

SPECYFIKA ORAZ WYCENA NIERUCHOMOŚCI POPZEMYSŁOWYCH

ADAM POLANOWSKI, CGIM
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY NR UPR. 4313
RZECZOZNAWCA INWESTYCYJNY
ADAM@POLANOWSKI.COM.PL

Nieruchomości poprzemysłowe (postindustrialne), będące spuścizną dynamicznego rozwoju przemysłu w XX wieku, stanowią dziś istotne wyzwanie zarówno dla urbanistów, inwestorów, jak i rzeczoznawców majątkowych. Charakteryzują się unikalną specyfiką, wynikającą z przeszłych funkcji oraz skali działalności, która często różni się z potrzebami współczesnego rynku. Z jednej strony oferują ogromny potencjał związany z rewitalizacją oraz adaptacją do nowych funkcji takich jak centra handlowe, obiekty mieszkalne czy przestrzenie kreatywne, z drugiej zaś - ich przekształcenie wymaga sprostania wielu trudnościom technicznym, ekonomicznym i formalnoprawnym.

Z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego wyzwaniem pozostaje ocena wartości takich nieruchomości, która musi uwzględniać nie tylko ich obecny stan w rozumieniu art. 4 pkt 17 GospNierU, ale także m.in. możliwości adaptacyjne, szerokie uwarunkowania ekonomiczne (np. potencjalne koszty remediacji środowiskowej) oraz zmieniające się uwarunkowania rynkowe.

W niniejszym artykule przedstawię na podstawie dotychczasowej praktyki kluczowe cechy wyróżniające nieruchomości poprzemysłowe, ich wpływ na proces wyceny oraz najczęściej spotykane problemy, które determinują wartość rynkową tego rodzaju nieruchomości. Analiza ta pozwoli na lepsze zrozumienie złożoności tematu oraz wskaże kierunki działań umożliwiających efektywne wykorzystanie nieruchomości poprzemysłowych w przestrzeni współczesnych miast.

Geneza zasobu

Nieruchomości poprzemysłowe będące przedmiotem zainteresowania rzeczoznawcy majątkowego w większości przypadków stanowią dziedzictwo doktryny jednolitej własności państwowej PRL. Zakładała ona, że wszelkie formy własności majątkowej w państwie socjalistycznym są podporządkowane interesom państwa i stanowią integralną część jego majątku. W praktyce oznaczało to, że nieruchomości należące do przedsiębiorstw (w tamtym okresie państwowych), niezależnie od ich funkcji, były

traktowane jako element wspólnego majątku narodowego.

W odniesieniu do nieruchomości przedsiębiorstw państwowych doktryna ta miała następujące konsekwencje:

- **Brak wyraźnego podziału własności.** Właścicielem nieruchomości formalnie pozostawało państwo, a przedsiębiorstwa miały jedynie prawo zarządzania i użytkowania tych obiektów. W efekcie przedsiębiorstwa nie mogły swobodnie dysponować nieruchomościami - na przykład ich sprzedaż czy dzierżawa wymagały zgody władz centralnych.
- **Ograniczona odpowiedzialność przedsiębiorstw.** Przedsiębiorstwa nie miały motywacji do inwestowania w modernizację czy konserwację nieruchomości, ponieważ brakowało mechanizmu przypisywania wartości ekonomicznej tym obiektom w bilansach przedsiębiorstw. W efekcie wiele nieruchomości poprzemysłowych ulegało dekapitalizacji.
- **Centralne planowanie i alokacja zasobów.** Budowa i alokacja nieruchomości była sterowana centralnie, co często prowadziło do powstawania obiektów o nadmiernych rozmiarach i nieefektywnym rozplanowaniu, wynikających z błędów planistycznych lub braku precyzyjnych danych gospodarczych.
- **Problemy z reprivatyzacją po 1989 roku.** Po transformacji ustrojowej w 1989 roku wiele nieruchomości poprzemysłowych było obciążonych nieregulowanym stanem prawnym. Brak jednoznacznego rozdzielenia własności państwowej od zarządzania przez przedsiębiorstwa prowadził do sporów o prawo własności i trudności w ich prywatyzacji.
- **Brak rynkowego charakteru nieruchomości.** W okresie PRL nieruchomości przedsiębiorstw państwowych nie miały realnej wyceny rynkowej, co utrudniało ich późniejsze oszacowanie i wprowadzenie do obrotu rynkowego.

Doktryna jednolitej własności państwowej była sztucznie efektywna w kontekście centralnie planowanej gospodarki,

jednak w długim okresie przyczyniła się do problemów strukturalnych związanych z utrzymaniem, adaptacją i wyceną nieruchomości poprzemysłowych.

Cechy nieruchomości poprzemysłowych

Nieruchomości poprzemysłowe stanowią kategorię obejmująca aktywa nieruchomościowe pierwotnie zaprojektowane na potrzeby przemysłowe, które straciły swoją pierwotną funkcję w wyniku zmian technologicznych, warunków ekonomicznych lub trendów rozwoju urbanistycznego.

