

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	
SCD suprataran M2		1,658.15		900 € 1,492,335						3,618,028	
SCD subteran M2				€ -		SUD balconies/terase		246.32		2050	
SCD parter parcare		421.00		500 € 210,500		Basement parking spaces		27		15000	
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						
					NET REVENUES						
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)

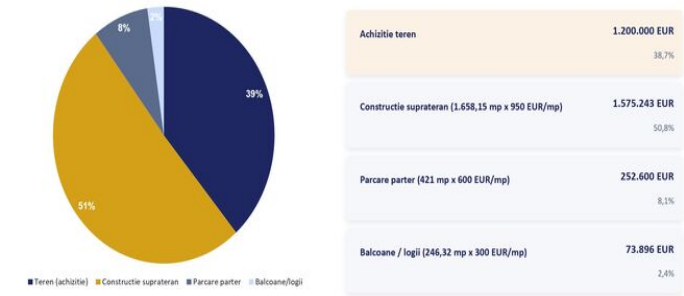
Parter (garcarie) + 2 etaje curente + 2 etaje retrase (mansarda)

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.

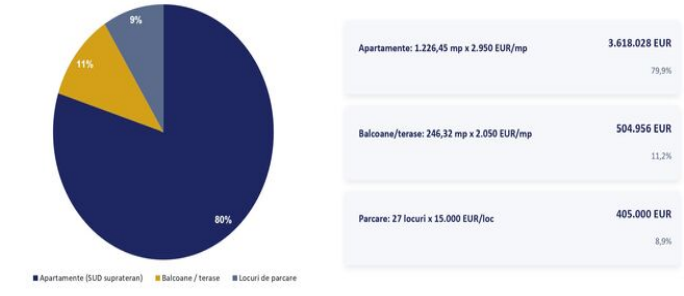
STRUCTURA COSTURILOR

Costuri hard (inclusiv teren) - 3.101.739 EUR



STRUCTURA VENITURILOR

Scenariu realist - venituri nete 4.527.984 EUR



PROGRAMUL DE CONSTRUCTIE

Mix de unitati si distributie pe niveluri

Nivel	Continut	SC totala	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

18

2

27

UNITATI TOTALE

APARTAMENTE

SPATII BIROURI

LOCURI PARCARE

CALENDAR DE EXECUTIE SI ETAPE DE AVANS

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



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

