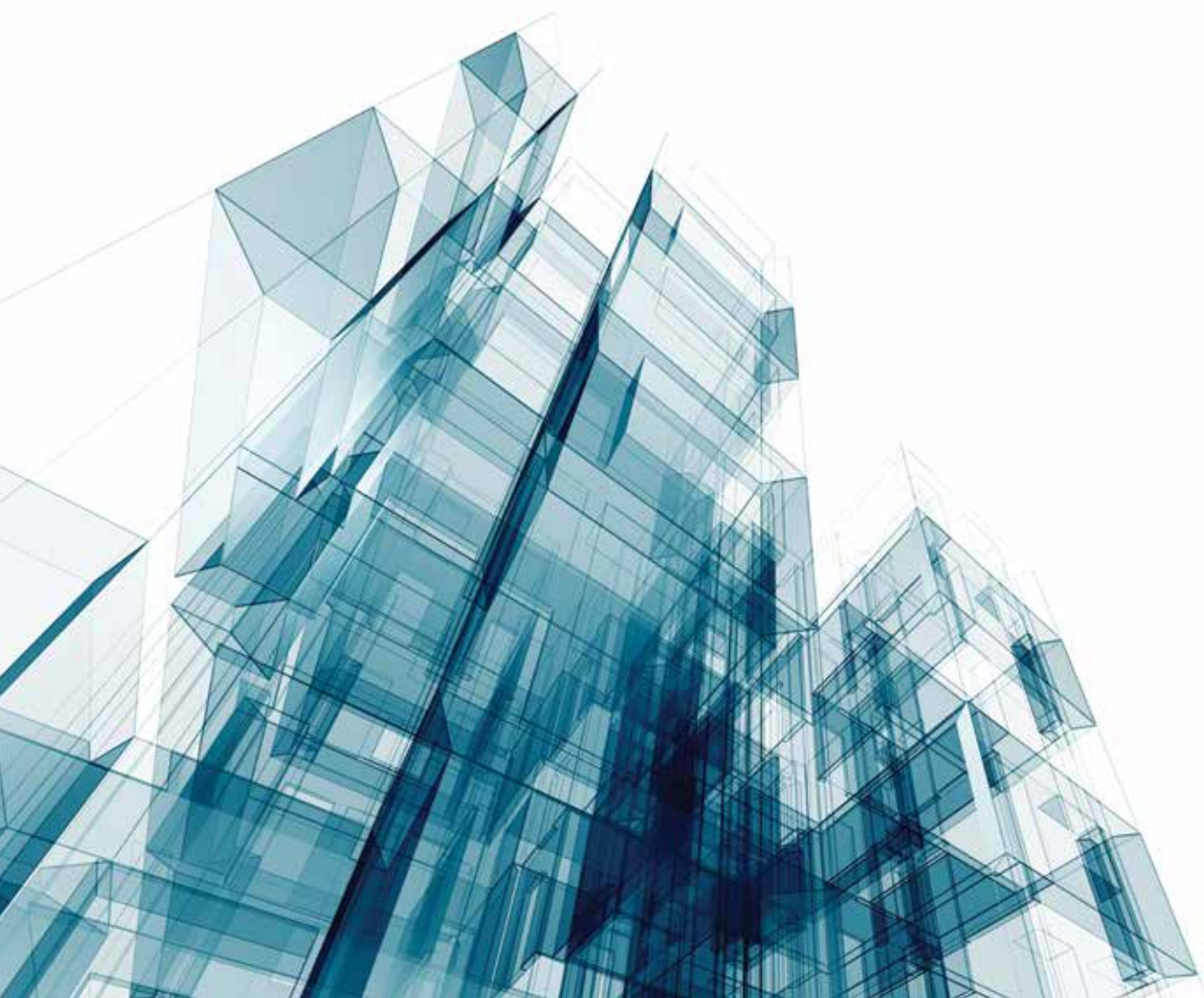




RICS Ghid Practic, Europa

# Due Diligence-ul Tehnic destinat proprietăților comerciale, industriale și rezidențiale în Europa continentală





RICS Ghid Practic, Europa

# Due Diligence-ul Tehnic destinat proprietăților comerciale, industriale și rezidențiale în Europa continentală



Publicat de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Piața Parliament  
Londra, SW1P 3AD  
Marea Britanie  
[www.rics.org](http://www.rics.org)

RICS sau autorii nu acceptă nici o responsabilitate pentru pierderi sau daune cauzate oricărei persoane care acționează sau care nu acționează, ca urmare a materialelor incluse în această publicație.

ISBN 978 1 78321 142 5

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ianuarie 2016.

Drepturile de autor totale sau parțiale asupra acestei publicații aparțin RICS. Nici o parte a acestei lucrări nu poate fi reprodusă sau folosită în orice formă sau prin orice mijloace, inclusiv prin mijloace grafice, electronice sau mecanice, inclusiv prin fotocopiere, înregistrare sau partajare pe internet, fără acordul scris al RICS sau în conformitate cu normele unei licențe existente.

Tipărită în Zone-i de Belgica



## Prefață

Numărul solicitărilor privind efectuarea unui raport de Due Diligence Tehnic, lucrare care descrie în detaliu starea fizică a unei proprietăți, se situează pe un trend ascendent în întreaga Europă continentală, trend generat de atenția crescută pe care instituțiile financiare, investitorii și proprietarii de locuințe o acordă analizei riscurilor privind cumpărarea și vânzarea proprietăților imobiliare.

Prin urmare, este important ca atât Specialiștii în Domeniul Proprietății cât și clienții lor să înțeleagă problematica acoperită de către aceste rapoarte și să acorde încredere procesului de Due Diligence Tehnic, proces ce diferă de la o țară la alta.

Acest Ghid Practic este o primă încercare de a reuni informații semnificative la nivelul întregii Europe continentale, dar și cu relevanță la nivel local. Este important a fi privit ca o lucrare ce tratează mai degrabă o gamă de servicii, decât modul de realizare a unei raportări standard. Acest lucru se datorează faptului că părțile componente ale unui raport de Due Diligence Tehnic pot sau nu pot fi obligatorii în anumite țări, pot sau nu pot fi reglementate prin lege și pot sau nu pot fi limitate la membrii anumitor profesii.

Grupul European de lucru RICS pentru Due Diligence Tehnic intenționează ca pe viitor să dezvolte Ghiduri Practice locale, specifice fiecărei țări, în scopul de a oferi o înțelegere suplimentară a cadrului de reglementare specific fiecărei țări.

Sunt convins că acest Ghid va deveni, în următorii ani, un instrument indispensabil atât pentru Specialiștii în Domeniul Proprietății cât și pentru clienții lor.

Salutări,

Jörn Stobbe FRICS

Chair of RICS Board, Europe

## Mulțumiri

Acesta este primul Ghid Practic emis de RICS în Europa. Ca atare, aceasta reflectă angajamentul grupurilor naționale RICS pentru a împărtăși și promova cele mai bune practici în întreaga Europă continentală.

Având în centrul atenției Europa, acest Ghid Practic s-a bazat pe expertiza la nivel mondial a membrilor RICS, unii de foarte departe, chiar din Australia, reprezentând o mărturie a beneficiilor generate de schimbul de cunoștințe profesionale în beneficiul publicului larg.

Grupul European de lucru RICS pentru Due Diligence Tehnic merită toate laudele pentru eforturile sale în elaborarea acestui material extrem de profesionist și, mai presus de toate, practic.

RICS Europa apreciază cu recunoștință activitatea Grupului European de lucru RICS pentru Due Diligence Tehnic pentru elaborarea acestui ghid:

Luciano Capaldo FRICS, Working Party Chair and RICS Europe Chairman, Italy

Jari Eno, MRICS, Gleeds, Spain

Helen Evans MRICS, Turnbull Associés, France

Glyn Evans MRICS, King Sturge, Czech Republic

Joan Gutes MRICS, CBRE, Spain

Coby Hughes AssocRICS, Gleeds, Romania

Luca Licciardello, REAG, Spain

Iain Leyden MRICS, King Sturge, Poland

Veronica Martin MRICS, ARES Building Solutions, Spain

Bernd Rosoly MRICS, REAG GmbH, Germany

Federica Sacconi MRICS, CB Richard Ellis, Italy

Bert Sandberg MRICS, CB Richard Ellis, Netherlands

RICS Europa este de asemenea recunoscător membrilor RICS Oceania pentru furnizarea Ghidului inițial pentru Due Diligence Tehnic, document pe care RICS Europa și-a bazat propriul material, precum și membrilor Grupului Profesional RICS pentru Building Surveying (Marea Britanie) pentru varianta de Due Diligence Tehnic pregătită pentru Marea Britanie, document pe care Ghidul practic European al RICS este, de asemenea, parțial bazat.

De asemenea, RICS Europa este recunoscător membrilor din Marea Britanie atât de la nivelul Grupului de lucru responsabil pentru elaborarea Ghidurilor pentru „Building Surveying” și „Due Diligence Tehnic în Domeniul Proprietăților Comerciale” cât și Board-ului Grupului Profesional de Building Surveying din UK / Europe World Region pentru recomandările și comentariile lor.

Traducere și revizuire în limba română: Radu Boitan FRICS, Costel Nastac MRICS, Sorin Popa MRICS, Oana Rucareanu MRICS.

Salutări,

Maarten Vermeulen FRICS  
Regional Managing Director Europe, Russia & CIS

# Standardele internaționale

RICS se situează în prim-planul dezvoltării standardelor internaționale, lucrând în parteneriate cu organizații din întreaga lume și acționând în interesul public pentru a ridica standardele profesionale și a crește transparența în cadrul piețelor.

Standardele internaționale de Măsurare a Proprietății (IPMS - ipmsc.org), Standardele Internaționale de Măsurare a Construcțiilor (ICMS), Standardele Internaționale de Etică (IES) precum și alte standarde în pregătire vor fi publicate și vor fi obligatorii pentru toți membrii RICS.

Acest Ghid practic este legat în mod direct și susține aceste standarde, iar membrii RICS sunt sfătuiți să ia la cunoștință despre standardele internaționale (a se vedea [www.rics.org](http://www.rics.org)) și principiile generale pe care acest Ghid practic le respectă. Membrii RICS au o poziție unică pe piața, fiind instruiți, calificați și reglementați lucrând în concordantă cu standardele internaționale și respectând acest Ghid practic.

## Ghiduri practice RICS

Acesta este un Ghid practic. În condițiile în care recomandările sunt făcute pentru sarcini profesionale specifice, ghidurile sunt menite să reprezinte „cele mai bune practici”, adică recomandări care în opinia RICS îndeplinesc un standard ridicat de competență profesională.

Deși membrii nu sunt obligați să urmeze recomandările cuprinse în prezentul document, aceștia ar trebui să ia în considerare următoarele puncte.

Atunci când o afirmație de neglijență profesională se face împotriva unui Specialist în Domeniul Proprietății, o instanță poate ține seama de conținutul oricărui Ghid practic relevant publicat de RICS pentru a decide dacă membrul a acționat cu competență rezonabilă sau nu.

În opinia RICS, un membru care acționează în conformitate cu practicile recomandate în acest ghid trebuie să aibă cel puțin o circumstanță atenuantă față de o acuzație de neglijență, în cazul în care el a urmat aceste practici. Cu toate acestea, membrii au responsabilitatea de a decide atunci când este nepotrivit să urmeze recomandările.

Fiecare membru are dreptul de a decide cu privire la procedura adecvată de urmat în realizarea oricărei sarcini profesionale. Cu toate acestea, în cazul în care membrii nu se conformează cu practica recomandată în acest material, aceștia ar trebui să facă acest lucru doar pentru un motiv justificat. În cazul apariției unui litigiu, o instanță le poate solicita să explice de ce au decis să nu adopte practica recomandată. De asemenea, în cazul în care membrii nu au urmat acest ghid, iar acțiunile lor sunt analizate într-o procedură disciplinară RICS, li se va cere să explice acțiunile pe care le-au îndeplinit și acest lucru poate fi luat în considerare de comisie.

În plus, Ghidurile practice sunt relevante pentru dezvoltarea competenței profesionale a fiecărui membru, pe care trebuie să o actualizeze permanent și să ia la cunoștință de Ghidurile practice apărute într-un termen rezonabil de la intrarea lor în vigoare.

Acest ghid este considerat a reflecta jurisprudența și legislația în vigoare la data publicării. Este responsabilitatea membrilor de a stabili dacă există modificări în jurisprudență sau legislație după data publicării și care pot avea impact asupra Ghidului sau asupra informațiilor din acest document.

## Definirea statutului documentului

RICS ofera o gama de standarde și ghiduri de îndrumare profesională. Acestea au fost definite în tabelul de mai jos. Acest document este un Ghid practic.

Tip Document	Definiție	Statut
<b>Standard</b>		
Standard Internațional	Un standard bazat pe un principiu important aplicabil la nivel internațional, dezvoltat în colaborare cu alte entități relevante	Obligativ
<b>Declarație de bune practici</b>		
Declarație de bune practici RICS	Document ce oferă membrilor cerințele obligatorii în conformitate cu articolul 4 din Regulamentul de Conduită pentru membrii RICS	Obligativ
<b>Ghidare</b>		
Codul de Practică Profesională RICS	Document aprobat de RICS, și aprobat și susținut de către o altă entitate profesionistă / parte interesată (stakeholder), care oferă utilizatorilor recomandări referitoare la buna practică care este urmată de practicienii riguroși	Obligativ sau recomandare de bună practică (statutul va fi confirmat în documentul propriu-zis)
Ghid practic RICS ( GN )	Document care oferă utilizatorilor recomandări referitoare la buna practică care este urmată de practicienii competenți și riguroși	Bună practica recomandată
Nota Informativă RICS	Informații derivate din practica, care oferă utilizatorilor cele mai recente informații și / sau rezultate din cercetare	Informații și / sau comentarii explicative

# Cuprins

<b>1. Scop și Aplicare</b>	<b>6</b>
<b>2. Necesitatea unui Due Diligence Tehnic</b>	<b>7</b>
<b>3. Considerente privind Due Diligence-ul Tehnic</b>	<b>8</b>
3.1 Conținut	8
3.2 Achiziționarea (inclusiv finanțarea și achiziționarea de proiecte de dezvoltare imobiliară)	8
3.3 Utilizarea (Folosința)	8
3.4 Vânzarea	9
<b>4. Instrucțiuni privind efectuarea unui raport de Due Diligence Tehnic</b>	<b>10</b>
4.1 Cerințele Clientului	10
4.2 Confirmarea Instrucțiunilor	10
4.3 Consultanți de specialitate terți și numirea lor	11
4.4 Angajarea de către Consultantul Principal	11
4.5 Angajarea direct de către Client	12
4.6 Norme de sănătate și siguranță pentru Specialiștii în domeniul Proprietății	12
<b>5. Componentele principale ale unui Raport de Due Diligence Tehnic</b>	<b>13</b>
5.1 Acordul între Parti (Misiunea)	13
5.2 Descrierea generală a Proprietății	13
5.3 Acces	13
5.4 Posesia	13
5.5 Structura	14
5.6 Alcătuirea constructivă	14
5.7 Zone Exterioare	14
5.8 Instalațiile Clădirii	15
5.9 Aspecte de Mediu	16
5.10 Sustenabilitate	17
5.11 Autorizații urbanistice	18
5.12 Verificarea Conformării la Reglementări	18
5.13 Evaluarea Valorii de Patrimoniu	19
5.14 Indicele privind suprafața utilă, parcare și eficiența	20
5.15 Studii Cadastrale	20
5.16 Ajustări privind amortizarea în scopuri fiscale a capitalului	20
5.17 Evaluarea costurilor de înlocuire (reabilitare)	20
5.18 Previziuni privind Cheltuielile de Capital ( CAPEX )	21
5.19 Evaluarea Cheltuielilor Operaționale ( OPEX )	22



<b>6.</b>	<b>Interpretarea Raportului</b>	<b>23</b>
6.1	Constatări privind costurile	23
6.2	Termene - Perioada de/Planificarea în timp	23
6.3	Evaluarea Riscurilor	23
6.4	Cauze pentru Defecte	23
6.5	Încorporarea costurilor în analiza și strategia de investiții	23
<b>7.</b>	<b>Aspecte în atenția Consultaților Juridici</b>	<b>24</b>
7.1	Titlul legal și Posesie	24
7.2	Granițele / Delimitarea Proprietății	24
7.3	Garanții și Instrumente de Garantare	24
7.4	Închirieri	24
7.5	Aspecte de conformare statutară	24
<b>8.</b>	<b>Asigurări</b>	<b>25</b>
	<b>Anexa A</b>	<b>26</b>
	Confirmarea Listei de Control pentru Servicii (pentru clădiri de birouri existente)	26
	<b>Anexa B</b>	<b>43</b>
	Exemple de Limitări ale Raportului	43
	<b>Anexa C</b>	<b>44</b>
	KIT-ul tipic pentru Inspecție	44

# 1. Scop și aplicare

Acest document urmărește să ofere îndrumare practică în ceea ce privește rapoartele de Due Diligence Tehnic (TDD) în Europa continentală atât în beneficiul specialiștilor în domeniul proprietăți imobiliare (specialiști care furnizează servicii de Due Diligence Tehnic) cât și clienților lor (beneficiarii acestor servicii).

