

ΟΔΗΓΟΣ ΑΠΟΞΗΛΩΣΗ · 7 ΛΕΠΤ. · 12 ΜΑΡΤΙΟΥ 2026

Εκκαθάριση τοποθεσίας για επενδυτές brownfield

Εκκαθάριση τοποθεσίας για επενδυτές: due diligence, κίνδυνος ρύπανσης, σχεδιασμός της αποξήλωσης και παράδοση της έκτασης έτοιμης για δόμηση. Πρακτικός οδηγός για έργα brownfield.

Αρχική κατάσταση

Οι επενδυτές brownfield αποκτούν πρώην βιομηχανικές τοποθεσίες με στόχο τη νέα χρήση τους — ως επαγγελματική έκταση, κέντρο εφοδιαστικής (logistics), περιοχή κατοικίας ή μικτή χρήση. Η οικονομική επιτυχία εξαρτάται σε καθοριστικό βαθμό από το αν το κόστος αποξήλωσης και εξυγίανσης έχει υπολογιστεί σωστά και έχει ληφθεί υπόψη στο τίμημα αγοράς.

Ο έλεγχος due diligence πριν από την αγορά του ακινήτου πρέπει, πέρα από τους συνήθεις τεχνικούς και νομικούς ελέγχους, να περιλαμβάνει τεκμηριωμένη αξιολόγηση της ιστορικής ρύπανσης και εκτίμηση του κόστους αποξήλωσης. Οι εσφαλμένες εκτιμήσεις σε αυτή τη φάση οδηγούν σε σημαντικούς οικονομικούς κινδύνους.

Ο χρόνος έως ότου η έκταση καταστεί έτοιμη για δόμηση καθορίζει την οικονομική βιωσιμότητα του εγχειρήματος. Κάθε μήνας καθυστέρησης στις άδειες, στην εξυγίανση ή στην αποξήλωση επιβαρύνει την απόδοση των κεφαλαίων. Οι επενδυτές χρειάζονται έναν αξιόπιστο συνεργάτη που παραδίδει εμπρόθεσμα.

Οι κίνδυνοι ρύπανσης και η ιστορική ρύπανση αποτελούν τους μεγαλύτερους παράγοντες αβεβαιότητας. Μπορούν να μειώσουν σημαντικά την αξία ενός ακινήτου ή να καταστήσουν ένα έργο οικονομικά ασύμφορο. Η έγκαιρη και διεξοδική διερεύνηση προσφέρει ασφάλεια στον σχεδιασμό.

Η προσέγγισή μας

Τεχνικό due diligence: αξιολόγηση της έκτασης των εργασιών αποξήλωσης, της κατάστασης ως προς τις επικίνδυνες ουσίες και των εδαφικών συνθηκών πριν από την ολοκλήρωση της αγοράς. Αξιόπιστη εκτίμηση κόστους ως βάση διαπραγμάτευσης του τιμήματος.

Ανάλυση κινδύνων και αξιολόγηση ευθύνης: εντοπισμός όλων των κινδύνων περιβαλλοντικού δικαίου, αξιολόγηση της ευθύνης για ιστορική ρύπανση και σύσταση για συμβατικές διασφαλίσεις (δηλώσεις απαλλαγής από ευθύνη, εγγυήσεις, αποθεματικά).

Εμπρόθεσμη υλοποίηση: δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα με καθορισμένα ορόσημα και ποινικές ρήτρες. Παράλληλη εκτέλεση των διαδικασιών αδειοδότησης και των προπαρασκευαστικών εργασιών για τη συντόμευση της συνολικής διάρκειας.

Εκκαθάριση τοποθεσίας «με το κλειδί στο χέρι»: ολοκληρωμένη υπηρεσία από την απορρύπανση

(απομάκρυνση επικίνδυνων ουσιών) και την αποξήλωση έως την έκταση έτοιμη για δόμηση. Μία σύμβαση, ένας υπεύθυνος επικοινωνίας, ένα χρονοδιάγραμμα.

