

# ŚWIADOME ZARZĄDZANIE ŚRODOWISKIEM ZBUDOWANYM



## akustyka w nieruchomościach

usługi konsultingowe  
2012

# CO ROBIMY

Dźwięk w środowisku zbudowanym ma coraz większe znaczenie w okresie użytkowania budynku. Przekonali się o tym zarządcy nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi oraz pośrednicy w obrocie nieruchomościami.

Dźwięk to nie tylko hałas, ale również informacja, a w przypadku nieruchomości to właściwość użytkowa. Właściwości akustyczne budynków i nieruchomości to jeden z elementów stanu nieruchomości, który jest brany pod uwagę w procesie wyceny.

Jakość dźwięku na działce budowlanej oraz w budynku jest również oceniana w kategoriach szkody. Za hałas, jaki działa na nieruchomość w wyniku funkcjonowania nieruchomości sąsiednich, można uzyskać odszkodowanie.

Pomiary poziomu dźwięku, hałasu i innych parametrów akustycznych to jeden z elementów badania właściwości akustycznych nieruchomości. Umiejętność oceny akustycznych warunków nieruchomości od strony prawnej i eksperckiej to atuty naszej firmy.

Audyty właściwości akustycznych, opinie techniczne oraz doradztwo techniczne, procesowe i inwestycyjne to usługi, jakie oferujemy potrzebującym specjalistycznej wiedzy z branży Akustyka w Architekturze.

Nasze usługi również zaspakajają specjalistyczne potrzeby rynkowe jak certyfikacja rynkowa BREEAM, eko-etykieta typu III produktu budowlanego, czy analiza rewitalizacji akustycznej obszarów zurbanizowanych.



# O NAS

Oferowane usługi bazują na wiedzy i doświadczeniu, jakie posiada mgr inż. wibroakustyk Jacek Danielewski działający od roku 1994 w branży Akustyka w Architekturze. Firma dBaudytor zebrała również wiele cennego doświadczenia działając w latach 2004-2010 jako FABRYKA CISZY przygotowując się do oferowania usług dla nowego rynku, jaki tworzy zrównoważony rozwój.

Wiedza, jaką posiadamy, jest również związana z aktywnym działaniem na polu międzynarodowej standaryzacji. Daje to nam wgląd w narzędzia, jakie będą stosowane w praktyce inwestycji prowadzonych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Zapraszamy na zawodowy blog "O dźwięku i nieruchomościach" prowadzony przez Audytora Jacka Danielewskiego. Na blogu są przede wszystkim umieszczane bieżące komentarze do aktów prawnych, informacje o standardach z zakresu Akustyki w Architekturze i związane ze zrównoważonym budownictwem oraz inne użyteczne informacje dla osób prowadzących inwestycje budowlane.

Blog dostępny jest pod adresem <http://dbaudytor.pl/blog/>.



# OFERTA

Oferata naszych usług w branży Akustyka w Architekturze jest dostosowana do potrzeb rynku. Wykonujemy audyty i projekty technologiczno-techniczne zgodnie z międzynarodowymi standardami dostawy usług związanych z funkcjonowaniem środowiska zbudowanego. Jako niezależna firma doradcza wdrażamy niezwłocznie wszelką nową wiedzę związaną z obsługą klienta i wymaganiami zrównoważonego budownictwa.

## **Audyt właściwości akustycznych**

Podstawową, oferowaną usługą jest Audyt w rozumieniu standardu PN-ISO 15686-3. Usługa ta jest oferowana na każdym etapie cyklu życia nieruchomości i obiektów budowlanych, a jej cel i zakres jest zawsze dostosowywany do etapu. Audyty są usługami wspierającymi zarówno proces projektowania np. analiza wpływu środowiskowego, jak i proces realizacji inwestycji np. badania właściwości akustycznych przegród. Audytowane są również użytkowane budynki przykładowo w celach certyfikacji, czy na potrzeby rewitalizacji.

