



THE ROLE OF THE TECHNICAL DUE DILIGENCE PROCESS AT THE STAGE OF LAND ACQUISITION FOR CONSTRUCTION INVESTMENT

ROLA PROCESU TECHNICAL DUE DILIGENCE NA ETAPIE ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W CELU REALIZACJI INWESTYCJI BUDOWLANYCH

Marcin Waga*, Elżbieta Radziszewska-Zielina, Bartłomiej Sroka
Cracow University of Technology, Poland

Abstract

The process of planning the implementation of a construction investment is usually preceded by a decision on the purchase of land property, which in turn is typically accompanied by a process known as technical due diligence (TDD). During this process, the feasibility of the planned construction project is verified. The preliminary design concept of the building, prepared at the request of the buyer – a potential investor, is analysed in detail. Legal, technical, environmental, social, or economic obstacles that may prevent the planned investment may already be apparent at the stage of issuing the early finding TDD report. In such cases, purchase negotiations are then typically broken off immediately. In the absence of such obstacles, a final TDD report is issued, containing recommendations for the implementation of the project. There is a lack of research in the scientific literature on the preparation of TDD reports for land properties. This article develops a proprietary algorithm for the TDD process based on the authors' professional experience and interviews with experts. This algorithm is adapted to the TDD process for land property acquisition. The purchase of a plot of land, along with the preparation of a TDD report, marks the initial step in the planning process for construction investment, which can significantly impact its success.

Keywords: technical due diligence, building plot, construction investment

Streszczenie

Proces planowania realizacji inwestycji budowlanych jest przeważnie poprzedzony decyzją dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej, której z kolei zazwyczaj towarzyszy proces technical due diligence (TDD). W trakcie tego procesu weryfikowana jest możliwość zrealizowania planowanej inwestycji budowlanej. Szczegółowej analizie poddawana jest wstępna koncepcja projektowa budynku, przygotowana na zlecenie kupującego, potencjalnego inwestora. Już na etapie wydawania raportu wstępnego TDD są sygnalizowane ograniczenia prawne, techniczne, środowiskowe, społeczne czy ekonomiczne, które uniemożliwiają zrealizowanie planowanej inwestycji. W takim przypadku już na tym etapie zwykle przerywane są negocjacje zakupowe. W przypadku braku takich ograniczeń wydawany jest raport końcowy, który zawiera rekomendacje i zalecenia przydatne do realizacji projektu. W literaturze naukowej brakuje badań dotyczących przygotowania raportów TDD dla nieruchomości gruntowej. W artykule został opracowany autorski algorytm procesu TDD na bazie własnych doświadczeń zawodowych oraz wywiadów przeprowadzonych z ekspertami, który dostosowuje proces

TDD na potrzeby zakupu nieruchomości gruntowych. Zakup działki wraz z opracowaniem raportu TDD jest pierwszym etapem w procesie planowania realizacji inwestycji budowlanych, który może zadecydować o jej powodzeniu.

Słowa kluczowe: technical due diligence, działka budowlana, inwestycja budowlana

REFERENCES

- [1] Połośki M.: *Kierowanie budowlanym procesem inwestycyjnym*. SGGW, 2009.
- [2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami, *Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz.U. Nr 112, poz. 1316), 1999.
- [3] Due Diligence Law and Legal Definition | USLegal, Inc. Accessed: Jan. 27, 2024. [Online]. Available: https://definitions.uslegal.com/d/due-diligence/#google_vignette.
- [4] Kutera B., Anysz H.: *The methodology of technical due diligence report preparation for an office, residential and industrial buildings*, in *MATEC Web of Conferences*, 2016, doi: 10.1051/mateconf/20168607009.
- [5] Jensen P.A., Varano M.: *Technical due diligence: Study of building evaluation practice*, "Journal of Performance of Constructed Facilities", 2011, vol. 25, no. 3, pp. 217–222, doi: 10.1061/(ASCE)CF.1943-5509.0000156.
- [6] Sanz-Prieto I., de-la-fuente-Valentín L., Ríos-Aguilar S.: *Technical due diligence as a methodology for assessing risks in start-up ecosystems: An advanced approach*, "Inf Process Manag", 2021, vol. 58, no. 5, doi: 10.1016/j.ipm.2021.102617.
- [7] Pangarso S.S., Aminata J., Utama N.A.: *Determine Important Variables for Technical Due Diligence of Mini Hydro Power Plant Project in Indonesia*, in: "AIP Conference Proceedings", 2023. doi: 10.1063/5.0122018.
- [8] Oetken Y.S., Hofstadler C., Meckmann F.: *Potential for optimising organisational structures in the technical due diligence for real estate transactions in Germany*, "Property Management", 2022, vol. 40, no. 1, pp. 101–117, doi: 10.1108/PM-04-2021-0027.
- [9] Liu Y., Feng Y., Zhou B.: *Research on due diligence computer model of thermal power plant considering through AHP and big data*, in: "Journal of Physics: Conference Series", 2021. doi: 10.1088/1742-6596/2033/1/012061.
- [10] *New guidance note: Building surveys and technical due diligence of commercial property*, "Structural Survey", May 2011, vol. 29, no. 2, pp. 39–41, doi: 10.1108/SS.2011.11029BAE.010.
- [11] Reich S., *Technical Due Diligence*, 2018, vol. Part F614. doi: 10.1007/978-3-319-62510-2_5.
- [12] Trzaskalik T.: *Wielokryterialne wspomaganie decyzji. Przegląd metod i zastosowań*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Seria: Organizacja i Zarządzanie, z. 74 Nr kol. 1921, 2014.
- [13] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, (Dz.U. poz.1395).
- [14] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz.U. poz. 1839).