Nieruchomości te zazwyczaj znajdują się w obszarach miejskich lub podmiejskich i mogą obejmować różne typy, takie jak dawne zakłady produkcyjne, które były wykorzystywane do produkcji, montażu lub serwisu w branżach takich jak np. przemysł ciężki, przemysł lekki, transport, charakteryzujące się dużymi, otwartymi przestrzeniami i wysokimi sufitami. Magazyny które niegdyś służyły do przechowywania i dystrybucji, często znajdują się w pobliżu węzłów komunikacyjnych, takich jak kolej, porty czy autostrady. Młyny, w tym stare młyny zbożowe i towarzyszące im elewatory, często są usytuowane w pobliżu rzek lub kanałów wykorzystywanych do napędu wodnego i wyróżniają się solidną konstrukcją oraz historycznymi cechami architektonicznymi. Zakłady przemysłowe, takie jak huty, rafinerie czy zakłady chemiczne, mogą obejmować duże obszary gruntów i specjalistyczną infrastrukturę. Obiekty kolejowe, które niegdyś służyły do wspomagania transportu oraz naprawy lub bazowania pociągów i sprzętu kolejowego, zazwyczaj znajdują się w centralnych lub łatwo dostępnych częściach miast. Tereny górnicze i wydobywcze takie jak stare kopalnie czy kamieniołomy często obejmują duże obszary gruntów i mogą zawierać budynki pomocnicze, takie jak warsztaty czy magazyny. Wreszcie elektrownie, w tym zamknięte elektrownie węglowe lub wodne, zazwyczaj charakteryzują się dużymi strukturami kubaturowymi oraz terenami przeznaczonymi do celów pomocniczych.

Większość nieruchomości poprzemysłowych przy których miałem okazję pracować, charakteryzowała się następującymi cechami:

- **Bardzo duży obszar gruntu, nieuzasadniony potrzebami gospodarczymi dla dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości.**

Nieruchomości poprzemysłowe charakteryzują się często rozległymi terenami, które w przeszłości były niezbędne dla funkcjonowania zakładu przemysłowego. Były one wykorzystywane na potrzeby logistyki, składowania materiałów, czy rozbudowanych procesów produkcyjnych, bądź w ogóle niewykorzystywane (w przeszłości firmy często pozyskiwały i utrzymywały duże działki, zakładając przyszlą ekspansję produkcji, której ostatecznie nie było). Niektóre branże, jak np. przemysł ciężki, naturalnie wymagały dużych powierzchni. Obecnie wraz ze zmianą technologii i optymalizacją procesów takie duże przestrzenie gruntowe tracą swoje uzasadnienie. Ich utrzymanie generuje wysokie koszty (głównie podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu UW), a często wymaga także poniesienia znacznych kosztów remediacji gruntu w razie jego zanieczyszczenia.

- **Dostosowanie budynków do takiego przemysłu, jaki był kiedyś, a nie do przemysłu takiego, jaki jest teraz.** Większość nieruchomości poprzemysłowych zostało zaprojektowanych z myślą o procesach technologicznych specyficznych dla minionej epoki, które dziś są już przestarzałe. Dawne technologie przemysłowe często wymagały znacznie większych przestrzeni niż współczesne, bardziej zautomatyzowane procesy. Rozwój technologii spowodował, że wiele procesów produkcyjnych przestało być opłacalne w starych halach, przemysł zmienił się, wiele branż zniknęło, a nowe pojawiły się w innych lokalizacjach. Modernizacja takich obiektów wymaga znacznych nakładów finansowych, a często okazuje się niemożliwa ze względu na konstrukcję budynku. To czyni takie nieruchomości mało atrakcyjnymi dla współczesnych inwestorów.
- **Bardzo duża powierzchnia całkowita i kubatura budynków, nieuzasadniona potrzebami gospodarczymi.** Wielkogabarytowe budynki przemysłowe były projektowane z myślą o masowej produkcji i przechowywaniu surowców na wielką skalę. Współczesne potrzeby, szczególnie w sektorze przemysłu 4.0, wymagają obiektów bardziej kompaktowych, wydajnych i energooszczędnych, przy czym klienci mają dziś zupełnie inne oczekiwania co do jakości produktów i warunków ich produkcji. Coraz większego znaczenia nabierają zagadnienia ESG. Wielkie hale pozostawione w spadku po dawnej erze przemysłowej stają się trudne do adaptacji do współczesnych wymagań, a ich utrzymanie stanowi znaczne obciążenie dla właściciela.
- **Duża wysokość obiektów, zbyt duża jak na współczesne potrzeby.** Wysokie budynki przemysłowe, projektowane do instalacji wielkich maszyn i urządzeń, zwłaszcza w przemyśle ciężkim, nie znajdują obecnie uzasadnienia w większości sektorów gospodarki. Niekiedy wysokie budynki miały de facto charakter głównie reprezentacyjny i świadczyły o potędze przedsiębiorstwa zwłaszcza że w przeszłości nie było tak wielu ograniczeń dotyczących zabudowy, co pozwalało na budowę wysokich obiektów. Wysokość takich obiektów prowadzi do nadmiernych kosztów ogrzewania, chłodzenia oraz konserwacji. Przestrzenie te są ponadto trudne do adaptacji na potrzeby magazynowe, produkcyjne bądź biurowe czy mieszkalne (tzw. lofty), co dodatkowo ogranicza ich atrakcyjność na rynku.
- **Bardzo słabe parametry komfortu użytkownika, zwłaszcza komfortu termicznego, bardzo słaba efektywność energetyczna.** W przeszłości nacisk kładziono głównie na wydajność produkcji, a komfort pracowników był mniej istotny. Budynki przemysłowe z przeszłości z natury rzeczy nie spełniają więc współczesnych standardów komfortu. Budynki przemysłowe często były budowane z materiałów o niskich parametrach izolacyjnych, co prowadziło do wysokich strat ciepła: słaba izolacja termiczna, przestarzałe systemy grzewcze i brak nowoczesnych technologii zarządzania energią sprawiają, że koszty ich eksploatacji są bardzo wysokie. Problem ten jest szczególnie dotkliwy w kontekście rosnących cen energii i wymogów ekologicznych.