Prin urmare, are aplicabilitate atât în furnizarea cât și în solicitarea serviciilor de Due Diligence Tehnic profesional în legătură cu tranzacțiile și dezvoltările din piața imobiliară.

Nu sunt descrise în detaliu comentarii proprii unui standard "european" pentru rapoarte de Due Diligence Tehnic, deoarece comentariile diferă de la țară la țară.

Este prezentată mai degrabă gama de servicii ce pot fi oferite ca parte a unui raport de Due Diligence Tehnic. Din acest cadru, specialiștii imobiliari și clienții lor trebuie să agreeze care din serviciile prezentate sunt relevante pentru o instrucțiune specifică.

Având în vedere că majoritatea țărilor din Europa continentală își reglementează piața imobiliară, de multe ori doar membri ai unor profesii reglementate au dreptul de a desfășura o anumită activitate cum este cea descrisă în acest Ghid.

De aceea este important ca părțile să fie clare cu privire la activitățile pe care specialistul în domeniul Proprietății este calificat să le desfășoare.

RICS se așteaptă ca membrii săi să explice clienților ce activități de Due Diligence Tehnic sunt în măsură să

îndeplinească, ca urmare a calificărilor lor RICS și orice alte calificări pe care le posedă sub regimul de reglementare al țării în care își desfășoară activitatea.

Specialiștii în domeniul Proprietății care sunt calificați doar pentru anumite activități trebuie să comunice clar acest aspect clienților, clienții putând să recurgă și la alți specialiști pentru anumite domenii, dacă este necesar.

În cazul în care sunt recomandate proceduri pentru sarcini profesionale specifice, acestea sunt menite să întruchipeze "cele mai bune practici", adică măsuri/abordări care, în opinia RICS îndeplinesc un standard ridicat de competență profesională, reflectând cele mai bune standarde așteptate de clienți.

Este de datoria fiecărui specialist în domeniul Proprietății să se asigure că furnizează în orice moment servicii la cele mai înalte standarde.

Pentru ușurință, atunci când acest Ghid se referă la "domeniul Proprietății", se referă atât la teren cât și la clădirile de pe terenul respectiv.

În plus, trimiterea la "proprietăți comerciale" înseamnă birouri și spații comerciale.

Studiile efectuate pentru tranzacții de unitati rezidențiale pentru utilizare proprie (« homebuyer-type ») sunt excluse.

## 2. Necesitatea unui Due Diligence Tehnic

Due Diligence-ul Tehnic este procesul de cercetare, analiză și relevare prin care un posibil cumpărător, ocupant sau finanțator de proprietate imobiliară adună informații despre caracteristicile fizice ale proprietății.

Cele mai multe proprietăți au defecte sau deficiențe care ar putea să aibă impact pe termen scurt, mediu sau lung asupra performanțelor acestora.

Aceste proprietăți pot avea nevoie de reparații din cauza lipsei de întreținere preventivă, din cauza neglijenței în exploatare, sau folosirii improprie, din cauza folosirii în exces față de capacitate sau din cauza neconformităților cu reglementările.

### Beneficiile unui Due Diligence Tehnic pot include:

- (a) înțelegerea stării tehnice și a modului în care a fost proiectată proprietatea printr-o examinare aprofundată a tuturor documentelor de construcție disponibile, inclusiv identificarea defectelor, a părților neconforme ale construcției și a oportunităților de îmbunătățire;
- (b) stabilirea caracterului adecvat al proprietății în raport cu utilizarea dorită;
- (c) înțelegerea necesității unor costuri viitoare și cuantificarea lor precum și a altor obligații;
- (d) furnizarea unei baze solide pentru negocieri de prețuri și alocări de riscuri; și
- (e) asigurarea unui nivel de protecție pentru investitorii instituționali.

Majoritatea deținătorilor de proprietăți de mari dimensiuni sunt investitori instituționali care gestionează un portofoliu de active imobiliare, în numele beneficiarilor lor.

Proprietățile pot fi deținute sub formă de fonduri de investiții în proprietăți, listate sau nelistate, companii imobiliare sau asociații. Managerii acestor vehicule de investiții au o responsabilitate etică în fața proprietarilor finali atunci când fac achiziții, și trebuie să se asigure că toate riscurile și obligațiile rezonabil atasate respectivului proces sunt înțelese.

Mai mult, sintagma "caveat emptor" (recomandarea ca un cumpărător să fie informat) este încă un principiu juridic director în toate tranzacțiile imobiliare.

Cu excepția cazului în care vânzătorul promite expres ceva cu privire la starea fizică a proprietății, vânzătorul nu garantează nimic în legătură cu aceasta.

Partea care cumpără este legal responsabilă să ia măsuri rezonabile pentru a descoperi cât mai mult posibil despre achiziție.

În cazul în care un cumpărător sau un vânzător refuză să investigheze în continuare neregulile identificate, acest lucru ar trebui menționat în raportul final TDD.

## 3. Considerații privind Due Diligence-ul Tehnic

### 3.1 Conținut

Acest Ghid are în vedere trei tipuri principale de rapoarte de Due Diligence Tehnic pentru proprietăți comerciale, industriale și rezidențiale, fiecare dintre ele având un accent ușor diferit.

Prin comercial, ne referim la birouri și spații comerciale.

Prin TDD rezidențial excludem studiile pentru cumpărătorii de locuințe.

Aceste procese sunt:

- (a) Achiziționarea, inclusiv finanțarea și achiziționarea de proiecte de dezvoltare imobiliară;
- (b) Utilizarea (folosința)
- (c) Vânzarea.

### 3.2 Achiziționarea [inclusiv finanțarea și achiziționarea de proiecte de dezvoltare imobiliară]

Procesul prin care se efectuează un Due Diligence Tehnic al proprietăților comerciale, industriale și / sau rezidențiale trebuie să includă următoarele considerente, ținând seama de circumstanțele tranzacției și cerințele clientului, așa cum se specifică în cerințele clientului:

- (a) dacă locația sau zona înconjurătoare locației au vreun efect advers asupra aspectelor tehnice ale proprietății;
- (b) dacă există defecte semnificative în structura, ansamblul architectural sau instalațiile Proprietății;
- (c) dacă există implicații juridice ale defectelor, cum ar fi nerespectarea standardelor legale;
- (d) dacă proprietatea este potrivită pentru utilizarea preconizată de către clienți;
- (e) dacă există vreun impact al lucrărilor de amenajare ale chiriașilor asupra utilizării actuale sau utilizării viitoare a proprietății;
- (f) dacă caracteristicile tehnice și conceptul clădirii corespund clasei de utilizare a acesteia și potențialelor cerințe ale chiriașilor; și
- (g) dacă cheltuielile de capital proiectate (CAPEX vezi 5.18) sunt în conformitate cu bugetul clientului.

În cazul unei achiziții, acolo unde există deficiențe, trebuie furnizate estimări ale duratei de viață rămase pentru componentele importante ale construcției, împreună cu informații referitoare la gradul și costurile reparațiilor necesare. Estimările costurilor pot justifica o renegociere a termenilor de achiziție între vânzător și cumpărător.

În cazul achiziției unui proiect în dezvoltare, rolul Due Diligence-ului Tehnic este de a stabili riscurile referitoare la valoarea potențială și viabilitatea proiectului.

Consultarea specialistilor va fi necesară pentru a oferi consultanță completă unui client, concluziile acestora trebuind să fie revizuite, analizate și prezentate într-un raport care furnizează Clientului un rezumat al aspectelor importante care trebuie luate în considerare pe tot parcursul procesului de dezvoltare imobiliară.

Este important să menționăm că aspectele juridice și de analiză investițională implicate de procesul de achiziție fac de asemenea obiectul consultanței de specialitate oferite clientului de către alți specialiști. Aspectele tehnice ar trebui tratate și dintr-o perspectivă generală ce presupune comunicarea și coordonarea unitară a tuturor specialiștilor.

### 3.3 Utilizarea [folosința]

În completarea aspectelor prezentate mai sus pentru o achiziție, dacă un Client are în vedere ocuparea și folosirea aceluși spațiu, procesul de Due Diligence Tehnic trebuie să ofere recomandări cu privire la orice restricții sau probleme care pot fi întâlnite în amenajarea sau adaptarea Proprietății pentru utilizarea prevăzută.

Aria de responsabilitate a utilizatorului în asigurarea, repararea și menținerea Proprietății în baza contractului de închiriere sau a altui aranjament contractual, trebuie să fie înțeleasă în contextul stării fizice a proprietății.

În cazul în care un client își propune să ocupe doar o parte a unei clădiri și va împărți costul întreținerii întregii clădiri, este important să se evalueze probabilitatea apariției unor reparații capitale necesare la nivelul întregii clădiri și a instalațiilor sale, care ar putea avea un impact semnificativ asupra costurilor de întreținere a clădirii.

### 3.4 Vânzarea

Scopul principal al acestui tip de Due Diligence Tehnic, numit și Due Diligence Tehnic a Vânzătorului, este ca preliminar unei vânzari planificate a unei proprietăți să se identifice defectele fizice semnificative sau orice neconcordanță cu reglementările specifice în vigoare care pot afecta valoarea de piață a proprietății, sau ar putea oferi unui potențial cumpărător posibilitatea negocierii suplimentare a pretului de achiziție motivată de anumite aspecte tehnice.

Due Diligence-ul tehnic al Vânzătorului ar trebui să precedă în mod normal o evaluare, dar este de multe ori un proces paralel cu evaluarea. Evaluarea poate furniza apoi o opinie cu privire la valoarea proprietății luând în considerare starea sa. Cu toate acestea, un vânzător poate efectua un Due Diligence Tehnic sub forma unui proces autonom, informațiile privind starea fizică a Proprietății putând fi puse la dispoziția potențialilor cumpărători în încercarea de a accelera procesul de vânzare. În ceea ce privește procesul de evaluare, vă rugăm să consultați RICS Red Book.

## 4. Instrucțiuni privind Due Diligence Tehnic

### 4.1 Cerințele Clientului

O înțelegere clară a cerințelor clientului este esențială pentru finalizarea cu succes a unui raport de Due Diligence Tehnic.

Nu există o abordare care să acopere toate cerințele.

Cu toate acestea, ca îndrumare, se recomandă ca următoarele elemente să fie stabilite înainte de a furniza o ofertă de servicii, cum ar fi:

- (a) adresa și identificarea spațiilor ce urmează să fie inspectate;
- (b) identitatea clientului;
- (c) identitatea specialistului imobiliar în domeniul proprietății/ firma imobiliară;
- (d) scopul serviciului (serviciilor) care urmează să fie furnizate clientului (a se vedea anexa A);
- (e) utilizarea existentă sau preconizată a proprietății, precum și orice termene sau intervale de timp care afectează o potențială schimbare a utilizării;
- (f) informații specifice care urmează să fie obținute de la autoritățile relevante (de exemplu, informații privind riscul seismic);
- (g) Măsura în care informațiile specifice sunt disponibile specialistului în domeniul Proprietății precum și relevanța și gradul de corectitudine ale acestora.
- (h) rolul sub-consultanților și dacă aceștia vor fi angajați direct de către client sau de către specialistul imobiliar;
- (i) eventuale probleme de securitate și de acces care pot afecta inspecția Proprietății;
- (j) cerințe privind accesul, emise de către specialist;
- (k) formatul raportului prin indicarea unui model în care acesta să se realizeze;
- (l) limitări privind amplexarea inspecției și limitări ale raportului;
- (m) intervalul de timp necesar pentru finalizarea inspecției și a raportului, inclusiv emiterea de rapoarte preliminare (draft) în format electronic. În cazul în care sunt limitări privind timpul de întocmire a raportului, acest lucru trebuie specificat;
- (n) condițiile comerciale ale contractului (cum ar fi valoarea contractului și orice taxa de renunțare sau tarife orare pentru consultanță ulterioară); și
- (o) confirmarea nivelului asigurării de răspundere civilă profesională și orice limitări exprese.

În determinarea domeniului de aplicare a instrucțiunilor, specialistul imobiliar ar trebui:

- (i) să nu-și asume cunoașterea a ceea ce clientul dorește să obțină în urma inspecției și a raportului;
- (ii) să stabilească orice aspecte particulare ale proprietății pe care clientul le consideră importante;
- (iii) să stabilească obiectivele clientului; și
- (iv) să ghideze Clientul dacă există dubii că acesta nu este pe deplin conștient de toate serviciile disponibile și a cerințelor specifice fiecărei țări. Aceasta poate include și consiliere de specialitate din partea altor discipline. O listă de verificare pentru birouri (dar care poate fi adaptată pentru alte tipuri de proprietati) este indicată în anexa A.

### 4.2 Confirmarea instrucțiunilor

Instrucțiunile de la Client sunt adesea primite prin intermediul telefonului și este important, în aceste cazuri, ca părțile să agreeze baza contractuală înainte ca raportul să fie efectuat.

Pentru a proteja profesioniștii imobiliari și Clientul lor, recomandăm ca instrucțiunile să existe în forma scrisă.

Un e-mail sau o scrisoare sunt acceptabile, și trebuie să includă toate punctele convenite cu Clientul, puncte care trebuie acoperite în raport. Specialistii imobiliari nu trebuie să se teamă să se exprime foarte detaliat în scrisoarea sau e-mailul lor.

Confirmarea trebuie trimisă cât mai curând posibil, confirmând instrucțiunile clientului, inclusiv termenii și condițiile care au fost convenite.

În particular, și nu în mod exhaustiv, specialiștii ar trebui de asemenea:

- (a) să clarifice dacă sunt dispuși să-și asume răspunderea către un terț dacă raportul va fi utilizat de către terți;
- (b) să clarifice gradul lor de răspundere pentru rapoartele de specialitate emise de către sub-consultanți.

În cazul în care sub-consultanții sunt angajați de către specialist, nivelul de detaliere inclus în contractul semnat cu Clientul ar trebui să fie reprodus în orice contract încheiat cu orice specialist sub-consultant sau contractor; și

- (c) să informeze Clientul cu privire la orice limitări ale raportului (Exemple de limitări propuse sunt indicate în anexa B, însă acestea vor fi oricum specifice pentru fiecare instrucțiune).

Trebuie amintit faptul că, odată ce aceste puncte de vedere ale angajamentului au fost agreeate, ele nu pot fi modificate fără acordul Clientului.

Este recomandabil ca specialistul imobiliar să ceară Clientului să semneze o copie a scrisorii de confirmare a contractului specialistului imobiliar în domeniul proprietății pentru a se asigura că termenii și condițiile de angajare sunt înțelese și convenite de către ambele părți.

Indiferent de cât de des a fost angajat specialistul de către un anumit client, acesta (specialistul) ar trebui să se asigure că scopul serviciilor este clar stabilit și că există un contract înainte de a începe fiecare proces de Due Diligence Tehnic.

Neînțelegerile pot fi eliminate sau cel puțin minimizate prin stabilirea unor termeni clari de angajare încă de la început și care să confirme toate instrucțiunile Clientului în scris.

Experiența sugerează că litigiile apar adesea acolo unde nu este o înțelegere clară a termenilor contractuali încă de la început.

### 4.3 Consultanții de specialitate terți și numirea lor

Realizarea unui raport de Due Diligence Tehnic, în special pentru o proprietate comercială, industrială sau rezidențială vastă poate implica necesitatea unui număr de diferiți consultanți, fiecare acoperind domeniul lor specific de expertiză și cerințe în conformitate cu cadrul de reglementare al țării respective.

Este puțin probabil ca un singur consultant să fie în măsură să furnizeze acoperirea tuturor disciplinelor necesare cu personal propriu. Prin urmare, ocazional, alți consultanți de specialitate vor fi angajați pentru a ajuta la procesul de Due Diligence Tehnic și pentru pregătirea unui raport de Due Diligence Tehnic.

Acești consultanți de specialitate sunt angajați în principal prin una dintre cele două metode:

- (a) de către consultantul principal; sau
- (b) direct de către client.

### 4.4 Angajarea de către consultantul principal

În cazul în care un consultant specialist este angajat de către un consultant principal prin intermediul unui acord de sub-consultanță, consultantul principal ar trebui să informeze Clientul despre acele aspecte ale raportului care vor cădea în sarcina societăților sau persoanelor fizice terțe.

