# **Wykonaj te 3 audyty, wybierając lokalizację inwestycji, a unikniesz ryzyka i zwiększysz szanse na sukces!**

**Dobra lokalizacja może przyczynić się do powodzenia projektu budowlanego na wiele sposobów. Między innymi zwiększając wartość nieruchomości, pozwalając przyciągnąć lepszych najemców i zmniejszając ryzyko inwestycyjne. Dlatego warto przeprowadzić odpowiednie audyty, które w wyniku kompleksowej analizy pozwolą ocenić potencjalne ryzyka oraz korzyści związane z daną lokalizacją. Ponadto pozwolą na uwzględnienie ewentualnych nieprzewidzianych wcześniej działań w budżecie i harmonogramie realizacji inwestycji.**

**Nieodłączny element skutecznej analizy i oceny lokalizacji inwestycji stanowią trzy audyty. Pierwszym z nich jest audyt techniczny, czyli Technical Due Diligence, który skupia się na technicznej analizie infrastruktury znajdującej się lub koniecznej do wykonania na wybranym obszarze. Kolejny to Environmental Due Diligence, czyli audyt środowiskowy, proces analizy i oceny ryzyka środowiskowego związanego z realizacją planowanej inwestycji na danym terenie. Trzecim istotnym audytem jest Legal Due Diligence, który pozwala na sprawdzenie aspektów prawnych i wymogów regulacyjnych związanych z wybraną lokalizacją. Przyjrzyjmy się bliżej każdemu z tych audytów, by lepiej zrozumieć, dlaczego są one niezbędne dla udanego wyboru lokalizacji inwestycji i jakie korzyści płyną z ich przeprowadzenia.**

## **Audyt techniczny, czyli Technical Due Diligence (TDD)**

**Technical Due Diligence to audyt, którego celem jest analiza aspektów technicznych realizacji inwestycji na danym terenie**. Na czym polega? **– W trakcie TDD działki inwestycyjnej skupiamy się na analizie możliwości zapewnienia mediów, komunikacji oraz konieczności likwidacji ewentualnych kolizji. W ramach tego audytu badane są również uwarunkowania planistyczne. Wszystko po to, aby pozyskać pełny obraz potencjału nieruchomości i określić techniczne aspekty realizacji inwestycji, takie jak np. konieczność rozbudowy sieci wodociągowej czy realizacji inwestycji drogowej. – wyjaśnia Kaja Sawicka,** Head of PM Predevelopment w Project Management, firmie zajmującej się wspieraniem inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego: od wstępnych analiz, przez projektowanie, po nadzór budowlany.

## **Environmental Due Diligence (EDD), czyli audyt środowiskowy**

**Analiza aspektów środowiskowych jest kluczowym etapem w procesie inwestycyjnym. Dlatego TDD i EDD dopełniają się wzajemnie, a często nawet przenikają. EDD może być także wykonywany jako odrębne opracowanie, będące analizą wyłącznie aspektów środowiskowych, choć często występuje jako element TDD. Celem audytu EDD jest ocena ryzyka środowiskowego planowanej inwestycji. Składa się z dwóch faz. W pierwszej wykonuje się badania podstawowe – w tym analizę dostępnej dokumentacji, ogólnodostępnych danych o terenie i wizję lokalną. Faza druga obejmuje rozszerzone badanie, którego zakres jest indywidualnie dostosowany do charakteru analizowanej nieruchomości, projektowanej inwestycji oraz wymagań klienta.**

**Podczas EDD eksperci analizują wiele kluczowych aspektów środowiskowych. Należą do nich m. in. ocena wrażliwości środowiskowej obszaru inwestycji, uwzględniająca takie elementy jak struktura geologiczna, warunki geotechniczne i hydrogeologiczne, wody powierzchniowe, profil terenu, szkody górnicze oraz wykorzystanie sąsiednich obszarów oraz analizowane jest ryzyko zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku stwierdzenia ryzyka wystąpienia zanieczyszczenia w drugiej fazie przeprowadzane jest badanie zanieczyszczenia powierzchni terenu, które pozwala zidentyfikować ewentualne zanieczyszczenia obecne na terenie inwestycji oraz określić ich skutki dla planowanej realizacji inwestycji.**

**Na etapie wyboru lokalizacji istotna jest także identyfikacja obszarów chronionych, które mogą znajdować się na terenie inwestycji lub w najbliższej okolicy. – Tereny objęte formami ochrony przyrody lub ochrony konserwatorskiej mogą wpłynąć na zakres i możliwość realizacji projektu. Z kolei analiza ryzyka wystąpienia zanieczyszczeń, pozwala inwestorom podejmować bardziej świadomą decyzję o zakupie terenu, uwzględniając ewentualne koszty remediacji w budżecie – wyjaśnia** Kaja Sawicka.

