



Dosar de executare nr. 64/2025

**PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA NR. 1**

**Emisa azi 24.04.2026**

Subsemnata VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, executor judecătoresc, în baza încheierii de încuviințare a executării silite din 14.03.2025 pronunțată de Judecătoria Sector 2 București în Dosar nr. 6285/300/2025 și a încheierii de încuviințare a executării silite din 24.04.2025 pronunțată de Judecătoria Sector 2 București în Dosar nr. 10259/300/2025, a titlului executoriu Sentința civilă nr. 18197/2024 pronunțată la data de 29.11.2024 de către JUDECĂTORIA SECTOR 2, în dosarul instanței nr. 19818/300/2024, la solicitarea creditorului ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A cu sediul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2, împotriva debitorului HANCU Laurentiu Vania cu domiciliul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, prin prezenta dispunem și

**ADUCEM LA CUNOȘTINȚA GENERALA CA:**

În data 27.05.2026 ora 14:00 va avea loc în București, Bd. C. Coposu, nr.5, bl. 103, sc.3, et. 2, ap.54, sector 3, la sediul B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, imobil înscris în C.F. nr. 226229-C1-U9, localitatea București, nr. cadastral 226229-C1-U9, compus din apartament cu trei camere și dependințe în suprafața utilă de 64,67 mp, cota indiviză de 5,98% din suprafața de folosință comună a imobilului și terenul aferent în suprafața de 9,69 mp atribuit în folosință.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 478.808,00 lei și a fost stabilit de expert Scortescu Mihail.

Prețul de pornire/începere a licitației este de 480.000,00 Lei.

**CONDITII PRIVIND LICITATIA:**

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.proc.civ.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandat, mandatul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ.
5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul unic de consemnări nr. RO12 BREL 0002 0002 3722 0101, deschis la Libra Internet Bank SA - AG DECEBAL, aparținând B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, având C.I.F. 21267958, până în ziua premergătoare licitației, o garanție de participare de 48.000,00 lei reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, iar dovada consemnării, respectiv recipisa /O.P. în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. k) și l) și art. 844 alin. (1) C.proc.civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe B.I./C.I., iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parte; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.



8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ.

10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

11. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 845 alin. (5) C.proc.civ. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.proc.civ. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa C.E.C./O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia.

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ.

15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 849 alin. (2) C.proc.civ.

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului.

17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, dacă creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) C.proc.civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în 6,0000 (șase) exemplare pentru:

1) - Dosar execuțional nr. 64/2025;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;

2) - la sediul organului de executare, 3) - la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria sector 2 București 4) - la locul situării imobilului urmarit; 5) - la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și instiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către;

6) - creditorul ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A cu sediul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2;

7) - debitorul HANCU Laurentiu Vania cu domiciliul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2;

- titulari sarcini, asociație de proprietari

Publicația se va afișa pe <https://prod.executori.ro> și într-un ziar de circulație națională.

Executor judecătoresc  
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN



Dosar de executare nr. 64/2025

**ÎNCHEIERE**

Emisa azi 24.04.2026

Subsemnata VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, executor judecătoresc, emitem prezenta privind fixarea pretului imobilului și fixarea termenului pentru vânzarea la licitație publică a bunului imobil.

Data fara citarea partilor.

**EXECUTORUL JUDECĂTORESC,**

Constata urmatoarele:

În fapt, în baza încheierii de încuviințare a executării silite din 14.03.2025 pronunțată de Judecătoria sector 2 București în Dosar nr. 6285/300/2025 și a încheierii de încuviințare a executării silite 24.04.2025 pronunțată de Judecătoria sector 2 București în Dosar nr. 10259/300/2025, a titlului executoriu Sentința civilă nr. 18197/2024 pronunțată la data de 29.11.2024 de către JUDECĂTORIA SECTOR 2, în dosarul instanței nr. 19818/300/2024, s-a dispus obligarea debitorului HANCU Laurentiu Vania cu domiciliul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, la plata sumei de 8.985,06 Lei, sume care urmează să fie actualizate până la data plății, în favoarea creditorului ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A cu sediul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2.

La data de 30.03.2026, s-a depus raportul de evaluare întocmit de D-nul expert evaluator Scortescu Mihail, prin care acesta a stabilit valoarea de circulație a imobilului situat în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, imobil înscris în C.F. nr. 226229-C1-U9, localitatea București, nr. cadastral 226229-C1-U9, ca fiind de aprox. 478808,00 lei.

În drept, potrivit dispozițiilor art. 837 alin. (1) C.proc.civ. coroborate cu cele ale art. 657 C.proc.civ., urmează să fixeze, pretul de pornire a licitației la valoarea de 480.000,00 Lei.

În temeiul prevederilor art. 838 alin. (1) și (2) C.proc.civ. coroborate cu cele ale art. 657 C.proc.civ., urmează să fixeze termenul pentru vânzarea la licitației a imobilului.

Prin urmare,

**DISPUNE**

Fixează pretul imobilului situat în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, imobil înscris în C.F. nr. 226229-C1-U9, localitatea București, nr. cadastral 226229-C1-U9, respectiv pretul de pornire a licitației la valoarea de 480.000,00 Lei, astfel cum a fost stabilită prin raportul de evaluare.

Fixează termenul pentru vânzarea la licitației a imobilului mai sus menționat pentru data de 27.05.2026 ora 14:00.

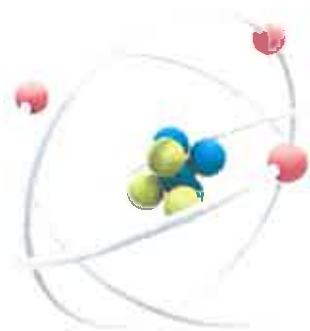
Definitivă.

Fara cale de atac.

Prezenta încheiere s-a întocmit la sediul B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, în 3 (trei) exemplare 1 (unul) pentru dosar, 1 (unul) pentru creditor și 1 (unul) pentru debitor.

Executor judecătoresc  
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN





Nr. 351 BEJPV/18.02.2026

# **RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA**

**Dosarul nr. 64/2025**

**Apartament 3 camere localizate in Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A,  
sc.1, et.5, ap.17, București**

**CREDITOR : ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A**

**UTILIZATOR DESEMNET: B.E.J. Parvan Violeta**

**DEBITOR : HANCU LAURENTIU-VANIA**

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR : DCF EVALUARI SRL**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului. Dreptul de autor asupra raportului este recunoscut si garantat in conditiile legii 8/1996. Utilizatorul raportului este **B.E.J. Parvan Violeta**. Pentru terte parti posesia acestui raport are un rol strict informativ.



## CUPRINS

<b>1. SINTEZA LUCRARI</b> .....	<b>5</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	<b>8</b>
2.1. PARTILE : .....	8
IPOTECA : .....	9
2.2. Raport intocmit de.....	9
2.3. SCOPUL si UTILIZAREA EVALUĂRII.....	9
2.4. IDENTIFICAREA bunurilor EVALUATE .....	9
2.5. TIPUL VALORII.....	10
2.6. DATA EVALUARII SI RAPORTARII VALORII.....	11
2.7. INSPECTIA : .....	11
2.8. TIPUL DE RAPORT.....	11
2.9. SURSA INFORMATIILOR .....	11
<b>3. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE</b> .....	<b>12</b>
<b>4. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>13</b>
4.1. AMPLASAMENT .....	13
4.2. PIATA SPECIFICA A PROPRIETATII IMOBILIARE.....	15
4.3. Mediul de afaceri.....	15
4.4. OFERTA DE apartamente SIMILARE.....	16
4.5. CEREREA DE apartamente SIMILARE .....	17
4.6. Previziuni .....	18
4.7. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
<b>5. EVALUAREA ACTIVELORE.....</b>	<b>18</b>
5.1. Metoda Comparatiei de Piata apartament.....	19
<b>6. PREZENTAREA REZULTATULUI, OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>22</b>
<b>7. ANEXE .....</b>	<b>23</b>



Catre : B.E.J. Parvan Violeta  
Stimate client

Prezentul raport de expertiza extrajudiciara a fost intocmit de **Scortescu Mihai, Autorizatie nr. 37017062025** in calitate de reprezentant al **DCF EVALUARI SRL** conform **Desemnarii expertului din data 21.01.2026** respectiv estimarea valorii de piata pentru activul : **apartament 3 camere** localizat/e in **Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București.**

Mentionez ca scopul raportului este informarea partilor privind valoarea de piata a bunului patrimonial conform **Desemnarii expertului din data 21.01.2026.**

Prezentul raport nu valorifica activele mentionate, raportul estimeaza “ **valoarea de piata** ”, valorificarea nefiind in atributiile evaluatorului. Evaluarea unui/or active este doar o secventa din **procedura executarii silite** si are un scop informativ pentru partile implicate in sensul ca piata, adica cererea si oferta vor indica quantumul valorii de piata in urma valorificarii la o cotation care poate fi similara cu estimarea de fata, daca pretul oferit si acceptat difera insemna ca partile au ajuns la un acord diferit fata de conditiile de piata. Nu este nimic in neregula insa cotation rezultata in urma negocierii este rezultatul acordului de vointa al partilor.