Consultantul principal ar trebui să aibă în vedere următoarele cerințe generale:

- (a) să furnizeze sub-consultantului un sumar detaliat și cuprinzător al serviciilor solicitate;
- (b) să verifice asigurarea de răspundere profesională a sub-consultantului (obligatoriu pentru membrii RICS);
- (c) să fie responsabil pentru plata onorariilor către sub-consultant; și
- (d) să se asigure că sub-consultantul se înscrie în aceleași condiții ca și consultantul principal în raport cu Clientul său și să se asigure ca sub-consultantul se angajează într-un acord de confidențialitate separat cu consultantul principal.

Consultantul principal ar trebui să obțină aprobări scrise de la Clientul său pentru a continua cu angajarea sub-consultanților de specialitate și să suporte cuantumul costurilor (onorariilor) suplimentare în cazul în care acestea nu au fost incluse în propunerea inițială a costurilor aprobată de către Client. Beneficiul major în a avea un consultant principal este că există doar un singur punct de contact pentru Client.

Scopul rolului de coordonator asigurat de către specialistul în domeniul Proprietății care acționează în calitate de consultant principal va implica în mod normal, unele sau toate dintre următoarele sarcini, în funcție de circumstanțele proiectului:

- (e) să formeze echipa de consultanță și să o informeze în privința proiectului;
- (f) să ia măsuri pentru a asigura accesul întregii echipe pe proprietatea ce trebuie inspectată;
- (g) să obțină toate documentele necesare pentru investigare și să canalizeze cererile de informații prin intermediul unui singur punct de contact;
- (h) să pună în aplicare politici de securitate și sănătate pentru tot personalul aflat sub controlul său în timp ce se află pe proprietatea inspectată;
- (i) să țină legătura cu toți consultanții în timpul și după inspecția Proprietății;
- (j) să identifice și să consilieze clientul cu privire la orice "problemă peste care nu se poate trece" din punct de vedere tehnic, de îndată ce acestea sunt identificate de către consultantul principal sau de către un sub-consultant;
- (k) să revizuiască progresul fiecărui consultant și să furnizeze informații în toate etapele instrucțiunii; și
- (l) să revizuiască și să facă comentarii cu privire la variantele draft și la rapoartele finale.

În cazul în care sunt angajați sub-consulanți, raportul lor ar trebui să fie inclus ca un raport de sine stătător, anexat la raportul consultantului principal.

În cazul în care o parte din raportul sub-consultantului este inclusă în raportul de Due Diligence Tehnic, ar trebui să existe o notă care să facă referire la raportul anexă al sub-consultantului. Modificarea sau furnizarea unei părți prelucrate din raportul subconsultantului poate expune consultantul principal către o răspundere juridică directă.

## 4.5 Angajarea direct de către Client

Un Client poate dori să numească un consultant specialist în mod direct.

În acest caz, Clientul va emite un sumar al serviciilor direct către consultantul specialist, și va suporta costul de implicare a acestuia.

În acest caz, contractul este semnat direct între Client și consultantul de specialitate.

În ciuda acestei relații directe între Client și consultantul de specialitate, specialistului în domeniul Proprietății îi poate fi solicitat de către Client să trateze consultantul de specialitate, precum și rapoartele produse de acesta, în același mod în care ar fi subconsultant, astfel încât Clientului să îi fie oferit un serviciu integrat.

## 4.6 Sănătatea și siguranța pentru specialistii în domeniul Proprietății

Specialiștii în domeniul Proprietății sunt sfătuiți să se asigure că au o înțelegere deplină a proprietăților și starea lor actuală înainte de a începe activitatea.

Această evaluare a riscurilor în raport cu propria lor sănătate și siguranță poate avea orice formă adecvată pentru activitatea pe care o depun, dar este recomandat ca aceasta evaluare să fie înregistrată și arhivată în mod corespunzător.

Fiecare profesionist în domeniul Proprietății va urmări politica proprie specifică țării sale pentru a asigura sănătatea, siguranța și bunăstarea angajaților săi, sub-consultanților și publicului larg. Fiecare specialist în domeniul Proprietății ar trebui să își informeze Clientul în cazul în care nu va putea accesa părți ale proprietății din motive de siguranță.

O scurtă inspecție de recunoaștere înainte de începerea investigațiilor proprii zise este recomandată cu scopul de a identifica zonele potențial periculoase.

Informații generale utile pot fi găsite în publicația RICS Surveying Safely.

Sunt situații care necesită atenție atunci când:

- se intra în construcții care au fost vacante pentru o lungă perioadă de timp;
- în cazul în care se lucrează în apropierea unor echipamente sau utilaje;
- se lucrează la înălțime sau în locuri strâmte;
- se lucrează în locuri unde există trafic;
- există zgomot excesiv, căldură excesivă sau frig, sau vibrații;
- se lucrează în prezența microundelor, radiațiilor și câmpurilor electromagnetice;
- există emisii chimice;
- există necesitatea unor măsuri de igienă sporite (de exemplu, zonele de preparare a alimentelor);
- există pericolul de biohazard;
- există restricții de timp;
- există zone neocupate, uși cu deschidere într-un singur sens; și
- se intră în zone de securitate.



## 5. Componentele principale ale unui raport de Due Diligence Tehnic

### 5.1 Acordul între părți (misiunea)

Componentele unui raport de Due Diligence Tehnic depind de acordul dintre părți. Specialistul în domeniul Proprietății trebuie să informeze Clientul asupra serviciilor care constituie (compun) raportul de Due Diligence Tehnic în mod detaliat, așa cum este indicat în acest Ghid Orientativ și trebuie să cada de acord cu Clientul care sunt componentele care răspund cerințelor acestuia precum și reglementarilor naționale.

Specialiștii în domeniul Proprietății ar trebui să clarifice ipotezele în baza cărora elaborează și transmite rapoarte către Client. În cazul în care se folosește această abordare în raportare, specialiștii în domeniul Proprietății trebuie să separe întotdeauna faptele de opinii.

### 5.2 Descrierea generală a Proprietății

Această parte a raportului ar trebui să ofere o imagine de ansamblu concisă a proprietății în cauză, inclusiv:

- (a) numele și adresa proprietății, inclusiv referințe privind înregistrarea juridică a Proprietății în cartea funciara (intabularea);
- (b) orientarea Proprietății;
- (c) o imagine de ansamblu a zonelor înconjurătoare inclusiv urbanismul / utilizarea construcției și infrastructura;
- (d) o descriere a clădirilor și structurilor de pe proprietate inclusiv a zonelor exterioare, structuri auxiliare sau anexe ale Proprietății;
- (e) vârsta clădirii(ilor) și detaliile cu privire la orice extinderi și/sau renovări;
- (f) orice listare a clădirii într-o arie protejată sau zona de conservare; și
- (g) suprafețele pe nivele din fiecare clădire.

Atunci când informațiile nu sunt disponibile sau unul din elementele indicate mai sus nu a fost găsit, acest aspect trebuie menționat în raport.

### 5.3 Acces

Un acces suficient de bun în vederea realizării inspecției Proprietății este vital pentru a obține cele mai semnificative informații pentru raportul de Due Diligence Tehnic. Un raport care se referă în mod constant la "lipsa de acces" va fi insuficient (neadecvat) pentru a satisface cerințele unui Client.

Specialistul în domeniul Proprietății ar trebui să efectueze cercetări cu privire la proprietate înainte de inspecție, precum și să confirme cu Clientul sau contactul de la locație, înainte de vizita, dacă accesul va fi disponibil în toate zonele Proprietății, cum ar fi:

- (a) spațiile locuite;
- (b) spațiile comune;
- (c) zonele de acoperiș;
- (d) fațadele clădirilor;
- (e) camera cu motorul liftului;
- (f) centrala termică;
- (g) tablouri de acționare instalații;
- (h) camere tehnice;
- (i) zonele de subsol; și
- (j) zonele exterioare, cum ar fi grădini și locuri de parcare.

În funcție de vechime și tipul de proprietate inspectată, un preaviz cu privire la lipsa de acces, (de exemplu, acoperiș și fațadă), va permite specialistului în domeniul Proprietății să obțină aprobarea clientului pentru a aranja un acces alternativ și să se poată folosi orice echipament care ar putea fi necesar.

Specialistul în domeniul Proprietății poate discuta cu clientul, de asemenea, orice costuri suplimentare asociate.

Raportul ar trebui să indice, dacă este cazul, condițiile meteorologice la momentul inspecției și orice limitări pe care acestea le-au impus inspecției. De exemplu, zăpada poate împiedica o inspecție completă a acoperișului și a zonelor exterioare.

Raportul ar trebui să enumere zonele în care nu a fost posibil accesul.

### 5.4 Posesie

Specialistul în domeniul Proprietății ar trebui să solicite Clientului informații despre natura tranzacției (de exemplu, cumpărarea în scop investitional, vânzarea și leaseback, cumpărare viitoare).

Închirierile existente, sau cel puțin un rezumat al obligațiilor din contractele de închiriere, ar trebui să fie obținute pentru a determina obligațiile Clientului.

Raportul ar trebui să enumere toate documentele considerate ca fiind legate de posesie și poate evidenția toate documentele care lipsesc referitoare la posesie.

## 5.5 Structura

Aceasta se refera la nevoia de a identifica componentele structurale primare ale proprietății, inclusiv potențialele deficiențe de proiectare și starea Proprietății.

O inspecție vizuală a elementelor structurale poate releva deteriorari, zone de stres structural, supraîncărcări sau alte defecte care pot justifica investigații sau monitorizări ulterioare.

Problemele tipice pot include:

- (a) exfolieri ale betonului;
- (b) tasari;
- (c) supraîncărcări; și
- (d) alte probleme structurale, cum ar fi:
  - (i) fisuri în pereții exteriori ai suprastructurii și pereții exteriori ai subsolului; și
  - (ii) fisuri în structura de susținere și de sprijin a pereților interiori.

Investigații intruzive cu ajutorul unui inginer specialist structural pot fi solicitate în mod circumstanțial sau conform reglementarilor.

Comentariile trebuie să se facă cu privire la capacitatea elementelor structurale de a-si îndeplini rolul desemnat. Acest lucru poate varia de la o verificare generală la o verificare detaliată de către un inginer structurist, în funcție de instrucțiunile primite.

## 5.6 Alcătuirea constructivă

Această secțiune a raportului include, de obicei:

- (a) o descriere a elementelor din care este alcătuită clădirea;
- (b) localizarea fiecărui element al clădirii;
- (c) o opinie privind aptitudinea Proprietății pentru a fi folosită conform utilizării proiectate sau a unor alternative realiste luând în considerare factori cum ar fi proiectarea, manopera, alegerea materialelor și starea Proprietății;
- (d) recomandări pentru repararea sau înlocuirea elementelor din cauza deficiențelor de întreținere, daune / folosire gresită; și
- (e) durata de viață a fiecărui element din alcătuirea construcției. Aceste recomandări ar trebui alinate cu intențiile Clientului sau convenite ca utilizare alternativă pentru renovarea Proprietății, remodelarea sau demolarea parțială.

Alcătuirea constructivă cuprinde o gamă largă de elemente în care sunt incluse, de obicei:

- (f) Acoperișuri
  - (i) învelitori ale acoperișului
  - (ii) terase / balcoane
  - (iii) marchize
  - (iv) instalații de evacuare a apelor
  - (v) accesul pentru întreținere
- (g) Fațade
  - (i) pereți
  - (ii) ferestre
  - (iii) copertine / parasolare
  - (iv) uși
  - (v) accesul pentru întreținere
- (h) Interioare
  - (i) plafoane
  - (ii) pereți / partiții / uși
  - (iii) planșee / scări
  - (iv) finisaje
  - (v) dispozitive de fixare și accesorii

## 5.7 Zone exterioare

Zonele exterioare pot cuprinde suprafețe amenajate sistematizate în incinta proprietății, dependențe mai mici și anexe care, din cauza dimensiunii lor limitate și/ sau relevanței, nu justifică în mod necesar o raportare specifică în cadrul secțiunilor privind structura și alcătuirea constructivă din cadrul raportului de Due Diligence Tehnic, și aici ne referim la:

- (a) vegetație;
- (b) garduri; și
- (c) anexe, cum ar fi bariere, mobilier de exterior, corpuri de iluminat și standuri de biciclete.

Descrierea se referă de obicei la:

- (d) starea suprafețelor amenajate și adecvarea acestora pentru utilizare curentă sau conform destinației proiectate. Adecvarea pentru utilizarea proiectată poate justifica investigații și / sau teste suplimentare în cazul în care se anticipează încărcări mari (de exemplu, în cazul în care sunt propuse circulații cu vehicule de tonaj mare);
- (e) starea zidurilor de sprijin, inclusiv orice dovadă de stres structural și dacă sunt recomandate investigații suplimentare (cum ar fi asistența unui inginer de structuri);

- (f) dimensiunea și proximitatea relativă a arborilor maturi fata de clădiri, structuri și infrastructuri și orice dovadă de stres care pare să fi fost cauzată de copaci;
- (g) urme ale prezentei unor arbori maturi care par să fi fost recent tăiați, și sunt relativ aproape de proprietăți, (în special în zonele cu sol argilos reactiv datorită dinamicii solului); și
- (h) orice suspiciune legată de o posibilă poluare sau contaminare venită de la utilizarea din trecut a terenului, împreună cu o recomandare pentru a efectua un studiu de mediu, separat, dacă este cazul.

## 5.8 Instalațiile clădirii

Specialistul în domeniul Proprietății trebuie să cunoască în mod aprofundat legislația specifică țării și, în unele cazuri, este nevoie de opinii suplimentare ale unor ingineri specialiști. Acest lucru depinde de cerințele agreate împreună cu Clientul.

Instalațiile clădirii trebuie să fie conforme cu prevederile legislației specifice țării respective, inclusiv normele și certificările energetice.

Aceste instalații cuprind echipamente esențiale pentru funcționarea clădirii și includ în mod tipic instalații de Securitate la incendiu, precum și alte echipamente folosite de către ocupanți cum ar fi instalațiile electrice, ascensoare, și uși automate.

În general, aceste instalații esențiale, trebuie să fie întreținute și inspectate periodic pentru a se asigura că acestea funcționează în mod corect pe toată durata de viață a clădirii.

Instalațiile clădirii și întreținerea instalațiilor clădirii, reprezintă o parte semnificativă a costurilor de capital inițiale ale unei proprietăți.

Întreținerea instalațiilor reprezintă, de asemenea, o parte importantă a costurilor pentru exploatarea curentă a clădirii deoarece este necesar să fie periodic modernizate sau înlocuite de mai multe ori pe timpul duratei de viață a clădirii.

De asemenea, instalațiile construcției, ajută la evaluarea performanței energetice a clădirilor în conformitate cu Directiva Europeană 91/2002 / CE.

Directiva promovează îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor, ținând seama de condițiile climatice exterioare și locale, precum și cerințele legate de climatul interior și de eficiență a costurilor.

În majoritatea țărilor europene, certificatele energetice sunt obligatorii atunci când sunt vândute sau închiriate bunuri

imobiliare și specialistul în domeniul Proprietății ar trebui să se refere la legislația națională în vigoare.

Starea instalațiilor din construcții poate avea un impact semnificativ asupra percepției privind calitatea construcției, nivelul de cost în exploatare, managementul clădirii și durabilitatea performanței.

Evaluarea instalațiilor se referă de obicei, dar nu se limitează la:

- (a) revizuirea tuturor contractelor de servicii existente pentru echipamentele tehnice, instalații și utilaje necesare în procesul operațional al Proprietății, precum și o verificare a domeniului de aplicare a serviciilor și orice opțiuni de a le rezilia ;
- (b) instalații mecanice (sisteme de încălzire, răcire și ventilație, precum și sisteme de aspirație a fumului);
- (c) instalații electrice (sisteme de alimentare și distribuție, iluminat, și paratraznet/impamintare);
- (d) instalații curenti slabi, sisteme de date și telecomunicații (de exemplu, telefoane fixe, telefoane mobile, interfoane, cabluri de date și conexiuni wireless și internet.);
- (e) instalații de securitate (control acces și detectia intrusilor);
- (f) sisteme de control și management a clădirii (BMCS);
- (g) instalații hidraulice (alimentare cu apă și distribuție, canalizare, sisteme de drenaj ape meteorice, și sisteme de drenare a apelor uzate);
- (h) instalații de protecție împotriva incendiilor (hidranți, cutii hidranți, sisteme de sprinklere și alte sisteme speciale de securitate la incendiu);
- (i) instalații de rezervă (surse de energie electrică, surse de apă și alternative la instalații de comunicare); și
- (j) transport pe verticală (ascensoare, elevatoare, scări și trotuare mobile).

Sfera de cuprindere privind Instalațiile din cadrul construcțiilor se poate extinde pentru a include:

- (k) soluții alternative de Securitate la incendiu;
- (l) soluții privind calitatea mediului interior (aer, apă, iluminat și condițiile acustice); și
- (m) echipamente de specialitate (generatoare de energie, refrigerare, calculatoare și echipamente pentru piscine).