- **Zanieczyszczenie gruntu i budynku substancjami szkodliwymi wynikające z niskiej kultury technicznej użytkownika.** W przeszłości nie przywiązywano takiej wagi do ochrony środowiska jak obecnie. Stosowano przestarzałe technologie, które generowały duże ilości odpadów i zanieczyszczeń. Dawne zakłady przemysłowe często nie przestrzegały norm środowiskowych (niekiedy zresztą takich norm po prostu nie było), co prowadziło do skażenia gruntów substancjami chemicznymi np. olejami czy metalami ciężkimi. Zanieczyszczenia te mają długotrwały wpływ na środowisko i stanowią poważne wyzwanie w procesie adaptacji nieruchomości. Remediacja gruntu i usuwanie szkodliwych substancji z budynków wiąże się z wysokimi kosztami i czasochłonnymi procedurami.
- **Problemy finansowe i/lub formalnoprawne właścicieli, z czym wiąże się np. spore obciążenia hipoteczne.** Wiele przedsiębiorstw upadło, pozostawiając po sobie zadłużone nieruchomości. Współcześnie nieruchomości poprzemysłowe często należą do firm lub osób prywatnych, które także mają problemy finansowe. Obciążenia hipoteczne, długi czy spory prawne związane z tytułem własności dodatkowo komplikują możliwości sprzedaży lub adaptacji takich obiektów. Długotrwałe procedury prawne i brak płynności finansowej właścicieli sprawiają, że nieruchomości te często popadają w ruinę a brak lub niekompletna dokumentacja dotycząca nieruchomości utrudnia ich sprzedaż lub przekształcenie.
- **Dekapitalizacja i często dewastacja budynków wynikająca z zaprzestania ponoszenia jakichkolwiek nakładów na budynki oraz z zaprzestania ochrony fizycznej.** Wiele budynków nie było modernizowanych od momentu budowy, co już w okresie eksploatacji skutkowało ich złą kondycją techniczną. Właściciele nie mają środków na utrzymanie i zabezpieczenie nieruchomości a brak środków finansowych na utrzymanie oraz brak nadzoru nad nieruchomościami poprzemysłowymi po wyłączeniu budynków z eksploatacji prowadzi do ich szybkiej dekapitalizacji. Zniszczone dachy, wilgoć, dewastacje przez osoby trzecie (wandalizm) oraz kradzieże materiałów budowlanych, takich jak metalowe elementy konstrukcyjne czy okablowanie, przyspieszają degradację obiektów. W skrajnych przypadkach budynki stają się realnym zagrożeniem dla zdrowia i życia osób przebywających na takich obiektach (zwykle nielegalnie).

5R czyli rzeczoznawca wobec działań rewitalizacyjnych

Typowa „czwórka” działań związanych z przywracaniem nieruchomości poprzemysłowych do obiegu gospodarczego i społecznego obejmuje działania rewitalizacyjne, rekultywację i remediację, a także rozbiórkę zbędnych budynków, budowlę i instalację nie rokujących zasadności ekonomicznej, społecznej ani historycznej dla ich dalszego istnienia:

- **Rewitalizacja** nieruchomości oznacza proces kompleksowego odnowienia lub przekształcenia istniejących obiektów i terenów w celu przywrócenia ich funkcjonalności, estetyki i wartości użytkowej. Polega ona na dostosowaniu nieruchomości do współczesnych potrzeb użytkowników, często z

uwzględnieniem nowych funkcji (np. mieszkaniowych, komercyjnych, kulturalnych), przy jednoczesnym poszanowaniu lokalnych uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych. Rewitalizacja może obejmować modernizację budynków, adaptację przestrzeni, poprawę infrastruktury oraz działania mające na celu poprawę jakości życia w danym obszarze.

