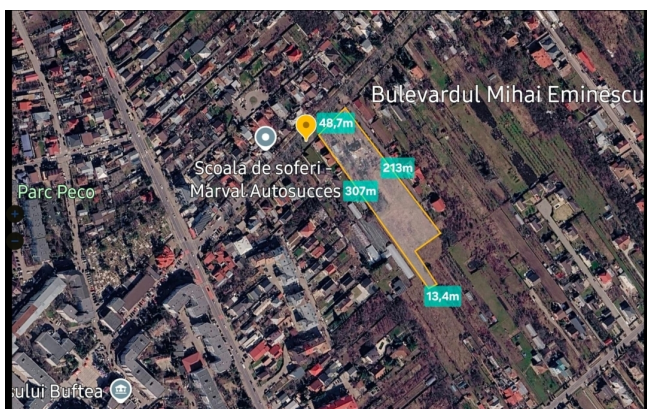




PLAN DE RENTABILITATE

Proiect rezidențial

Teren 11.800 mp - Buftea



AMPLASAMENT ȘI CONTUR ORIENTATIV



VIZIUNE ILUSTRATIVĂ DE DEZVOLTARE

CAPITAL ÎNȚIAL

1.700.000 €

VÂNZĂRI ESTIMATE

8.250.000 €

PROFIT BRUT ESTIMAT

~2.950.000 €

AVANTAJUL STRUCTURII ETAPIZATE

Nu trebuie să finanțați toate cele 33 de case de la început.

Proiectul pornește cu capitalul necesar pentru teren și lansarea dezvoltării. Apoi, construcția poate avansa în etape: pe măsură ce casele se vând, încasările pot fi reinvestite pentru a susține fazele următoare. Capitalul este pus la lucru succesiv, în loc să fie blocat de la început în întregul proiect.

Mecanismul depinde de ritmul vânzărilor și de validarea modelului financiar final.



01 · PROIECT ȘI IPOTEZE

Dimensiunea proiectului și modelul financiar

Ipotezele furnizate pentru estimarea rentabilității

SUPRAFAȚĂ TEREN

~11.800 mp

NUMĂR DE CASE

33

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

~5.000 mp

PREȚ MEDIU DE VÂNZARE

250.000 €/casă

CONFIGURAȚIA TERENULUI

16 parcele × 528 mp

1 parcelă × 1.260 mp

STRUCTURA FINANCIARĂ ESTIMATĂ

Venituri estimate

33 case × 250.000 €

8.250.000 €

Cost construcție

5.000 mp × 888 €/mp

4.440.000 €

Alte costuri ale dezvoltării

Teren, infrastructură, proiectare, autorizare, amenajări și alte costuri

~860.000 €

Cost total estimat

Construcție + alte costuri

~5.300.000 €

PROFIT BRUT ESTIMAT

8.250.000 € - 5.300.000 €

~2.950.000 €



02 · CAPITAL ȘI ETAPE

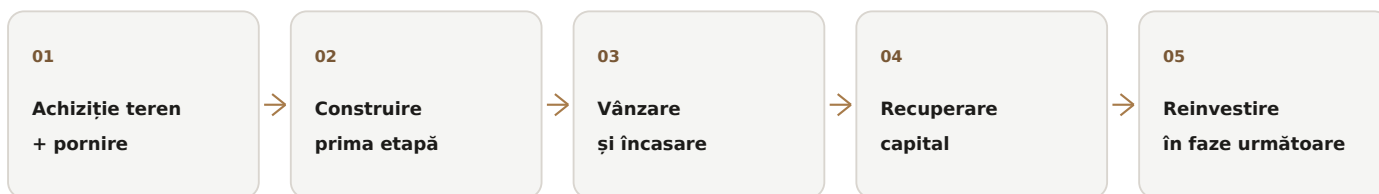
Finanțarea etapizată a dezvoltării

Capitalul inițial pornește dezvoltarea; vânzările pot alimenta fazele următoare

CAPITAL INIȚIAL NECESAR

1.700.000 €

Achiziția terenului și pornirea proiectului



DEZVOLTAREA ÎN PATRU ETAPE

ETAPA	CASE	VÂNZĂRI	COST ESTIMAT*	PROFIT BRUT
I	8	2.000.000 €	~1.285.000 €	~715.000 €
II	8	2.000.000 €	~1.285.000 €	~715.000 €
III	8	2.000.000 €	~1.285.000 €	~715.000 €
IV	9	2.250.000 €	~1.445.000 €	~805.000 €
TOTAL	33	8.250.000 €	~5.300.000 €	~2.950.000 €

* Costurile pe etape sunt orientative și vor fi stabilite exact în modelul financiar final. Reinvestirea încasărilor depinde de ritmul vânzărilor, calendarul execuției și cash-flow-ul validat.

ROLUL CAPITALULUI

Etapă I pornește proiectul. Vânzările etapelor realizate permit recuperarea capitalului și pot reduce nevoia unui aport suplimentar pentru etapele III-IV.



03 · SINTEZA OPORTUNITĂȚII

Capital rotit prin etape succesive

33 de case · vânzări estimate 8,25 mil. € · profit brut estimat ~2,95 mil. €

CAPITAL ÎNȚIAL

1.700.000 €

INVESTIȚIE TOTALĂ ESTIMATĂ

~5.300.000 €

VÂNZĂRI ESTIMATE

8.250.000 €

PROFIT BRUT ESTIMAT

~2.950.000 €

MESAJ PENTRU INVESTITOR

Finanțați pornirea. Lăsați proiectul să susțină etapa următoare.

Modelul urmărește să transforme investiția inițială într-un ciclu de achiziție, construcție, vânzare și reinvestire. Bugetul total estimat al proiectului este de aproximativ 5,3 milioane €, însă aportul inițial prevăzut este de 1,7 milioane €. Diferența urmează să fie susținută etapizat, în măsura în care vânzările și fluxul de numerar permit continuarea lucrărilor.

IPOTEZE ȘI VALIDĂRI NECESARE

Estimările se bazează pe 33 de case, aproximativ 5.000 mp construiți, cost mediu de 888 €/mp și preț mediu de vânzare de 250.000 €/casă. Costurile etapelor sunt orientative. Calendarul, ritmul vânzărilor, fiscalitatea, finanțarea și bugetele tehnice trebuie validate în modelul financiar final și în documentația proiectului. Profitul brut estimat nu este o garanție a rezultatului investiției.



PRODOMUS LIVING

Private Real Estate

Bucharest, Romania

prodomus-living.com

contact@prodomus-living.com

+40 772 127 819