Criteriile utilizate în mod uzual pentru a evalua instalațiile de construcții vor include:

- (n) indicațiile din proiect, capacitatea și redundanța;
- (o) vechimea instalației, starea actuală și speranța de viață;

- (p) conformitatea cu codurile actuale, standarde și practici;
- (q) standardul de mentenanță/întreținere;

## 5.9 Aspecte de mediu

Aceasta este o zonă specializată în care specialistul în domeniul Proprietății trebuie să aibă competențe specifice care să fie acoperite de către asigurarea de răspundere civilă profesională corespondentă (PII).

Evaluarea riscului de mediu în relație cu piața imobiliară tinde să fie specifică fiecărei țări pentru că fiecare țară are propriile legi de mediu.

Adesea, există un raport independent de Due Diligence de Mediu realizat de profesioniști în acest domeniu, în scopul operațiunilor de Fuziuni și Achiziții sau pentru management intern.

Modificările frecvente ale legislației de mediu pun o responsabilitate semnificativă în sarcina proprietarului.

Raportul de Due Diligence de Mediu ar putea avea implicații juridice, precum și un impact semnificativ asupra valorii și / sau utilizării proprietății.

Cadrul legislativ pune o presiune crescută asupra proprietarilor. Există cerințe administrative mai riguroase, o mai bună conștientizare cu privire la anumite practici din trecut și, în general, o preocupare mai mare cu privire la problemele de mediu și de sănătate.

Natura și amploarea oricărei evaluări de mediu trebuie să fie discutată în mod clar cu clientul la momentul când se discută instrucțiunile.

Este posibil ca expertul să fie întrebat de către Client cu privire la tipul de raport necesar.

Raportul de Due Diligence de Mediu (DDM) are o dublă țintă:

1. Să identifice aspectele specifice ale activității care pot genera un impact semnificativ asupra mediului și / sau sănătății oamenilor, să determine gradul de conformitate cu aceste probleme.
2. Să identifice riscurile de mediu posibile și potențiale, provenite din management sau în mod accidental, care pot fi cunoscute sau să fie pasive ascunse, și să estimeze cantitativ impactul.

Tipurile de rapoarte includ:

- (a) Investigația preliminară a locației – PSI (Phase 1 site audit sau Faza 1 de audit la fața locului). Aceasta implică o verificare de birou a documentației disponibile

și inspectarea efectivă a locației pentru a identifica riscuri potențiale de poluare a solului asociate cu dezvoltări din trecut / utilizări ale proprietății.

Investigațiile ar trebui să includă, fără a se limita la, următoarele:

- (i) verificări ale unor fotografii istorice aeriene și alte fotografii ale locației;
  - (ii) verificarea istoricului referitor la modul în care a fost folosit solul în trecut;
  - (iii) verificarea asupra istoricului titlului de proprietate;
  - (iv) verificarea aplicațiilor făcute pentru dezvoltări urbane în vigoare ; și
  - (v) inspectarea locației pentru a vedea probabilitatea de apariție a unor umpluturi, rezervoare subterane de stocare și altele, cum ar fi zone de depozitare a deșeurilor, rezervoare și zone de depozitare materii prime, care ar putea duce la contaminarea terenurilor.
- (b) Investigația detaliată a locației–DSI (Phase II site audit sau Faza II de audit la fața locului)

O investigație detaliată a locației poate fi recomandată dacă o investigație preliminară consideră că o contaminare ar putea fi prezentă în interiorul locației.

Investigația detaliată a locației include foraje pentru a permite colectarea de probe de sol și instalarea de puțuri de monitorizare a apelor subterane în cazul în care este probabil să fie o problemă cu apele subterane.

Probe de sol și apă subterană, inclusiv probe de la instalația de alimentare cu apă, de la instalația de distribuție a apelor și scurgeri din rezervoare odată colectate sunt trimise la un laborator pentru analize de produse chimice care sunt periculoase.

Rezultatele sunt apoi comparate cu criteriile naționale de reglementare relevante și este determinat gradul corespunzător al Proprietății în raport cu utilizarea sa planificată. Aceasta ar putea include modul de protecție împotriva bacteriei Legionella dacă este cazul.

Atunci când se desfășoară o investigație detaliată, datorită analizelor de laborator necesare, utilizării echipamentelor (cum ar fi echipamente de forare) și constrângerilor de acces în siguranță, pot apărea întârzieri și evaluările pot dura mai mult de o lună de la început la finalizare.

Mai mult decât atât, în multe cazuri, lucrările inițiale pot identifica problemele de mediu care necesită clarificări suplimentare și, la rândul lor pot produce întârzieri suplimentare de timp și costuri.

Clientul ar trebui să fie conștient de posibilitatea apariției acestor întârzieri, astfel încât așteptările părților cu privire la finalizarea tranzacției să fie realiste.

#### (c) Auditul de materiale periculoase

Acesta este o inspecție și un regim de testare pentru a identifica și a consilia referitor la materiale periculoase (sau "vătămătoare" sau "interzise"), cum ar fi:

- (i) azbest;
- (ii) bifenoli policlorurați (PCB);
- (iii) fibre minerale sintetice (SMF) și clorofluorcarburi (CFC);
- (iv) vopsea pe baza de plumb; și
- (v) gudron de cărbune.

În cazul în care specialistul în domeniul Proprietății stabilește că un material identificat pe proprietate este suspect, un eșantion este de obicei prelevat și trimis pentru analiză la un laborator autorizat. Orice costuri suplimentare pentru astfel de teste ar trebui să fie aprobate mai întâi de client.

#### (d) Raportul geotehnic

Condițiile geotehnice ar trebui revizuite și comparate cu orice clădire propusă și/sau existența astfel încât gradul lor de conformare în raport cu structurile actuale sau planificate să poată fi confirmat.

Specialistul în domeniul Proprietății ar trebui să verifice orice rapoarte disponibile și poate recomanda clientului ca un studiu geotehnic separat să se realizeze de către consultanți de specialitate.

#### (e) Acustică

Necesitatea de a efectua teste acustice de specialitate va depinde de circumstanțele particulare ale clădirii și nevoile obiective ale Clientului.

Aceste investigații sunt în mod normal efectuate de ingineri de specialitate.

Acustica construcțiilor constă din două părți:

1. Acustica încăperilor se ocupă cu propagarea sunetului într-o cameră. Este influențată în mod deosebit de tipul de partiționare utilizat.
2. Acustica Clădirii se referă la propagarea sunetului între camere și surse externe.

Atunci când există o problemă în propagarea surselor externe de zgomot în spațiile din interior, aceasta ar trebui să fie testată prin efectuarea de teste de impact a izolației la sunete a pardoselilor sau testarea ambientală a izolației fonice a pereților și pardoselilor.

Toate rezultatele testelor sunt apoi verificate cu referințele tehnice din codurile de construcții relevante sau cerințele clientului.

#### (f) Calitatea aerului

Necesitatea de a efectua teste ale emisiilor în aer și de testare a calității aerului va depinde de circumstanțele particulare ale clădirii și nevoile obiective ale clientului. Acest lucru nu este o practică de rutină. Acest tip de investigație, în mod normal este efectuat de ingineri de specialitate.

Scopul evaluărilor de calitate a aerului este de a determina concentrațiile de praf în aer sau concentrații de dioxid de carbon, monoxid de carbon, temperatura și umiditatea în mediul de birou. Aceste componente sunt de obicei evaluate în timp real, folosind aparate electrice portabile. Rezultatele sunt apoi comparate cu prescripțiile relevante pentru calitatea aerului.

(g) Gestionarea controlului bolilor ar trebui să raporteze prezența insectelor și rozătoarelor cu risc de infestare, acolo unde este cazul.

## 5.10 Sustenabilitate

Din ce în ce mai mult, atât proprietarii de clădiri cât și ocupanții caută să-și îmbunătățească performanțele în privința responsabilității sociale și încearcă să atenueze potențialele riscuri investiționale prin achiziționarea sau dezvoltarea de clădiri care oferă o eficiență energetică mai mare și un impact mai redus asupra mediului, sau chiar îmbunătățesc/modernizează proprietățile care nu îndeplinesc cerințele în acest sens.

Acest lucru necesită de multe ori o revizuire a performanței clădirii, precum și a performanței activităților din clădire.

Performanța clădirii poate fi îmbunătățită prin reducerea impactului asupra mediului, prin:

- (a) proiectarea eficientă;
- (b) eficientizarea consumului de energie;
- (c) eficientizarea consumului de apă;
- (d) materiale eficiente;
- (e) reducerea deșeurilor și a deșeurilor toxice rezultate din producția și depozitarea materialelor periculoase (producție de CO<sub>2</sub> și clorofluorcarburi - CFC); și
- (f) îmbunătățirea calității mediului interior.

Performanța activităților este de asemenea importantă. Impactul asupra mediului poate fi redus, de exemplu,

prin regulamente interne și proceduri de monitorizare, standarde de calitate și certificări standarde, cum ar fi:

- (g) BREEAM – the Building Research Establishment Environmental Assessment Method;
- (h) LEED – the Leadership în Energy and Environmental Design; și
- (i) Certificările specifice fiecărei țări cum sunt definite și impuse de legislația națională.

În anumite circumstanțe, acest lucru ar putea implica angajarea de consultanți de specialitate în cazul în care ar fi necesară o evaluare detaliată sau o evaluare de rating.

## 5.11 Autorizații urbanistice

O verificare urbanistică implică, de obicei, o inspecție a Proprietății și împrejurimilor, împreună cu următoarele activități de cercetare:

- (a) obținerea, de obicei de la client, a tuturor aplicațiilor de arhitectură și autorizațiilor de construire ce privesc proprietatea;
- (b) verificarea restricțiilor urbanistice: o revizuire aprofundată a cerințelor urbanistice care afectează locația, inclusiv reglementările locale, regionale și de stat existente;
- (c) Verificarea proiectelor de urbanism locale: aceasta va implica depunerea unei cereri și verificarea proiectelor de urbanism locale relateate cu proprietatea în scopul de a stabili o istorie a aprobărilor urbanistice primite și pentru a stabili dacă utilizările actuale ale proprietății se conformează la utilizările aprobate.

Consimțământul proprietarului clădirii ar putea fi necesar, caz în care ar putea fi nevoie ca specialistul în domeniul Proprietății să fie informat din timp pentru a putea rezolva acest lucru;

- (d) discuții cu autoritățile locale de urbanism: aceasta va implica discuții pentru a obține informații referitoare la toate studiile strategice de urbanism derulate în zonă și opiniile cu privire la oportunitățile de dezvoltare viitoare și constrângerile relevante privind proprietatea; și
- (e) evaluarea oportunităților de dezvoltare în viitor: aceasta va implica furnizarea de evaluări ale potențialelor oportunități de dezvoltare în viitor și constrângeri pentru proprietate.

## 5.12 Verificarea conformării la reglementări

- (a) Respectarea reglementărilor în construcții  
Acest lucru este frecvent solicitat ca parte a raportului de Due Diligence Tehnic și include de obicei:
  - (i) o explicație a rolului reglementarilor în construcții aplicabile în ceea ce privește proprietatea;
  - (ii) o verificare a aprobărilor urbanistice, autorizații de construire, hărți cadastrale și certificate urbanistice de utilizare;
  - (iii) o declarație cu privire la necesitatea respectării conformării retroactive și impactul acesteia asupra viitorului transfer de proprietate. De asemenea, trebuie furnizate orientări privind declansarea activitatilor pentru conformitatea retrospectivă (cum ar fi o cerință de a aduce o clădire mai veche la stadiul de conformitate cu codurile curente în cazul în care clădirea este într-un proces de renovare substanțial);
  - (iv) orice inspecții anuale sau inspecții, certificări periodice aplicabile care sunt necesare;
  - (v) referința la orice parte de legislația europeană sau națională care pot fi aplicabile Proprietății; și
  - (vi) dacă există și sunt disponibile documente care dovedesc autorizarea funcționării, cum ar fi următoarele certificări:
    - (A) autorizație de funcționare;
    - (B) autorizația de Securitate la incendiu;
    - (C) rezultatele testelor de funcționare a instalațiilor;
    - (D) testarea anuală a tuturor instalațiilor de Securitate la incendiu;
    - (E) certificatele de înmatriculare ale echipamentelor de răcire (chiller);
    - (F) certificatul de testare pentru starea instalațiilor;
    - (G) certificatul de înregistrare a lifturilor și buletinul de verificare anuală;
    - (H) contract pentru evacuare deșeurilor (salubritate);
    - (I) certificarea armăturilor termostate; și
    - (J) planul de prevenire a legionella.

Având în vedere Cerințele Clientului, obiectivul Raportului de Due Diligence Tehnic și a utilizării propuse a proprietății, trebuie furnizată o opinie avizată cu privire la implicațiile comerciale ale neconformităților și limitările pe care orice neconformitate o poate avea asupra ocupării actuale și viitoare.

Cu titlu de exemplu, categoria și volumul de bunuri care pot fi stocate într-un depozit poate depinde în mare măsură de tipul sistemului de sprinklere în ciuda faptului

ca atât sistemele de mare cât și cele de redusă capacitate respecta standardele structurii de baza a unei clădirii de tip open-space.

Un client ar putea fi dezinformată dacă raportul confirmă faptul că structura de baza a clădirii este în conformitate cu standardele relevante, fără a face referire la limitările privind tipul și volumul de produs care poate fi stocat într-o clădire dotată cu acest sistem de sprinklere.

Se recomandă ca raportul să indice clar dacă o verificare sau un audit detaliat au fost efectuate.

Rezumând, această parte a raportului ar trebui să includă o opinie cu privire la:

- (vii) riscurile care decurg din orice probleme de conformitate;
- (viii) o cuantificare a costurilor pentru rectificarea neconformităților ; și
- (ix) termenul în care ar trebui remediate neconformitățile și diversele priorități de remediere sau lucrări de modernizare.

#### (b) Accesibilitate

Acest aspect se referă la comentariile generale privind conformarea proprietății cu legislația aplicabilă specifică fiecărei țări.

În funcție de factori cum ar fi vârsta clădirii, utilizarea actuală sau propusă și locație, specialistul în domeniul Proprietății poate recomanda clientului să se efectueze un audit în privința condițiilor de acces.

Un audit de acces ar trebui să determine conformarea proprietății cu legislația specifică națională referitoare, de exemplu, la legislația privind discriminarea persoanelor cu handicap locomotor.

Auditul ar trebui să includă verificări în privința conformării la:

- (i) căile de acces interne și externe;
- (ii) parcare;
- (iii) puncte de intrare în construcție;
- (iv) toalete pentru persoane cu handicap; și
- (v) conformare lifturi, scări și rampe

Tipurile de handicap care urmează să fie luate în considerare în cadrul auditului ar trebui să includă:

- (vi) persoane care folosesc un scaun cu rotile;
- (vii) persoane pedestre cu deficiențe de mobilitate;

(viii) persoane cu handicap de auz; și

(ix) persoane cu handicap de vedere.

Auditul trebuie să includă comentarii cu privire la prezența oricăror planuri de acțiune pregătite premergător pentru proprietate referitoare la accesibilitate și o verificare a strategiei adoptate pentru clădire și amplasament.

Planurile de acțiune în privința accesibilității sunt o strategie pentru schimbarea practicilor existente, în scopul de a atenua sau elimina riscul unei plângeri făcute împotriva unui proprietar de clădire.

## 5.13 Evaluarea valorii de Patrimoniu

Indiferent dacă este necesară sau nu o evaluare a semnificației patrimoniale /a conservării pentru o proprietate este necesar să fie determinate starea curentă sau potențială a unei proprietăți (sau proprietăți învecinate) de a fi înscrisă în registrul de patrimoniu/monumente local sau național.

O proprietate poate fi listată din cauze istorice, estetice, datorită unor atribute științifice sau sociale și, prin urmare, să fie sub rezerva unor aprobări specifice înainte de efectuarea oricăror lucrări.

Evaluarea semnificației patrimoniale ar putea, de obicei:

- (a) să fie o inspecție vizuală a proprietății și a zonelor înconjurătoare;
- (b) să fie o cercetare a statutului proprietății (într-un registru de patrimoniu /monumente) și a restricțiilor care o afectează;
- (c) să fie efectuată de către un specialist în monumente cu experiență relevantă asupra tipului de proprietate în curs de evaluare și amplasarea acesteia;
- (d) să furnizeze o analiză a atributelor patrimoniale istorice a clădirii și Proprietății precum și a nivelului de importanță culturală;
- (e) să abordeze implicațiile pentru utilizarea și ocuparea pe viitor, precum și potențialul de reamenajare a proprietății; și
- (f) să constituie baza pentru politicile și structurile de management implementate de către proprietar în vederea conformității cu controalele legale aplicabile.

Specialistul în domeniul Proprietății trebuie să facă referiri la legislația specifică fiecărei țări în ceea ce privește proprietatea și să implice un expert urbanist, dacă este necesar.