- **Remediacja** terenu oznacza proces usuwania lub neutralizowania zanieczyszczeń środowiskowych z obszaru, który został skażony w wyniku działalności człowieka, takiej jak przemysł, gospodarka odpadami czy transport. Celem remediacji jest przywrócenie terenu do stanu umożliwiającego jego bezpieczne użytkowanie, zgodnie z wymogami środowiskowymi i prawnymi. Proces ten może obejmować różnorodne metody, takie jak oczyszczanie gleby, wód gruntowych, czy usuwanie toksycznych materiałów, a także działania technologiczne i biologiczne ex-situ i in-situ, w tym wykorzystanie mikroorganizmów do absorpcji zanieczyszczeń.
- **Rekultywacja** terenu oznacza proces przywracania wartości użytkowych lub przyrodniczych terenom zdegradowanym, szczególnie w wyniku działalności przemysłowej, górniczej lub innych ingerencji człowieka. Działania te obejmują poprawę właściwości gleby, odtworzenie roślinności, stabilizację terenu, a także neutralizację szkodliwych substancji. Celem rekultywacji jest stworzenie warunków do ponownego wykorzystania terenu w celach gospodarczych, rekreacyjnych lub ekologicznych, przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności z wymaganiami środowiskowymi i prawnymi.
- **Rozbiórka** obiektów przemysłowych oznacza proces likwidacji budynków, budowli, infrastruktury, instalacji związanych z wcześniejszą działalnością przemysłową. Polega na usunięciu elementów konstrukcyjnych i technicznych w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska i zasadami bezpieczeństwa. Proces ten obejmuje również segregację i utylizację odpadów, w tym materiałów niebezpiecznych, takich jak azbest, substancje chemiczne czy metale ciężkie. Celem rozbiórki może być zwłaszcza przygotowanie terenu pod nowe inwestycje, rekultywacja lub rewitalizacja przestrzeni, a także eliminacja obiektów stanowiących zagrożenie dla otoczenia.

No i wreszcie piąte R, czyli rzeczoznawca majątkowy. Stosownie do art. 174 ust. 3a GospNierU, rzeczoznawca może m in. sporządzać **opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego**, dotyczące: 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku, 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju, 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, 4) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, 5) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości, 6) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Jest to więc całkiem spora przestrzeń do działania.

Tak więc:

Rzeczoznawca majątkowy może odgrywać istotną rolę w

procesach związanych z rewitalizacją, remediacją, rekultywacją i rozbiórkami, pełniąc funkcję doradczą, wyceniającą oraz opiniującą w zakresie wartości tych nieruchomości, które wymagają specjalistycznych działań. Np. w przypadku rewitalizacji, rzeczoznawca majątkowy ocenia potencjał rynkowy i możliwe kierunki zagospodarowania terenów zdegradowanych, biorąc pod uwagę zmiany w otoczeniu oraz planowane inwestycje. W kontekście remediacji i rekultywacji, jego zadaniem jest oszacowanie kosztów przywrócenia gruntów do stanu użytkowego, a także weryfikacja zmian w wartości nieruchomości po przeprowadzeniu tych procesów. Podczas rozbiórek, rzeczoznawca może przeprowadzać wycenę i weryfikację wartości prac rozbiórkowych obiektów, uwzględniając stan techniczny budynków oraz wartość rezydualną nieruchomości po przeprowadzeniu prac. W każdym z tych przypadków kluczowa jest współpraca z innymi specjalistami, co pozwala na rzetelną ocenę i optymalizację działań rewitalizacyjnych, rekultywacyjnych i innych procesów związanych z wykorzystaniem nieruchomości.

Oczywiście szczegółowy zakres zadań możliwych do wykonania przez rzeczoznawcę zależał będzie od wielu różnych okoliczności. Na pewno od ogólnej pozycji rynkowej rzeczoznawcy i umiejętności pozyskiwania zleceń wysokoprofilowych, ale także - a może przede wszystkim - od rzetelnie przeprowadzonej samooceny wskazującej na obszar posiadanych **kompetencji zawodowych** w zakresie nieruchomości przemysłowych (szerzej napisałem o tym w rozdziale Body Of Knowledge).

Warto przy tym zauważyć, że tak naprawdę zakres wykonywanych czynności może być jeszcze szerszy od tego który wskazałem powyżej (np. reprezentacja klienta w postępowaniach administracyjnych), tyle że te inne, **szersze czynności nie będą już objęte tytułem zawodowym rzeczoznawcy majątkowego** (w praktyce oznacza to, że nie będzie możliwości posłużenia się tytułem ani pieczęcią rzeczoznawcy majątkowego, czynności te nie będą także objęte ubezpieczeniem zawodowym).