Conform solicitarii de evaluare se urmareste estimarea “ **valoare de circulatie** ” echivalentul valorii de piata (tip de valoare definit in standardele internationale de evaluare).

“**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr - o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

“**Valoarea de circulatie**” nu este definita niciunde insa este perpetuata in cuprinsul legislatiei inclusiv in Codul Civil al Romaniei fiind cel mai probabil echivalentul valorii de piata. Pe cale de consecinta se estimeaza Valoarea de Piata considerand echivalentul Valorii de Circulatie. Valoarea de Piata dispune de variate metodologii de estimare in timp ce Valoarea de Circulatie nu are nicio definitie de clasificare si nici metodologie pentru calculatie.

Utilizarea prezentului raport de evaluare apartine exclusiv **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A.** Pentru terte parti mentionate in raport, posesia are un scop strict informativ fara drept de utilizare in alte scopuri. Utilizarea raportului in alte scopuri atrage raspunderea civila si/sau penala a tertului functie de utilizarea in alte scopului fata de cel declarat, implicit de efectele generate. Acest raport de evaluare se utilizeaza doar in scopul estimarii valorii de piata pentru scopul declarat.

Valoarea de piata este o estimare si totodata un reper in cadrul **procedurii executarii silite.**

De mentionat ca valoarea de piata s – a calculat pe datele si informatiile existente la momentul evaluarii.

Ulterior predarii raportului de expertiza, rezultatul poate suferi modificari atat din cauze interne cat din cauze externe.

Evaluatorul estimeaza o valoare de piata pentru procedura executarii silite insa nu garanteaza pretul obtenabil intrucat depinde de factorii decidenti de modalitatea de valorificare si de conditiile diferite fata de cele de piata conform carora valorile actuale se circumscriu.

Valoarea de piata nu se traduce prin vanzarea imediata a imobilului din patrimoniul debitorului. Nerespectarea conditiilor pietei nu va conduce la obtinerea nivelului valorii de piata.

**Numerotarea anexelor porneste de la pagina 23.**

## DECLARATIA DE CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR

Prin prezenta, Evaluatorul declara ca raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu cerintele etice si profesionale continute de codul etic al profesiei de evaluator autorizat si cu Standardele de Evaluare in vigoare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (A.N.E.V.A.R.).

Raportul de evaluare a fost realizat in conformitate cu cerintele „Codului etic al profesiei de evaluator”.

**30.03.2026**

**Membru Corporativ  
DCF EVALUARI SRL**



## 1. SINTEZA LUCRARIII

- **Mentiune\*** Raportul de evaluare nu este un act juridic, nu tine loc de act de vanzare cumparare si/sau substitut al dreptului de proprietate. Acesta nu solutioneaza eventuale probleme de natura juridica doar indica valoarea activelor la data evaluarii in baza unor ipoteze definite in prezentul raport.
- Valoarea de piata estimata in acest raport nu are legatura cu nicio valoare a ce apare sau poate aparea in alte documente. Tranzactiile se stabilesc de partile implicate pe baza diferitelor criterii ce pot coincide cu cele de piata sau nu. In analiza de mai jos se aplica principiile si perceptiile pietei si nu cele particulare, specifice partilor implicate care de altfel nu sunt interzise adica un vanzator poate sa vanda la orice pret doreste, aceasta nu inseamna ca preturile extreme sunt cuprinse in definitia valorii de piata, din contra sunt alte tipuri de valori definite in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.
- Valoarea de piata estimata nu are un caracter obligatoriu, este doar o referinta pentru partile implicate. Partile au dreptul sa solicite multiple evaluari pentru a intra la masa negocierilor.
- In cazul in care proprietatea se valorifica la licitatie valoarea estimata poate fi modificata functie de cererea si oferta existenta.
- **A NU SE PUNE SEMN DE EGALITATE INTRE REZULTATUL DE FATA SI VALORILE DIN ALTE DOCUMENTE**, chiar daca fac trimitere la acelasi active.  
**valoarea de piata nu este = cu valoarea contabila, de impozitare sau alte tipuri de valori istorice intrucat nu se cunosc conditiile in care s – au realizat respectivele achizitii.**

<b>CREDITOR :</b>	<b>ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A cu sediul in Str. Dimitrie Harlescu nr.1, bl. A5A, Bucuresti identificata fiscal cu CIF 15326243</b>
<b>DEBITOR:</b>	HANCU LAURENTIU-VANIA cu ultimul domiciliu cunoscut in Str. Dimitrie Harlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București, identificat cu CNP GDPR XXX
<b>Utilizator desemnat :</b>	BEJ Parvan Violeta cu sediul in Bdul Corneliu Coposu, nr. 5, bl. 103, sc. 3, et. 2, ap. 54, sector 3, Bucuresti
<b>Proprietar/i :</b>	HANCU LAURENTIU-VANIA cu ultimul sediu/domiciliu cunoscut în Str. Dimitrie Harlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București având CNP - GDPR XXXX
<b>Evaluator Membru corporativ :</b>	DCF EVALUARI SRL, membru corporativ ANEVAR 0849, cu sediul in Bucuresti, Calea Giulesti, nr. 105, ap. 23, sector 6, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/24954/2022, Cod Fiscal RO47363258, avand cont IBAN RO29BREL0002003879770100, prin : Scortescu Mihai, Autorizatie nr. 37017062025.
<b>Temei legal intocmire raport de evaluare :</b>	Raportul de evaluare se intocmeste conform Dosarului nr. 64/2025 in baza Desemnarii expertului din data 21.01.2026.
<b>Prezentul raport :</b>	In acest raport se estimeaza valoarea de piata pentru : Apartament 3 camere localizate in Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București



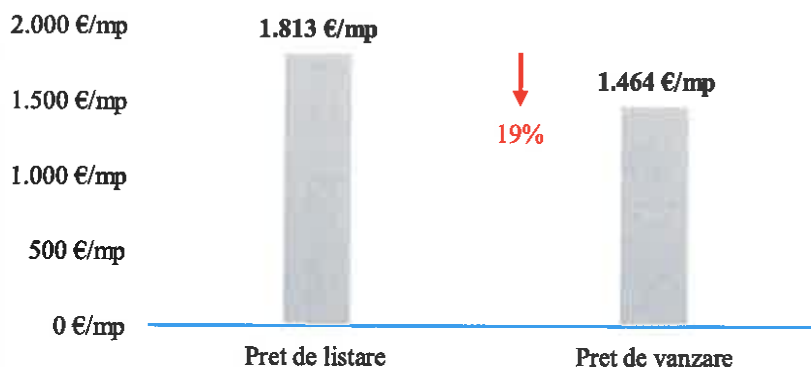
<b>Activele evaluate :</b>	Apartament 3 camere localizate in Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București
<b>Adresa:</b>	Imobilul este localizat in : Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București.
<b>Inspectia :</b>	in data de 17.03.2026 la adresa din Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București
<b>CONSTATARI :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blocul este la intersecți dintre bd Chisinau și strada Dimitrie Harlescu într-o zonă intens circulată.</li> <li>• Inspectia s-a efectuat de pe casa scării în fața ușii fiind mobilă apartamentului vecin care își varuia apartamentul.</li> <li>• Conform celor discutate cu reprezentanta asociației de proprietari debitorul este plecat în Spania iar din 2023 administratorul nu a mai ținut legătura cu acesta, de fapt acesta nu a mai fost găsit la telefon.</li> <li>• Conform reprezentantului, apartamentul nu are finisaje moderne.</li> <li>• Vederea apartamentului este spre fața blocului. În zonă este tat stadionul Arena Natională cât și Mega Mall.</li> </ul>
<b>Scopul evaluării /Utilizare desemnata:</b>	Executare silită respectiv informarea părților în privința valorii de piață în Dosarul nr. 64/2025. Raportul de evaluare nu valorifică niciun drept de proprietate, doar indică valoarea de piață a bunului mai sus menționat.
<b>Valoarea de piață :</b>	Acest tip al valorii de piață nu se traduce prin valorificarea imediată a imobilelor.
<b>Valoarea de piață/ valoarea de piață:</b>	<b>Valoarea de piață</b> este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
<b>Analiza definiției :</b>	...” <b>dupa un marketing adecvat</b> ”... înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării.
<b>Principiul substitutiei =&gt;</b>	Niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru un activ decât pentru unul cu utilitate similară și/sau echivalentă.
<b>Valoarea de circulație :</b>	” <b>Valoarea de circulație</b> ” nu este definită niciunde însă este perpetuată în cuprinsul legislației inclusiv în Codul Civil al României fiind cel mai probabil echivalentul valorii de piață. Pe cale de consecință se estimează Valoarea de Piață considerând echivalentul Valorii de Circulație. Valoarea de Piață dispune de variate metodologii de estimare în timp ce Valoarea de Circulație nu are nicio definiție de clasificare și nici metodologie pentru calculație.
<b>Data evaluării :</b>	17.03.2026
<b>Data inspectiei :</b>	17.03.2026
<b>Data raportului :</b>	27.03.2026
<b>Curs BNR :</b>	5,0937 lei
<b>Abordari/Metode :</b>	<b>metoda Comparatiei de Piața</b>

**Valoarea de piata: 94.000 € ~ 478.808 lei**

Valorile nu includ TVA

Tabel 1 Pret unitar vs media esantionului

### Pret mediu al esantionului vs de valoarea de piata



Diferenta de valoare se datoreaza lipsei finisajelor.

