

OFF-MARKET · TEREN LIBER · UTILITĂȚI ÎN ZONĂ

Teren de 9.236 mp în nordul Bucureștiului, la Centură

Municipiul București, Sectorul 1 · limita cu Otopeni



Concept ilustrativ: parc de afaceri și depozitare. Scenariu de dezvoltare, sub rezerva unui PUZ nou.

PREȚ SOLICITAT

1.000.000 €

TVA inclus, negociabil · ≈ 826.000 € fără TVA

≈ 108 €/mp cu TVA · ≈ 89 €/mp fără TVA

Suprafață	9.236 mp
Categorie	curți-construcții, intravilan
Acces	asfaltat pe două laturi, TIR
Utilități	apă, canal, gaz, trifazic, fibră

Aproape un hectar de teren curți-construcții, liber și împrejmuit, în interiorul limitelor administrative ale Capitalei. Utilitățile sunt în zonă, iar accesul se face pe drum asfaltat, din două laturi.

De ce acest activ

- Dimensiune rară în UAT București: aproape un hectar într-o singură parcelă, în Sectorul 1, nu în Ilfov.
- Poziție de tranzit: Centura București și DN1 în vecinătate, Aeroportul Henri Coandă în proximitate.
- Gata de proiectare: teren liber, fără construcții de demolat, cu rețelele de apă, canal, gaz, energie trifazică și fibră optică în zonă.
- Valoare construită prin urbanism: un PUZ nou deschide dezvoltarea, pe indicatori orientativi POT 50% și CUT 1,8.

Urbanism: unde este valoarea

Pe teren a existat un PUZ aprobat pentru locuire, cu regim S+P+5E+M, POT 40% și CUT 2,1. Valabilitatea lui a expirat.

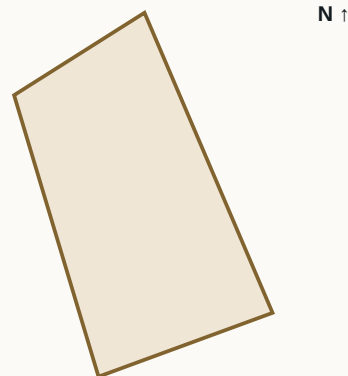
Conform PUG, amplasamentul se află în subzona S1, cu statut nereglementat. Primăria Sectorului 1 indică valori recomandate de POT 50% și CUT 1,8 și cere un PUZ nou pentru parcele de peste 3.000 mp.

Pentru un dezvoltator cu experiență în avizare, acest pas este principalul generator de valoare: la CUT 1,8, capacitatea orientativă ajunge la aproximativ 16.625 mp suprafață desfășurată.

Indicatorii sunt orientativi, conform certificatului de urbanism informativ, și nu constituie drept de construire. Funcțiunile și regimul final se stabilesc prin PUZ.

Date cheie

Suprafață	9.236 mp mășurați 9.237 mp din acte · extras de carte funciară
Laturi	137,5 · 78,1 · 121,0 · 65,0 m plan de amplasament și delimitare, martie 2025
Categorie de folosință	curți-construcții, intravilan zonă fiscală B
Unitate administrativă	Municipiul București, Sectorul 1
Acces	drum asfaltat pe două laturi; acces TIR
Utilități	apă, canalizare, gaz, energie trifazică, fibră optică disponibile în zonă
Cale ferată	linia CFR trece pe lângă teren fără racord
Studiu geotehnic	existent disponibil în data room
Stare	teren liber, împrejmuit
Sarcini	libere de sarcini conform declarației proprietarului; extras de carte funciară actualizat în data room
Proprietar	societate comercială românească, cotă 1/1 identitatea se comunică după NDA



100 m

Conturul parcelei, din coordonatele planului de amplasament · Laturi în metri · nord sus

Utilizări potrivite

Rezidențial și mixed-use · locuințe cu parter comercial, după PUZ

Parc de afaceri și depozitare · self-storage, birouri, showroom

Logistică last-mile · depozitare urbană la intrarea în București

Showroom și service auto · vizibilitate la Centură și DN1

Parcare de aeroport · în proximitatea Henri Coandă

Landbanking · teren urban păstrat pentru dezvoltare ulterioară

Structura tranzacției

Vânzare de activ. După analiză, tranzacția se poate face și prin cesiunea părților sociale ale societății proprietare, cu due diligence corespunzător.

Memorandum de informare sub NDA

Dan-Ionuț Ciobanu · CEO, DIANYS HOLDING SRL · Fondator Zarina CRM

+40 758 068 538 · contact@dianysassets.ro

dianysassets.ro/solicita-memorandum/?activ=A