¹⁰ itd. Uwzględniając specyfikę nie tylko samych nieruchomości, ale również prowadzonej wcześniej na danym terenie działalności gospodarczej, to źródła, zakres oraz stopień zanieczyszczenia sprawiają, że w każdym przypadku wymagane jest indywidualne podejście do badań środowiskowych.

Analiza środowiskowa jest istotnym elementem analizy ekonomicznej, ponieważ umożliwia określenie kosztów rekultywacji terenu oraz jego bieżącej eksploatacji. Nieuwzględnienie w ramach *due diligence* analiz środowiskowych w przypadku poprzemysłowych nieruchomości skutkuje błędami i nieścisłościami w rachunku ekonomicznym i znacznie zwiększa ryzyko inwestycji.

Dodatkową analizą, która może być wykonywana w ramach *due diligence* środowiskowego, jest ocena oddziaływania na środowisko (*Environmental Impact Assessment*), co może być rozumiane jako procedura służąca identyfikacji prawdopodobnych konsekwencji podjęcia określonych działań, w ramach projek-

¹⁰ Patrz szerzej: J. Konowalczyk, T. Ramian: Op. cit.

tu inwestycyjnego, na środowisko naturalne¹¹. Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest niezbędne w sytuacji, gdy planowana inwestycja może znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko¹².

DD dziedzictwa przemysłowego

DD dziedzictwa przemysłowego koncentrujące się wokół wartości historycznych nieruchomości poprzemysłowych to wynik kompilacji analiz trzech obszarów: społecznego, kulturowego i historycznego, które mocno się wzajemnie przeplatają. Specyfika analizy dziedzictwa polega na trudno mierzalnych danych, takich jak np. wartości historyczne, przywiązanie społeczności lokalnych do obiektu, istotność obiektu w tworzeniu krajobrazu kulturowego. Ocena związana z wartościami łączącymi się z dziedzictwem przemysłowym jest zawsze nacechowana dużym poziomem subiektywizmu. Właściwa ocena w ramach DD dziedzictwa wymaga dużego doświadczenia oraz sporych nakładów czasu i pracy.

Pojęcie dziedzictwa przemysłowego nie jest popularne i właściwie rozumiane przez społeczeństwo, czego konsekwencją jest tzw. niedostatek informacji (*information failure*¹³), który można rozumieć jako brak odpowiedniej świadomości związanej z zabytkami przemysłowymi. Wspominany niedostatek jest przypisywany z jednej strony władzom i społecznościom lokalnym, a z drugiej inwestorom i przyszłym potencjalnym klientom – użytkownikom już zaadaptowanych obiektów. Władze i społeczności lokalne, które nie doceniają zabytków sprawiają, że stają się one zapomniane i niszczone. Inwestorzy, którzy lekceważą aspekty historyczności zabudowań, narażają się na konsekwencje wynikające z ustawy o opiece nad zabytkami i ochronie zabytków oraz nie czerpią w pełni z potencjału historycznej tkanki. Fakt niedoceniań zabytków przez przyszłych klientów przekłada się na przyszłe dochody z nieruchomości. Powyższe uwagi sprawiają, że analiza stanu poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych, a w szczególności

¹¹ Porównaj: L. Korona: Przygotowanie inwestycji budowlanej do realizacji w świetle nowych wymagań ochrony środowiska. „Budownictwo. Czasopismo techniczne”, z. 2. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 2010, s. 195.

¹² Patrz szerzej: Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dz.U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227.

¹³ Patrz szerzej: E. Vicente: Economics of Built Cultural Heritage. W: Integrating aims – built heritage in social and economic development. Ed. M. Mälkki, K. Schmidt-Thomé. Aalto University, School of Science and Technology, Centre for Urban and Regional Studies, Espoo 2010, s. 29.

ści analiza DD dziedzictwa przemysłowego, wydaje się jeszcze bardziej uzasadniona.

