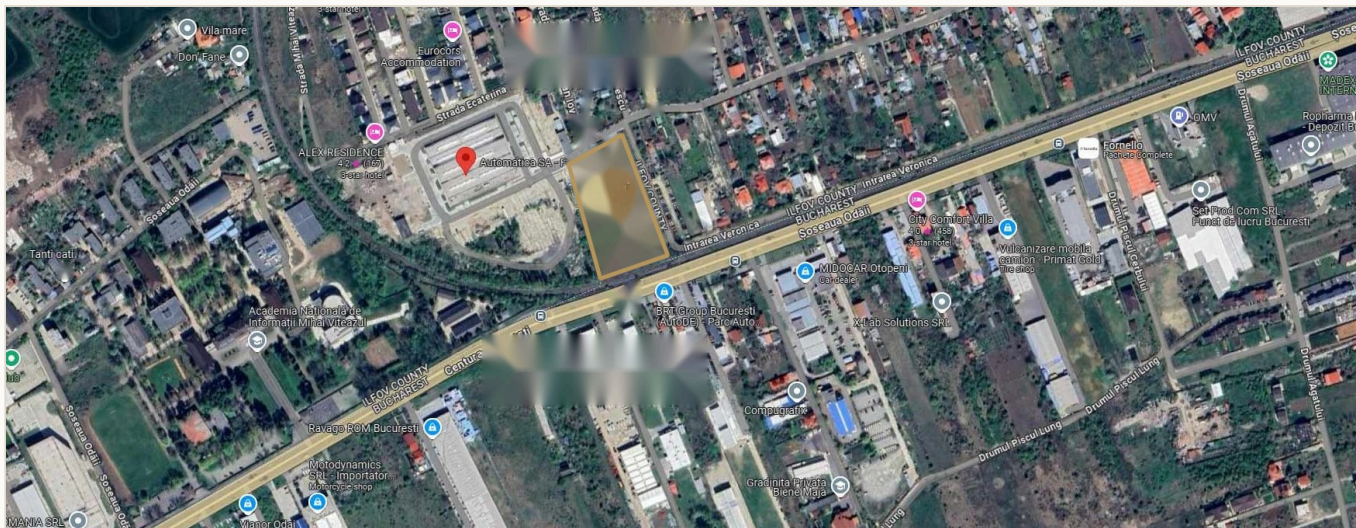


קרקע לפיתוח · בוקרשט · רובע 1

9,236 מ"ר קרקע לפיתוח בצפון בוקרשט, ליד הכביש הטבעתי

Șos. Odăi 260-264, עיריית בוקרשט, רובע 1 · בגבול עם אוטופני



בקצרה

מחיר מבוקש

€1,000,000

כולל מע"מ, ניתן למשא ומתן · כ-€826,000 ללא מע"מ

כ-€108 למ"ר כולל מע"מ · כ-€89 למ"ר ללא מע"מ

קרקע לבנייה בשטח 9,236 מ"ר (כ-9.2 דונם) ברובע 1 של בוקרשט, בגבול עם אוטופני ו-6.5 ק"מ ממל התעופה הנרי קואנדה. המגרש פנוי ומגודר, עם גישה סלולה משני צדדים ותשתיות באזור. המחיר המבוקש הוא €1,000,000 כולל מע"מ (כ-€826,000 ללא מע"מ), ניתן למשא ומתן. לפיתוח נדרשת תביע חדשה (PUZ); תעודת התכנון מציינת ערכים מנחים של תכסית 50% ומקדם ניצול 1.8.

שטח	9,236 מ"ר לפי מדידה
מיקום	Șos. Odăi 260-264, רובע 1
מחיר	€1,000,000 כולל מע"מ
תכנון	תביע חדשה; תכסית 50%, מקדם ניצול 1.8 (מנחה)
מכירה	ישירה, ללא עמלה לקונה

S1

5 תשתיות

2 צדדים

9,236 מ"ר

מים, ביוב, גז, חשמל תלת-פאזי, סיבים
אופטיים

עם גישה סלולה, מתאים למשאיות

שטח לפי מדידה, קרקע לבנייה

המספרים

מה המשקיע קונה – למייר קרקע ולמייר בנוי אפשרי.