## 5.14. Indicele privind suprafața utilă, parcare și eficiența

Indicele privind proporția suprafeței utile și indicele privind proporția parcarii unei proprietăți sunt adesea determinați de autoritatea locală și puși în aplicare prin indicatori de urbanism locali. Acești indici determină suprafața maximă construită și utilă per etaj, precum și volumele care pot fi construite pe o proprietate, împreună cu numărul de locuri de parcare care sunt permise sau solicitate la autorizare.

Această informație va fi importantă pentru un client în evaluarea "cele mai bune utilizări" a unei proprietăți, și informații cu privire la indicii actuali ar trebui să fie incluse în raportul de Due Diligence Tehnic.

Eficiența clădirii poate fi calculată prin compararea suprafeței construite în raport cu suprafața utilă închirială în conformitate cu practica de pe piața locală.

## 5.15 Studii cadastrale

Documentațiile cadastrale ale proprietăților sunt de obicei pregătite de specialiști în cadastru și topografie iar scopul lor este dublu:

- (a) pentru a identifica / verifica poziția clădirii(lor) și a altor amenajări de pe proprietate; și
- (b) pentru a identifica servituți, drepturi de trecere, încălcări și alte probleme care, pot împovăra sau favoriza proprietatea.

Informațiile obținute din această secțiune a raportului de Due Diligence Tehnic sunt, de obicei, împartite cu echipa de Expertiză Juridică deoarece sunt informații care vor ajuta ambele echipe în timpul procesului de investigație.

Efectuând o verificare a documentației cadastrale, specialistul în domeniul Proprietății va accesa înregistrările Oficiului de Cadastru aferent, care conțin detalii specifice ale dreptului de proprietate. O astfel de verificare va identifica informațiile privind vecinătățile și va arăta existența unor servituți, drepturi de trecere, drepturile de construire sau extindere și orice alte aspecte legale imperative care favorizează sau afectează proprietatea.

Locația servituții, de exemplu, poate afecta potențialul de dezvoltare viitoare a proprietății deoarece costurile de construire peste conducte de apă sau servituți de canalizare pot fi prohibitive.

Un drept de servitute poate exista pe proprietate, drept care oferă unui proprietar învecinat dreptul de a utiliza o parte din proprietate pentru acces; prin urmare, terenurile afectate de acest drept de acces nu pot fi folosite pentru construcții pe viitor.

Un studiu topo va fi realizat pentru a verifica:

- (c) dimensiunile granițelor proprietății;
- (d) dacă clădirea (clădirile) sau alte îmbunătățiri au fost construite în întregime pe proprietate. În unele cazuri, împrejurimi ar putea fi construite peste limita de proprietate, și să poată avea implicații serioase pentru proprietar, în mod special în cazul în care proprietarul are în vedere divizarea Proprietății ; și
- (e) dacă clădirile / gardurile vecine încalca proprietatea.

## 5.16 Ajustări privind amortizarea în scopuri fiscale a capitalului

Fiecare țară are propria legislație în ceea ce privește ajustările pentru impozitare/amortizarea capitalului. Specialistul în domeniul Proprietății trebuie să facă referire la legislația specifică țării pentru a-și consilia cât mai bine Clientul.

De multe ori, această analiză tinde să fie parte a lucrării de evaluare, mai degrabă decât o parte a raportului de Due Diligence Tehnic.

Locul său ar trebui să fie clarificat în mod specific cu Clientul, care ar trebui să identifice un specialist cu acest tip de instruire.

Aceste cote de ajustare sunt în general disponibile pentru detinatorii de proprietăți ca o deducere sau ajustare a veniturilor atribuite activelor imobiliare și a duratei acestora de viață.

În general, durata de viață efectivă a unui activ depreciabil este reprezentată de cât de mult poate fi folosit activul de orice entitate având ca scop producerea de venit impozabil sau venit astfel cum este prevăzut în legislația relevantă.

Un activ depreciat este unul la care durata vieții economice utile este limitată, și caruia în mod rezonabil se așteaptă să îi scadă valoarea în timpul exploatarei. Înțelegerea legislației și aplicarea acesteia în raport cu diferite active imobiliare, în funcție de vârstă, stare, cost sau clasificare este cheia pentru realizarea de beneficii maxime disponibile.

## 5.17 Evaluarea costurilor de înlocuire [reabilitare]

O evaluare a costurilor de înlocuire este o estimare a costului total pentru a reconstrui o proprietate care a fost supusă unui incident major, de exemplu incendiu sau explozie.



Evaluările sunt pregătite pentru a aprecia un cost de reconstrucție care urmează să fie luat în considerare în cadrul asigurării pentru o anumită clădire.

Amploarea evaluării ar trebui să fie discutată și convenită cu Clientul și să facă referire la contractele de închiriere care indica obligațiile proprietarului / chiriașului.

De exemplu, se evaluează dacă dotările și lucrările de amenajare ale chiriașilor sunt incluse; dacă amenajările de baza ale proprietarului urmează să fie incluse; sau se evaluează ca spațiu neamenajat (shell only assessment), urmând ca toate celelalte elemente care trebuie incluse să fie evaluate în cadrul unui document separat.

Precizia evaluării este dictată de domeniul de aplicare al instrucțiunilor, deoarece acest domeniu este în cele mai multe cazuri parte a unui exercițiu de evaluare separată și poate varia de la o simplă cotație pe metru pătrat pentru un anumit tip de clădire la măsurători pe baza de desene completate de o inspecție la clădire.

În termeni generali, cu cât este mai simplă abordarea cu atât este mai mare marja de eroare.

Evaluarea costurilor ar trebui să ia în considerare:

- (a) demolari;
- (b) reconstruiri și îmbunătățiri cu aceleași specificații ca și clădirea existentă (în cazul în care a avut loc o schimbare în codul normativelor de construire față de modul în care clădirea originală a fost construită, costurile de reconstrucție ar trebui să contină și cerințele normativelor actuale);
- (c) re-proiectări;
- (d) onorarii consultanților;
- (e) aprobările legale și clauze de escaladare a costurilor; și
- (f) pierderea de chirie suportată în cursul procesului de reintegrare/reconstrucție pe baza informațiilor privind închirierea, furnizate de către Client.

Pentru mai multe informații, vă rugăm să consultați RICS Guide Carrying out Reinstatement Cost Assessment.

## 5.18 Previziuni privind cheltuielile de capital (CAPEX)

Estimările de costuri asociate cu Due Diligence se referă, în general, la previziuni de cheltuieli de capital (CAPEX), reflectând în mod normal o perioadă de planificare de 5 sau 10 ani, perioada stabilită în acord cu Clientul.

Prin urmare, aceste estimări sunt de obicei doar informative și sunt oferite ca un "ordin de marime al costului alocat"

pentru lucrări specifice identificate.

Articolele de lucru, adesea, nu sunt pe deplin descrise sau detaliate reflectând natura nivelului de evaluare, cantitatea de informații disponibile și scopul pentru care sunt pregătite.

Trebuie luate în considerare orice înregistrări sau bugete CAPEX pre-existente, în cazul în care acestea sunt disponibile.

Ocazional și așa cum s-a convenit în mod expres cu Clientul, previziunile CAPEX pot fi estimate ca parte a unei investiții majore sau a unei renovări.

În astfel de circumstanțe mai multe detalii vor fi pregătite sau solicitate în ceea ce privește domeniul de aplicare a lucrărilor, proiectare, specificații și grafic de execuție.

Mai mult, orice ipoteze sau excluderi trebuie să se precizeze în prognozele CAPEX. Acestea ar putea include, dar nu se limitează la detalii ca:

- (a) estimări preliminare de marje de profit, cheltuieli generale sau neprevăzute;
- (b) contracte negociate, etapizate sau alte forme speciale de contracte;
- (c) aprobări, avizări sau ordine de conformare;
- (d) costuri asociate cu investigații suplimentare;
- (e) onorarii ale consultantilor pentru investigații suplimentare, expertize și proiectare.
- (f) costuri asociate cu relocarea, cazarea temporară, perturbările afacerilor sau pierderea de profit a proprietarului aferentă clădirii sau chiriașilor;
- (g) lucrul în afara limitelor locației;
- (h) taxa pe bunuri și servicii;
- (i) clauze de escaladare a costurilor în viitor; și
- (j) lucru în afara orelor de program normal, TVA-ul și inflația. Clientul poate avea, de asemenea, cerințe specifice pentru cheltuieli propuse, care pot include:
- (k) renovarea proprietății pentru a o re poziționa pe piață;
- (l) îmbunătățirea sustenabilității, cum ar fi înlocuirea echipamentelor și instalațiilor existente cu echipamente mai eficiente energetic;
- (m) remodelarea sau extensia / adăugirea lacorpurilor de clădire; și
- (n) reconversia proprietății pentru o altă utilizare.

În estimarea costurilor implicate pentru realizarea lucrărilor de construire/reabilitare propuse, Cerințele Clientului și

asteptările din partea Due Diligence trebuie să fie definite cu precizie.

Prezentarea previziunilor de cheltuieli de capital variază conform cerințelor specifice de raportare. Un model uzual este un raport tabelar. De obicei acest lucru ar include o serie de rânduri care detaliază lucrările în cauză, domeniul de aplicare a lucrărilor propuse și costurile asociate.

O estimare a timpului necesar și evaluarea gradului de risc sunt de asemenea uzual specificate pentru fiecare articol de lucrări, cu scopul să indice contextul cheltuielilor sugerate.

## 5.19 Evaluarea cheltuielilor operaționale (OPEX)

Cheltuielile operaționale (OPEX) sunt diferite de CAPEX prin aceea ca pot fi recuperate de obicei în parte, de la locatarii/chiriașii unui imobil (într-o tranzacție de investiții), sau pot fi deduse din venitul obținut din chirii în scopuri fiscale.

OPEX include de obicei atât cheltuieli statutare (cum ar fi taxe municipale, taxele de apă și canalizare, impozite pe teren și alte cheltuieli diverse), cât și costurile de operare (cum ar fi primele de asigurare, curățenie, costurile cu energia asociate instalațiilor necesare pentru funcționarea clădirii, reparații și întreținere, management, administrare, securitate și alte cheltuieli diverse). Aceste costuri, împreună, sunt cunoscute ca și "cheltuieli externe".

Dacă evaluarea OPEX este necesară ca parte a instrucțiunii, specialistul în domeniul Proprietății are nevoie să obțină informații de la client sau furnizor în ceea ce privește contractul dintre proprietar și chiriaș cu privire la cheltuieli externe pentru o proprietate, inclusiv costurile de întreținere.

O evaluare este apoi realizată prin comparare cu referintele de piață privind costuri similare, cu scopul de a oferi Clientului o indicație privind costurile de operare pentru clădire.

## 6. INTERPRETAREA RAPORTULUI

### 6.1 Constatări privind costurile

O evaluare a costurilor asociate cu problemele identificate în raport este esențială pentru procesul de Due Diligence Tehnic.

Acest lucru este în special valabil într-o piață extrem de competitivă în cazul în care viabilitatea unei tranzacții propuse se bazează pe realizarea unui anumit randament sau rata de rentabilitate, în general într-o perioadă scurtă de timp.

Implicațiile de cost ale diverselor defecte, anomalii, neconformități și deficiențe sunt, prin urmare, o componentă importantă a raportului de Due Diligence Tehnic.

### 6.2 Perioada de timp

Nu este suficient a se identifica doar costul diferitelor defecte. Este important să se stabilească când costul este probabil să apară.

Este în general acceptat în domeniul imobiliar ca perioadele de timp sunt identificate după cum urmează:

- (a) Imediat: în termen de un an
- (b) Pe termen scurt: între unu și doi ani
- (c) Pe termen mediu: între trei și cinci ani
- (d) Pe termen lung: între cinci și zece ani

Definițiile intervalelor de timp utilizate în raport trebuie să fie identificate pentru evitarea oricărui dubiu.

Când este oferită consultanța cu privire la costuri și perioada estimată a cheltuielilor, trebuie să se țină seama de intenția cumpărătorului în privința Proprietății, așa cum a fost stabilit în etapa de Instruire.

### 6.3 Evaluarea riscurilor

Evaluările de risc implica stabilirea raportului între obligații și oportunități, atât în termeni de capital cât și de costuri de exploatare și prin urmare sunt o parte integrantă a Due Diligence Tehnic .

Un risc poate fi definit ca posibilitatea de a se întâmpla ceva care va avea un impact asupra obiectivelor în conformitate cu practica pieței Europene. Riscurile și răspunsul la ele pot fi clasificate după cum urmează:

- (a) Extrem: acțiune imediat necesară
- (b) Mare: atenția top managementului este necesară
- (c) Moderat: managementul responsabilității trebuie să fie specificat
- (d) Scazut: management prin proceduri de rutină

Managementul riscului poate fi calitativ și / sau cantitativ, permițând clientului să identifice mai bine, să analizeze,

să răspundă, să monitorizeze și să raporteze cu privire la riscuri. Raportul de Due Diligence Tehnic poate ajuta la determinarea măsurilor care sunt recomandate pentru Client și care riscuri pot fi evitate, transferate, atenuate sau acceptate.

Aceste decizii sunt legate de problemele corespunzătoare de proiectare, construcție și de management al facilităților, de capital asociat și prognozarea cheltuielilor operaționale (CAPEX și OPEX).

### 6.4 Cauze pentru defecte

Atunci când se identifică un defect, o evaluare determină cauza, efectele, precum și recomandările privind acțiunile corective (de remediere)/investigațiile suplimentare.

Defectele se încadrează, în general, într-una din următoarele categorii:

- (a) cheltuieli de capital;
- (b) reparatii și întreținere;
- (c) probleme legale de conformitate

Aceasta nu este o simplă evaluare după cerințele specificate în Codul specialistului în construcții, ci trebuie să includă observații cu privire la orice lucru esențial cum ar fi: autorizația de Securitate la Incendiu, măsuri de precauție de incendiu, siguranța la locul de muncă; și

- (d) obligații generate de contractele de închiriere.

### 6.5 Încorporarea costurilor în analiza și strategia de investiții

Există o relație esențială între Due Diligence Tehnic și Due Diligence Comercial, și este important ca în general costurile să fie privite într-un context comercial. Se întâmplă rar ca să nu apară nici o problemă în timpul procesului de Due Diligence Tehnic, și este important ca acest proces să fie folosit ca instrument proactiv într-o tranzacție imobiliară.

Provocarea pentru client este să identifice acele aspecte ale proprietății care vor afecta financiar în mod negativ tranzacția și să elaboreze și să pună în aplicare o strategie de a elimina sau de a limita impactul lor. Așa cum motivațiile pentru o tranzacție imobiliară variază de la client la client, este esențial să se identifice acele aspecte care se pot transforma într-un avantaj.

De aici importanța de a obține o înțelegere clară în faza de informare cu privire la obiectivele clientului dumneavoastră.

Un raport de Due Diligence Tehnic structurat corect ar trebui să sprijine procesul de luare a deciziilor clientului și să fie ușor de înțeles pentru a se extrage informațiile relevante.

## 7. Aspecte în atenția consultantilor juridici

Există o relație importantă între Due Diligence Tehnic și Due Diligence Juridic, care este efectuat de către juristi, iar de multe ori există unele suprapuneri.

Uneori, aceleași sarcini pot fi efectuate și de către specialistul în domeniul Proprietății și de către juristi, dar clienții sunt, desigur, cel mai bine serviți de cei doi consilieri care lucrează împreună pentru a minimiza suprapunerile.

Trebuie remarcat faptul că în mod normal clientul va numi juristul în mod direct.

De obicei Due Diligence Tehnic este efectuată înainte de Due Diligence Juridic. Rezultatul Due Diligence Tehnic servește pentru a informa asupra ariei de aplicare a Due Diligence Juridic, precum și elaborarea și negocierea contractului în cauză, fie că este vorba un contract de vânzare sau de închiriere.

În special (dar nu în mod exhaustiv), rezultatul Due Diligence Tehnic poate afecta următoarele aspecte juridice ale unei tranzacții și specialistul în domeniul Proprietății ar trebui să colaboreze pe deplin cu specialistii juridici numiți de clienți în ceea ce privește domeniile de interes comun și suprapuneri :

- (a) mărimea garanțiilor vânzătorului/ locatorului;
- (b) divulgarea informațiilor;
- (c) garanțiile și declarațiilor de conformitate statutară;
- (d) amploarea la care trebuie să fie căutate înregistrări legale;
- (e) gestionarea și asumarea riscurilor;
- (f) negocierea compensațiilor/indemnizațiilor; și
- (g) condițiile de completare a obligațiilor vânzătorului / locatorului.