Wycena nieruchomości przemysłowych

Wycena nieruchomości przemysłowych wiąże się ze specyficznymi wyzwaniami wynikającymi z ich historii, konstrukcji, stanu technicznego i potencjału do przekształceń.

Jednym z najczęstszych problemów jest **zanieczyszczenie środowiska**, ponieważ wiele nieruchomości przemysłowych mogło zostać skażonych chemikaliami, metalami ciężkimi lub innymi zanieczyszczeniami pochodzącymi z wcześniejszych działalności przemysłowych. Może to prowadzić do znacznych kosztów oczyszczenia i odpowiedzialności środowiskowej wynikającej z art. 101m i 101h PrawOchrŚrodU, które obniżają wartość rynkową, a potencjalne przeszkody prawne lub administracyjne zwykle odstraszą nabywców. Aby poradzić sobie z tym problemem, niezbędne jest uprzednie zaangażowanie ekspertów środowiskowych do przeprowadzenia szczegółowych ocen, takich jak badania sozologiczne - Etap I i II czy oceny oddziaływania na środowisko.

Kolejnym wyzwaniem jest **przestarzała funkcjonalność** (zużycie funkcjonalne), gdy nieruchomość może już nie być odpowiednia do pierwotnego użytku z powodu

przestarzałego projektu, technologii lub innego rodzaju nieefektywności. Może to skutkować ograniczonym popytem na zarówno pierwotne jak i wtórne wykorzystanie obiektu oraz wysokimi kosztami adaptacji lub przebudowy. Identyfikacja najbardziej odpowiednich scenariuszy wykorzystania, takich jak adaptacyjne przekształcenie obiektu lub nawet rozbiórka i ponowne zagospodarowanie terenu, może w dużym stopniu pomóc rzeczoznawcy w rozwiązaniu tego problemu.

Wyzwanie stanowią również ograniczenia w zakresie **planowania przestrzennego** i sposobu użytkowania gruntów, ponieważ obecne przepisy planistyczne mogą nie odpowiadać potencjalnym planom przebudowy. Dodatkowo ograniczy to możliwości rozwoju, chyba że możliwe będzie przekształcenie funkcji dla danego obszaru. W tym przypadku kluczowa okaże się analiza lokalnych regulacji planistycznych i ocena wykonalności przekształcenia strefy (co w praktyce wiąże się ze zmianą mpzp - uwaga na zmiany z 2023 r.). W dodatku rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości jest zobowiązany do stosowania art. 154 ust. 2 i 3 GospNierU co może nie mieć żadnego sensu rynkowego (prowadzi do uzyskania „wirtualnej” wartości rynkowej tzn. wartości formalnie poprawnej, lecz niemożliwej do uzyskania w tzw. realu; warto więc pamiętać o zawarciu w operacie klauzuli o określeniu wartości rynkowej w sposób „sztuczny” zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi).

Problem potęguje się w sytuacji gdy nieruchomość została wpisana do **rejestrów zabytków, gminnej ewidencji zabytków** lub na listę tzw. dóbr kultury współczesnej. Z reguły zmniejsza to opcje rozwoju i podnosi koszty utrzymania i renowacji, które powinny zostać ocenione przez rzeczoznawcę pod kątem wpływu finansowego oraz możliwych dotacji lub innego rodzaju zachęt (np. bonifikaty cenowe).

Szczegółowego zbadania wymagają niebudynkowe **elementy infrastruktury i suprastruktury** nieruchomości: sieci elektroenergetyczne, wodnokanalizacyjne, gazowe, ciepłone (zwłaszcza tzw. „wysoki parametr”), sieci specjalistyczne pod kątem nie tylko ich występowania ale także formuły (struktura, rozległość, posadowienie, występowanie komór podziemnych np. zbiorników, elementów nadziemnych (np. tzw. estakady technologiczne, taśmociągi), bocznice i tory kolejowe). Z reguły problemem jest redundantność tych instalacji tzn. będą one wymagały inwentaryzacji, likwidacji i zaprojektowania od nowa, choć niektóre elementy zostaną pozostawione ze względów historycznych.

W niektórych przypadkach rzeczoznawcy napotykają **brak porównywalnych transakcji** z powodu unikalnych cech nieruchomości przemysłowych (a pamiętajmy, że rzeczoznawca musi stosować się do formalnej definicji podobieństwa określonej w art. 4 pkt 16 GospNierU), co może utrudniać bezpośrednie stosowanie podejścia porównawczego. W takim przypadku często konieczne jest odejście od formuły operatu szacunkowego i wyrażenie stanowiska w formie opinii eksperckiej (art. 174 ust. 3a GospNierU) polegającej na profesjonalnym osądzie i wykorzystaniu wielu ujęć wyceny, takich jak np. konglomerat ujęcia porównawczego, kosztowego, dochodowego i pozostałościowego, w celu określenia nie tyle wartości rynkowej co raczej najbardziej prawdopodobnej ceny lub

wręcz przedziału cenowego (tzw. widełek), a niekiedy także tzw. widełek negocjacyjnych. Koszt ponownego zagospodarowania nieruchomości będzie przy tym bardzo istotnym czynnikiem, ponieważ wysokie koszty modernizacji strukturalnych, dostosowania do aktualnych norm budowlanych (WarTechnBudR) lub rozbiórki mogą wraz z kosztami remediacji znacznie przekroczyć wartość gruntu i odstraszyć potencjalnych nabywców. Uwzględnienie w procesie wyceny analizy wykonalności i szacunków kosztów przebudowy może pomóc w zarządzaniu tym ryzykiem.



Wartość rynkowa i indywidualna

Na podstawie dość rozległej znajomości problematyki zagospodarowania nieruchomości przemysłowych skłaniam się ku pogładowi, że w przypadku tego rodzaju nieruchomości pojęcie uniwersalnie określonej „wartości rynkowej” może nie mieć zastosowania ze względu na unikalne cechy i okoliczności każdej nieruchomości, sugerując, że należy raczej poszukiwać „wartości indywidualnej”, lub dokładniej „wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora” (art. 174 ust. 3a pkt. 6 GospNierU). Ta idea ma dość mocne uzasadnienie, chociaż zależy to od celu i metodologii wyceny.

Wartość rynkowa jest zazwyczaj definiowana jako kwota, za którą aktywa powinny zostać wymienione między sprzedawcą i nabywcą w transakcji przeprowadzonej na warunkach rynkowych, przy założeniu odpowiedniego marketingu i świadomego podejmowania decyzji przez obie strony. Racjonalność takiej definicji jest raczej oczywista, jednakże model wartości rynkowej jest dodatkowo „obudowywany” różnego rodzaju regulacjami i praktykami: GospNierU, WycNierU, RachU, Rekomendacje adresowane do sektora finansowego, Standardy zawodowe, Standardy organizacji międzynarodowych, Noty interpretacyjne, a nawet indywidualne poglądy przekazywane podczas studiów podyplomowych. W rezultacie model wyceny wynikający z regulacji i interpretacji może w konkretnych przypadkach okazać się niezgodny z realiami rynkowymi, zwłaszcza w sytuacjach, gdzie rynek jest płytki lub nieefektywny (np. w przypadku nieruchomości specjalistycznych, przemysłowych lub niszowych), gdy „na siłę” poszukuje się nieruchomości spełniających formalne kryteria podobieństwa, gdy nieruchomości są wprawdzie formalnie podobne, lecz bardzo różnią się ceną transakcyjną (zagadnienie tzw. dużej delty) bądź gdy regulacje nakładają ograniczenia, które uniemożliwiają elastyczne dopasowanie

wartości do realnej sytuacji rynkowej. Jednym z takich istotnych ograniczeń jest praktyczne wyłączenie możliwości korzystania z metody pozostałościowej do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przemysłowej przewidzianej do dalszego rozwoju, bowiem metodę pozostałościową (resztową) można zastosować jedynie wówczas, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 3 GospNierU, § 18 ust. 1 pkt 1 WycNierR).

Ogólnie można powiedzieć, że wycena wartości rynkowej oparta o regulacje GospNierU i WycNierR sprawdza się dość dobrze w przypadku nieruchomości typowych, obejmujących głównie grunty przemysłowe lub nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi, które nie przedstawiają istotnej cenności funkcjonalnej, technicznej ani historycznej (np. zdekapitalizowane hale żelbetowe z lat 70. ub. w.) i są w dość krótkim czasie po nabyciu rozbieżane przez nabywcę. Jednak bardziej złożone nieruchomości postindustrialne stanowią częstokroć spore wyzwanie przy określaniu wartości rynkowej z powodu ich specyficznych cech, takich jak specjalistyczne przeznaczenie, problemy związane z lokalizacją, zanieczyszczenia czy specyficzna architektura, które utrudniają porównanie transakcji. W rezultacie rzeczoznawcy muszą niekiedy balansować między wymogami formalnymi a próbą realnego odzwierciedlenia wartości dla klientów. Często - kierując się etyką zawodową - rzeczoznawcy wprowadzają do operatów dodatkowe klauzule wyjaśniające lub podkreślają ograniczenia wyceny wartości rynkowej wynikające z regulacji formalnych - aby klienci nie byli wprowadzani w błąd i nie utożsamiali formalnie określonej wartości rynkowej z faktyczną ceną transakcyjną którą mogą otrzymać lub którą powinni zapłacić.

Wartość indywidualna. Dla konkretnego nabywcy cena, którą jest skłonny zapłacić, może być znacznie wyższa lub niższa od wartości rynkowej, ponieważ opiera się na jego indywidualnych potrzebach, możliwościach i planach. Przykładem może być inwestor strategicznie kupujący nieruchomości dla konkretnej lokalizacji, sąsiad gotowy zapłacić więcej, aby rozszerzyć swoją działkę, firma, która adaptuje nieruchomości do własnych procesów technologicznych. Tak ustalona cena stanowi odzwierciedlenie wartości indywidualnej, która nie jest uogólniona ani standardowa, lecz subiektywna i oparta na sytuacji danej strony.

