

Technical Due Diligence (TDD) Environmental Due Diligence (EDD)

Uzyskaj kompleksową ocenę nieruchomości i poznaj ryzyka związane z inwestycją!

Realizowane przez DEKRA audyty: techniczny Due Diligence (TDD) oraz środowiskowy Due Diligence (EDD) stanowią kompleksowe wsparcie w ocenie nieruchomości oraz zarządzaniu ryzykiem technicznym i środowiskowym.

Dzięki doświadczeniu oraz eksperckiej wiedzy DEKRA zyskasz pełny obraz swojej inwestycji i podejmiesz świadome decyzje!

Audyty **Technical Due Diligence (TDD)** i **Environmental Due Diligence (EDD)** realizowane przez ekspertów DEKRA dostarczają rzetelnych informacji o stanie technicznym i środowiskowym nieruchomości. To kluczowe narzędzia w procesach inwestycyjnych, pozwalające zminimalizować ryzyka, precyzyjnie ocenić wartość oraz przewidzieć potencjalne koszty związane z eksploatacją lub adaptacją nieruchomości.

Wszehstronna ocena techniczna nieruchomości – dla inwestorów, deweloperów i właścicieli

Audit techniczny TDD dostarcza kluczowych danych o stanie technicznym nieruchomości i infrastrukturze, umożliwiając:

- identyfikację ryzyk, które mogą wpłynąć na wartość inwestycji,
- ocenę możliwości realizacji planowanych działań inwestycyjnych,
- określenie potencjalnych kosztów napraw, adaptacji i eksploatacji.

To narzędzie pozwala uniknąć nieprzewidzianych problemów prawnych, technicznych i finansowych, stanowiąc podstawę do podejmowania świadomych decyzji.

Jakie korzyści przynosi audyt Technical Due Diligence?

- minimalizacja ryzyka,
- wiarygodna wycena nieruchomości i możliwość negocjacji ceny zakupu,
- pewność co do potencjału inwestycyjnego terenu lub obiektu.

Zakres usług TDD:

1. Ocena terenu i jego otoczenia:

- Analiza topografii, ukształtowania terenu, warunków hydrologicznych oraz potencjalnych zagrożeń, takich jak powódzie czy podtopienia.
- Ocena przeszłego i obecnego sposobu użytkowania terenu, w tym ewentualnych zmian wynikających z działalności człowieka.
- Badanie sąsiedztwa i wpływu otaczających terenów na inwestycję, np. ograniczenia w związku z ochroną konserwatorską.

2. Weryfikacja infrastruktury i mediów:

- Analiza dostępności mediów, takich jak woda, energia elektryczna, gaz, kanalizacja sanitarna i deszczowa.
- Ocena istniejącej infrastruktury pod kątem jej stanu technicznego, zgodności z wymaganiami projektowymi oraz ewentualnych kolizji z planowaną inwestycją.

3. Analiza dokumentacji:

- Ocena posiadanej dokumentacji projektowej.

- Ocena zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i innych aktów formalno-prawnych, które mogą ograniczać realizację inwestycji.
- Przegląd decyzji administracyjnych, takich jak pozwolenia na budowę, decyzje środowiskowe czy warunki przyłączeniowe gestorów mediów.

4. Identyfikacja ryzyk technicznych:

- Ocena stanu technicznego budynków i innych obiektów infrastruktury.
- Wskazanie wad konstrukcyjnych, zużycia materiałowego oraz kosztów związanych z naprawą lub modernizacją.
- Ocena kompletności dokumentacji technicznej utrzymania obiektu.
- Określenie ryzyk związanych z eksploatacją nieruchomości, takich jak awarie czy niedostosoowanie do planowanych funkcji.

5. Kosztorys:

- Przygotowanie zestawienia przewidywanych kosztów związanych z niezbędnymi naprawami, adaptacjami lub rozbiórką.