כ-50€ למ"ר עלות קרקע למייר בנוי, ללא מע"מ: כ-2% מהמחיר הממוצע של דירה חדשה בבוקרשט (€2,541 למ"ר, Imobiliare.ro, מרץ 2026)	16,625 מ"ר שטח בנוי אפשרי במקדם ניצול 1.8, ערך מנחה מתעודת התכנון	כ-89€ למ"ר קרקע, ללא מע"מ, על 9,236 מ"ר לפי מדידה	€826,000 המחיר ללא מע"מ (€1,000,000) כולל מע"מ
---	---	---	--

מיקום ומרחקים

הכביש הטבעתי של בוקרשט וכביש DN1 בסמוך

נמל התעופה הנרי קואנדה	6.5 ק"מ	9 דק'
נמל התעופה בנסה (Băneasa)	7.7 ק"מ	10 דק'
כיכר ויקטוריה, מרכז העיר	12.2 ק"מ	14 דק'
תחנת הרכבת Gara de Nord	13.9 ק"מ	17 דק'
כביש מהיר A3 (בוקרשט-פלוישט), דרך הכביש הטבעתי	28.3 ק"מ	22 דק'

מרחקי נסיעה זמנים ללא תנועה, נמדדו ב-Google Maps בתאריך 13.10.2026
במסלול המהיר ביותר. בשעות העומס הזמנים ארוכים יותר.

שימושים אפשריים

מגורים ושימוש מעורב – דירות עם מסחר בקומת הקרקע, לאחר אישור
תב"ע

פארק עסקים ואחסון – אחסון עצמי, משרדים, אולם תצוגה

לוגיסטיקה מייל אחרון – אחסון עירוני בכניסה לבוקרשט

אולם תצוגה ומוסך לרכב – חשיפה לכביש הטבעתי ול-DN1

חניה לנמל התעופה – קרוב לנמל התעופה הנרי קואנדה

שמירת קרקע (Land banking) – קרקע עירונית לפיתוח עתידי

סיכונים, בשקיפות

נדרשת תב"ע חדשה. התב"ע הקודמת למגורים פגה. תעודת התכנון מציינת
ערכים מנחים (תכסית 50%, מקדם ניצול 1.8), וניתן לקשור את קבלת התב"ע
ללוח התשלומים באמצעות תנאים בחוזה.סמיכות לכביש הטבעתי. תעודת התכנון מפנה לתוכנית שדרוג הכביש הטבעתי.
הבעלים מצהירים שהמגרש אינו מושפע, ואישור בכתב מעיריית בוקרשט ייכלל
בתיק ההשקעה.מסילת רכבת סמוכה. מסילת הרכבת הסמוכה מטופלת באמצעות קווי הבניין
והשימושים שייקבעו בתב"ע, כמו בכל מגרש הסמוך לתשתית.הערך תלוי בשימושים שיאושרו. המחיר המבוקש, כ-89€ למ"ר ללא מע"מ,
משקף את מצבו הנוכחי של המגרש. השבחת הקרקע באמצעות התכנון נשארת
אצל המשקיע.

השלבים הבאים

הסכם סודיות (NDA) ← תיק השקעה ← סיור בנכס ← מכתב כוונות (LOI) ← בדיקת נאותות ← חוזה

Dan-Ionuț Ciobanu · מנכ"ל DIANYS HOLDING SRL · מרכז את המכירה בשם הבעלים

+40 758 068 538 · contact@dianysassets.ro · באתר: dianysassets.ro/he/assets/bucharest-land/

ניתן לכתוב לנו בעברית. ההתכתבות והמסמכים מתנהלים באנגלית. אנו משיבים באותו יום עסקים.