Podjęcie konserwatorów zabytków do ochrony ma najczęściej charakter zero-jedynkowy – chronić, nie chronić. W przypadku poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych potrzebne są rozwiązania uwzględniające aspekty kulturalne, historyczne, jak również ekonomiczne. Niezbędne są koncepcje pokazujące nie tylko, jak chronić zabytki, ale również wskazujące potencjalne kierunki ich zagospodarowania oraz obrazujące jak najlepsze, pod względem ekonomicznym, wyeksponowanie wartości historycznych. Punktem wyjścia jest kompleksowa analiza konkretnego historycznego obiektu przemysłowego, która zaspokoi potrzeby nie tylko konserwatorów zabytków, ale także władz i społeczności lokalnych, a przede wszystkim inwestorów. Odchodzi się zatem od typowej, dotychczasowej, wąskiej analizy zabytkowości obiektu, na rzecz spojrzenia szerokiego, obejmującego swoim zasięgiem również potencjał ekonomiczny zabytków.

Due diligence dziedzictwa przemysłowego zwiększa skuteczność ochrony obiektów historycznych i umożliwia inwestorowi uzyskanie jednoznacznej odpowiedzi, czy służby konserwatorskie będą zaangażowane w proces inwestycyjny. Ponadto DD dziedzictwa przemysłowego odpowiada m.in. na pytania:

- czy obiekt posiada jakiegokolwiek znaczenie kulturowe, historyczne, społeczne dla społeczności lokalnych, narodowych, światowych?
- jakie elementy nieruchomości przedstawiają wartość historyczną?
- czy warto chronić obiekt? jeżeli tak, to w jakim zakresie?
- jakie nowe funkcje może pełnić obiekt? które z nich są najkorzystniejsze, najefektywniejsze, optymalne z punktu widzenia ochrony dziedzictwa?

W tabeli 3 zaprezentowano w pierwszej kolumnie główne obszary analiz, które mogą być wykonywane w ramach *due diligence* dziedzictwa. Kolumna druga charakteryzuje się wyższym poziomem szczegółowości, wskazuje na przykładowe zadania, cele, które są przypisane do poszczególnych obszarów. Warto podkreślić, że zaprezentowane zadania nie stanowią listy zamkniętej, wskazują na najważniejsze elementy DD dziedzictwa przemysłowego i są one dobierane w zależności od konkretnego obiektu i potrzeb zlecającego badanie DD.

Tabela 3

Obszary analiz w ramach due diligence dziedzictwa przemysłowego

Główne obszary analizy	Wybrane zadania w ramach obszaru
Identyfikacja wartości historycznych, architektonicznych, artystycznych i kulturowych nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> – określenie rangi zabytku (powtarzalność, oryginalność, ważność), – otoczenie nieruchomości, umiejscowienie nieruchomości w krajobrazie kulturowym okolicy, – identyfikacja obiektów podobnych, – identyfikacja najważniejszych (o największej wartości historycznej) elementów nieruchomości (np. poszczególne budynki, maszyny, urządzenia), – opinie i zalecenia konserwatora zabytków oraz środowisk (organizacji, fundacji, stowarzyszeń) związanych z architekturą, historią regionu i przemysłu na temat wartości historycznych obiektu
Ważność zabytku dla społeczności lokalnych, regionalnych, narodowych, międzynarodowych	<ul style="list-style-type: none"> – znaczenie obiektu dla rozwoju kulturalnego regionu, – identyfikacja zabytku jako elementu krzewienia tożsamości regionalnej, – obiekt w opinii społeczności lokalnych
Rekomendacja dotycząca zakresu ochrony nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> – podjęcie decyzji o ochronie nieruchomości (lub jej wybranych części), – identyfikacja niezbędnych prac zabezpieczających substancję zabytku (w wymiarze krótkoterminowym), – rekomendacje i zalecenia konserwatora zabytków oraz środowisk związanych z architekturą, historią regionu i przemysłu oraz reprezentantami potencjalnych inwestorów co do zakresu i zasadności ochrony obiektu
Kierunki zagospodarowania nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> – pożądana, proponowana, nowa funkcja nieruchomości przez: <ul style="list-style-type: none"> – mieszkańców regionu, – konserwatora zabytków, – władze lokalne, – przedstawicieli organizacji i fundacji związanych z ochroną dziedzictwa przemysłowego, – inwestorów prywatnych, – właściciela nieruchomości
Analiza (jakościowa i ilościowa) potencjalnych, nowych funkcji nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> – zdefiniowanie dopuszczalnych (wykonalnych) kierunków adaptacji nieruchomości, – wpływ nowych funkcji nieruchomości na zachowanie dziedzictwa przemysłowego, – określenie potencjału ekonomicznego nieruchomości, – określenie potencjalnych inwestorów i źródeł finansowania

Trudnym zadaniem, stojącym przed każdym badaczem zabytku, jest określenie wartości historycznych związanych zarówno z całym obiektem, jak i jego poszczególnymi elementami. Niewątpliwie jest to praca dla specjalistów posiadających szeroką wiedzę i duże doświadczenie. Jednak pomimo obiektywnych trudności związanych z wyceną wartości historycznych, można dokonać ich ogólnego uszeregowania. Sposób uszeregowania wartości wraz z opisem zawiera tabela 4¹⁴.