Acestea sunt unele dintre problemele pe care specialistul în domeniul Proprietății ar putea fi nevoit să le aducă la cunoștința clientului:

### 7.1 Titlul și posesiune

- (a) titlu sau alt instrument statutar;
- (b) posesiunea;
- (c) înregistrări privind ocuparea, închirierea, licențe sau sub-inchiriere, sau posesie vacanta;
- (d) indicii ale unor posibile încălcări a Proprietății;
- (e) indicii ale unor posibile drepturi de servitute care pot afecta negativ proprietatea;
- (f) indicii care sugerează nevoia existenței unor drepturi de trecere sau servitute în vederea accesării Proprietății care să afecteze în mod negativ proprietatea;
- (g) indicii că o autoritate poate avea un interes în preluarea unor drumuri sau accese; și

(h) inventarul de includeri și excluderi (în special în spațiile închiriate).

### 7.2 Granițele/Delimitarea proprietății

- (a) indicii privind slaba definire a limitelor;
- (b) drepturi riverane (referitoare la maluri de râu sau căi navigabile);
- (c) indicii privind desfășurarea activității în afara limitelor de proprietate (fie ca operațiuni de bază sau cu facilități auxiliare); și
- (d) indicii privind suprapuneri (abuzuri).

### 7.3 Garanții și instrumente de garantare

Acest lucru se referă la disponibilitatea și transferabilitatea garanțiilor în ceea ce privește construcția clădirii, cum ar fi:

- (a) fundatii ;
- (b) lucrări de lemnărie și / sau tratament hidrofug (impotriva umezelii);
- (c) lucrări de consolidare prin armare la colțurile zidurilor duble;
- (d) montare geamuri termoeficiente;
- (e) izolații pentru pereți dubli;
- (f) acoperis tip terasă;
- (g) lucrări de reparații la instalații;
- (h) reparații recente semnificative la construcții;
- (i) garanție colaterală de la echipele de construcție și proiectare inițiale; și
- (j) rapoarte tehnice anterioare, care pot fi atribuite cumpărătorului.

### 7.4 Închirieri

- (a) încălcări evidente ale obligațiilor de reparații prevăzute în contractele de închiriere;
- (b) încălcări evidente ale obligațiilor de utilizare permise; și
- (c) detalii ale spațiilor vacante.

### 7.5 Aspecte de conformare statutară

- (a) conformitatea proprietății cu titlurile de proprietate;
- (b) conformitatea proprietății cu hărțile cadastrale.

## 8. Asigurări

Specialistul în domeniul Proprietății trebuie să încheie o poliță de raspundere civilă profesională care să acopere proporțional sarcinile întreprinse și serviciile furnizate.

Toti membrii RICS sunt obligați prin regulile RICS să aiba poliță de raspundere profesională.

Membrii RICS trebuie să fie, de asemenea, protejați printr-o asigurare pentru vătămări corporale și pentru reclamații ale unor terțe părți (răspundere civilă). Membrii RICS trebuie să se asigure că respectă toate prevederile societății de asigurare.

# Anexa A

## Confirmarea listei de control pentru servicii

due Diligence Tehnic pentru cladiri de birouri deja existente (lista de verificare poate fi adaptatata la alte tipuri de clădiri).  
Aplicați întotdeauna reglementările specifice pentru fiecare țară în cauză.

	Verificari	Explicatii
0.0	Defasurator al documentelor din baza de date	Listeaza toate documentele necesare / furnizate.
<b>1.0</b>	<b>Localizare / poziție / descriere construcție</b>	<b>Realizeaza fotografii.</b>
1.0.1	Oraș Țară	
1.0.2	Macro localizare	Descrierea zonei: centrul orașului, suburbii, vecinătăți. Sunt în conformitate cu cerințele din planurile de urbanism?
1.0.3	Micro localizare	Transportul public, transport feroviar suburban, autostrăzi, drumuri publice, alte drumuri.
<b>2.0</b>	<b>Autorizatii de construire / Avize / Planuri și documente oficiale</b>	
2.0.1	Monument Istoric / protecția construcției	Protecție individuală a monumentului?
2.0.2	Regulament local/Conservare /Aspecte privind proiectarea	Restricții oficiale?
2.0.3	Conservarea ariilor natural	
2.0.4	Planurile locatiei	
2.0.5	Existenta uneiautorizație de construire prealabile	Cele mai importante avize si aprobari / condiționari / cerințe suplimentare. Copii dupa aceste documente trebuie cerute.
2.0.6	Conformitatea cu legile aplicabile construcției/ construcțiilor	Clădirea este conforma cu autorizația de construire ?
2.0.7	Extras(e) dupa registrul cadastral local privind situatia terenului	
2.0.8	Plan de urbanism general	
2.0.9	Plan urbanistic zonal (sau plan urbanistic de detaliu daca este cazul)	
2.0.10	Cartea funciara – extras de carte funciara	
2.0.11	Planuri privind liniile de transport în comun	
2.0.12	Alte documente oficiale	Aprobari de urbanism?
2.0.13	Planurile de canalizare / moduri de drenaj / aviz pentru racorduri la rețele de canalizare	

2.0.14	Extras din registrul de sarcini pentru constructii sau echivalent	Cerere catre autoritati privind sarcini asupra clădirilor. De ex. credite restante ipotecare, taxe neplătite, servituti etc.
2.0.15	Copie dupa certificatul de înregistrare fiscala a cladirii în privința impunerii la taxe	Cerere catre autoritati competente privind situatia clădirilor.
2.0.16	Certificarea posibilelor derogări de la cerințele sau condițiile legale	
<b>3.0</b>	<b>Parcelă / sol / locatii contaminate / contaminări generale</b>	<b>Trebuie facute poze.</b>
3.0.1	Marimea parcelei	[.....] m2
3.0.2	Caracteristici topografice / aspect / structura solului studiat	
3.0.3	Inspecția terenului de fundare/ raport de expertiză geotehnica	
3.0.4	Nivelul apelor freatice	[.....] m. Cel mai ridicat nivel. [.....] m. distanta pana la suprafata
3.0.5	Riscuri de inundatii	
3.0.6	Raport de analiză a apei din sol	Ingrediente agresive,deteriorariile betonului.
3.0.7	Riscuri ale terenului / poluare/ contaminare	Care? Exista rapoarte de expertiză sau investigații cu privire lasol?
3.0.8	Înregistrarea problemei / suspectareade probleme	Care? Exista rapoarte de expertiză sau investigații cu privire la sol?
3.0.9	Riscul prezentei de mine / bombe / arme vechi în pământ	Care? Exista rapoarte de expertiză sau investigații cu privire la sol?
<b>4.0</b>	<b>Zona înconjurătoare / mediu</b>	<b>Trebuie facute poze.</b>
4.0.1	Influențe constante cauzate de emisii industriale	Distanța de [.....]. Care? Zgomot, praf, fum, mirosuri. De ex.distilerii, site-uri industriale?
4.0.2	Poluarea electromagnetică	Aproape de linii de transmisie, transport energie electrică sau transformatoare?
4.0.3	Alte implicatii asupra cladirii	Care ?
4.0.4	Antene de telefonie mobilă	
<b>5.0</b>	<b>Acces: accesibilitatea terenului și clădirii</b>	<b>Trebuie facute fotografii.</b>
5.0.1	Acces direct la teren	
5.0.2	Numărul de intrări ale clădirii	Intrări principale și secundare- laterale / intrări spate.
5.0.3	Exista Intrare publică în construcții / ieșiri	
5.0.4	Accesul prin parcele ale terților	Care ?
5.0.5	Drepturile de acces (servituți de trecere) alevecinilorsau alte părți terțe	Care ?
5.0.6	Drepturile garantate pentru a trece	

5.0.7	Deschidere interioara a clădirii	Descriere
<b>6.0</b>	<b>Carte Tehnica / planurile as-build / documente de acceptare</b>	
6.0.1	Existența autorizației de functionare ca birou	Autorizatie?
6.0.2	Certificat de acceptare din partea autorităților (dovada de luare în folosință)	
6.0.3	Certificat de acceptare a tuturor instalațiilor tehnice și facilităților	
6.0.4	Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu Antreprenorul general	
6.0.5	Rapoartele de acceptare de la proprietarul actual al clădirii (de drept privat)	Inclusiv listă a deficiențelor, documente justificative ale lucrărilor de reparații.
6.0.6	Lista tuturor sub-contractorilor de la antreprenorul general	Important pentru lucrări de întreținere viitoare.
6.0.7	Numărul maxim permis de angajați în clădire	[.....] de angajați.
6.0.8	Utilizarea Clădirii / alte utilizări autorizate	Birouri, retail, mall comercial, hoteluri, cladiri mixte sau proprietăți rezidențiale.
6.0.9	Utilizare clădire existentă	Birouri singulare, grup de birouri , open space, birouri combinate, utilizărimixte, altele.
6.0.10	Specificatii detaliate ale cladirii	
6.0.11	Specificatii separate pentru chiriași	Inclusiv o descriere a echipamentului complet al clădirii și a zonei închiriate.
6.0.12	Proiect tehnic, planuri revizuite (actualizate), planuri as-build (finale)	Scara [.....]. Planuri Revizuite și documente as-build?
6.0.13	Toate planurile nivelelor	Planurile Revizuite și documente as build?
6.0.14	Documentație de execuție(detalii de execuție - DE) pentru toate instalațiile tehnice și facilități	Încălzire, ventilare și aer condiționat (HVAC) și toate instalațiile și componentele mecanice și electrice.
6.0.15	Planuri de fațade și vedere principală	Planurile Revizuite și documente as build?
6.0.16	Anul construcției	Anul [.....]. În cazul în care nu se cunoaște, aproximativ [.....].
6.0.17	Modificări și / sau extinderi ale clădirii / modernizari	Anul [.....]. Renovările? Ce s-a făcut? Descriere.
6.0.18	Starea de întreținere, în general,	Faceți fotografii. Descriere.
6.0.19	Tipul clădirii / tip de construcției	Structura din beton armat, structura din oțel, zidărie, structura mixta.
6.0.20	Numărul de nivele principale	[.....] nivele.
6.0.21	Capacitate de încărcare maximă la plansee	kN / m2 sau kg / m2 [.....]. În cazul în care nu se cunoaște, a se vedea calculul structural.



6.0.22	Calendarul (eșalonare / grafic) de garanții	Verificați și descrieți limita de timp în legatura cu procedura de garanție.
6.0.23	Calculde stabilitate ale Clădirii	Vezi de asemenea autorizatia de acceptare(luare în folosință) din partea autorităților.
6.0.24	Dovezi documentație de conformitate pentru eficiența energetică	Copie a documentului de testare sau de calcul (certificat de eficiență energetică).
6.0.25	Dovezi documentele de conformitate pentru protecția împotriva zgomotului	Copie a documentului de testare sau de calcul (certificat).
<b>7.0</b>	<b>Suprafete utile/Suprafete ale nivelelor</b>	<b>Exista planuri as-build ca bază pentru calculul volumelor si suprafetelor închiriate?</b>
7.0.1	Suprafața totală (desfășurată) construită a nivelelor supratereane	[.....] m2. Dacă este necesar, specialistul topometru va fi contractat înainte sau după achiziționare pentru verificare.
7.0.2	Suprafața totală (desfășurată) construită a nivelelor supratereane	[.....] m2.Masuratori detaliate pot duce la costuri aditionale
7.0.3	Suprafata totala construita a subsolului (nivele subterane)	[.....] m2. Diviziuni/ mix chiriași: Unitati de vânzare cu amănuntul [.....] de unități.
7.0.4	Volumul cladirii/calculul volumului cladirii	Birouri [.....]unitati.
7.0.5	Total suprafete utile rezidentiale	[.....] m2 Residential [.....] unitati
7.0.6	Total suprafata utila închiriabilă	[.....] m2. Precizați baza de calcula suprafetelor indicate.
7.0.7	Verificați suprafata totala închiriabila indicată de proprietar	Dacă este necesar, remasurati.
7.0.8	Proportia între suprafata construită subsol și suprafata închiriabilă	[.....].
7.1	Flexibilitatea suprafetelor pe nivele	Există flexibilitate sau o posibilă flexibilitate în utilizare se poate aplica?
7.1.1	Reteaua de axe pe fațadă	[.....] Buna între 1.25m si 1.50m
7.1.2	Reteaua de axe în plan (deschideri, travee)	[.....] Stalpi sau alte elemente structurale verticale? Mărimea rețelei de axe (distanțe dintre stalpi)?
7.1.3	Adancimea cladirii	[.....] m.Conform planuri cladire.
7.1.4	Partitii între birouri	[.....] m; Lățime corridor/hol [.....] m. Coridor cu doua sensuri sau altceva?
7.1.5	Conformitatea cu cerințele de sănătate și securitate la locul de muncă	Dacă nu, descriere [.....].
7.1.6	Zone aditionale / zone fără lumină / zone întunecate	
7.1.7	Scari interioare/nivel	

7.1.8	Înălțime pe nivel la structura (de la planșeu curent la planșeul nivelului următor)	[.....] m.
7.1.9	Înălțimea liberă a plafonului în birouri / înălțime liberă a plafonului la holuri și coridoare	[.....] m. Înălțime de la fata finită a pardoselii la fata finită a plafonului suspendat.
7.1.10	Adancimea la birouri singulare	[.....] m. Buna atunci când este între 5 și 6 m.
7.1.11	Parapeti la fereastra	Daca da, înălțimea?[.....] m.
7.1.12	Posibilitatea de reechipare a sistemului de aer condiționat	Dacă da, cum? Ce tip? Cât de greu?
7.1.13	Posibilități de utilizări alternative ale spațiilor pe nivele	Luați în considerare schimbarea utilizării. Dacă da, doar atunci când nu apar lucrări substanțiale suplimentare și cheltuieli la anvelopă /nucleul clădirii.
<b>8.0</b>	<b>Garaj subteran și subsol</b>	<b>Verificați dimensiunile spațiilor de parcare.</b>
8.0.1	Numarul de locuri de parcare în parcare subterana	[.....] locuri. Sisteme de parcare cu Instalatii de ridicare (lift auto) sau locuri de parcare standard?
8.0.2	Numarul de locuri de parcare la exterior	[.....] locuri. Exista facilități exterioare?
8.0.3	Camere de depozitare	[.....] m2. Ce este depozitat?
8.0.4	Camere tehnice	[.....] m 2. Ce este acolo?
8.0.5	Alte camere și dependinte în subsol	Descriere.
8.0.6	Instalatia de Ventilare	Descriere. Cum este organizata din punct de vedere tehnic? A se vedea, de asemenea, pct 10.0. Indicatori de ventilație (ex. număr de schimburi orare)?
8.0.7	Sprinklere/Sistem de alarma în caz de incendiu / detectoare de fum.	Descriere. A se vedea, de asemenea, pct 10.0.
8.0.8	Rampa de acces / Usa rotativa / Usa de garaj secționala sau similara. Sistem de control acces.	Descriere. A se vedea, de asemenea, pct 10.0.
<b>9.0</b>	<b>Stare externă și internă a clădirii</b>	<b>Faceți fotografiile. Descrieti pagubele și defectele construcției.</b>
9.0.1	Tipul de acoperiș / material pentru acoperișuri / sistemul de evacuarea apelor meteorice	Stricaciuni / defecte? Acoperiș terasă, acoperiș șarpantă, acoperiș cu fronton, acoperiș ondulat (sau alt tip?)
9.0.2	Camere tehnice și echipamente de construcție pe acoperiș	Stricaciuni / defecte? Echipamente de aer condiționat, echipamente de ventilație, echipamente de extracție aer?
9.0.3	Lucarne/ferestre tip lucarna/skylight	Stricaciuni / defecte?
9.0.4	Fereastra lucarna înclinata	Stricaciuni / defecte?
9.0.5	Structura acoperisului	Stricaciuni / defecte?
9.0.6	Acoperis: Sigilant etansare la apa/ termoizolatie acoperis	Stricaciuni / defecte? Sistem folii sintetice sau folii bitum, sistem rezistent la UV?
9.0.7	Balcoane/terase și drenaje/Instalatii de evacuare ape meteorice	Stricaciuni / defecte?