Wartość indywidualna opiera się więc zwykle na specyficznych planach wykorzystania potencjału nieruchomości przez nabywcę, takich jak np. rozbudowa, ponowne wykorzystanie jako tzw. wykorzystanie adaptacyjne, kontynuacja działalności lub nawet rozbiórka budynków i budowli i przywrócenie terenu do stanu zerowego. Rynek nieruchomości przemysłowych szczególnie mocno polega na wizji zdecydowanego nabywcy dotyczącej danej lokalizacji: np. transformacji fabryki na lofty, czy jej wyburzenia na potrzeby centrum logistycznego. Duży wpływ na tak postrzeganą wartość nieruchomości mają także czynniki takie jak zanieczyszczenie środowiska czy inne ograniczenia, wymagając każdorazowo indywidualnych rozwiązań.

Wartość indywidualna staje się szczególnie istotna, gdy brak jest wiarygodnych porównań rynkowych lub gdy transakcje są wynikiem unikalnych czynników sytuacyjnych. Metodologie takie jak metoda pozostałościowa (resztowa), modyfikowane

podejście dochodowe czy analiza scenariuszowa efektywności ekonomicznej różnych wariantów postępowania z nieruchomością mogą pomóc rzeczoznawcy w oszacowaniu wartości indywidualnej, koncentrując się na planowanym przez nabywcę wykorzystaniu oraz przewidywanych przepływach pieniężnych (kosztach i przychodach) związanych z realizacją zamierzonego przedsięwzięcia i strategią podatkową nabywcy (znacznie szerszy temat, nie będę go w tym miejscu omawiał).

Ostatecznie **zarówno wartość rynkowa, jak i wartość indywidualna pełnią swoje role w wycenie nieruchomości przemysłowych**, a wybór między nimi zależy od celu wyceny, potrzeb klienta, specyfiki nieruchomości oraz kompetencji merytorycznych rzeczoznawcy majątkowego. Wartość rynkowa jest ważnym narzędziem ujednolicającym proces wyceny, ale jej sztywne zastosowanie wbrew realiom rynkowym może prowadzić do nieadekwatnych wyników. Wartość indywidualna zaś, choć subiektywna, przeważnie odgrywa decydującą rolę w praktycznych transakcjach i powinna być koniecznie brana pod uwagę jako uzupełnienie formalnych wycen opartych o regulacje ustawowe.

Body of Knowledge

Omawiając zagadnienia związane z nieruchomościami przemysłowymi chcę też wskazać na potrzebę sformułowania tzw. Body of Knowledge (BoK, pol. Obszar wiedzy) odnoszącego się do przedmiotowej tematyki. Innymi słowy chodzi o wskazanie jakim obszarem kompetencji powinien wykazywać się rzeczoznawca majątkowy podejmujący się działań w segmencie nieruchomości przemysłowych.

Nikt o tym jeszcze nie pisał, a zatem po prostu sformułowałem ten zakres w sposób autorski na podstawie własnej praktyki i subiektywnie postrzeganych potrzeb merytorycznych:

- Umiejętność przeprowadzenia wewnętrznej oceny stanu technicznego nieruchomości przemysłowej dla celów rzeczoznawczo - analitycznych.
- Umiejętność oszacowania całkowitego kosztu utrzymania zasobu nieruchomości (TCP - Total Cost of Possession) oraz oceny tego kosztu na tle kosztów innych nieruchomości.
- Wiedza na temat metod optymalizacji podatków i opłat z tytułu posiadania nieruchomości przemysłowych oraz rozpoznawania kosztów nieruchomości w ujęciu podatkowym.
- Umiejętność określania rzeczywistego stopnia zużycia nieruchomości obejmującego różne kategorie zużycia, m in. zużycie techniczne funkcjonalne, środowiskowe.
- Umiejętność sporządzania bieżącego obrazu / budżetu nieruchomości, nakładów na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz obliczenia punktu rentowności (break-even point).
- Umiejętność pracy z wykorzystaniem oprogramowania do analiz geoprzestrzennych QGIS oraz integracji plików CAD i GIS.
- Znajomość współczesnych programów funkcjonalno-użytkowych (PFU) dla budynków o analogicznej lub alternatywnej funkcji i przeznaczeniu.