¹⁴ Szerzej na temat określania wartości dziedzictwa w artykule autora w poprzednim wydaniu Zeszytów Naukowych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.

Tabela 4

Kryteria ustalania wartości historycznych nieruchomości lub ich elementów

Wartość obiektu	Charakterystyka
Bardzo wysoka	– obiekty rozumiane jako uniwersalne dobro, ważne dla całej ludzkości , jak te wpisane na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO*, – inne obiekty o w międzynarodowym znaczeniu i sławie
Wysoka	– obiekty wpisane do krajowych rejestrów zabytków, odznaczające się wartościami istotnymi dla całej narodowej społeczności , – inne obiekty o wyjątkowej i bezsprzecznej wartości o charakterze krajowym nieobjęte ochroną prawną, – obszary objęte ochroną ze względu na ważne budynki znajdujące się na ich terenie
Średnia	– obiekty wpisane do rejestru zabytków (ew. wojewódzkich i gminnych ewidencji zabytków), lecz o mniejszej wadze, o regionalnym znaczeniu, – obszary zawierające budynki, które przyczyniają się do ich zabytkowego charakteru, niebędące same w sobie obiektami o wysokiej wartości historycznej
Niska	– obiekty objęte jakąkolwiek ochroną prawną, znaczące dla lokalnych społeczności, – obiekty o niskiej wartości historycznej
Nieistotna**	– brak jakiegokolwiek znaczenia historycznego, naukowego czy architektonicznego

* Pełna nazwa: Lista Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego Ludzkości UNESCO. Szerzej: <http://www.unesco.pl/kultura/dziedzictwo-kulturowe/swiatowe-dziedzictwo/lista-swiatowego-dziedzictwa>.

** W niektórych opracowaniach (np. *Assessing Significance for Historical Archaeological Sites and Relics*. Heritage Branch, Department of Planning, New South Wales 2009, s. 4.) pojawia się również określenie *intrusive* – wartość szkodliwa, którą przyznaje się obiektom przyczyniającym się do zmniejszenia wartości historycznej obiektu, np. linia wysokiego napięcia, obiekty infrastruktury, nowoczesne budownictwo, rusztowania, budynki tymczasowe.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Design Manual for Roads and Bridges (DMRB). Department for Transport, London 2009, www.dft.gov.uk/ha/standards/dmrb/.

W ramach *due diligence* dziedzictwa może okazać się niezbędne wykonanie tzw. DD społecznego, mającego na celu m.in. przeanalizowanie opinii społeczeństw lokalnych na temat badanego obiektu. Zwłaszcza że badane zabytki to dawne miejsca pracy, to elementy krajobrazu i tożsamości regionalnej. Więż z dawnymi zakładami przemysłowymi jest często bardzo silna, gdyż stanowiły one w niejednym przypadku „jedynego żywiciela rodziny”. Wśród celów DD społecznego można również wyróżnić takie elementy jak:

- ranga zabytku w opinii miejscowej ludności,
- oczekiwania społeczności co do nowej funkcji obiektu,
- cechy demograficzne lokalnej ludności,
- możliwości finansowe i potencjał ekonomiczny społeczeństw lokalnych,
- ewentualne problemy dotyczące społeczeństwa lokalnego, jak np. patologie, przestępczość.

Rozmowy z mieszkańcami umożliwiają również rozpoznanie zabytkowych elementów w badanym obszarze (dotyczy terenów rozległych, jeszcze nieprze-

badanych szczegółowo), obecnych zagrożeń dla zabytków oraz tych, które mogą wystąpić w przypadku ponownego zagospodarowania obiektu¹⁵.