- **Abordările in evaluare** sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei.
- Metodologia aplicata este conforma cu Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR in vigoare, standardele si SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101); SEV 102 - Tipuri ale valorii; SEV 103 - Abordari in evaluare; SEV 104 - Informatii si date de intrare; SEV 105 - Modele de evaluare; SEV 106 - Documentare si raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400); GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Evaluatorul are competentele necesare in estimarea valorii proprietatii imobiliare valoare ce se bazeaza pe informatii de piata.
- Raportul de evaluare exprima punctul de vedere al pietei asupra valorii unei proprietati in urma aplicarii principiilor manifestate la momentul solicitarii opiniei. Evaluatorul constata, identifica comportamentele tipice pietei pe segmentul analizat si exprima sub forma de valoare nivelul cuantificabil in unitati monetare al unei proprietati.

#### Motivarea valorii :

Valoarea de piata este data de pretul de listare al unor apartamente similare listate pe piata. Mai mult, datele despre oferte/tranzactii sunt cele observabile la momentul evaluarii de aceea valoarea este valabila la data evaluarii si nu la o data ulterioara.

#### Generalitati :

Valorificarea pe piata nu se realizeaza intodeauna in intervalul pietei.

Nu este exclusa situatia in care valorificarea se realizeaza la un prôt peste valoarea de piata insa in acest caz nu se circumscrie « intervalului pietei », de ce ? Intrucat tranzactiile se realizeaza din varii motive ori cele mai obiective definesc valoarea de piata. Daca un cumparator plateste peste nivelul pietei are o motivatie subiectiva cu mult peste cea de piata, insa si aceasta se numeste tot tranzactie insa conditiile in care s – a realizat nu apartin « pietei ».

De ce se realizeaza tranzactii avand motivatii altele decat cele de piata ? Intrucat nu exista nicio limita legala care sa impuna tranzactionarea exclusiv in intervalul definit de ceea ce numim « piata », altminteri nu ar mai exista o piata libera si concurentiala.

Ce inseamna intervalul pietei ?

Iata mai jos intervalul pe care participantii de pe piata il percep.

Tabel intervalul valorii de piata

Valoarea echitabila, de investitie, speciala	
	+ 10%
Valoarea de Piata	0
	-10%
Valoare de lichidare, vanzate fortata	

De unde incepe acest interval ? De la media unui esantion reprezentativ si se extinde sus jos cu cca 10%

Participantii activi de pe piata adica vanzatorii si cumparatorii iau decizii adesea subiective inasa dincolo de aceasta perceptie, partea obiectiva indica cert ca daca s – ar face calcule strict matematice pentru orice diferenta de suprafata, localizare etc atunci ar rezulta valori negative prin urmare diferentele intre active nu se ajusteaza direct proportional si nici in mod repetitiv doar pentru a bifa corectii strict aritmetice, de ce ? Ajustarile care nu justifica aplicarea, “scot” valoarea in afara pietei, ce inseamna asta ? Ca nu se va vinde acel rezultat pur aritmetic, ori valoarea de piata este exact pretul cel mai probabil obtenabil.

De mentionat ca valoarea nu are un caracter obligatoriu, utilizatorul avand libertatea sa consulte si alti experti in privinta valorii de piata.

## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. PARTILE :

#### 2.1.1. CREDITOR

ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A cu sediul in Str. Dimitrie Harlescu nr.1, bl. A5A, Bucuresti identificata fiscal cu CIF 15326243

#### 2.1.2. DEBITOR

HANCU LAURENTIU-VANIA cu ultimul domiciliu cunoscut in Str. Dimitrie Harlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București, identificat cu CNP GDPR XXX

#### 2.1.3. PROPRIETAR

HANCU LAURENTIU-VANIA cu ultimul sediu/domiciliu cunoscut în Str. Dimitrie Harlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București având CNP - GDPR XXXX

## 2.1.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE

BEJ Parvan Violeta cu sediul în Bdul Corneliu Coposu, nr. 5, bl. 103, sc. 3, et. 2, ap. 54, sector 3, București

### IPOTECA :

**Sarcini în favoarea :** nu este cazul

## 2.2. RAPORT ÎNTOCMIT DE

**Membrii corporativi :** DCF EVALUARI SRL, membru corporativ ANEVAR 0849, cu sediul în București, Calea Giulești, nr. 105, ap. 23, sector 6, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/24954/2022, Cod Fiscal RO47363258, având cont IBAN RO29BREL0002003879770100, prin : Scortescu Mihai, Autorizație nr. 37017062025, evaluare întocmită Desemnării expertului din data 21.01.2026.

## 2.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

executare silită respectiv informarea părților în privința valorii de piață Dosarul nr. 64/2025. Raportul de evaluare nu valorifică niciun drept de proprietate, doar indică valoarea de piață a apartamentului mai sus menționate

## 2.4. IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE

**Informații despre imobil în urma inspecției și a culegerii datelor din acte și de pe teren :**

### Constatați :

- Blocul este la intersecția dintre bd Chisinau și strada Dimitrie Harlescu într-o zonă intens circulată.
- Inspecția s-a efectuat de pe casa scării în fața ușii fiind mobilă apartamentului vecin care își varuie apartamentul.
- Conform celor discutate cu reprezentanța asociației de proprietari debitorul este plecat în Spania iar din 2023 administratorul nu a mai ținut legătura cu acesta, de fapt acesta nu a mai fost găsit la telefon.
- Conform reprezentantului, apartamentul nu are finisaje moderne.
- Vederea apartamentului este spre fața blocului. În zonă este tat stadionul Arena Națională ca și Mega Mall.

Tabel 2 Detalii\_inspectie

11	467
Nr_cad	nr. cad. 226229-C1-U9
Adresa	Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, sector 2
Descriere	apartament 3 camere
Corp C1	C1
Demolabila	nu este cazul
Strada	amenajata
Data inspectiei	17.03.2026
Inspectie interioara	nu a fost inspectat/a la interior
Stare tehnica	buna
PIF	1982
Inaltime	P+10
Acoperis	terasa necirculabila
Utilitati	Ee 220; apa retea; gaze; canalizare
Finisaje exterioare	bloc anvelopat
Regim inaltime	P+10
Etajul	5
Utilizare	rezidentiala
Clasa cladire	clasa C
Acces la strada	strada asfaltata
Elemente structurale	structura pe cadre din beton armat si inchideri din caramida
Nr ap etaj	3
Lifturi	un lift
Vecinatati	blocuri
Spatii la parterul clădirii	nu sunt
Finisaje interioare	fara informatii
Solicitant evaluare	B.E.J. Parvan Violeta
Utilizator evaluare	B.E.J. Parvan Violeta
Inspectia in prezenta	in absenta debitorului, acesta nu a primit convocarea
Restrictii	nu se cunosc
Constatari_1	Blocul este la intersecti dintre bd Chisinau si strada Dimitrie Hârlescu intr-o zona intens circulata.
Constatari_2	Inspectia s-a efectuat de pe casa scarii in fata usii fiind mobilat apartamentul vecin care isi varuia apartamentul.
Constatari_3	Conform celor discutate cu reprezentanta asociatiei de proprietari debitorul este plecat in Spania iar din 2023 administratorul nu a mai tinut legatura cu acesta, de fapt acesta nu a mai fost gasit la telefon.
Constatari_4	Conform reprezentantului, apartamentul nu are finisaje moderne.
Constatari_5	Vederea apartamentului este spre fata blocului. In zona este tat stadionul Arena Nationala cat si Mega Mall.
Cladiri Utilizate PF PJ	cladiri cu destinatie rezidentiala apartinand persoanelor fizice conform art. 457, Cap. II, Titlul IX

## 2.5. TIPUL VALORII

- **“Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr – o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
- **“Valoarea de circulatie”** nu este definita niciunde insa este perpetuata in cuprinsul legislatiei inclusiv in Codul Civil al Romaniei fiind cel mai probabil echivalentul valorii de piata. Pe cale de consecinta se estimeaza Valoarea de Piata considerand echivalentul Valorii de Circulatie. Valoarea de Piata dispune de variate metodologii de estimare in timp ce Valoarea de Circulatie nu are nicio definitie de clasificare si nici metodologie pentru calculatie.
- Temei legal : OG 24/2011
- Metodologia aplicata este conforma cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025

SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 - Tipuri ale valorii

SEV 103 - Abordari in evaluare

SEV 104 - Informatii si date de intrare

SEV 105 - Modele de evaluare

SEV 106 - Documentare si raportare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea proprietatii imobiliare – editia a 3 a canadiana

Valoarea proprietatii imobiliare – editia a 3 a canadiana

## 2.6. DATA EVALUARII SI RAPORTARII VALORII

- **Data evaluarii** : 17.03.2026
- **Data inspectiei** : 17.03.2026
- **Data raportului** : 27.03.2026
- **Curs valutar** de referinta BNR la data evaluarii : 5,0937 lei
- ☒ Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la data evaluarii.