Τεκμηρίωση βιωσιμότητας: ποσοστά αξιοποίησης, ισοζύγιο CO2 της αποξήλωσης, αποδεικτικό ανακύκλωσης εκτάσεων για τις εκθέσεις ESG και την πιστοποίηση βιωσιμότητας του νέου κτιρίου.

Διαδικασία

1. Due diligence (πριν από την ολοκλήρωση της αγοράς)

Επιτόπια αυτοψία, αξιολόγηση επικίνδυνων ουσιών, εκτίμηση του κόστους αποξήλωσης, ανάλυση κινδύνων. Αποτέλεσμα: βάση λήψης αποφάσεων για τον επενδυτή και βάση για τις διαπραγματεύσεις του τιμήματος.

2. Σχεδιασμός και αδειοδότηση (μήνες 1–4)

Λεπτομερής σχεδιασμός της αποξήλωσης, αιτήσεις αδειοδότησης, σχέδιο διάθεσης, διαγωνισμός. Παράλληλα: συμπληρωματικές έρευνες και συνεννόηση με τις αρχές.

3. Αποξήλωση και εξυγίανση (μήνες 4–12)

Απορρύπανση, επιλεκτική αποξήλωση, εξυγίανση εδάφους. Συνεχής συνεννόηση με τον επενδυτή για την πρόοδο, το κόστος και τις προθεσμίες.

4. Παράδοση και ετοιμότητα για δόμηση (ολοκλήρωση)

Τελική δειγματοληψία, έγκριση χρήσης από τις αρχές, παράδοση της έκτασης έτοιμης για δόμηση με πλήρη τεκμηρίωση. Βάση για την αίτηση οικοδομικής άδειας και την προώθηση σε επενδυτές.

Συχνές ερωτήσεις

Πότε πρέπει να γίνεται το due diligence της αποξήλωσης;
Ιδανικά πριν από την ολοκλήρωση της αγοράς — ως μέρος του τεχνικού due diligence. Τα αποτελέσματα λαμβάνονται υπόψη στη διαπραγμάτευση του τιμήματος και στη συμβατική κατανομή των κινδύνων. Η εκ των υστέρων διερεύνηση είναι ακριβότερη και ενέχει τον κίνδυνο εκπλήξεων.

Πώς μπορώ να διασφαλιστώ συμβατικά έναντι των κινδύνων ιστορικής ρύπανσης;
Τα σημαντικότερα εργαλεία είναι: δήλωση απαλλαγής από ευθύνη εκ μέρους του πωλητή, ασφάλιση περιβαλλοντικής αστικής ευθύνης, αποθεματικά στη σύμβαση αγοραπωλησίας και απαλλαγή από την ευθύνη για ιστορική ρύπανση από τις αρχές. Η συγκεκριμένη διαμόρφωση εξαρτάται από την εκάστοτε περίπτωση και απαιτεί νομική συμβουλή.

Πόσο διαρκεί από την ανάληψη έως την έκταση έτοιμη για δόμηση;
Για μια βιομηχανική τοποθεσία μεσαίου μεγέθους πρέπει να υπολογίζετε 9 έως 15 μήνες. Η διάρκεια εξαρτάται από την επιβάρυνση με επικίνδυνες ουσίες, τον όγκο των κτιρίων και τις διαδικασίες αδειοδότησης. Με παράλληλη εκτέλεση του σχεδιασμού και της αδειοδότησης, η διάρκεια μπορεί να βελτιστοποιηθεί.

Συμφέρει οικονομικά η αποξήλωση;
Σε πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές με υψηλή ζήτηση για εκτάσεις, η αύξηση της αξίας χάρη στην εξυγίανση και την αποξήλωση υπερβαίνει κατά κανόνα σαφώς το κόστος. Η οικονομική σκοπιμότητα πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση — μια αξιόπιστη εκτίμηση του κόστους αποξήλωσης αποτελεί τη βάση για την απόφαση διάθεσης κεφαλαίων.

Συζητήστε μαζί μας το έργο σας

Απάντηση εντός 24 ωρών, τις εργάσιμες ημέρες.

+49 89 541 960 200

info@sbs-rs.de

Διαβάστε online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung