



GHID DEMOLARE · 7 MIN DE CITIT

Curățarea amplasamentelor pentru investitori în proiecte brownfield

Curățarea amplasamentelor pentru investitori: due diligence, riscul de contaminare, planificarea dezafectării și predarea terenului gata de construire. Ghid pentru proiecte brownfield.

Situația inițială

Investitorii în proiecte brownfield achiziționează foste amplasamente industriale cu scopul refolosirii lor — ca suprafață comercială, amplasament logistic, zonă rezidențială sau utilizare mixtă. Succesul economic depinde în mod hotărâtor de calcularea corectă a costurilor de dezafectare și de remediere și de luarea lor în considerare în prețul de achiziție.

Due diligence-ul de dinaintea achiziției terenului trebuie să cuprindă, pe lângă verificările tehnice și juridice obișnuite, o evaluare calificată a siturilor contaminate și o estimare a costurilor de dezafectare. Aprecierile greșite în această fază conduc la riscuri financiare considerabile.

Intervalul de timp până la starea gata de construire determină rentabilitatea investiției. Fiecare lună de întârziere la autorizații, la remediere sau la dezafectare grevează randamentul. Investitorii au nevoie de un partener de încredere, care livrează la termen.

Riscurile de contaminare și siturile contaminate sunt cei mai mari factori de incertitudine. Ele pot diminua considerabil valoarea unui teren sau pot face un proiect nerentabil. O investigare timpurie și temeinică creează siguranța planificării.

Abordarea noastră

Due diligence tehnic: evaluarea amplorii dezafectării, a situației substanțelor nocive și a condițiilor de sol înainte de încheierea contractului de vânzare. Estimare de costuri fiabilă ca bază de negociere pentru prețul de achiziție.

Analiza riscurilor și evaluarea răspunderii: identificarea tuturor riscurilor de drept al mediului, evaluarea răspunderii privind siturile contaminate și recomandări privind garanțiile contractuale (declarații de exonerare, garanții, rezerve).

Realizare la termen: grafic obligatoriu cu jaloane definite și penalități. Paralelizarea procedurilor de autorizare și a lucrărilor pregătitoare pentru scurtarea duratei totale.

Curățarea amplasamentului la cheie: prestație completă, de la decontaminare, trecând prin dezafectare, până la

terenul gata de construire. Un contract, o persoană de contact, un grafic de termene.

Documentație de sustenabilitate: cote de valorificare, bilanțul de CO2 al dezafectării, dovada reciclării terenului pentru raportarea ESG și certificarea de sustenabilitate a construcției noi.

Etape

1. Due diligence (înainte de încheierea contractului de vânzare)

Vizită la amplasament, evaluarea substanțelor nocive, estimarea costurilor de dezafectare, analiza riscurilor.

Rezultat: bază de decizie pentru investitor și fundament pentru negocierile de preț.

2. Planificare și autorizare (luna 1–4)

Planificarea detaliată a dezafectării, cererile de autorizare, conceptul de eliminare, licitația. În paralel: investigații complementare și corelare cu autoritățile.

3. Dezafectare și remediere (luna 4–12)

Decontaminarea de substanțe nocive, dezafectare selectivă, remedierea solului. Corelare permanentă cu investitorul privind progresul, costurile și termenele.

4. Predare și stare gata de construire (finalizare)

Prelevarea finală de probe, eliberarea pentru utilizare din partea autorităților, predarea terenului gata de construire cu documentație completă. Bază pentru cererea de autorizație de construire și pentru comercializarea către investitori.

Întrebări frecvente

Când ar trebui realizat due diligence-ul privind dezafectarea?

În mod ideal înainte de încheierea contractului de vânzare — ca parte a due diligence-ului tehnic. Rezultatele intră în negocierea prețului de achiziție și în repartizarea contractuală a riscurilor. O investigație ulterioară este mai scumpă și implică riscul unor surprize.

Cum pot acoperi contractual riscurile privind siturile contaminate?

Cele mai importante instrumente sunt: declarația de exonerare din partea vânzătorului, asigurarea de răspundere civilă de mediu, rezervele prevăzute în contractul de vânzare și exonerarea administrativă privind siturile contaminate. Configurarea concretă depinde de fiecare caz în parte și necesită consultanță juridică.

Cât durează de la preluare până la terenul gata de construire?

La un amplasament industrial mediu trebuie avute în vedere 9 până la 15 luni. Durata depinde de încărcarea cu substanțe nocive, de volumul clădirilor și de procedurile de autorizare. Prin paralelizarea planificării și a autorizării, durata poate fi optimizată.

Este dezafectarea rentabilă din punct de vedere economic?

În aglomerările urbane cu o cerere ridicată de terenuri, creșterea de valoare obținută prin remediere și dezafectare depășește de regulă net costurile. Rentabilitatea trebuie verificată de la caz la caz — o estimare fiabilă a costurilor de dezafectare este baza deciziei de investiție.

Să discutăm despre proiectul dumneavoastră

Răspuns în 24 de ore în zilele lucrătoare.

info@sbs-rs.de**+49 89 541 960 200** Citiți online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung