

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 VTA)		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)					VENTURI REVENUES						
SURFACE sqm		COSTS/sqm		TOTAL COSTS		SURFACES/ Pcs		INCOME/ sqm		TOTAL	
SCD total (AD suprataran)		2,325.47				SUD supratarana		1,226.45		2950	3,618,028
SCD suprataran M2		1,658.15		900 € 1,492,335							
SCD subteran M2				€ -		SUD balconies/terase		246.32		2050	504,956
SCD parter parcare		421.00		500 € 231,550		Basement parking spaces		27		15000	405,000
SCD balconies logii		246.32		300 € 73,896		Ground parking spaces					-
SCD technical floor				€ -		Courtyard ground floor					-
SCD				€ -		SUD subsoil					-
Above-ground A.C. (including loggias)		1,904.47		€ -		AU totala				1,472.77	-
Land acquisition price		1,200,000.00		1 € 1,200,000							-
				€ -							-
TOTAL HARD COSTS				€ 2,997,781		NET REVENUES				€ 4,527,984	
EBITDA					€ 1,530,203						
INVESTMENT PARTNERSHIP					0.0%		€ -				
RETURN ON COSTS (ROC)					51.04%						
DEVELOPER					100.0%		€ 4,527,984				

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 COSTURILOR

Costuri hard (inclusiv teren) - 3.101.739 EUR

8%

39%

91%

Teren (achizitie)

Constructie suprataran

Parcare parter

Balcoane/logii

Achizitie teren

1.200.000 EUR

38,7%

Constructie suprataran (1.658,15 mp x 950 EUR/mp)

1.575.243 EUR

50,8%

Parcare parter (421 mp x 600 EUR/mp)

252.600 EUR

8,1%

Balcoane / logii (246,32 mp x 300 EUR/mp)

73.896 EUR

2,4%

STRUCTURA VENITURILOR

Scenariu realist - venituri nete 4.527.984 EUR

9%

11%

80%

Apartamente (SUD suprataran)

Balcoane / terase

Locuri de parcare

Apartamente: 1.226,45 mp x 2.950 EUR/mp

3.618.028 EUR

79,9%

Balcoane/terase: 246,32 mp x 2.050 EUR/mp

504.956 EUR

11,2%

Parcare: 27 locuri x 15.000 EUR/loc

405.000 EUR

8,9%

PROGRAMUL DE CONSTRUCTIE

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

CALENDAR DE EXECUTIE SI ETAPE DE AVANS

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

7 iulie 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

Excludent, per masura lucrurilor

rest 50%

max. 2.263.992 EUR

Sumele maxime de avans respecta plansele 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.

www.remax.ro - RMX192651

3/4

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

