

Teren cu Autorizatie de construire | Lujerului Militari

DEZVOLTARE REZIDENTIALA - SECTOR 6, BUCURESTI P+2E+3Er+4Er

Autorizatie construire P+2E+3Er+4Er

Ansamblu rezidential zona Plaza Romania

20 unitati locative | 753 mp teren | Autorizatie de construire emisa - Sector 6



Autorizatie de construire valabila

Executie poate incepe imediat - fara riscul de avizare PUZ

Prezentare pentru investitori | Iulie 2026



1,200,000 € (1,593.63 € / mp)



Supraf. teren

753 mp



Clasificare

Intravilan



Tip teren

Construcții



Front stradal

55.0m



Nr. fronturi

1

Teren cu Autorizatie de construire | Lujerului Militari

Oportunitate de dezvoltare rezidențială cu autorizație de construire emisă și valabilă — execuția poate începe imediat, fără riscurile și fără timpii asociați obținerii avizelor urbanistice. Teren poziționat într-o zonă bine conectată, cu acces facil la transport public și infrastructură. Zonă Sector 6, București — adiacent Plaza România, Lujerului.

Autorizația de construire este emisă de Primăria Sectorului 6 pe baza unui PUD aprobat și este în vigoare. Parametrii urbanistici sunt deja validați, fără riscul unor modificări ulterioare de PUZ.

POT / CUT aprobat 56% / 2,5.

Regim de înălțime P + 2E + 3 și 4 (etaje retrase)

Suprafețe rezultate din autorizație:

Suprafață utilă (SUD) apartamente 1.226,45 mp

Balcoane / terase 246,32 mp

Total suprafață vandabilă 1.472,77 mp

Locuri de parcare 27

Apartamente 20 (12 × 2 camere, 6 × 3 camere, 2 spații birouri)

Valoarea investiției

Estimare pe baza prețurilor curente de piață din zonă pentru dezvoltări noi.

Cost total de dezvoltare (inclusiv teren) ~3,10 mil. EUR

Valoare estimată vânzări ~4,53 mil. EUR

Marjă estimată (EBITDA) ~1,43 mil. EUR ROK 46%

La valoarea terenului se adauga TVA deductibil.

Facilități

- | | | |
|----------------------|-------------|---------------------------|
| ✓ CUT 2.5 | ✓ POT 60.0% | ✓ Autorizație construcție |
| ✓ Acces auto | ✓ Apă | ✓ Drumuri Asfaltate |
| ✓ Canalizare | ✓ Curent | ✓ Iluminat stradal |
| ✓ Transport în comun | | |

TEREN CU AUTORIZATIE RANDAMENT 51%									
Project sector 6 Bucuresti									
Total price land (without VAT)		Land surface sqm	Price /sqm						
EUR 1,200,000		753	EUR 1,594						
POT proposed		56%	CUT proposed		2.5	Maximum number of floors			
POT max		60%	CUT Max		2.5	P+2E+3E+4Etr			
ESTIMATED CONSTRUCTION COSTS (HARD COSTS)									
		SURFACE sqm	COSTS/sqm		TOTAL COSTS				
SCD total (AD suprateran)		2,325.47							
SCD suprateran M2		1,658.15	900 €	1,492,335					
SCD subteran M2			€	-					
SCD parter parcati		421.00	500 €	210,500					
SCD balconies logii		246.32	300 €	73,896					
SCD technical floor			€	-					
SCD			€	-					
Above-ground A.C. (including loggias)		1,904.47	€	-					
Land acquisition price		1,200,000.00	1 €	1,200,000					
			€	-					
TOTAL HARD COSTS			€	2,997,781					
EBITDA									
					NET REVENUES				
					€ 1,830,203				
INVESTMENT PARTNERSHIP					0.0%				
					€ -				
RETURN ON COSTS (ROC)					51.04%				
DEVELOPER					100.0%				
					€ 4,827,984				

2 camere		12
3 camere		6
birou		2
Total ap		20



STRUCTURA COSTURILOR

Costuri hard (inclusiv teren) - 3.101.739 EUR



PROGRAMUL DE CONSTRUCȚIE

Mix de unitati si distributie pe niveluri

Nivel	Continut	SC totale	Unitati
Parter	Parcare acoperita	421 mp	27 locuri parcare
Etaj 1	4 apartamente (2x 2cam, 2x 3cam) + spatii birouri	421 mp	4 ap. + birouri
Etaj 2	identic Etaj 1 (mirror)	421 mp	4 ap. + birouri
Etaj 3 (retras)	5 apartamente (4x 2cam, 1x 3cam)	413,5 mp	5 ap.
Etaj 4 (retras)	5 apartamente (4x 2cam, 1x 3cam)	402,65 mp	5 ap.