- Praktyczna poparta wieloma konkretnymi przykładami wiedza na temat rewitalizacji dawnej substancji przemysłowej na obszarze całego kraju.
- Znajomość patternów (typowych schematów, sposobów postępowania) nabywców nieruchomości przemysłowych (co dzieje się zwykle z takimi nieruchomościami po sprzedaży).
- Umiejętność formułowania tzw. pomysłu na nieruchomości przemysłowe oraz naszkicowania wizji i kierunków docelowego rozwoju takich nieruchomości wraz z krótką analizą ekonomiczną.
- Umiejętność formułowania propozycji tymczasowego wykorzystania nieruchomości (np. tory crossowe i quadowe, place nauki jazdy, treningi paintball / survival).
- Umiejętność szacowania kosztów wynikających z prokrastynacji właścicielskiej w podejmowaniu decyzji strategicznych (z grubsza: aprecjacja wartości minus koszty bieżące utrzymania).
- Umiejętność formułowania analizy SWOT dla nieruchomości i jej otoczenia.
- Znajomość lokalnych programów rewitalizacji oraz granic obszarów objętych takimi programami.
- Znajomość rzeczywistych (nie katalogowych!) kosztów które trzeba ponieść w celu przywrócenia używalności budynków i/lub gruntów przemysłowych.
- Umiejętność wstępnej oceny w trybie własnym i w wyniku wywiadu środowiskowego, na ile prawdopodobne jest zanieczyszczenie gleby i budynków (wskazanie do badań sozologicznych).
- Umiejętność oceny, czy zasadnym sposobem optymalnego gospodarowania nieruchomością jest jedynie rozbiórka dotychczasowych budynków i budowy (z pełną analizą ekonomiczną).
- Znajomość problematyki rozbiórek oraz aktualnych rynkowych (przetargowych, a nie katalogowych) poziomów kosztów rozbiórek różnego rodzaju obiektów.
- Znajomość zagadnień ochrony środowiska, w szczególności remediacji, rekultywacji, postępowania z odpadami, ocen oddziaływania na środowisko (OOS).
- Praktyczna wiedza na temat możliwości przekazania własności nieruchomości w trybie art. 9021 KodCywU (dawna instytucja zrzeczenia się własności wygasła w 2005 r.)
- Umiejętność pozyskiwania dokumentacji archiwalnej, współpracy z organami konserwatorskimi, organizacjami pozarządowymi (NGO) zaangażowanymi w ochronę budynków historycznych.
- Umiejętność szacowania całkowitego kosztu cyklu życia budynku (LCC) w kontekście aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości.

Ogólnie rzecz ujmując, zakres wiedzy obejmujący powyższe punkty dotyczy dość szerokiego wachlarza umiejętności i kompetencji, które są w mojej ocenie niezbędne do profesjonalnej oceny, zarządzania i optymalizacji nieruchomości przemysłowych. Kluczowe jest rozumienie różnych rodzajów zużycia nieruchomości, umiejętność sporządzania budżetów operacyjnych, modelowania wariantów postępowania a także przeprowadzenia wielowariantowych i zmiennoparametrycznych analiz rentowności. Tak definiowana wiedza pozwala nie tylko na trafną ocenę sytuacji ale przede wszystkim na rekomendację dalszych działań. Dodatkowo, kompetencje w zakresie

ochrony środowiska oraz współpracy z organami ochrony dziedzictwa kulturowego są niezbędne do kompleksowego podejścia do nieruchomości przemysłowych, w tym w zakresie ich rewitalizacji, rekultywacji i remediacji

Podsumowanie

Nieruchomości przemysłowe często stanowią atrakcyjną opcję do ponownego zagospodarowania ze względu na swoje unikalne cechy, oferując możliwości różnych przekształceń. Mogą zostać przekształcone na cele mieszkaniowe lub wielofunkcyjne, np. zamiana starych magazynów na apartamenty typu loft lub przestrzenie o różnych funkcjach. Nadają się również do użytku komercyjnego, w tym na biura kreatywne, przestrzenie handlowe czy obiekty kulturalne, takie jak galerie sztuki, muzea czy hale wystawowe. Dodatkowo, mogą służyć celom publicznym, jak parki, placówki edukacyjne czy centra społeczne, a także mogą zostać przekształcone w centra innowacji, w tym przestrzenie coworkingowe lub kampusy technologiczne. Jednakże,

ponowne zagospodarowanie nieruchomości postindustrialnych wiąże się z wyzwaniami takimi jak likwidacja zanieczyszczenia środowiska (skażenia gleby lub wód gruntowych) oraz wysokie koszty dostosowania budynków do nowoczesnych standardów.

Miarodajne szacowanie wartości nieruchomości przemysłowych na podstawie scenariusza potencjalnego rozwoju wymaga sformułowania i przyjęcia interdyscyplinarnych założeń dotyczących kierunku i zakresu prac, przyszłych warunków rynkowych, kosztów rozwoju oraz osiągalnych stawek czynszu lub cen sprzedaży, niezbędna może okazać się też ściślejsza współpraca ze specjalistami różnych branż. Oczekiwania interesariuszy oraz różne poglądy na temat wartości i przeznaczenia nieruchomości mogą prowadzić do potencjalnych konfliktów podczas przeprowadzania i omawiania wycen, które zwykle można rozwiązać poprzez szczegółowe uzasadnienie założeń wyceny i metodologii.

