



Teren 452mp cu autorizatie de construire Eminescu



650,000 € (1,438.05 € / mp)



Supraf. teren

452 mp



Clasificare

Intravilan



Tip teren

Construcții



Front stradal

16.4m



Nr. fronturi

1

Teren 452mp cu autorizatie de construire Eminescu

Teren de vanzare cu autorizatie de construire în zona Mihai Eminescu – Ștefan cel Mare, în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime P+2E+3Er+4Er cu destinația de locuință colectivă (M3) cu un număr de 7 apartamente, din care 2 apartamente cu 4 camere, 4 apartamente cu 3 camere și un apartament cu 2 camere. Locurile de parcare se vor asigura în incinta imobilului propus, la nivelul parterului, 1 loc de parcare simplu și 8 locuri de parcare asigurate de un sistem WÖHR PARKLIFT TIP 405. SC, SU, precum și un business plan le regăsiți în fotografiile anunțului.

Facilități

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| ✓ CUT 3.0 | ✓ POT 60.0% | ✓ PUD Aprobant |
| ✓ Autorizație construcție | ✓ Certificat de urbanism | ✓ Acces auto |
| ✓ Apă | ✓ Drumuri Asfaltate | ✓ Canalizare |
| ✓ Curent | ✓ Gaz | ✓ Iluminat stradal |
| ✓ Transport în comun | | |

SE AUTORIZEAZĂ: executarea lucrărilor de construire pentru:	
CONSTRUIRE IMOBIL. LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3E+4E+5E și organizare execuție lucrări	
In baza documentației de urbanism PUD Strada Sector 2, București, aprobat cu HCL nr. _____ și Avizul Arhitectului Șef nr. _____, a avizelor și acordurilor solicitate la eliberarea aceluiași și a documentației tehnice anexate, planșe scrise și desenate. P+2E+3E+4E+5E C2 și C3 înscris în Cartea Funciilor nr. _____, fost emitent Autorizației de construire nr. _____ și de Implementare Generală a Planului de Urbanism - Direcția Urbanism.	
Amplasament și alcătuire funcțională: Se propune edificarea unui clădire cu funcțiunea de locuințe colective și regim de locuințe P+2E+3E+4E+5E, prevăzută cu baze tehnice pentru gospodăria de apă/hidrotent și sistemele mecanice pentru locurile de parcare. Clădirea se va amplasa conform planului de situație din cadrul D.T.A.C. și va cuprinde un total de 7 apartamente din care 1 ap. cu 2 camere, 4 ap. cu 3 camere și 2 ap. cu 4 camere.	
Facilități, accesuri, staționarea autovehiculelor în incintă: Se vor amenaja alei pietonale și acces carosabil pentru locurile de parcare, care se vor amplasa în incinta imobilului la nivelul parterului, unde sunt propuse 9 locuri de parcare din care 1 loc de parcare simplu și 8 locuri de parcare în două sisteme mecanice tip Wöhler parțial în 405 DH, poziționate conform planșurilor din cadrul D.T.A.C. și cu respectarea avizelor emise de Comisia Tehnică de Circulație nr. _____ și de Inspectoratul General al Poliției Române - Direcția Rutieră nr. _____.	
Infrastructură: Fundația se va realiza sub formă de plăci continue din beton armat sub pereții și stâlpii structurai. În prima etapă a realizării fundației se execută găurile și planșele de beton simplu pe zonele de calcan, astfel încât să se asigure protecția vecinătăților. Suprastructura: structura de rezistență a clădirii este alcătuită din pereți și cadre de beton armat, dispuse pe ambele direcții. Structura de rezistență se va executa în conformitate cu proiectul de structură întocmit de S.C. Estacos Proiect S.R.L., verificat de verificator de proiecte atestat MLPAT, în care s-a luat în considerare geotehnic rezultatul din studiile de teren efectuate pe amplasament, precum și cu respectarea condițiilor tehnice înscrise în expertiza tehnică întocmită de expert tehnic atestat MLPAT. Cu respectarea condițiilor tehnice menționate și a proiectului cu detalii verificat MLPAT. În condițiile unei supravegheri tehnice calificată, lucrările de construire a noului imobil nu vor afecta în nici un fel construcțiile vecine din strada _____.	
Incălzire exterioară: Suprateran, încălzirea exterioară se va executa din zădărie de cărămidă pește care se va aplica termosistemul și falsajele, sistem de acoperire tip versal necostabilă, simplă din aluminiu.	
Compartimentul interioare: se vor executa din zădărie de cărămidă și pereți din ghips-carton pe schelet metalic.	
Finisajele interioare și exterioare: pardoseli, tavane, planșe, vopsitori, balustrade etc.) și instalațiile interioare: (electrice, sanitare și termice) se vor realiza conform proiectului din cadrul D.T.A.C. Pentru producerea agentului termic necesar încălzirii și prepararea apei calde termice se va realiza local în incinta unității locuințe. Se propune un sistem fotovoltaic amplasat pe terasa construcției.	
Organizarea execuției și gestionarea autelor pentru transportul materialelor necesare în construcție la grupul de gaze și municipiului vor fi amenajate în incintă, fără afectarea domeniului public și proprietăților învecinate, în conformitate cu documentația din cadrul D.T.O.E.	
Categorie de importanță: C (normală). Clasă de importanță: III.	
Suprafețe propuse: SC parter = 253,25mp; SC (inclusiv protecția balconului etajului I) aferentă calculului POT = 262,52mp; SC (din balcoane și terase descoperite) = 1.106,04mp; S balcoane și terase descoperite = 80,03mp; SU = 900,81mp; SL = 393,49mp; 22 camere, bucătării incluse în living: S spații verzi = 131,44mp (din care 93,19mp pe sol natural); S zonă teren afectată de lărgirea Străzii Vitorului = 90,14mp. POT propus = 58%; CUT propus = 2,46; Imas = 13,50m față de CTN.	

REAL ESTATE DEVELOPMENT - INVESTMENT RETURNS									
Proiect			Zona Eminescu Sector 2 Bucuresti						
Pret total teren (fara TVA)	Suprafata teren mp	Pret /mp					1 ap 2 cam		
EUR 650.000	452	EUR 1.438					4 ap 3 cam		
POT propus 58%	CUT propus 2.46		Numar maxim de etaje P+2E+3E+4E+5E				2 ap 4 cam		
POT max 60%	CUT maxim 3.0								
COSTURI ESTIMATE DE CONSTRUIRE (HARD COSTS)				VENITURI /REVENUES					
	SUPRAFATE	COSTURIUM	COSTURI TOTAL		SUPRAFATE / buc	VENITURI / um	TOTAL		
SCD total	1194.46			SUD supraterana	556.53	3900	€	2.170.467	
SCD suprateran (-Parc)	968.18	1000	€ 968.180	SUD balcoane/terase	75.75	2500	€	189.375	
SCD balcoane	88.46	300	€ 26.538	Locuri parcare sol	1.00	14000	€	14.000	
SCD parcare	137.82	300	€ 41.346	Locuri parcare X 2 klaus	4.00	17000	€	68.000	
SCD spatii com	0		€ -	Curti parter	88.34	800	€	70.672	
SCD office	0		€ -	SCD spatii com			€	-	
Pret achizitie teren	€ 650.000		€ 650.000	SCD office			€	-	
				SCD hotel			€	-	
TOTAL HARD COSTS			€ 1,686,064	VENITURI / NET REVENUES				€	2,512,514
EBITDA						€ 826,450			
RETURN ON COSTS (ROC)						49.02%			

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