## 2.7. INSPECTIA :

**Inspectia** : S-a realizat in data de 17.03.2026 la adresa din Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București

## 2.8. TIPUL DE RAPORT

- ☒ Raport de evaluare explicit. Acest raport trateaza valoarea proprietatii functie de conditiile actuale ale pietei imobiliare cat si segmentului caruia este destinat. Descrierea principalelor capitole ale raportului :

- ✓ SINTEZA LUCRARI
- ✓ TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
- ✓ PREZENTAREA DATELOR
- ✓ ANALIZA DATELOR
- ✓ PREZENTAREA REZULTATILUI, OPINIA EVALUATORULUI
- ✓ ANEXE

## 2.9. SURSA INFORMATIILOR

Documentele activelor au fost furnizate de catre client

- Site web ca sursa de informatii : mediul online
- ☒ Standardele ANEVAR in vigoare.
- INSSE
- Valoarea proprietatii imobiliare – editia a 3 a canadiana
- ☒ "Evaluarea masinilor si echipamentelor" de American Society of Appraisers"
- ☒ Sursa : BNR.

### 3. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

#### Ipoteze de lucru :

- Temeiul intocmirii raportului de evaluare este Desemnarii expertului din data 21.01.2026, primit de la BEJ Parvan Violeta.
- In situatia in care se prezinta spre evaluare alte documente cu impact asupra valorii de piata atunci se poate revizui rezultatul daca respectivele documente au impact asupra rezultatului.
- Evaluarea s-a intocmit in conditiile in care inspectia s – a realizat .
- Evaluatorul nu poate face investigatii in privinta stabilirii starii tehnice a apartamentului prin urmare analiza de fata este limitata la actele furnizate si anexate la raport si la datele observabile in mediul online.
- Nu am primit niciun raport de expertiza tehnica pentru apartamentul evaluat.
- Raportul de fata are scopul estimarii valorii de piata pentru apartamentul prevazut
- Evaluatorii utilizeaza doar date publice accesibile oricarei persoane interesate.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele ANEVAR 2025, SEV 103. In cazul de fata s - au utilizat oferte din baza de date din mediul online.
- Datele despre active au fost preluate din actele anexate la raport si date solicitate debitoarului.
- Se evalueaza in ipoteza cu plata integrala la vanzare.
- Principiul substitutiei prevaleaza.
- Statusul juridic actual al activelor nu influenteaza estimarea valorii de piata. Tipul valorii este valoarea de piata.
- Valoarea s – a bazat pe informatiile rezultate din actele prezentate evaluatorului, pe constatările in urma consultării online.
- Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective observabile pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s - a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei, aceste tranzactii depasind intervalul definit de “valoarea de piata”. Mentiunea subliniaza faptul ca indiferent de preturile de tranzactionare care sunt peste si/sau sub nivelul pietei, acestea nu pot fi preluate in analiza comparativa. De ce exista preturi mai mari si/sau mai mici decat intervalul “pietei” ? Pe piata nu exista obligativitatea tranzactionarii in limitele a ceea ce numim ca fiind “piata” inregistrandu - se tranzactii pe alte intervale inasa ceea ce se solicita frecvent pentru valorificare este nivelul definit de “valoarea de piata”.
- De remarcat ca un activ cu un pret peste media din piata are sanse reduse si foarte reduse de tranzactionare.
- Valoarea este influentata de utilitatea, de capacitatea de accesare a unui credit si de oferta existenta
- Analiza in contextul pietei ca mediu concurential se va axa pe estimarea valorii de piata functie de preturile practicabile la momentul solicitarii opiniei si pe utilitatea respectiv de conformarea cu cerintele in vigoare.
- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR 2025, GEV 520, punctul 7... ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
- Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand cotate aproximative de vanzare din piata. Chiar si asa pe piata pot fi identificate preturi intr – un spectru foarte larg intrucat gradul de complexitate difera de la un client la altul astfel ca pentru acest tip de active abordarea in evaluare cea mai adecvata este o combinatie de abordari si metode cum este metodei Comparatiei de Piata iar in cazul in care exista suficiente date de pe piata secundara si abordarea prin venit

- S – a ținut cont de dreptul de proprietate ca fiind vandabil conform condițiilor și reglementărilor legale în vigoare.
- Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări, toate datele având caracter de confidențialitate, posesia acestui raport nu da dreptul de a fi făcut public în totalitate sau în parte fără acordul scris al beneficiarului și al evaluatorului.
- Evaluarea s – a întocmit în limitele documentației prezentate către prestator și a informațiilor rezultate din consultarea online, fără a verifica autenticitatea actelor, cu rezerva exonerării prestatorului de efectele pe care le – ar produce inexactitatea sau nepredarea tuturor documentelor relevante pentru evaluarea proprietății.
- Raportul de evaluare nu certifica, nu garantează și nu confirmă vreun document întrucât evaluatorul nu are alte competențe în afara celor statuate în OG 24/2011.
- Raportul de evaluare este valabil la data întocmirii sale.
- Estimarea valorii se bazează pe cotații vizibile la momentul evaluării dar și tranzacții. Aceste cotații sunt valabile atâta timp cât piața recunoaște aceste indicații de valoare prin tranzacționare.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8/1996.

#### **Ipoteze speciale :**

- Nu este cazul

#### **3.1.1. DOCUMENTE**

Tabel 16: Desemnare expert din 21.01.2026-001.....	30
Tabel 18: Ezxtras de CF nr 33015 din 11.04.2025-001.....	31
Tabel 20: Incheiere nr 33015 din 11.04.2025-001.....	33
Tabel 21: Incuviintare instanta-001.....	34
Tabel 23: Proces verbal nr 1 din 17.03.2026-001.....	36
Tabel 24: AWB-001.....	38
Tabel 25: Convocare HANCU LAURENTIU 17.03.2026 13 00-001 .....	38

## **4. PREZENTAREA DATELOR**

### **4.1. AMPLASAMENT**

#### **Generalitati**

Imobilul evaluat este amplasat în Municipiul București, Sector 2, pe Str. Dimitrie Hârlescu nr. 1 (imobil tip bloc), în proximitatea Bulevardului Chișinău și a Bulevardului Basarabia, într-o zonă urbană cu funcțiuni preponderent rezidențiale (blocuri) și servicii/comerț de proximitate, caracterizată de trafic rutier ridicat pe arterele principale.

#### **LOCALIZARE GEOGRAFICA**

Zona de amplasare este în estul Municipiului București (Sector 2), în aria Bd. Chisinau – Bd. Basarabia – Sos. Pantelimon, cu repere majore în proximitate: Arena Nationala (stadion) și centrul comercial Mega Mall (zona Bd. Pierre de Coubertin). Conform informațiilor publice disponibile online, zona are acces bun la

transportul public de suprafata (autobuz/troleibuz/tramvai) si acces facil la magistrala de metrou M1 prin statiile Piata Muncii / Piata Iancului (legaturi pietonale si/sau prin transport public). Caracterul zonei este unul de cartier urban consolidat, cu densitate mare de locuire si servicii asociate (retail, educatie, sanatate) specifice sectorului.

Transport public (exemple de conexiuni in proximitate, conform platformelor publice de rutare/transport): statii in zona „Pictor Harlescu”, „Bd. Chisinau”, respectiv aria Arena Nationala / Mega Mall; in zona sunt mentionate linii de autobuz precum 101, 102, 104, 143, 243, 311, 335, precum si linii de tramvai (ex. 14, 36, 40, 46, 56) si troleibuz (ex. 65, 85, 86, 90). Acestea asigura legaturi catre zone centrale si catre noduri de transport (inclusiv conexiuni catre M1 prin statiile Piata Muncii / Piata Iancului).