Określenie zakresu ochrony nieruchomości polega przede wszystkim na zdefiniowaniu ochrony prawnej (np. wpis do rejestru zabytków, ochrona w planie miejscowym) dla całego obiektu lub jego wybranych elementów. Oznacza również wskazanie na rekomendowane sposoby ochrony w wymiarze fizycznym, to znaczy wyznaczenie metod, technik i materiałów, które należy zastosować, by poprawnie chronić substancję zabytku.

Określenie możliwych kierunków zagospodarowania, a w konsekwencji ustalenie optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, w dużej mierze wkracza w kompetencje ekonomistów, a nie konserwatorów zabytków. Pierwszym etapem tego wycinka analizy *due diligence* dziedzictwa jest określenie ograniczeń związanych z adaptacją, przebudową nieruchomości oraz wskazanie na możliwie najlepsze sposoby ekspozycji wartości historycznych obiektów. Określenie potencjalnych nowych kierunków zagospodarowania nieruchomości to kolejne zadania w ramach opisywanego obszaru, który przenika się wraz z omawianym wcześniej DD ekonomiczno-finansowym, gdzie określano efektywność ekonomiczną inwestycji.

Rekomendacja optymalnego użytkowania nieruchomości

Efektom *due diligence* przemysłowych nieruchomości zabytkowych jest nie tylko przebadanie stanu nieruchomości, ale również określenie potencjału nieruchomości i możliwych kierunków jej rozwoju oraz zarekomendowanie optymalnego sposobu jej użytkowania. Rekomendacja powinna w szczególności uwzględniać kwestie związane z ochroną dziedzictwa przemysłowego, co nie zawsze będzie się pokrywać z wizją i planami potencjalnego inwestora. W takiej sytuacji należy dążyć do kompromisu, określając np. obszary „bezwzględnej” opieki konserwatorskiej i obszary, w których ingerencja inwestora może być daleko idąca, zastrzegając jednak uprzednio, że będą wdrażane działania łagodzące negatywne skutki inwestycji¹⁶.

¹⁵ Por: Cultural Heritage Due Diligence Guidelines, op. cit., s. 3.

¹⁶ Narzędziem, które jest stosowane od wielu lat w krajach anglosaskich i z powodzeniem łagodzi skutki negatywnych działań inwestorów na zabytkach, jest *Heritage Impact Assessment* (Ocena oddziaływania inwestycji na dziedzictwo, wartości historyczne). Obliguje ono inwestorów do wykazania wszelkich działań na tkance zabytku, które będą miały miejsce podczas inwestycji. W przypadku, gdy te czynności mają charakter niekorzystny, władze mają czas na zablokowanie inwestycji lub na wymuszenie środków łagodzących niepożądane efekty inwestycji. Patrz szerzej: M. Partidário: Impact Assessment. International Association for Impact Assessment, www.iaia.org/publications oraz Guidance on heritage impact assessments for Cultural World Heritage Properties. ICOMOS, UNESCO World Heritage 2010.

Podsumowanie

Przyszłość poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych nie jest pewna. Jeżeli w kraju nie zostaną wprowadzone właściwie rozwiązania prawne i organizacyjne, to z krajobrazów polskich miast zaczyną znikać zakłady przemysłowe, które niegdyś stanowiły ich chlubę i wyznaczały rytm życia mieszkańców. Szeroko rozumiany Skarb Państwa nie jest w stanie zaadaptować wszystkich zabytkowych obiektów, niezbędne jest zaangażowanie kapitału sektora prywatnego. Ze względu na wysokie nakłady związane z rekultywacją często bardzo zanieczyszczonego gruntu, a także z powodu trudnego¹⁷ rynku nieruchomości zabytkowych, niezbędne jest wsparcie i zachęta do inwestycji ze strony władz państwowych, a także środowisk naukowych. Niezbędne są rozwiązania organizacyjne, legislacyjne i fiskalne władz państwowych w połączeniu z zaangażowaniem prywatnego kapitału.