## **Specjalistyczna Opinia Techniczna**

W rozumieniu ustawy Prawo budowlane Specjalistyczna Opinia Techniczna jest formą Audytu - dokumentacją uzupełniającą projekt budowlany lub projekt wykonawczy. Opinie są wykonywane na każdym etapie procesu budowlanego. Opinia opracowywana na etapie projektu do pozwolenia na budowę zawiera wykazanie spełnienia wymagań akustycznych przy rozwiązaniach technicznych przyjętych w projekcie architektoniczno-budowlanym. Zgodnie z Kodeksem Postępowania Administracyjnego Specjalistyczna Opinia Techniczna jest dowodem w postępowaniu, dokumentem służącym wyjaśnieniu sprawy.

## **Badanie wpływu środowiskowego**

Badanie wpływu środowiskowego to usługa oceny wpływu użytkowania lub planowanego użytkowania nieruchomości na nieruchomości sąsiednie. Na etapie projektowania inwestycji usługa przyjmuje formę prognozy, a dla istniejących budynków i budowli – jest realizowana metodami pomiarowymi.

Badanie wpływu środowiskowego przeprowadza się na następujących płaszczyznach:

- konsekwencji fizycznych zmian klimatu akustycznego w stosunku do istniejącego,
- konsekwencji ekonomicznych,
- konsekwencji społecznych,
- konsekwencji prawnych.

Raport z badania wpływu środowiskowego jest wykonywany zgodnie z międzynarodowymi zasadami raportowania EASO.



# OFERTA C.D.

## **Doradztwo techniczne**

Dysponując szeroką wiedzą na temat rozwiązań technicznych i oferty rynkowej wyrobów budowlanych oferujemy usługi doradztwa technicznego. Wykonujemy projekty techniczne specjalistycznych rozwiązań ochrony przed hałasem. Do takich zaliczamy proste zadania jak konsulting układów warstw stropowych oraz bardziej skomplikowane jak wsparcie przy projektach wykonawczych zabudowy głośnego DATACENTER w przestrzeni biurowej. Wykonujemy projekty technologiczne systemów nagłośnienia.

## **Doradztwo procesowe**

Posiadając wiedzę techniczną i prawną oferujemy usługi szczegółowych analiz zagadnień akustycznych w postępowaniach przed sądem. Usługa zakresem obejmuje analizy możliwości uzyskania odszkodowania, wsparcie przy przygotowaniu pozwu, a także w samym postępowaniu procesowym. Wykonujemy również opinie jako dowód przynoszony przez stronę oraz występujemy w charakterze biegłego sądowego powołanego w sprawie.

## **Doradztwo inwestycyjne**

Wykonujemy specjalistyczne analizy realizacji inwestycji na nieruchomościach obciążonych hałasem. Usługa jest skierowana do inwestorów i gmin analizujących inwestycje w takich obszarach oraz urbanistów opracowujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych, gdzie wymagana jest ocena wpływu warunków środowiskowych na koszt uchwalenia planu, usługa pozwala na ocenę wielkości opłat planistycznych, jak i potencjalnych odszkodowań.

## **Ocena wartości nieruchomości**

Wykonujemy usługę oceny wartości użytkowej nieruchomości znajdujących się w obszarach ograniczonego użytkowania oraz na terenach obciążonych hałasem. Właściwości akustyczne nieruchomości, wpływające na wartość użytkową, oceniamy metodą pomiarową. Opinia o stanie akustycznym nieruchomości stanowi informację wejściową do wyceny nieruchomości oraz określenia wielkości odszkodowania.



# OFERTA C.D.

## **Certyfikacja nieruchomości i budynków**

Posiadając szeroką wiedzę z zakresu Akustyki w Architekturze wspieramy naszych klientów w procesie certyfikacji budynków. Nasza wiedza i zasoby techniczne pomagają klientom uzyskać certyfikację rynkową w systemach BREEAM, czy LEED. Nasze usługi są również przygotowane do prowadzenia certyfikacji produktu budowlanego wg najnowszych standardów ISO, które pojawiają się jako system realizacji zasad zrównoważonego rozwoju zwanych "Zieloną Księgą Zamówień Publicznych".