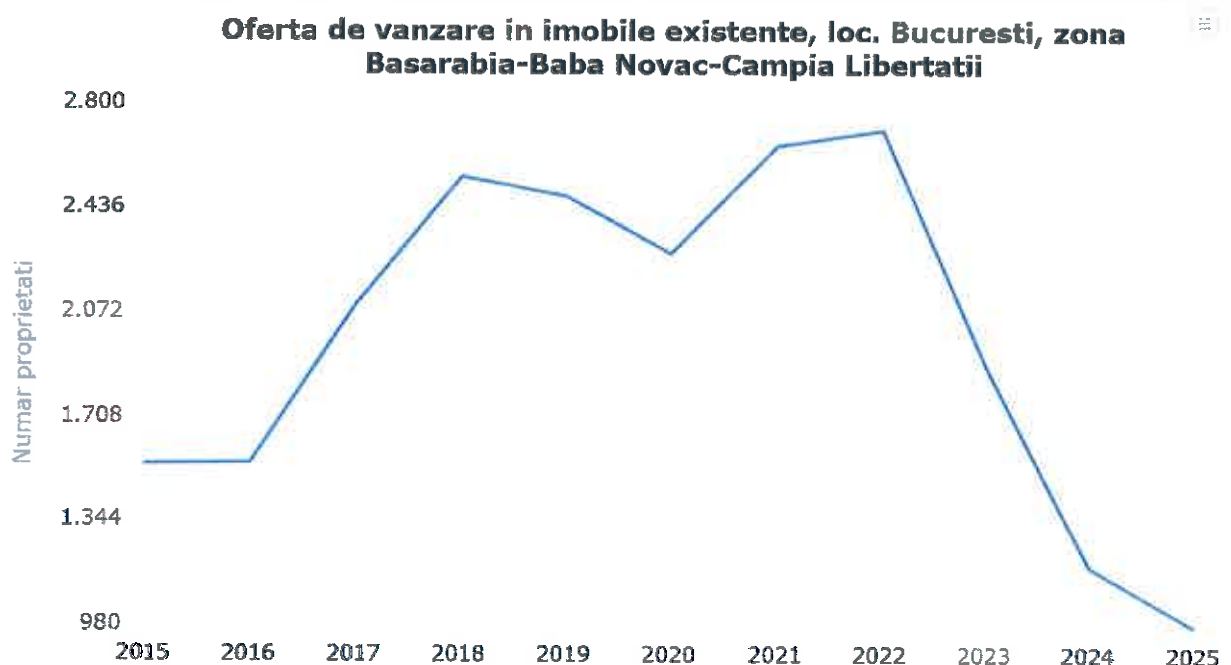
Sursa : Adminonline

Oferta de vanzare in imobile existente, loc. Bucuresti, zona Basarabia-Baba Novac-Campia Libertatii



Annual Line Chart

Marchează pentru export



Surse de date: Analize Imobiliare, date prelucrate de Analize Imobiliare, date prelucrate de Analize Imobiliare

Oferta este data de totalul anunturilor unice listate la vanzare/inchiriere intr-o perioada si o anumita zona/localitate determinata.

Datele sunt colectate de la proprietari, agenti imobiliari si dezvoltatori.

© 2014 - 2026 EPI / Analiza Comparativa - Evaluatori (v4.0 / Istoric versiuni)

**Sinteza – caracterul zonei:** amplasament cu accesibilitate buna și vizibilitate ridicată datorită arterelor principale din proximitate; apropiere de echipamente urbane majore (Arena Națională, Mega Mall) și servicii curente. Ca elemente potențial nefavorabile, traficul ridicat pe bulevardele principale poate genera perioade cu aglomerație, zgomot și timp de deplasare variabil la orele de vârf.

Distante fata de puncte de reper :

- pana la Piata Victoriei, Bucuresti - cca 7,5 km
- pana la Mega Mall - cca 1,1 km
- pana la Arena Nationala - cca 2,8 km
- pana la Piata Unirii - cca 5,6 km

- pana la Palatul Parlamentului - cca 7,3 km

## 4.2. PIATA SPECIFICA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Sursa: ANCPI

**Piata imobiliara:** : din BUCURESTI a numarat in anul 2024 un numar de 3.307 Nr. Unitati Individuale reprezentand 18,0% din totalul tranzactiilor din BUCURESTI in numar de 17843 conform datelor comunicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI). In 2025 s-au tranzactionat 1170 unitati Nr. Unitati Individuale dintr-un total de 7.015 unitati ce includ toate imobilele la nivelul tarii reprezentand cca 16,7% din totalul imobilelor vandute in 2025.

## 4.3. MEDIUL DE AFACERI

Sursa: online

Previziunile economice pentru Romania in anii 2025 si 2026 sunt caracterizate de o crestere economica modesta, sub presiunea eforturilor de consolidare fiscala (reformele financiare) si a incertitudinii din mediul extern. Totodata masurile de suprataxare fara o strategie de dezvoltare din partea guvernantilor induce un sentiment de incertitudine si conduce la inchiderea afacerilor pe mai multe peliere economice.

Perioada este dominata de necesitatea de a reduce deficitul bugetar mare care nu a fost generat de contributory ci de conducerile de pana acum, astfel ca tempereaza cresterea bazata pe consum.

Prognozele variaza usor in functie de institutie, dar tendinta generala este una de incetinire a ritmului de crestere in 2025, urmata de o usoara accelerare conditionata de implementarea reformelor.

Indicator	FMI (Septembrie 2025)	BERD (Septembrie 2025)	Proiectie Generala
Crestere PIB 2025	1,0%	1,8% (estimare Feb. 2025)	Crestere modesta, limitata de consolidarea fiscala
Crestere PIB 2026	1,4%	1,6%	Usoara accelerare, dependenta de investiti.
Inflatie 2025	4,6% (medie anuala)	N/A	Ramane relativ ridicata, dar in scadere.
Deficit Fiscal 2026	Circa 6% din PIB (daca reformele sunt aplicate integral)	N/A	Reducerea lenta, dar necesara, a deficitului.

### Factori determinanti:

**Consolidarea Fiscala:** Masurile de reducere a deficitului (pachete fiscale adoptate si asteptate) vor limita cheltuielile publice si vor modera consumul privat, ceea ce franeaza cresterea PIB-ului in 2025. Asa cum am mentionat anterior guvernarea defectuoasa si cheltuirea bugetelor in mod iresponsabil necesita masura mentionata anterior.

**Investitiile Publice:** Motorul principal al cresterii este asteptat sa fie accelerarea investitiilor finantate prin fonduri europene (NextGenerationEU/PNRR), in special in infrastructura.

**Datoria Publica:** Datoria publica, ca pondere in PIB, este prognozata sa creasca in continuare, mentinand presiunea asupra Guvernului pentru reforme. Daca reformele sunt de inchidere a tuturor capacitatilor de productie asa cum se observa Romania va ramane doar un importator iar mediul de afaceri va fi reprezentat doar de intermediar care importa si consumatori eliminand din lantul economic al segmentului producatorilor.

Care este impactul asupra rezultatelor agricole ale celor mai importante conditii:

Activitatea in agricultura este impactata semnificativ de conditiile meteo (in unii ani lipsa ploilor iar in alții abundenta ploilor), de piata cerealiara interna si internationala, de impactul razboiului din Ucraina care a permis concesii ale producatorilor ucrainieni de a vinde pe piata locala la preturi de dumping. Toate acestea au un impact major asupra capitalului autohton respectiv asupra antreprenorilor mici si mijlocii.

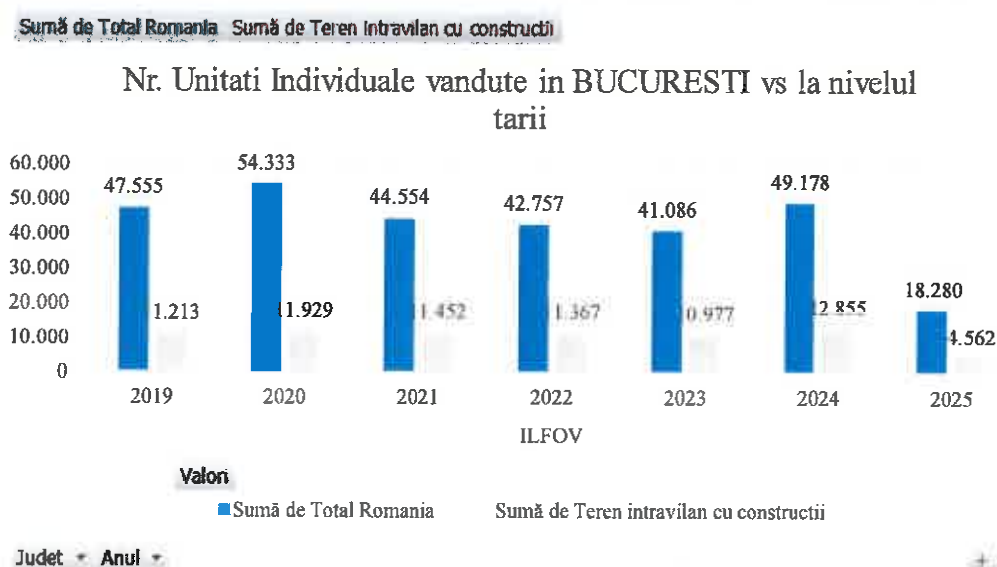
#### 4.4. OFERTA DE APARTAMENTE SIMILARE

**Factorii ofertei sunt :**

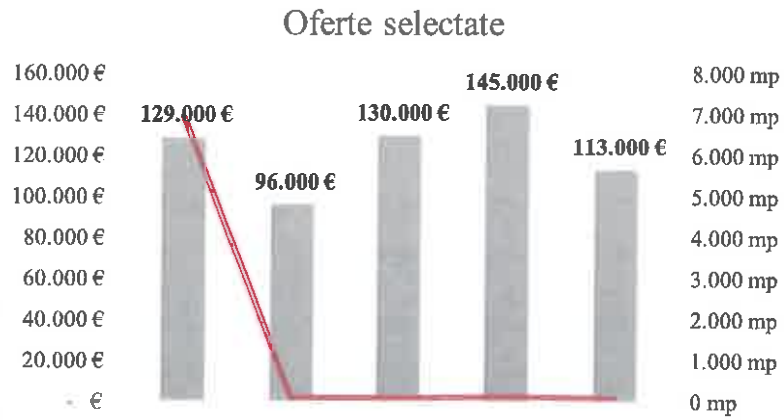
**Utilitatea** – capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorinta a omului, de a sprijini o lipsa. Valoarea amenajarilor depinde de masura in care sunt dorite sau utile unui ocupant, fie ca este chirasul/utilizatorul fie ca este proprietarul.