Environmental Due Diligence (EDD) – Audyty środowiskowe nieruchomości

Przeprowadzenie audytu środowiskowego due diligence pozwala zweryfikować, czy nieruchomość spełnia obowiązujące regulacje prawne i ocenić ewentualne ryzyka związane z zanieczyszczeniami gleby, wód gruntowych, czy obecnością substancji chemicznych, które mogą wpłynąć na środowisko lub zdrowie ludzi korzystających z danej nieruchomości. Dzięki temu inwestorzy mogą podjąć świadome decyzje inwestycyjne uwzględniające ewentualne ryzyka i koszty związane z remediacją terenu i spełnieniem obowiązujących regulacji środowiskowych.

Proces audytu środowiskowego można podzielić na trzy fazy o różnych stopniach szczegółowości.

Faza I – Ocena wstępna

Mającą na celu wstępną ocenę stanu środowiskowego nieruchomości oraz stopnia ryzyka wystąpienia zanieczyszczenia.

Badanie obejmuje:

- weryfikację dokumentacji oraz historii użytkowania terenu,
- wizję lokalną w terenie,
- identyfikację potencjalnych ryzyk środowiskowych wynikających z dotychczasowego użytkowania nieruchomości,
- ocenę działalności prowadzonej na danym terenie oraz na terenach sąsiednich w kontekście możliwego ryzyka zanieczyszczenia,
- weryfikację lokalizacji w kontekście obszarów ochrony przyrody, wód powierzchniowych i zabytków archeologicznych.

- przegląd map topograficznych i innych dostępnych źródeł pod kątem historii terenu, obecności wód powierzchniowych, informacji na temat geologii terenu oraz obecności chronionych miejsc i zabytków.
- opracowanie szczegółowego raportu z rekomendacjami i oceną środowiskową badanego terenu z uwzględnieniem wszystkich powyższych elementów.

Faza II - Wstępne Badania Środowiskowe

Mającą na celu bardziej szczegółowe badanie środowiska gruntowo-wodnego w celu potwierdzenia występowania potencjalnego zanieczyszczenia.

Badania terenowe tzw. faza II przeprowadzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia badania zanieczyszczeń, obejmuje pobieranie próbek gleby i wód gruntowych w celu potwierdzenia obecności niebezpiecznych substancji.

Badanie obejmuje:

- Na podstawie wyników Fazy I wyznaczane są obszary najbardziej narażone na występowanie zanieczyszczenia.
- Teren dzielony jest na sekcje badawcze w których wyznaczone zostają punkty poboru próbek gruntu i wody gruntowej, oraz ustalany jest zakres badań jakim należy poddać próbki.
- Akredytowany pobór próbek, badania laboratoryjne.
- Sporządzenie raportu zawierającego interpretację wyników badań laboratoryjnych mających wskazać stopień zanieczyszczenia i jego zasięgu oraz określenia ewentualnych koniecznych dalszych działań w tym oszacowania kosztów prac remediacyjnych.

Faza III

W przypadku, jeśli w Fazie II została stwierdzona obecność zanieczyszczeń, konieczne jest wykonanie badań uszczegółwiających mających na celu ocenienie zasięgu występowania zanieczyszczenia. W oparciu o uzyskane wyniki opracowywany jest projekt planu remediacji, który kolejno przed przystąpieniem do wykonywania prac wymaga zatwierdzenia przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska.

Korzyści dla inwestora z przeprowadzenia audytów TDD i EDD:

- Analiza due diligence minimalizuje ryzyko poprzez identyfikację i zrozumienie zagrożeń związanych z zakupem lub sprzedażą nieruchomości.
- Inwestor zyskuje rzetelne dane techniczne wspierające proces negocjacji, unika ryzyka, oszczędza czas i pieniądze, a także działa w zgodności z przepisami ochrony środowiska.



Dlaczego warto wybrać DEKRA?

- Nasi eksperci posiadają wieloletnie doświadczenie oraz unikalną wiedzę techniczną i środowiskową.
- Oferujemy wgląd w proces zużywania się obiektów, usterki i historię serwisowania, co zwiększa pewność decyzji w różnych scenariuszach.
- Nasze elastyczne podejście pozwala dostosować zakres oceny do Twoich potrzeb, począwszy od weryfikacji dokumentów po wizje lokalne.

Kontakt:

Warszawa: Tel. +48.22.654-43-10 do 11

Kraków: Tel. +48.12.445-63-74

budownictwo.pl@dekra.com

www.budownictwo.dekra.pl