9.0.8	Fatada	Descriere: tip și starea în care se afla
9.0.9	Ferestre	Descriere: tip și starea în care se afla
9.0.10	Sisteme de umbrire exterioare/jaluzele	Tip , stare, vârstă a ferestrelor, ecran antireflex, Instalatii mecanice, electrice, sistem de management al clădirii (BMS)?
9.0.11	Ecran umbrire la interior	Ecran etans? Responsabilitatea proprietar / chiriaș ?
9.0.12	Instalatii accesorii la ferestre	Descriere; tip/stare.
9.0.13	Uși intrare	Descriere; tip/stare.
9.0.14	Cutie postala	Descriere; tip/stare.
9.0.15	Instalatie Sonerie / interfon	Descriere; tip/stare.
9.0.16	Pardoseala (strat de bază)	Descriere: Tip / stare. Betonata, anhidridă, asfalt? Tipul de suport al pardoselii? Sunet de impact (izolare fonică)?
9.1	Starea internă a clădirii/echipamentele din spațiile comune	Faceti fotografii.
9.1.1	Scari, acces și circulații	Descriere: scari, hol intrare, holuri, podeste. Tip de materiale /starea lor.
9.1.2	Balustrazi	Descriere: tip/stare.
9.1.3	Iluminat general în spații comune	Descriere: tip/stare.
9.1.4	Marcarea și iluminatul căilor de evacuare	Descriere: Tip /stare. Vezi section 11.0 la instalațiile de protecție împotriva incendiilor
9.1.5	Finisajul pardoselii	Descrierea calitatii finisajului pardoselii, tip/stare.
9.1.6	Pereti	Descriere: Tip /stare. Finisaje perete / suprafețe.
9.1.7	Tavane	Descriere: Tip/stare. Gips-carton / suspendate / plafoane tencuite?
9.2	Amenajări interioare: zone birouri / echipamente	Faceți fotografii. Amenajarile interioare sunt plătite de chiriași sau de către proprietar?
9.2.1	Pereti interiori	A se vedea amenajarile interioare, descriere: tip/stare.
9.2.2	Plafoane / plafoane suspendate / plafoane răcite	Descriere: Tip/stare. Plafon suspendat cu spații libere între finisaje?
9.2.3	Pereți despărțitori de birou: sistem de perete despărțitor / perete cu finisaj uscat / perete solid	Descriere: tip/stare.
9.2.4	Pereți despărțitori la coridoare: sistem de perete despărțitor / perete cu finisaj uscat / perete solid	Descriere: tip/stare.
9.2.5	Finisajul pardoselii	Descriere: Tip condiții /. mocheta, parchet, linoleum, PVC?
9.2.6	Încălzire / radiator / corp de încălzire static	Descriere: tip/stare.

9.2.7	Echipe sanitare/toalete	Descriere: tip/stare.
9.2.8	Toaletă pentru persoane cu handicap	Descriere: tip/stare. Numărul de toalete pentru persoane cu handicap? Poziționare în construcție?
9.2.9	Uși de incendiu / holuri de incendiu / existența sectoarelor de separare a focului în fiecare etaj	Descriere: tip/stare.
9.2.10	Nivelul de iluminare(500) lux la fiecare post de lucru	Descriere: tip de sistem de iluminat /starea sistemului de iluminat. Atenție: la cerințe diferite/specifice.
9.2.11	Uși birouri/Ancadramente	Descriere: tip/stare.
9.2.12	Uși de intrare/Ancadramente	Descriere: tip/stare.
9.2.13	Pardoseli înalte / tehnice	Descriere: tip/stare.
9.2.14	Camari	Descriere: Tip/Stare. Ratele de ventilare? Bare antipanică la uși? Bucătărie / oficiu? Echipamente?
9.3	Suprafata comerciala/ zona vanzare cu amănuntul / restaurant	Faceți fotografii. Utilizarea curentă.
9.3.1	Pereti/tavane	Descriere: material/tip/stare.
9.3.2	Pardoseala	Descriere: Material / Tip /Stare. Tipul de finisaj, pardoseala înaltata?
9.3.3	Finisaje pardoseli	Descriere: Material / Tip /Stare. Piatră naturală / parchet / mocheta?
9.3.4	Iluminat	Descriere: material/tip/stare.
9.3.5	Sistem de încălzire	Descriere: material/tip/stare.
9.3.6	Echipe sanitare/toalete	Descriere: material/tip/stare.
9.3.7	Uși de protecție împotriva incendiilor / Uși de protecție la fum / Sectoare de separare la propagarea focului	Descriere: material/tip/stare.
9.3.8	Ancadramente la uși interioare	Descriere: material/tip/stare.
<b>10.0</b>	<b>Instalații mecanice și electrice(M&amp;E)</b>	<b>Faceti fotografii.</b>
	Încălzire / ventilație / aer condiționat (HVAC), apă, instalații sanitare și electrice	Posibilitatea de a reinstala /repara? de exemplu vertical prin ghene? Sub pardoseli înalte? Parapet / în sapa?
10.1	Instalații sanitare	Descriere: material/tip/stare.
10.1.1	Toalete	Starea de întreținere și reparații. Descriere, echipament tehnic, apă caldă?
10.1.2	Sistemul de pompare a apei pentru conducte de apă	Cine este proprietarul? Cine este responsabil pentru sistem?
10.1.3	Instalație de distribuție pentru conducte de apă reziduală?	Cine este proprietarul? Cine este responsabil pentru sistem?

10.1.4	Sistem separator de ulei/grasimi	În special pentru restaurante. Cine este proprietarul? Cine este responsabil pentru sistem?
10.1.5	Bransament de apa	Cine il detine? [...]. Sisteme de contorizare? Compania de utilități?
10.1.6	Instalare de dedurizare a apei sau orice alt tratament	Cine detine/intretine instalatia? [... ]
10.1.7	Conductele de apă rece(apă caldă) / reglementari legale privind apă de băut și conformitatea / risc de boli legionella/ de verificat reglementările nationale specifice	Apă caldă? Lungimea conductelor de apă? Frecvența de folosire robinet de apă? Materialul folosit la conducte de apă și starea sa? Spectrul temperaturii apei? Disponibilitatea de dezinfecție cu ultraviolete? Metode de iradiere sau electrolitice?
10.1.8	Conducte îngropate cu interceptare/ deconectare (robinete de izolare)	
10.1.9	Conducta de refulare în sol și bransament pentru canalizarea apelor pluviale	
10.1.10	Camere de curățare disponibile	Numar pe nivel [.....].
10.1.11	Altele	
10.2	Electricitate: tipul de izolare a cablurilor	Fara halogen? Sisteme de contorizare? Posibilitatea de a avea contoare individuale?
10.2.1	Sistem curenți înalți / sistem curenți slabi	Descriere: Tip/Stare. Când sunt închiriate doar suprafețe mici ce se întâmpla?
10.2.2	Camera service / furnizare	Cine este proprietarul?[.....]tablouri de contorizare?
10.2.3	Furnizor /firma de utilitati	Cine este ?[.....].
10.2.4	Putere instalată	[.....] KVA.
10.2.5	Camera transformator (pe ulei sau transformator uscat)	Descriere: Tip /stare. Livrat de compania de utilități sau transformator propriu? Puterea transformatorului [.....] kW). Bifenol policlorinat ca lichid dielectric?
10.2.6	Existența unui sistem UPS cu baterie	Descriere: Tip/Stare. Exista camere separate pentru baterii?
10.2.7	Grup electrogen pentru urgență	Motor diesel?
10.2.8	Existența unui sistem de paratrăsnet / platbanda zincata	
10.2.9	Alimentare alternativăcu electricitate	Descriere: tip/stare.
10.2.10	Distributie principal	Descriere: tip/stare.
10.2.11	Distributie pe nivele	Cum este organizatadin punct de vedere tehnic? Suntrezerve de capacitate?
10.2.12	Instalatii în pardoseala înaltata/cutii de pardoseala	Instalații electrice și IT? Montare, cabluri, rețea EDP.
10.2.13	Trasee de Instalatii în canale în pardoseala	

10.2.14	Trasee de Instalatii în parapetul ferestrelor	
10.2.15	Echipamente	Scurta descriere. Întrerupătoare, prize, iluminat, iluminat birouri, iluminat spatii comune. Cablare, rețea de DATE, echipamente de telefonie, cablare structurală
10.2.16	Control CCTV/Control al echipamentelor HVAC	Dacă da - ce tip? Descriere? Ce părți sunt monitorizate și controlate?
10.2.17	Zona de emisie pentru antenă / distributia zonei de emisie	Telecom, telefon mobil?
10.2.18	Starea și montajul ghenelor verticale	Compartimentele de protecție împotriva incendiilor? Care cabluri sau alte instalatii sunt în ghena?
10.2.19	Sistemul de management al clădirii(BMS)	Tip, mărime, funcții conectate și unități controlate.
10.2.20	Nivelul de iluminat în zonele de birouri în Lux (a se vedea 9.2.10)	Descriere. Tipul de iluminat, sistem de iluminat, stare?
10.3	Încalzire	
10.3.1	Existența unui sistem de încălzire cu distribuție mare	Puterea instalată:[.....].
10.3.2	Termoficare municipală / punct termic, sistem primar, sistem secundar	Descriere: Tip condiții /. Punct termic în contract de închiriere cu furnizorul?
10.3.3	Existența unei instalații de alimentare cu gaz de la rețea publică	Descriere: Tip /stare. Ce fel de gaz?
10.3.4	Instalație de încălzire centrală pe gaz	Descriere: Tip /stare.
10.3.5	Încălzire electrică	Descriere: Tip /stare.
10.3.6	Centrala termică a clădirii	Descriere: Tip /stare.
10.3.7	Încălzire pe ulei	Descriere: Tip /stare.
10.3.8	Încălzire cu alte energii alternative / surse regenerabile de energie	Descriere: Tip /stare. De ex. rumegus, peleți din lemn, energie solară, energie geotermală.
10.3.9	Sistem solar / fotovoltaic	Descriere: Tip /stare.
10.3.10	Pompe de căldură / alte pompe	Descriere: Tip /stare.
10.3.11	Radiatoare, conducte, vane, posibilități de control	Descriere: Tip /stare. Sistem de control / panou de control, producător?
10.4	Încălzire, ventilație și aer condiționat(HVAC)	conectare cu instalații HVAC. Care zone / camere sunt ventilate mecanic?
10.4.0.1	Evacuare aer / ventilator extractor / tubulatură	Tipul, numărul, starea. Descrierea și starea trecerilor prin elemente de construcție rezistente la foc.
10.4.0.2	Evacuare aer ventilat/grile de aer	Tipul, numărul, starea. Descrierea și starea trecerilor prin elemente de construcție rezistente la foc.
10.4.1	Ventilație cu o singură funcție termodinamică de tratare a aerului	Încălzire: inclusiv sistemul mecanic de evacuare aer. Descriere: Tip /stare.

10.4.1.1	Grile de aer pentru ventilatie	Tubulaturi, filtre, părți mecanice, schimbare periodică a filtrelor, secvență de întreținere?
10.4.1.2	Recuperarea căldurii / descriere sistem tehnic al schimbătorului de căldură	Tip /stare. Sistem de tratare prin schimbător de căldură lichid-aer sau aer-aer în contracurent?
10.4.1.3	Unitate de amestec aer pentru introducerea aer proaspăt exterior (centrala de tratare cu recirculare)	Descriere: Tip /stare.
10.4.1.4	Clapete de incendiu pe tubulatura?	Acces tubulatura?
10.4.2	Sistem de aer condiționat cu două funcții termodinamice de tratare a aerului	Încălzire și răcire: inclusiv sistemul mecanic de evacuare aer. Descriere: Tip /stare.
10.4.2.1	Răcire: chiller / compressor	Ce lichid de răcire este folosit? (R22 este interzis).
10.4.2.2	Absorbție	Încălzit cu [.....].
10.4.2.3	Refrigerare. Turn de răcire	Tubulatura, filtre, părți mecanice, schimbarea periodică a filtrelor și secvența perioadei de întreținere?
10.4.2.4	Condensator pentru răcire aer	Descriere: Tip /stare.
10.4.2.5	Răcire în sistem free-cooling	
10.4.2.6	Recuperarea căldurii / descriere sistem tehnic al schimbătorului de căldură	Sistem de tratare prin schimbător de căldură lichid-aer sau aer-aer în contracurent? Tip/Stare.
10.4.2.7	Clapete de incendiu pe tubulatura	Acces tubulatura?
10.4.3	Sistem de aer condiționat, cu trei funcții de tratare a aerului	Încălzire, răcire, umidificare, inclusiv sistemul mecanic de evacuare aerului. Tip /stare.
10.4.3.1	Umidificare	Descriere. Apa sau abur?
10.4.3.2	Generator de abur/Boiler	Electric/Termoficare? Agregate separate?
10.4.3.3	Răcire: chiller / compressor	Ce lichid de răcire este folosit? (R22 este interzis).
10.4.3.4	Absorbție	Încălzit cu [.....].
10.4.3.5	Refrigerare. Turn de răcire	Tubulatura, filtre, părți mecanice, schimbarea periodică a filtrelor și secvența perioadei de întreținere?
10.4.3.6	Condensator cu aer răcit	
10.4.3.7	Răcire în sistem free-cooling	
10.4.3.8	Recuperarea căldurii / descriere sistem tehnic al schimbătorului de căldură	Sistem de tratare prin schimbător de căldură lichid-aer sau aer-aer în contracurent? Tip/Stare.
10.4.3.9	Clapete de incendiu pe tubulatura	Acces tubulatura?
10.4.4	Sistem de aer condiționat, cu patru funcții de tratare a aerului	Încălzire, răcire, umidificare, dezumidificare. Descriere: Tip /stare.
10.4.4.1	Umidificare	
10.4.4.2	Dezumidificare	Descriere: Tip /stare.
10.4.4.3	Generator de abur/Boiler	Electric/Termoficare? Agregate separate?
10.4.4.4	Răcire: chiller / compresor	Ce lichid de răcire este folosit? (R22 este interzis).

10.4.4.5	Absorbție	Încalzit cu[.....].
10.4.4.6	Refrigerare. Turn de răcire	Tubulatura, filtre, părți mecanice, schimbarea periodică a filtrelor și secvența perioadei de întreținere?
10.4.4.7	Condensator pentru aer răcit	
10.4.4.8	Răcire în sistem free-cooling	
10.4.4.9	Recuperarea căldurii / descriere sistem tehnic al schimbătorului de căldură	Sistem de tratare prin schimbător de căldură lichid-aer sau aer-aer în contracurent? Tip/Stare.
10.4.4.10	Tubulatura cu clapete de incendiu	Acces tubulatura?
10.4.5	Răcire la fața locului cu sistem centralizat de producere aer rece	
10.4.5.1	Răcire: chiller / compresor	Ce lichid de răcire este folosit? (R22 este interzis).
10.4.5.2	Absorbție	Încalzit cu[.....].
10.4.5.3	Refrigerare. Turn de răcire	Tubulatura, filtre, părți mecanice, schimbarea periodică a filtrelor și secvența perioadei de întreținere?
10.4.5.4	Condensator cu aer răcit	
10.4.5.5	Răcire în sistem free-cooling	
10.4.5.6	Recuperarea căldurii / descriere sistem tehnic al schimbătorului de căldură	Sistem de tratare prin schimbător de căldură lichid-aer sau aer-aer în contracurent? Tip/Stare.
10.4.5.7	Plafond răcite: Integrate în plafond tencuite sau suspendate	Tubulaturi: Plastic sau metal?
10.4.5.8	Control: individual pe încăpere	Descriere: Tip /stare.
10.4.5.9	Control: în grupuri	Descriere: Tip /stare.
10.4.5.10	Ventiloconvectoare / ventiloconvectoare montate în tavan, pe perete sau parapet	Descriere: Tip /stare.
10.4.5.11	Panouri radiante suspendate pentru răcire / panouri de răcire suspendate în tavane false	Descriere: Tip /stare.
10.4.5.12	Control: individual sau per încăpere	Descriere: Tip /stare.
10.4.5.13	Control: în grupuri	Descriere: Tip /stare.
10.4.5.14	Tubulatura cu clapete de incendiu	Acces la tubulatura?
10.4.6	Unitati split: aer condiționat	Montare condensatori.
10.4.6.1	Răcire cu apă	Montare condensatori.
10.4.6.2	Sistem de alimentare aer prin pardoseala înaltă / tehnică	Tubulatura, filtre, părți mecanice, schimbarea filtrelor și secvența perioadei de întreținere?
10.4.6.3	Difuzor de aer de joasă presiune / grila / sistem de alimentare	Tubulatura, filtre, părți mecanice, schimbarea filtrelor și secvența perioadei de întreținere?
10.4.6.4	Ventilare pe fereastră/fereastră de aerisire	Ventilație cu viteză mică/ventilare naturală?
10.4.6.5	Sistem de ventilație controlat mecanic / ventilație forțată	Descriere: Tip /stare. Dacă da, care zone / camere?



