

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%					2 camere	12
Project					3 camere	6
Total price land (without VAT)					birou	2
EUR 1.200.000					Total ap	20
POT proposed						
60%						
POT max						
ESTIMATED CONSTRUCTION COSTS (HARD COSTS)						
SURFACE sqm						
COSTS/sqm						
TOTAL COSTS						
SCD total (AD suprataran)						
2.325,47						
SCD suprataran M2						
1.658,15						
SCD subteran M2						
421,00						
SCD partier parcare						
246,32						
SCD balconies logii						
73,896						
SCD technical floor						
SCD						
Above ground A.C. (including loggias)						
1.904,47						
Land acquisition price						
1.200.000,00						
TOTAL HARD COSTS						
€ 2.997.781						
VENTURI REVENUES						
SURFACES						
Pcs						
INCOME/ sqm						
TOTAL						
SUD supratarana						
1.226,45						
2950						
3.618,028						
SUD balconies/terase						
246,32						
2050						
504,956						
Basement parking spaces						
27						
15000						
405.000						
Ground parking spaces						
Courttyard ground floor						
SUD subsoil						
AU totala						
1.472,77						
NET REVENUES						
€ 4.527.984						
EBITDA						
NET REVENUES						
€ 1.830.203						
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

3,10 mil. EUR

~1,43 mil. EUR

46,0%

VENITURI NETE

COSTURI HARD (INCLUSIV TEREN)

EBITDA

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)

Partier (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 partier

Balcone/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 partier (421 mp x 600 EUR/mp)	252.600 EUR	8,1%
Balcone / 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)

Balcone / terase

Locuri de parcare

Apartamente: 1.226,45 mp x 2.950 EUR/mp	3.618.028 EUR	79,9%
Balcone/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 totala	Unitati
Partier	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

Excludere, pe 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

