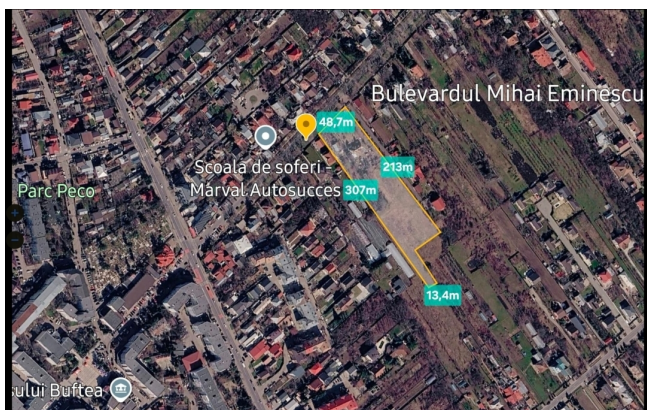




PLAN DE AFACERI

Proiect rezidențial P+2E Teren 11.800 mp - Buftea



AMPLASAMENTUL TERENULUI



VIZIUNE ILUSTRATIVĂ A PROIECTULUI

CAPITAL ÎNIIȚIAL

2.100.000 €

APARTAMENTE

144

CÂȘTIG BRUT POTENȚIAL

6.204.000 €

OPORTUNITATEA DE INVESTIȚIE

Porniți cu un bloc. Dezvoltați opt, în ritmul vânzărilor.

Capitalul inițial prevăzut acoperă terenul și construcția primului bloc. Pe măsură ce apartamentele se vând, încasările pot finanța construcțiile următoare. Astfel, cele 8 blocuri sunt dezvoltate succesiv, fără a aloca de la început întregul cost de construcție estimat pentru proiect.

Continuarea numai din încasări depinde de calendarul vânzărilor, de ritmul construcției și de validarea fluxului de numerar.



01 · CONCEPT ȘI PARAMETRI

Un proiect cu 144 de apartamente

Opt blocuri P+2E dezvoltate succesiv, pe un teren intravilan de aproximativ 11.800 mp

BLOCURI P+2E

8

APARTAMENTE / BLOC

18

TOTAL APARTAMENTE

144

SUPRAFEȚE LUATE ÎN CALCUL

75 mp

construiți / apartament

60 mp

utili / apartament

10.800 mp construiți în total

~8.640 mp utili în total

INDICATORI URBANISTICI CONSIDERAȚI

POT

35% permis

~30% estimat pentru proiect

CUT

1,20 permis

~0,91 estimat pentru proiect

Indicatorii propuși se situează sub limitele menționate în ipotezele proiectului. POT-ul estimat presupune o amprentă medie corespunzătoare a trei niveluri; încadrarea efectivă se verifică prin proiectare și documentația urbanistică aplicabilă.

CAPITALUL NECESAR PENTRU LANSARE

Achiziția terenului

900.000 €

Construcția Blocului I

1.200.000 €

CAPITAL ÎNȚIAL NECESAR

2.100.000 €



02 · VENITURI ȘI MECANISM

Cum finanțează vânzările etapele următoare

Preț de vânzare presupus: 116.000 € / apartament

VENITURI / BLOC

2.088.000 €

18 apartamente × 116.000 €

COST CONSTRUCȚIE / BLOC

1.200.000 €

Ipoteză de buget / bloc

DINTR-UN BLOC ÎN URMĂTORUL

Blocul I: teren + construcție = 2.100.000 €. Vânzarea celor 18 apartamente ar genera 2.088.000 €, cu 12.000 € sub investiția inițială. Pentru a construi Blocul II din aceste încasări, 1.200.000 € trebuie păstrați în proiect; restul de 888.000 € poate fi alocat altor nevoi ale proiectului sau recuperării parțiale a capitalului.

PROIECȚIE PE ETAPE

ETAPĂ	APARTAMENTE	VENITURI	COST INCLUS* / DIFERENȚĂ
Blocul I	18	2.088.000 €	2.100.000 € / -12.000 €
Blocul II	18	2.088.000 €	1.200.000 € / +888.000 €
Blocurile III-VIII	108	12.528.000 €	7.200.000 € / +5.328.000 €

* Pentru Blocul I este inclus și costul terenului. Diferențele pe bloc sunt brute, înaintea cheltuielilor neincluse în acest model. Blocurile III-VIII reprezintă șase blocuri.

REZULTATUL MODELULUI COMPLET

Venituri: 144 × 116.000 €	16.704.000 €
Cost teren	900.000 €
Construcție: 8 × 1.200.000 €	9.600.000 €
Cost total inclus în model	10.500.000 €

CÂȘTIG BRUT POTENȚIAL

6.204.000 €



03 · SINTEZA INVESTIȚIEI

Oportunitatea în șase cifre

Dezvoltare etapizată, conform ipotezelor de cost și preț prezentate

TEREN

~11.800 mp

BLOCURI P+2E

8

APARTAMENTE

144

CAPITAL INIȚIAL

2,1 mil. €

VENITURI POTENȚIALE

16,704 mil. €

CÂȘTIG BRUT POTENȚIAL

6,204 mil. €

PENTRU INVESTITOR

Un capital de lansare. O dezvoltare în opt etape.

Investiția inițială propusă este de 2,1 milioane € pentru teren și primul bloc. Vânzările apartamentelor pot susține următoarele construcții, pe măsură ce proiectul avansează. La final, modelul indică venituri potențiale de 16,704 milioane € și un câștig brut potențial de 6,204 milioane €, echivalent cu 295,4% din capitalul inițial.



PRODOMUS LIVING

Private Real Estate

Bucharest, Romania

prodomus-living.com

contact@prodomus-living.com

+40 772 127 819