

## **Rolul pretului in tranzactiile cu terenuri**

*Adrian Nicolescu*

### **Cum evalueaza dezvoltatorii terenul**

Unii dezvoltatori cauta proprietati numai si numai in functie de zona geografica. Altii cauta loturi care le-ar permite sa ajunga la anumite segmente de piata (tip de locuinta, gama de pret, stil de viata, grup de varsta). In ambele cazuri, dezvoltatorii isi incep cercetarile in zonele de piata preferate, trecand in revista potentialele tinte de achizitie. Trebuie sa studieze zeci de proprietati imobiliare pana sa gaseasca una despre care sa creada ca o pot dezvolta profitabil. Uneori isi pot da seama rapid daca o proprietate merita efortul. Cel mai adesea, insa, nu au de unde sti acest lucru, pana nu investesc timp, efort si bani in adunarea de informatii despre un amplasament anume. In ambele cazuri, cercetarile se concentreaza pe obtinerea de raspunsuri la cinci intrebari fundamentale: Ce pot construi? Cate pot construi? La ce pret le pot vinde? Cat imi va lua sa le vand? Care sunt costurile?

### **Cum se parceleaza terenul**

Zonarea determina utilizarile permise ale proprietatii dumneavoastra, dar nu acopera si problema modului si a masurii in care o puteti parcela. Pentru aceste aspecte, trebuie sa consultati reglementarile primariei in acest sens. Aceste reglementari sunt revizuite in permanenta si privesc urmatoarele: standarde de proiectare si constructie pentru imbunatatiri aduse parcelelor de teren, cum ar fi curbe, trotuare si strazi, chestiuni legate de siguranta (inclinarea, latimea strazii, unghiurile in care se intersecteaza strazile), iluminatul stradal, nivelarea, precum si cerintele procedurale cu privire la termenele de depunere ale planurilor si tipul de date care trebuie evidentiata pe planuri.

### **Cat valoreaza terenul**

Valoarea unui teren este determinata de mai multi factori, printre care amplasarea, utilizarile permise de zonare, pretul de vanzare prognozat pentru produsul finit, numarul de parcele care se pot obtine si costurile dezvoltarii. Valoarea terenului

utilizat pentru dezvoltare rezidentiala se calculeaza pe lot si nu pe metru patrat. O parte a proprietatii se va "pierde" oricum, din diverse cauze. Asadar, valoarea terenului depinde, in ultima instanta, de ceea ce va produce terenul respectiv.

### **De ce este important locul de amplasare**

Am auzit cu totii despre localizare, localizare si iar localizare. De ce e totusi asa de importanta? Raspunsul e foarte simplu: localizarea este singura caracteristica a unei proprietati care nu poate fi modificata. Chiar daca puteti muta casa, amplasamentul proprietatii tot nu il puteti schimba, pentru ca nu puteti lua bucata de pamant s-o mutati. Pamantul este cel care determina amplasarea unei proprietati si nu casa. Casa nu este permanenta, dar pamantul da. Pozitia unei proprietati ramane alaturi de dumneavoastra la bine si la rau. Aceasta determina mai multe aspecte, cum ar fi zonarea curenta, tipurile si valorile proprietarilor din vecinatate si prezenta utilitatilor publice. Mai mult, daca va ganditi sa dezvoltati o proprietate, aceste aspecte pot constitui diferenta dintre reusita si esec.

### **Caracteristicile si restrictiile terenului**

Capacitatea de a dezvolta o proprietate tine de cativa factori. Cel mai evident dintre acestia il constituie conditiile naturale si induse de om proprietatii in cauza. Pe langa structurile existente, caracteristicile adaugate de catre om ar putea include utilizari trecute sau prezente ale terenului, care au modificat intr-o oarecare masura aspectul fizic al proprietatii, cum ar fi renivelarea, amenajarea unui iaz, sau contaminarea solului si a panzei freatic. Caracteristicile naturale sunt cele necreate de mana omului cum ar fi topografia, dimensiunea si forma terenului, mlastini, terenuri inundabile. Conditii induse de om si cele naturale sunt, de obicei, denumite „caracteristici si restrictii”, data fiind influenta lor covarsitoare asupra capacitatii de dezvoltare a unei proprietati imobiliare.

## **Nu conteaza numai pretul**

Oricat de ciudat ar parea, daca va ganditi sa cumparati sau sa vindeti terenuri si proprietati pentru dezvoltare, pretul e ultimul lucru asupra caruia sa va concentrati atentia. De ce? Pentru ca pretul tine de aproape toate celelalte aspecte, care au legatura cu proprietatea respectiva. Aceste „aproape toate celelalte aspecte” care sunt mai importante, constau nu numai in adecvarea proprietatii pentru dezvoltare, dar si in perioada de timp in care se poate cerceta proprietatea si aduna informatii. Formularea termenilor si conditiilor afecteaza tranzactia, drept pentru care termenii sunt, adesea, mai importanti intr-o tranzactie cu terenuri decat pretul.