## **Badanie właściwości akustycznych**

Oferujemy usługi badania właściwości akustycznych środowiska i budynku. Badania, jakie oferujemy, obejmują właściwości akustyczne nieruchomości oraz właściwości akustyczne elementów budynku. Badania wykonujemy z zastosowaniem metod pomiarowych.

Badania obejmują:

- pomiar właściwości przestrzeni użytkowanej:
  - poziom dźwięku,
  - czas pogłosu,
  - zrozumiałość.
- pomiar właściwości elementów budynku:
  - izolacyjność od dźwięków powietrznych,
  - izolacyjność od dźwięków uderzeniowych,
  - skuteczność ekranów przeciwdźwiękowych.



# KORZYŚCI

Dostarczamy usługi konsultingowe, uwzględniające aktualny stan prawny i oczekiwania rynkowe, zoptymalizowane zakresem i ceną. Jesteśmy niezależnymi konsultantami, dlatego dobieramy technologię optymalną dla inwestora i użytkownika obiektu budowlanego. Dbanie o status jednostki kontrolnej A klasy, w rozumieniu międzynarodowych zasad zapewnienia jakości towarów i usług, jest przedmiotem naszej szczególnej troski.

Nasze podstawowe usługi są przygotowane z podziałem na etapy cyklu życia produktu budowlanego, o którym mówią międzynarodowe standardy z grupy ISO 15686.

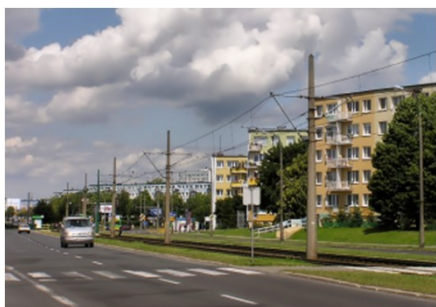
Będąc zaangażowani w działalność standaryzacyjną jesteśmy w pełni przygotowani do obsługi inwestycji, w których istotna jest analiza cyklu życia (LCA) produktu budowlanego, jakim jest nieruchomość i budynek.



# PORTFOLIO

Naszymi klientami są inwestorzy, biura architektoniczne, samodzielni architekci, deweloperzy, urzędy miejskie i gminne. Posiadaną wiedzę wspieramy małe i duże inwestycje. Poniżej przedstawiamy listę ostatnich inwestycji z roku 2012.

Klient	Obiekt	Data	Opis prac
TKT	Budynek biurowy Curtis, Wysogotowo	IV.2012	Badanie właściwości akustycznych przestrzeni użytkowanego budynku, pomiar poziomu dźwięku od systemu wentylacji i klimatyzacji.
PK16	Budynek biurowy, Warszawa	IV.2012	Zakończenie pierwszego etapu prac w procesie realizacji inwestycji z certyfikacją BREEAM. Raport z wpływu środowiskowego do projektu wykonawczego.
Bentech Sp. z o.o.	Hala produkcyjna, Wiórek k/Poznań	III.2012	Ocena pomiarowa wpływu hałasu generowanego przez urządzenia na środowisko wewnątrz i na zewnątrz budynku wraz z określeniem kierunków działań minimalizacji uciążliwości.
RIWAL Sp. z o.o.	ASP Wrocław - budowa	II.2012	Specjalistyczna Opinia Techniczna dot. oceny właściwości akustycznych do projektu wykonawczego fasady przeszklonej.
DDJM Biuro Architektoniczne	Budynek mieszkalny wielorodzinny	I.2012	Doradztwo techniczne. Opracowanie 10 rozwiązań technicznych układów podłogi pływającej na stropie wg wymagań użytkowych Inwestora.



# KONTAKT

dBaudytor  
ul. Szamarzewskiego 4/8  
60-516 Poznań

tel. 61 847 68 41  
tel. kom. 509 835 605

[info@dBaudytor.pl](mailto:info@dBaudytor.pl)  
[www.dBaudytor.pl](http://www.dBaudytor.pl)