10.4.6.6	Rata de schimb de aer: la birouri minimum: 2 -2.5 schimburi pe oră	[.....] schimburi pe ora.
10.4.6.7	Tubulatura cu clapete de incendiu	Acces la tubulatura?
10.5	Lifturi și scări rulante	Exista toate documentele de întreținere pentru controalele tehnice la lifturi ?
10.5.1	Lifturi/scări rulante/prin tractiune sau hydraulic	Numărul de ascensoare, echipamente. Descriere: Tip / stare / capacitate.
10.5.2	Interiorul cabinei liftului	Descriere: Tip /stare. Oțel vopsit sau otel inoxidabil?
10.5.3	Usile liftului/usile cabinei liftului	Descriere: Tip /stare. Oțel vopsit sau otel inoxidabil?
10.5.4	Existenta unui lift separat exclusiv pentru pompieri	Descriere: Tip /stare. Oțel vopsit sau otel inoxidabil?
10.5.5	Lifturi pentru transporturi speciale (încarcaturi grele)	Descriere: Tip /stare. Oțel vopsit sau otel inoxidabil?Sarcina maximă de încărcare[.....]kg.Viteza?
10.5.6	Camera tehnica pentru lifturi	Descriere: stare.
10.5.7	Instalații pentru apeluri de urgență în cabina ascensorului / sistemul de control	Descriere: stare.
	Existența tuturor protocoalelor de acceptare (adică certificarea oficială pentru utilizare - ISCIR)	Descriere: stare.Deficiente existente?
<b>11.0</b>	<b>Instalații de protecție împotriva incendiilor</b>	<b>Faceți fotografii. Testarea generală de conformitate a tuturor instalațiilor de protecție împotriva incendiilor, în conformitate cu reglementările în vigoare.</b>
11.0.1	Securitatea angajaților în timpul funcționării clădirii	Este clădirea în siguranță în starea actuală? În cazul în care este necesar a fost ceruta opinia unui expert în prevenirea incendiilor.
11.0.2	Raport de prevenire a incendiilor (scenariu de siguranță la foc?)	
11.0.3	Protecția structurii împotriva incendiilor / placari grinzi de oțel cu material ignifug	Descriere: Tip /stare. Verificați folosirea azbestului în clădiri mai vechi.
11.0.4	Instalații de protecție la foc	Descriere: Tip /stare. Suficient / Insuficient. Exista upgrade-uri cerute de autorități?
11.0.5	Sistem de alarmare de incendiu / centrală de alarmare de incendiu în clădire	Legătură directă la Brigada de pompieri?
11.0.6	Compartimente de incendiu / Usi rezistente la foc / usi de protecție la fum	Diviziuni, separari, lungimi de coridoare.
11.0.7	Ușile pentru iesiri de urgență	Descriere: Tip /stare.
11.0.8	Extinctoare / furtunuri de incendiu	Continut? Uscate sau umede? Tipul de dispozitiv de stingere, certificat de testare și întreținere.
11.0.9	Sistem de alarmare la fum	Descriere: Tip /stare.

11.0.10	Dispozitive de alarmă acustice în caz de incendiu / sirenă de alarmă	Descriere: Tip /stare.
11.0.11	Dispozitive de alarmă optice în caz de incendiu / flashuri de lumina	Descriere: Tip /stare.
11.0.12	Clapete antiincendiu în ghelele de ventilație verticale și orizontale	Descriere: Tip /stare. Producator / conectarea la un sistem de control?
11.0.13	Detectoarele de incendiu / detectoare de fum legate de sirene de alarmă	Conectarea la un sistem de control într-o centrală de alarmare de incendiu?
11.0.14	Sistem de sprinklere: în caz afirmativ, unde / în care camere și zone	Conectarea la un sistem de control? Rezervor de apă pentru sprinklere?
11.0.15	Sistem uscat sau umed / conducte de apă pentru incendiu / coloane de hidranți în ghele	Descriere: Tip /stare.
11.0.16	Hidranți interiori și exteriori	Descriere: Tip /stare.
11.0.17	Scara (scari)de urgență / scara speciala pentru pompieri	Descriere: Tip /stare.
11.0.18	Iluminatul căilor de evacuare / iluminat de urgență / functionare verificată	Descriere: Tip /stare.pictogramă pe lampa de semnalizare cu acumulator.
11.0.19	Planuri de evacuare de urgență	Descriere: Tip /stare
11.0.20	Planuri de actiune pompieri	Descriere: Tip /stare.
11.0.21	Raport de acceptare(aviz de funcționare) a clădirii finalizate de la brigada locală de pompieri	Brigada de pompieri locală sau autoritatea locală pentru clădiri. Certificat pentru utilizarea în condiții de siguranță a construcției.
11.0.22	Documente care să demonstreze întreținerea periodică	Dacă da: care?
11.0.23	Ghene de instalatii verticale izolate cu material rezistent la foc la fiecare etaj	Descriere: Tip /stare. materiale de etansare rezistente la foc?
11.0.24	Alte facilități de protecție împotriva incendiilor	Exista upgrade-uri ale facilităților de protecție împotriva incendiilor solicitate de autorități?
<b>12.0</b>	<b>Servicii de curatenie</b>	<b>Elvacuarea deșeurilor este realizată de către chiriași sau prin managementul Proprietății?</b>
12.0.1	Existența conceptului de eliminare a deșeurilor	Cum este organizată evacuarea deșeurilor? Descriere
12.0.2	Boxe pentru gunoi în clădire	Cu facilități de răcire sau ventilare?
12.0.3	Boxe de gunoi în exterior	Altă locație temporară pentru containere de gunoi până la ridicarea de către prestatorul extern de servicii?
12.0.4	Presa de gunoi și / sau sistem de răcire a gunoiului	Stare, reciclare? Descriere.
<b>13.0</b>	<b>Materiale periculoase/ contaminări</b>	

13.0.1	Poluanți sau materiale periculoase în clădire: existente sau suspectate	În caz de suspiciune, să se obțină avizul experților. Verificați prezența azbestului la ușile de protecție împotriva incendiilor, tocuri, torcret de azbest la ghele, saltea de vată de sticlă sau vată minerală la izolarea conductelor, agent de răcire în instalațiile de aer condiționat (de exemplu, R22?), izolație din material fibros mineral, saboți de frână la lifturi care să conțină materiale cu PCP, PCB, PAH, FCHC, materiale de izolare cu fibre minerale artificiale.
13.0.2	Testarea calității apelor uzate	Rezultate:[.....].
14.0	Paza	
14.0.1	Conceptul de paza	Descriere.
14.0.2	Sistem centralizat de închidere	Descriere.
14.0.3	Serviciu de paza(24 ore).	Descriere.
14.0.4	Control video. Ce zone, camere, spații, holuri sunt controlate	Descriere. Numărul de camere: [.....]. Alb-negru sau color? Digital sau analog?
14.0.5	Dispecer intrare	Ore la serviciu de la [.....] la [.....].
<b>15.0</b>	<b>Contracte de servicii</b>	<b>Care?</b>
15.1	Contracte de furnizare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.2	Contracte de facility management	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.2.1	Contract de service echipamente și Instalații HVAC și M&E	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.2.2	Contract de mentenanță și reparații	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.2.3	Management energetic.	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.2.4	Servicii de transport(interior)	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.2.5	Alte servicii tehnice	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3	Contracte de property management	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.1	Management de zona	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.2	Servicii de curățenie	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.3	Servicii de paza	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?

15.3.4	Servicii de curățenie	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.5	Servicii spații exterioare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.6	Servicii de catering	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.7	Servicii de curățătorie	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.8	Managementul mutarilor	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.9	Servicii de evacuare deseuri	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.3.10	Alte servicii de infrastructura	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4	Contracte de management administrativ al cladirii	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4.1	Calculatii/control	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4.2	Contabilitate	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4.3	Managementul contractelor	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4.4	Marketing pentru închiriere	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4.5	Alte servicii administrative	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
15.4.6	Documentatia cladirii	Carte tehnica, procese verbale de recepție a cladirii, planuri, descrierea lucrarilor din cladire.
15.4.7	Documente ale Proprietății	Planuri revizuite inclusiv acte de proprietate.
<b>16.0</b>	<b>Contracte de mentenanta și documentatie</b>	
16.0.1	Sisteme mecanice de transport și manipulare	Ascensoare? Scări rulante? Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.2	Instalatii sanitare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.3	Sisteme de stingere a incendiilor	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.4	Sisteme de încălzire	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?

16.0.5	Centrale de ventilație și frig	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.6	Post trafo	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.7	Facilitati de comunicare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.8	Centrala BMS	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
16.0.9	Sisteme specifice utilizatorului	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
<b>17.0</b>	<b>Centralizarea documentelor</b>	<b>Planurile existente / documente proiectare (planurile de construire) în fișiere de calculator sau pe suport de hârtie.</b>
17.0.1	sisteme mecanice de transport și manipulare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere? Lifturi, scari rulante?
17.0.2	Instalatii sanitare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
17.0.3	Sisteme de stingere a incendiilor	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere? Hidranti, sprinklere?
17.0.4	Sisteme de încălzire	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
17.0.5	Centrale de ventilație și frig	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
17.0.6	Post trafo	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
17.0.7	Facilitati de Comunicare	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
17.0.8	Centrala BMS	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
17.0.9	Sisteme specifice utilizatorului	Ce servicii, costuri, durata contractului, opțiuni de reziliere?
<b>18.0</b>	<b>Costuri de operare</b>	<b>Analiza / evaluarea, comentariu pe valori, calcule, optimizari?</b>
18.0.1	Costuri cu încălzirea	Solicitati date de la property management.
18.0.2	Costuri cu ventilarea	
18.0.3	Costuri cu aerul conditionat	
18.0.4	Costuri cu alimentarea cu apa	[.....]m3/ an. Specificarea ceea ce este inclus.
18.0.5	Costuri cu canalizarea	
18.0.6	Costuri cu evacuarea deșeurilor	

18.0.7	Costuri cu paza	
<b>19.0</b>	<b>Criterii de sustenabilitate pentru proprietate</b>	
	Sustenabilitate (BREEAM, LEED, DGNB)	1) calitate ecologică 2) calitate economică 3) calitatea socioculturală și funcțională 4) calitatea proceselor 5) calitatea locului de amplasare
	Certificatul energetic al clădirii (EPC)	Cerintele de reglementare naționale specifice?
<b>20.0</b>	<b>Costuri de mentenanță</b>	
	Costurile medii actuale de întreținere pe an / m <sup>2</sup> și specificații a ceea ce este inclus în astfel de costuri	Analiza, evaluarea, valori de piață, calcul. [.....] m <sup>2</sup> / an. Solicitare de date de la property management
<b>21.0</b>	<b>Mentenanță în viitor</b>	
	Specificatii pentru întreținerea necesară	Listă de evaluare și listă de priorități pe termen scurt, mediu și lung. De ex 1 an; 1-5 ani; 5-10 ani.
<b>22.0</b>	<b>Reparații și remedieri ale defectelor din clădire , instalatii HVAC</b>	Listă cu toate măsurile și estimări privind costurile pentru fiecare element din lista de prioritate a urgentelor.
	deficiențe de instalatii M&E	Listă de evaluare și listă de priorități pe termen mediu și lung.
<b>23.0</b>	<b>Acronime</b>	PAH = Hidrocarburi aromatice policiclice prezente în deșeuri. PCB = bifenili policlorurați care au fost utilizați în principal în materiale izolante și vopsea. PCP = pentaclorfenol folosite în materiale de construcții împotriva insectelor și la tratamente fungice. R22 = clordifluorometan sau gaz difluoromonoclorometan utilizate în aplicații de aer condiționat (freon).

# Anexa B

## Exemple de limitari ale raportului

### Acestea vor fi unice pentru fiecare situație:

1. Părți ale clădirii construite, acoperite sau altfel inaccesibile, modificari sau amenajari, nu au fost inspectate. Acest lucru se referă în general la golurile din tavan, spațiile din pereți dubli și instalațiile ascunse. Prin urmare, nu putem să comentăm dacă aceste elemente sunt libere de defecte sau nefestate.
2. Nu am realizat nici o lucrare cu specific ingineresc, cum ar fi calcule de inginerie, analiza structurala, teste sau măsurători. Raportul reflectă interpretarea noastră privind starea clădirii așa cum reiese în urma inspecției.
3. Instalațiile clădirii au fost inspectate vizual doar acolo unde sunt expuse vederii. Nu au fost efectuate verificări interne la echipamente și utilaje sau unde instalațiile sunt acoperite sau ascunse de elemente structurale de construcții sau finisaje. Instalațiile clădirii nu au fost testate și nu au fost întreprinse calcule de proiectare.
4. Proprietatea nu a fost inspectată în mod specific pentru infestare cu termite și raportăm doar dacă astfel de probe privind termita au fost evidente în timpul inspecției noastre.
5. În cazul în care mai multe unități asemenea sunt inspectate, o selecție aleatorie cu fiecare tip ce a fost inspectat și utilizată va fi folosită ca bază pentru acest raport.
6. Acest raport nu este o certificare sau o garanție și a fost întocmit în conformitate cu instrucțiunile date și timpul alocat.
7. Domeniul de aplicare al acestui Raport este descris în [misiunea stabilită prin obiectul contractului] și specialitățile care nu sunt menționate în mod expres sunt excluse din acest raport.
8. Raportul a fost pregătit în beneficiul [inserați numele clientului]. Acest Raport nu poate fi reprodus, în totalitate sau parțial, fără autorizația expresă scrisă a [inserați numele specialistului imobiliar].

## Anexa C

### KIT-ul TIPIC pentru STUDIU

În plus față de cantități adecvate de pixuri și hârtie, un dictafon sau calculator portabil, kit-ul ar trebui să includă:

- liste de control;
- salopete, casca și alte haine de protecție și încălțăminte adecvată;
- telefon mobil (în caz de situații de urgență);
- echipamente digitale de măsurare a distanței;
- colecție de surubelnite, clești;
- ciocan, prelata, rangă;
- creta;
- lanterna;
- chei pentru guri de vizitare;
- binoclu, trepid;
- aparat de fotografiat;
- umidometru;
- fir cu plumb; și
- saci de eșantionare.



## RICS - Note orientative de buna practica pentru Due Diligence Tehnic la proprietăți comerciale, industriale și rezidențiale în Europa Continentală

Acest ghid de bune practici este scris pentru orice fel de specialist imobiliar, proprietar, investitor, utilizator, manager sau avocat implicați în achiziția, vânzarea, închirierea sau gestionarea proprietății comerciale, industriale și rezidențiale.

Se ocupa cu fiecare aspect al procesului de Due Diligence Tehnic în Europa continentală, inclusiv:

- definirea naturii și beneficiilor Due Diligence Tehnic ;
- primirea instrucțiunilor și termenii clarificatori în ceea ce privește angajarea;
- configurarea relației dintre diferiți consultanți,
- detalierea principalelor componente ale raportului de Due Diligence Tehnic;
- identificarea problemelor care necesita atenția consilierului juridic;
- confirmarea serviciilor din lista de verificare pentru confirmarea domeniului de aplicare al Due Diligence-ului Tehnic necesar pentru cladiri de birouri deja existente.

Scris de catre membri europeni RICS cu experiență, cu intenția de a:

- clarifica natura și beneficiile procesului de Due Diligence Tehnic;
- încuraja proprietarii și chiriașii să înțeleaga modul în care riscul poate fi minimizat;
- accentua necesitatea obiectivității profesionale;
- încuraja specialistii imobiliari să acționeze în conformitate cu procedurile celor mai bune practici.

Această ediție a fost redactată pentru a fi aplicată pe piața proprietăților Europei continentale și exclude investigațiile de tip « homebuyer » (achiziția de unități rezidențiale).



## Încredere prin standarde profesionale

Organizația promovează și asigură aplicarea celor mai înalte calificări și standarde profesionale în dezvoltarea și managementul terenurilor, imobilelor, construcțiilor și proiectelor de infrastructură. Numele organizației reflectă promisiunea fermă pentru furnizarea de standarde profesionale solide – conferind încredere în cadrul piețelor în care activează.

Acredităm 118.000 profesioniști și orice persoană sau firmă înregistrată în cadrul RICS se supune standardelor de asigurare a calității. Expertiza acestora acoperă domeniile evaluării și consultanței în domeniul proprietăților comerciale; finanțarea și investițiile imobiliare; managementul de proiect; urbanism și dezvoltare imobiliară; consultanța în domeniul estimării și controlului costurilor, precum și facility management.

De la evaluări de mediu la tranzacții imobiliare, oriunde sunt implicați membrii RICS se aplică aceleași standarde profesionale și de etică.

Credem că standardele stau la baza piețelor eficiente. Cu până la șaptezeci la sută din bogăția mondială investită în terenuri și imobile, sectorul nostru este esențial pentru dezvoltarea economică, contribuind la sprijinirea investițiilor și creșterii stabile, durabile în întreaga lume.

Fiind reprezentați în cele mai importante centre politice și financiare din lume, suntem poziționați în mod ideal pentru a influența politicile locale și a determina implementarea standardelor profesionale. Lucrăm la nivel inter-guvernamental, oferind standarde internaționale care vor sprijini piața sigură și dinamică în terenuri, imobiliare, construcții și infrastructură, în beneficiul tuturor.

Suntem mândri de reputația noastră și o susținem, astfel încât clienții care lucrează cu un specialist RICS pot avea încredere în calitatea și etica serviciilor furnizate.

### United Kingdom RICS HQ

Parliament Square, Londra  
SW1P 3AD Marea Britanie

t +44 (0)24 7686 8555

contactrics@rics.org

pressoffice@rics.org

### Európa

**[excluzând Marea Britanie și Irlanda]**

Rue Ducale 67, 1000 Brussels,  
Belgium

t +32 2 733 10 19

ricseurope@rics.org