**Wiedza na temat tego, czy dany teren spełnia wymagania techniczne i środowiskowe dla planowanego przedsięwzięcia, pozwala inwestorowi ocenić, czy w ogóle istnieje na nim możliwość realizacji inwestycji o określonym charakterze. W ramach audytu EDD wskazywane są również rekomendacje w zakresie przeprowadzenia dodatkowych ekspertyz i analiz.**

**Na podstawie TDD oraz audytu Environmental Due Diligence, możliwe jest opracowanie wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu, określenie koniecznych do uzyskania uzgodnień czy decyzji, jak np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, sporządzenie wstępnej wyceny kosztów budowy oraz harmonogramu realizacji przedsięwzięcia. – Co więcej, na życzenie inwestora, w jego imieniu składamy wnioski o uzyskanie wstępnych warunków przyłączenia mediów do gestorów sieci. Wszystko to pozwala na odpowiednie przygotowanie się do procesu inwestycyjnego i uniknięcie nieoczekiwanych kosztów – tłumaczy ekspertka.**

## **Analiza aspektów prawnych – Legal Due Diligence (LDD)**

Audyt prawny nieruchomości gruntowej umożliwia inwestorom na pełne zrozumienie i ocenę ryzyk prawnych związanych z planowaną inwestycją. Pozwala podjąć świadomą decyzję w sprawie realizacji inwestycji na nieruchomości, zaplanować w realny sposób jej przebieg i koszty z nią związane oraz uniknąć potencjalnych problemów prawnych, w tym roszczeń osób trzecich, które mogą wpłynąć na realizację projektu.

W ramach Legal Due Diligence zawsze ustalany jest stan prawny nieruchomości oraz wynikający z dokumentów stan faktyczny. Ustalenia dotyczą przede wszystkim praw do nieruchomości, w tym do rozporządzania nią, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu i zakresu tych ograniczeń, istniejących hipotek. Ustalenia są weryfikowane z dokumentami stanowiącymi podstawy wpisów do ksiąg wieczystych, ewidencji i rejestrów.

W zależności od modelu planowanej inwestycji, badaniu podlegają długoterminowe umowy, dające podstawę korzystania z nieruchomości oraz istniejące możliwości udostępniania nieruchomości lub jej części do korzystania Inwestorowi. Zakresy badania w konkretnych sprawach mogą w pewnym zakresie być różne, w zależności od charakteru inwestycji, rodzaju nieruchomości a także od potrzeb inwestora oraz od dokonanych ustaleń, które determinują kolejne etapy badania.

A co w przypadku, gdy pojawią się problemy? – Uważamy, że problemów nie należy traktować jako dyskwalifikacji możliwości realizacji inwestycji na nieruchomości. Każdy problem wymaga szczegółowej identyfikacji, dotarcia do jego źródła, rozważenia możliwości jego usunięcia lub zminimalizowania jego skutków, zaproponowania działań, określenia ich ryzyk. Dopiero przedstawienie wariantów działań pozwoli inwestorowi na podjęcie decyzji w zakresie realizacji projektu na nieruchomości. – uspokaja Kaja Sawicka, Head of PM Predevelopment w Project Management. – Wymienione czynności realizowane są jednak w przeważającym zakresie przez radcę prawnego z Kancelarii Prawnej, z którą od wielu lat współpracujemy i która specjalizuje się w świadczeniu takiej i dużo szerszej pomocy bezpośrednio na rzecz inwestorów, bo obejmującej również kwestie podatkowe i ewentualne preferencje publicznoprawne związane z planowaną inwestycją – dodaje.

## Audyty = gwarancja trafnych decyzji biznesowych

Wszystkie wymienione audyty to niezwykle ważne narzędzia w przypadku wyboru lokalizacji inwestycji budowlanej. Dzięki nim inwestorzy mają pewność, że podejmują najlepsze decyzje biznesowe, uwzględniające wszystkie ważne aspekty projektu. Warto przy tym wiedzieć, że wykonanie audytów nie wiąże się z wysokimi kosztami oraz nie wymaga posiadania prawa do terenu. Co więcej, dużą część analiz wykonywanych w ramach tych audytów można przeprowadzić bez uzyskiwania zgody właściciela oraz ingerencji w teren. Kluczowy jest przy tym wybór odpowiedniego, doświadczonego zespołu audytorskiego, ponieważ od jego wiedzy i profesjonalizmu zależy kompleksowość analizy i rzetelność wyników.

Dobrze wykwalifikowani eksperci pomogą zidentyfikować potencjalne ryzyka i wyzwania, a także – w opracowanym na podstawie audytu szczegółowym raporcie – wskażą optymalne rozwiązania, pozwalające na oszczędność czasu i środków. W rezultacie inwestorzy zyskają pełną klarowność w sprawie wyboru najlepszej lokalizacji dla swojej inwestycji budowlanej.