Zastosowanie *due diligence* w procesach inwestycyjnych w obszarze poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych nie tylko zmniejsza prawdopodobieństwo uszkodzenia lub zniszczenia zabytku, ale znacznie zmniejsza ryzyko niepowodzenia inwestycji. Zdaniem autora, przeprowadzenie DD nie może stanowić jedynie obciążenia potencjalnych inwestorów, ale powinno funkcjonować jako jedno z zadań publicznych podmiotów Skarbu Państwa. Ponadto powszechne przeprowadzenie DD dla wszystkich nieruchomości poprzemysłowych, zarówno zabytkowych, jak i jedynie „podejrzanych” o zabytkowość, umożliwi:

- identyfikację zabytkowych obiektów, a przez to ich lepszą ochronę,
- całościowe spojrzenie na problematykę zagospodarowania obiektów o charakterze poprzemysłowym i zabytkowym,
- stworzenie bazy zabytkowych obiektów poprzemysłowych przeznaczonych do zagospodarowania, stanowiącej element zachęty dla inwestorów (element marketingu miast),
- porównywanie danych przedstawianych przez inwestorów (np. w ocenie oddziaływania na środowisko czy dokumentacji projektowej) z tymi uzyskanymi wcześniej przez gminy i konserwatorów zabytków, co zmniejszy nadużycia deweloperów i pomoże wyeliminować próby oszustw.

¹⁷ Trudny rynek nieruchomości zabytkowych oznacza w tym przypadku często niską opłacalność inwestycji w nieruchomości zabytkowe, co spowodowane jest stosunkowo dużymi nakładami finansowymi związanymi z remontami, adaptacją i utrzymaniem bieżącym nieruchomości zabytkowych w stosunku do przychodów generowanych przez zabytki. Patrz szerzej: E. Vicente: Op. cit., s. 26.

Różnorodność poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych jest znacząca, każda nieruchomość charakteryzuje się swoistą specyfiką i wymaga indywidualnego podejścia. Zdaniem autora możliwe jest zbudowanie zestandaryzowanej, stosunkowo szczegółowej procedury, umożliwiającej kompleksową analizę stanu PNZ. Zamiarem autora jest stworzenie narzędzia, które usprawni proces inwestycyjny w poprzemysłowe nieruchomości zabytkowe przez to, że umożliwi osobom, które nie są biegłe w kwestiach dziedzictwa przemysłowego, zebranie i uporządkowanie właściwych danych, znacznie ułatwiając pracę osób o właściwych kompetencjach. Przerzucenie części czynności związanych z oceną „historyczności” obiektów na osoby niebędące specjalistami w zakresie poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych może przyczynić się do odciążenia profesjonalistów, a zarazem skuteczniejszej ochrony historycznych tkanek.

Zaprezentowany artykuł ma charakter wstępnych rozważań związanych z zasadnością wykorzystywania *due diligence* poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych. W dalszych etapach badań planowane jest zbudowanie listy kontrolnej w ramach *due diligence* poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych, która będzie spełniać przedstawione powyżej założenia.

Literatura

- Cultural Heritage Due Diligence Guidelines. Department of Indigenous Affairs. Government of Western Australia 2011.
- Guidance on heritage impact assessments for Cultural World Heritage Properties. ICOMOS, UNESCO World Heritage 2010.
- Konowalczuk J., Ramian T.: Analiza i ocena stanu nieruchomości przy wykorzystaniu procedury *due diligence*. „Nieruchomość” 2006, nr 1 (57).
- Korona L.: Przygotowanie inwestycji budowlanej do realizacji w świetle nowych wymagań ochrony środowiska. „Budownictwo. Czasopismo techniczne”. Z. 2. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 2010.
- Legal Aspects of Real Estate Due Diligence in Russia. Prezentacja sporządzona przez PricewaterhouseCoopers CIS Law Office 2004.
- Mączyńska E.: Teoria i praktyka wyceny. W: Ile jest warta nieruchomość. Poltext, Warszawa 2004.
- Partidário M.: Impact Assessment. International Association for Impact Assessment, www.iaia.org/publications.

Vicente E.: Economics of Built Cultural Heritage w: Integrating aims – built heritage in social and economic development. Ed. M. Mälkki, K. Schmidt-Thomé. Aalto University, School of Science and Technology, Centre for Urban and Regional Studies, Espoo 2010.

INDUSTRIAL HISTORIC PROPERTIES ASSESSMENT OUTLINE

Summary

The paper is focused on brief presentation of real estate due diligence concept in the field of industrial heritage. Due diligence is very effective tool used in real estate investment process. Implementing DD into brownfields and industrial heritage firstly reduces level of risk investments, and secondly it helps to preserve heritage.