– **raritatea** – este data de raportul dintre cerere / oferta prezente sau viitoare pentru o anumita categorie de bunuri. Daca cererea este constanta, penuria de bunuri le face si mai valoroase.

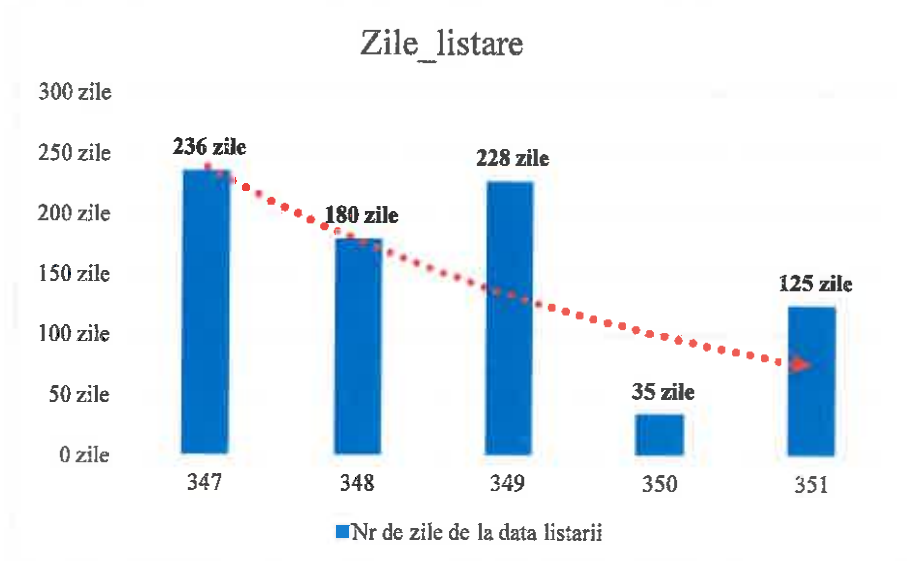
Tabel 3 ANCP



Tabel 4 Esantion

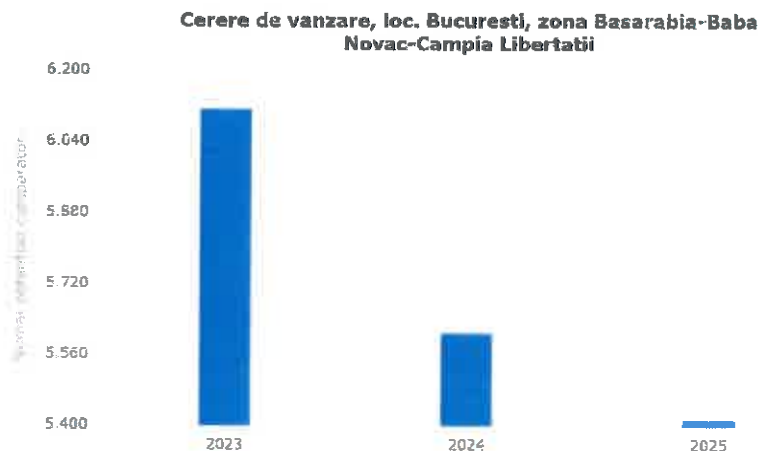


Tabel 5 Zile\_listare



#### 4.5. CEREREA DE APARTAMENTE SIMILARE

Cererea de terenuri va ramane intotdeauna mare pentru amplasamentele bune si foarte bune inasa pentru cele din mediul rural sau zone putin atractive cererea este scazuta prin urmare si pretul este pe masura.



surse de date: Analize Imobiliare, date prelucrate de Analize Imobiliare, date prelucrate de Analize Imobiliare

## 4.6. PREVIZIUNI

Sursa: online

“Impactul asupra Mediului de Afaceri

Reformele financiare si contextul economic vor aduce provocari semnificative, dar si oportunitati legate de digitalizare si investitii.

Provocari majore

Cresterea Presiunii Fiscale: Se anticipeaza o crestere a sarcinii fiscale (majorari de taxe) in urmatoorii ani pentru a acoperi deficitul. Companiile sunt nevoite sa identifice surse de finantare pentru noile taxe.

Intensificarea Controalelor Fiscale: Se asteapta o intensificare a inspectiilor fiscale din partea ANAF, menita sa imbunatateasca colectarea veniturilor. Evazionistii si combinatorii fara firme nu reprezinta un pericol.

Costuri de Conformare: Digitalizarea fiscala (implementarea sistemelor SAF-T si e-Factura) reprezinta o provocare continua, necesitand resurse financiare si umane pentru adaptare, in special pentru IMM-uri. Cu toata digitalizarea numarul angajatilor in sistemul public depaseste cu mult necesarul pentru sistemele digitalizate, practic pe aceleasi taste apasa 3 angajati in loc de unul singur.”

## 4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Ciclul economic a fost clasificat functie de lungimea acestuia, iar cel pe care – l traversam in prezent se incadreaza la categoria” cliclu mediu “ cu o durata intre 4 si 10 ani si cuprinde mai multe faze : **criza, depresiunea, inviorarea si avantul**. Aceste faze se diferentiaza intre ele prin volumul afacerilor, nivelul preturilor, marimea productiei si numarul somerilor.

Criza este o ruptura temporara, violenta si profunda a echilibrului dintre productie si consum.

Depresiunea urmeaza crizei si se continua prin continuarea reducerii preturilor, stagnarea sau scaderea productiei, cresterea somajului, restrictionarea creditului.

Principiul ofertei si cererii sustine ca pretul proprietatii variaza direct, dar nu neaparat proportional cu oferta, nu neaparat proportional cu cererea. Oferta si cererea tind catre un echilibru acolo unde valoarea, pretul si costul de pe piata sunt egale. In prezent piata este intr – o dinamica a cresterii pretului materialelor de constructii, a energiei si combustibililor ceea ce duce la un dezechilibru temporar. Peste toate acestea sc – a suprapus pandemia de COVID 19 ceea ce a dus la cresterea cererii.

Cererea si oferta au dimensiuni calitative si cantitative astfel cererea este mai mica fata de oferta ceea ce mentine valoarea intr – un echilibru temporar.

## 5. EVALUAREA ACTIVELOR

### EVALUARE – ETAPE

- **Abordarea prin comparatie de piata** – este aplicabila
- **Abordarea prin cost** – nu este aplicabila
- **Abordarea prin venit** – nu este aplicabila.

Nu nu va fi aplicata a doua abordare doar cu caracter formal, conform prevederilor GEV 630 pct. 107.

## 5.1. METODA COMPARATIEI DE PIATA APARTAMENT

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu subiectul evaluat, evaluatorul s – a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat. Astfel la raport se gaseste grila de comparatie. In tabelul urmator se gasesc ofertele selectate:

Tabel 6 Oferte

ID	Pret. initial	Pret Oferta	Adresa	Au	Ad	Status	PIF	Zile listare	Prima pret - €	Ultimul pret - €
347	141.000 €	129.000 €	Bd. CHISINAU 8 bl.M2,et. 1/10, Bucuresti	62 mp	6.945 mp	Vandut	1982	236	2258 €/mp	2060 €/mp
348	98.000 €	96.000 €	Bd. CHISINAU 21 bl.B6,et.7/8, Bucuresti	57 mp	60 mp	Vandut	1977	180	1721 €/mp	1685 €/mp
349	139.000 €	130.000 €	Str. PESCARUSULUI 15 Bl.M20, Et.9/9, Bucuresti	70 mp	78 mp	Vandut	1986	228	1976 €/mp	1848 €/mp
350	145.000 €	145.000 €	Str. HERTA 20 bl.X2,et.8/10, Bucuresti	85 mp	92 mp	Vandut	1977	35	1700 €/mp	1700 €/mp
351	110.000 €	113.000 €	Bd. CHISINAU 11 Bl.A3bis, Et.7/10, Bucuresti	64 mp	64 mp	Vandut	1982	125	1719 €/mp	1766 €/mp
<b>Total</b>									<b>1875 €/mp</b>	<b>1813 €/mp</b>

Evaluarea proprietatii a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere erta pe piata imobiliara, publicate in mass dia sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor / ofertelor cu proprietati construite efectuate in zona. In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu SEV 105 pct 30.3. Toate standardele de evaluare au inclus si recomandat utilizarea de oferte de vanzare, in plus ANEVAR prin pozitia oficiala din 12.01.2017 confirma cele mentionate anterior. Intentiile de vanzare nu sunt similare cu termenul “tranzactii” intrucat pot exista diferente considerabile intre o potentiala actiune la data evaluarii versus o actiune consumata, piata fiind mediul de interactiune dintre cerere si oferta in contextul economico – social din momentul tranzactionarii. In cazul de fata au fost utilizate tranzactii si oferte inregistrate in baza de date Flexmls, comparabile anexate la raport.

Criteriul de selectie al comparabilelor a fost : 1) localizarea, 2) tipul de imobil.

Consideram ca valoarea este determinata de nivelul cererii fiind cel mai important element ce impacteaza valoarea.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea “de evaluat”.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietatii imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in grila anexata la raport. S – au evidentiat elementele de comparatie utilizate pentru ajustarea comparabilelor. Intotdeauna se ajusteaza comparabilele fata de subiect si nu invers. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu, se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta - C.

**Sursa ajustarilor** : ajustarile sunt generate de diferentele in urma compararii perechilor de date :

Analiza s – a efectuat la pretul unitar fiind o varianta ce minimizeaza impactul determinat de « diferenta de suprafata intre comparabile si subiect » ; ajustarea la “diferenta de suprafata” presupune un calcul strict matematic ori piata nu reactioneaza strict matematic pentru diferente de cativa zeci de metri patrati in plus sau in minus in cazul terenurilor.

**Negocierea** reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos.

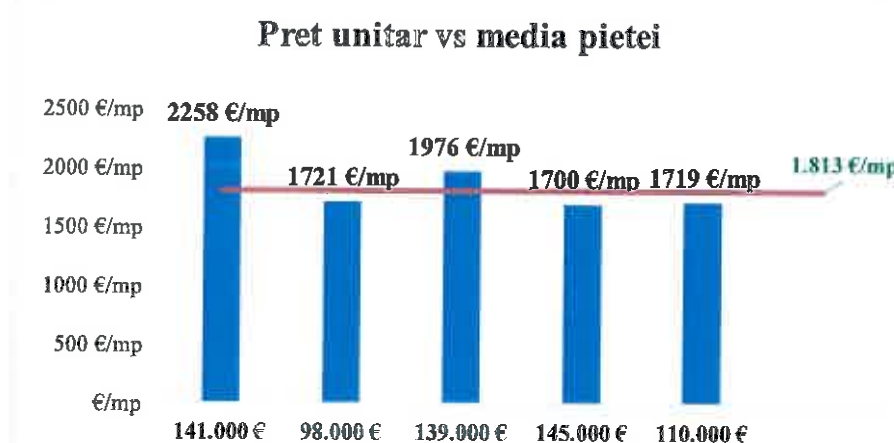
In general quantumul negocierii este aproximativ inسا poate fi mai mare daca se constata ca proprietati

inferioare se listeaza la preturi mai mari, ceea ce „depaseste” limitele principiului substitutiei, principiu conform caruia „un cumparator hotarat si informat nu ar plati mai mult decat pentru un bun similar si/sau cu utilitate similara”. In cazul tranzactiilor inregistrate daca se afla intr – o marja normala a pietei nu se mai ajusteaza pentru negociere.

**\*Vandut :** comparabilele in care se mentioneaza ca fiind vandute se vor aplica ajustari cand nu exista confirmare a pretului platit de cumparator. Mai trebuie mentionat ca pe piata se vand proprietati si in afara intervalului pietei nefiind ingradit pretul pe care un cumparator il plateste, doar daca pretul coboara sub cel din grila notarilor atunci tranzactia este raportata catre autoritatile competente. Totusi in procedura de fata este solicitata o valoare de piata fiind acea valoare pe care majoritatea participantilor de pe piata o percep si o accepta raportandula ea.

In graficul de mai jos avem esantionul utilizat pentru analiza.

Tabel 7 Oferta\_vs\_media



**Drept de proprietate :** nu este necesara nicio ajustare.

**Tipul de proprietate :** proprietate privata;

- **Conditii de finantare :** O vanzare in cateva rate sau cu plata ulterioara semnarii unui contract de vanzare a unui apartament presupune intotdeauna o alta valoare solicitata cumparatorului, decat cea pentru plata integrala la momentul vanzarii. Conditile de finantare fac referire la pretul platibil integral la momentul vanzarii. Prin aceasta nu trebuie interpretat ca fiind vorba de o plata “cash”, din contra este vorba de o plata integrala a pretului la momentul vanzarii. Cumparatorul poate sa acceseze un credit ceea ce presupune costuri de finantare in sarcina sa, inasa acestea tin de cumparator si nu de vanzator. Problema cu impact este daca “vanzatorul” vinde in rate si cere un pret mai mare decat daca ar obtine pentru plata integrala la vanzare. Intrucat este des utilizata sintagma “plata cash” trebuie mentionat ca plata cash contravine prevederilor legii 70/2015.

- **Conditii de vanzare :** motivatia vanzarii => vanzari obiective – nu se impun ajustari intrucat nu au fost identificate elemente care sa afecteze valoarea de piata. Foarte importanta este si conditia cumpararii, intrucat cel care certifica valoarea este cumparatorul. In concluzie, nu doar motivatia vanzarii este importanta, ci si motivatia cumpararii este la fel de importanta inasa acordul partilor prevaleaza, prezumand acceptarea acordului.

- **Aria utila :** (in cazul apartamentelor mari, nu in cazul gazonierelor ) suprafata utila nu se ajusteaza daca exista diferente de 5 – 20 mp intre comparabile si subiect intrucat vanzatorii si cumparatorii sunt subiectivi, mai mult daca sface calcule strict matematice atunci ar rezulta valori negative prin urmare diferentele intre proprietati nu se ajusteaza direct proportional si nici in mod repetitiv doar pentru a bifa corectii strict aritmetice, de ce . Ajustarile care nu justifica aplicarea lor “scot” valoarea in afara pietei.

înseamnă asta? Acel rezultat obținut în urma unui calcul aritmetic nu se va vinde, ori valoarea de piață este exact prețul cel mai probabil obținabil.

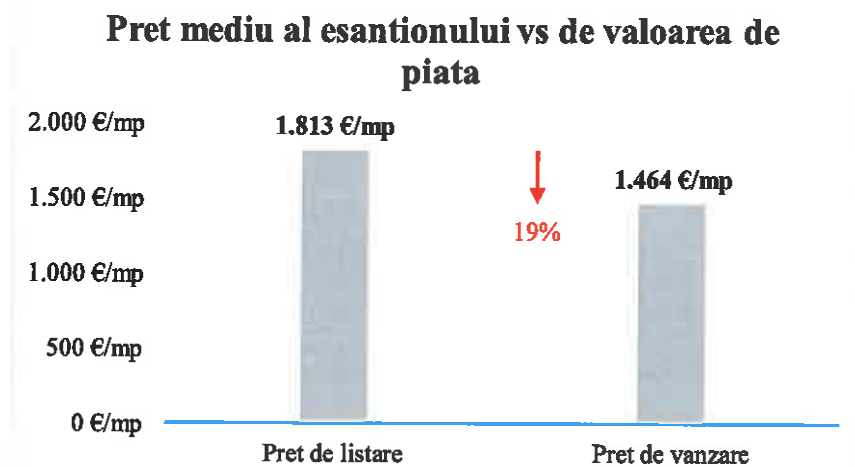
- Restul elementelor nu influențează valoarea. Au fost utilizate raționamente înșușite de piață. În cazul subiectului analizat se poate spune că valoarea este pertinentă și corespunde comparațiilor și verificărilor făcute în această analiză.

- Mai multe explicații ale ajustărilor se găsesc anexate la raport.

Restul elementelor nu influențează valoarea. Au fost utilizate raționamente observate pe piață. În cazul subiectului analizat se poate spune că valoarea este pertinentă și corespunde comparațiilor și verificărilor făcute în această analiză.

**Valoarea de piață: 94.000 € ~ 478.808 lei**

Tabel 8 Preț unitar vs media esanționului



## 6. PREZENTAREA REZULTATULUI, OPINIA EVALUATORULUI

În opinia evaluatorului valoarea de piață cea mai probabilă este dată de analiza prin Comparativă de Piață fiind o metodă ce utilizează informații pe piață.

Dat fiind rezultatul se poate aprecia că valoarea recomandată este rezonabilă ținând cont că se bazează pe date de piață.

Principiul substitutiei prevalează. Ce înseamnă? Ca niciun cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru unul similar.

Dat fiind rezultatul se poate aprecia că valoarea recomandată este pertinentă însă obținerea acesteia presupune respectarea condițiilor de piață, perioadele de expunere trebuie să fie similare. Orice altă vânzare care nu respectă condițiile de piață va genera un rezultat care nu este echivalentul valorii de piață. Întrucât a fost solicitată valoarea de piață, astfel încât o vânzare rapidă nu va conduce la obținerea valorii de piață. Valoarea estimată în prezentul raport este un nivel de referință și nu un rezultat cert obținabil imediat.

Precizia analizei este considerată bună întrucât a utilizat o cantitate relevantă de date din zona de amplasare precum și tendința acestora în actualul context economic.