20

UNITATI TOTALE

18

APARTAMENTE

2

SPATII BIROURI

27

LOCURI PARCARE

SUMAR EXECUTIV

0 oportunitate de dezvoltare cu risc de executie redus

20

UNITATI LOCATIVE

12 x 2 camere | 6 x 3 camere | 2 birouri

753 mp

TEREN

1.593,6 EUR/mp, fara TVA

Emisa

AUTORIZATIE CONSTRUIRE

Primaria Sectorului 6, valabila

12-18 luni

AVANTAJ EXECUTIE

castigati fata de un proiect fara AC

Concluzie financiara (scenariu realist, pret de vanzare confirmat: 2.950 EUR/mp)

4,53 mil. EUR

VENITURI NETE

3,10 mil. EUR

COSTURI HARD (INCLUSIV TEREN)

~1,43 mil. EUR

EBITDA

46,0%

ROC (RETURN ON COSTS)

CADRU URBANISTIC

Parametri aprobati prin autorizatia de construire

POT PROPOS

56%

max. 60%

CUT PROPOS

2,5

max. 2,5

Regim de inaltime

P + 2E + 3 si 4 (etaje retrase)

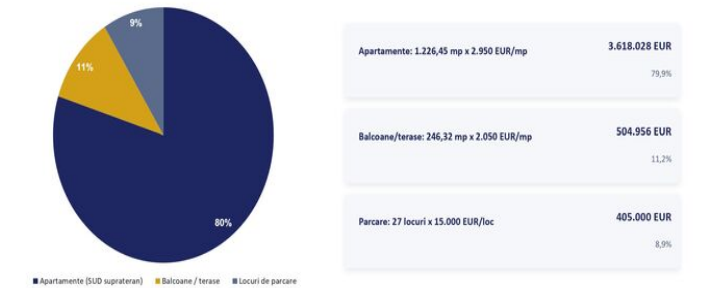
Parter (garcarie) + 2 etaje curente + 2 etaje retrase (mansarda)

Parametri validati prin autorizatia de construire emisa - risc urbanistic eliminat

CUT propus este egal cu CUT maxim admis in UTR - suprafata desfasurata (2.325,47 mp AD, din care 1.658,15 mp SCD suprataran locuinte) este deja fixata si autorizata. Nu mai exista marja de crestere a suprafetelor construite fara o noua documentatie urbanistica, dar nici riscul ca autoritatea sa reduca ce a fost deja aprobat.

STRUCTURA VENITURILOR

Scenariu realist - venituri nete 4.527.984 EUR



CALENDAR DE EXECUTIE SI ETAPE DE AVANS

Conform Legii nr. 207/2025 ("Legea Nordis")

12 2026
(max. 60 zile)

14 2026 - 12 2027

13 2027 - 11 2028

12 2028

Rezervare

Convenea de rezervare

max. 5%

max. 226.399 EUR

Structura de rezistenta

La finalizarea structurii

max. 25%

max. 1.131.996 EUR

Instalatii

La finalizarea instalatiilor

max. 20%

max. 905.597 EUR

Finisaje si receptie

Excludere, pe masura lucrurilor

rest 50%

max. 2.263.992 EUR

Sumele maxime de avans respecta plafoanele Legii nr. 207/2025: 5% rezervare + 25% structura de rezistenta + 20% instalatii = max. 50% din valoarea vanzarilor incasate inainte de finisaje. Baza de calcul: venituri nete totale, scenariu realist (4.527.984 EUR). Sumele se depun in cont bancar dedicat, utilizabil doar cu semnatura dirigintului de santier.

Localizare



Datele agentului



Mihai Florin Danila

Sales Associate

0730124661

mihai.danila@remax.ro

REMAX Innovation

Intrarea Solzilor 2a, Bucuresti, sectorul 1

0724619020

innovation.bucuresti@remax.ro

