

Colliers a oferit servicii de audit tehnic pentru peste un milion de metri patrați de spații industriale, de birouri, retail și hoteluri

Atenția crescută pe care instituțiile financiare, investitorii și proprietarii de imobile o acorda analizei riscurilor privind cumpararea și vânzarea proprietăților imobiliare a dus la creșterea numărului de solicitări privind efectuarea rapoartelor de audit tehnic (*Technical Due Diligence*).

Cu o experiență de peste 10 ani în piață, Colliers a oferit astfel de servicii care descriu în detaliu starea fizică a unei proprietăți pentru aproape 1,4 milioane de metri patrați de spații, dintre care circa 854.000 de metri patrați sunt în proiecte industriale.

Serviciile de audit tehnic a proprietăților imobiliare implică atât o analiză a documentației existente conform legislației în vigoare - de la avize și autorizații precum cea de construire sau de securitate la incendiu și până la Procesul Verbal de Finalizare al Lucrarilor și Procesele Verbale de Punere în Funcțiune a echipamentelor, dar și identificarea tuturor documentelor esențiale care lipsesc din Cartea Tehnică a Construcției și evaluarea stării din punct de vedere tehnic a clădirii. Scopul principal al acestei analize presupune identificarea defectelor semnificative din punct de vedere tehnic sau orice neconcordanță cu reglementările specifice în vigoare care pot afecta valoarea de piață a proprietății, sau ar putea oferi unui potențial cumparator posibilitatea negocierii suplimentare a prețului de achiziție motivată de anumite aspecte tehnice.

„Lista de deficiențe tehnice care rezulta din raportul de audit tehnic are scopul de a informa asupra costurilor de reparație semnificative pentru principalele elemente ale construcției, cum sunt structura și fundația, arhitectura, fațada, acoperișul, instalațiile mecanice și electrice, finisajele interioare, echipamente. În final, analiza tehnică ofera o imagine realista despre starea construcției din punct de vedere tehnic, dar și o estimare clara a reparațiilor care trebuie facute pentru a respecta proiectul inițial și standardele de calitate. Aceasta analiza ofera și un nivel de protecție, fiind o baza solida pentru negocierea prețurilor”, explica **Silvia Rusei**, *LEED Green Associate în cadrul Colliers*.

Aceste tipuri de servicii sunt solicitate mai ales în cazul tranzacțiilor de vânzare/cumparare a proprietăților, iar principalul beneficiu este acela ca vânzatorul/cumparatorul va înțelege condiția tehnică și designul proprietății și va putea stabili starea de conformitate a acesteia. Beneficiile unei evaluări tehnice includ și stabilirea caracterului adecvat al proprietății în raport cu utilizarea dorită, înțelegerea necesității unor costuri viitoare și cuantificarea lor, dar și furnizarea unei baze solide pentru negocieri de prețuri și alocări de riscuri și asigurarea unui nivel de protecție pentru investitori.

În anul pandemic, cererea pentru serviciile de audit tehnic a ramas constanta în special în ceea ce privește spațiile industriale, observa consultanții Colliers.

De altfel, din suprafața de aproape 1,4 milioane de metri patrați de spații diverse pentru care Colliers a oferit servicii tehnice în cei peste 10 ani de existență pe piață, 62% sunt în proiecte industriale, iar restul sunt spații de retail (24%), office (12%) și hoteluri (aprox 2%).

Printre companiile pentru care Colliers a oferit de-a lungul timpului astfel de servicii se numara și CTP, dezvoltator imobiliar internațional, full-service, deținând peste 6.3 milioane de metri patrați de proprietăți clasa A în mai mult de 70 de locații strategice în întreaga Europa, dar și banci precum BRD Groupe Société Générale sau Banca Transilvania. Pentru CTP, Colliers a furnizat servicii tehnice pentru multiple hale industriale din București, Arad, Timișoara și Caransebeș cu o suprafața cumulată ce depășește jumătate de milion de metri patrați.