**Valoarea de piață este influențată de următorii factori:**

**Utilitate, Raritate, Dorința și Puterea de Cumpărare**

În analiză și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

1. valoarea este o predicție;
2. valoarea este obiectivă întrucât participanții de pe piață au o percepție similară;
3. evaluarea este o comparație;

Pentru a stabili o valoare de piață relativ punctuală, evaluatorul a considerat că indicația următoare se pretează cel mai bine scopului ales:

**Valoarea de piață: 94.000 € ~ 478.808 lei**

**Valorile nu includ TVA**

**DCF EVALUARI**

Scortescu Mihai, Autorizație nr. 37017062025



## 7. ANEXE



Tabel 9 Grila\_teren\_1

		A	B	C
Comparabile utilizate =>		348	349	351
		Vandut	Vandut	Vandut
Nr cad ap	nr. cad. 226229-C1-U9	2	4	1
Negociere		1.685 €/mp	1.848 €/mp	1.766 €/mp
Ajustare %		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (€)		-84	-92	-88
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
Conditii financiare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
Adresa	Str PICTOR D HIRLESCU, Nr. 1, Bl. A5A, Sc. 1, Et. 5, Ap. 17, Sectorul 2, Bucuresti	Bd. CHISINAU 21 bl.B6,et.7/8, Bucuresti	Str. PESCARUSULUI 15 Bl M20, Et.9/9, Bucuresti	Bd. CHISINAU 11 Bl.A3bis, Et.7/10, Bucuresti
Ajustare %		180	228	125
Pret ajustat (€)		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
Au	64,67	56,96	70,34	64
Ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
PIF	1982	1977	1986	1982
Ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.601 €/mp	1.756 €/mp	1.677 €/mp
Finisaje interioare	inferioare	standard	standard	standard
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat (€)		-160	-176	-168
Pret ajustat (€)		1.441 €/mp	1.580 €/mp	1.510 €/mp
Ajustare %	0	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.441 €/mp	1.580 €/mp	1.510 €/mp
Au balcon	9,69 mp	3,23	8,67	10
Ajustare %		0%	0%	0%
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.441 €/mp	1.580 €/mp	1.510 €/mp
Eraj	etaj 5/10	etaj 7/8	etaj 9/9	etaj 7/10
Ajustare %		0%	5%	0%
Pret ajustat (€)		0	70	0,0
Pret ajustat (€)		1.441 €	1.659 €	1.510 €
Facare	fara	Nu Are	Nu Are	Nu Are
Ajustare %		10%	0%	0%
Pret ajustat (€)		144	0	0
Pret ajustat (€)		1.585 €/mp	1.659 €/mp	1.510 €/mp
Mobilier	fara	Nemobilat	Partial	Nemobilat
Ajustare %		-5%	-3%	-3%
Pret ajustat (€)		-72	-50	-45
Pret ajustat (€)		1.513 €/mp	1.609 €/mp	1.464 €/mp
Stare Tehnica	necesita renovare	buna	buna	buna
Ajustare %		0	0	0
Pret ajustat (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		1.464 €/mp	1.609 €/mp	1.464 €/mp
Corectie neta	13%	-88	-146	-213
Corectie neta (%)	13%	-5,50%	-8,34%	-12,70%
Corectie bruta		376	304	213
Corectie bruta (%)	ob evaluat	23,50%	17,34%	12,70%
Valoare proprietate	94.698 €	482.361 lei	17.03.2026	5.0937 lei
Valoare proprietate - rotunjita	94.000 €	478.808 lei		

Tabel 10 Explicatii Grila\_teren\_1

Elemente	În grila pentru
<b>Negociere_ap</b>	: In general apartamentele se negociaza in medie cu 5%. In cazul de fata desi unele comparabile sunt considerate vandute totusi nu exista o confirmare a pretului final. Se ajusteaza atat ofertele cat si tranzactiile, astfel : A cu -5% B cu -5% C cu -5%.
<b>Conditii de vanzare_ap</b>	ipun ajustari. .
<b>Conditii financiare_ap</b>	ipun ajustari.
<b>Conditii de piata_ap</b>	ipun ajustari.
<b>Adresa_ap</b>	ipun ajustari.
<b>Au_ap</b>	bilele au suprafata utila in aceeasi marja prin umare nu se impun ajustari.
<b>PIF_ap</b>	ipun ajustari.
<b>Finisaje_interioare_ap</b>	ipun ajustari.comparabilele A cu -10% B cu -10% C cu -10%
<b>Compartimentare_ap</b>	nu ajustari
<b>Au balcon_ap</b>	ipun ajustari.
<b>Etaj_ap</b>	ipun ajustari.comparabila B cu 5%
<b>Parcare_ap</b>	pentru diferenta de locuri de parcare se ajusteaza dupa cum urmeaza : comparabila A cu 10%
<b>Mobilat_ap</b>	: evaluarea se realizeaza in ipoteza nemobilat prin umare orice indicatie in dreptul comparabilelor impune ajustari dupa cum urmeaza : comparabilele A cu -5% B cu -3% C cu -3%
<b>Stare_Tehnica_ap</b>	ipun ajustari.

Tabel 11 harti

100



Tabel 12 Poze

Tabel 1: nr. cad. 226229-C1-U9-1



Tabel 2: nr. cad. 226229-C1-U9-10



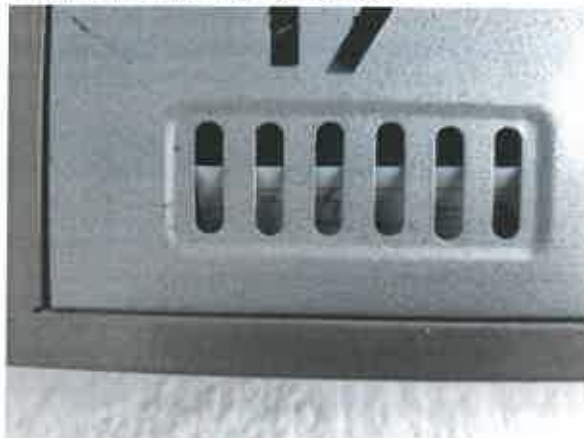
Tabel 3: nr. cad. 226229-C1-U9-11



Tabel 4: nr. cad. 226229-C1-U9-12



Tabel 5: nr. cad. 226229-C1-U9-13



Tabel 6: nr. cad. 226229-C1-U9-14



Tabel 9: nr. cad. 226229-C1-U9-3



Tabel 7: nr. cad. 226229-C1-U9-15



Tabel 10: nr. cad. 226229-C1-U9-4



Tabel 8: nr. cad. 226229-C1-U9-2



Tabel 11: nr. cad. 226229-C1-U9-5



Tabel 14: nr. cad. 226229-C1-U9-8



Tabel 12: nr. cad. 226229-C1-U9-6



Tabel 15: nr. cad. 226229-C1-U9-9



Tabel 13: nr. cad. 226229-C1-U9-7





Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

## BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958  
iban: RO39 BREL 0002 0902 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL  
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

Dosar exec. nr. 64/2025

Încheiere  
din data de 21.01.2026

Pe rol fiind numirea unui evaluator în dosarul executiv nr. 64/2025, aflat pe rolul biroului nostru.

Fără citarea părților.

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,  
în baza actelor dosarului, reține următoarele:

Prin cererea formulată la data de 21.01.2026 creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A** cu sediul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2 a solicitat efectuarea unei expertize în vederea evaluării imobilului situat în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, înscris în C.F. nr. 226229-C1-U9 București, nr. cadastral 226229-C1-U9, proprietatea debitorului HANCU LAURENTIU-VANIA ( înscris eronat în cartea funciara cu numele de HASCU LAURENTIU-VANIA).

În motivarea cererii, creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A** a arătat că este necesară evaluarea imobilului de către un specialist evaluator deoarece nu poate aprecia valoarea de circulație a imobilului.

Cererea creditorului **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A** cu sediul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2 a fost întemeiată pe dispozițiile art. 836 alin. 3 NCPC.

Analizând cererea creditorului **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A**, apreciem că aceasta este formulată conform art. 836 alin. 3 NCPC, considerăm că este oportună efectuarea unei expertize extrajudiciare în vederea evaluării imobilului situat în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, înscris în C.F. nr. 226229-C1-U9 București, nr. cadastral 226229-C1-U9, proprietatea lui HANCU LAURENTIU-VANIA ( înscris eronat în cartea funciara cu numele de HASCU LAURENTIU-VANIA).

În conformitate cu dispozițiile art. 836 alin. 6 NCPC urmează să desemnăm în cauza evaluator SCORTESCU MIHAI, posesor legitimație 16000/2025, care urmează să stabilească valoarea de circulație a imobilului indicat mai sus.

Potrivit art. 836 alin. 6 raportat la art. 758 alin. 6 NCPC urmează să stabilim onorariul provizoriu ce se cuvine evaluatorului la suma de 726,00 Lei, urmând ca raportul de expertiză să fie dpus până la data de 21.02.2026.

Onorariul va fi deplasat de către creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A** sub sancțiunea decaderii, în cel mult 5 zile de la comunicarea prezentei încheieri, în conformitate cu dispozițiile art. 836 alin. 6 raportate la art. 758 alin. 7 NCPC.

Pentru aceste motive,

DISPUNEM

Admite cererea formulată de creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A** cu sediul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2/debitorul HANCU Laurentiu Vania cu domiciliul în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2 și în consecință:

Numeste pe evaluatorul autorizat SCORTESCU MIHAI, posesor legitimație 16000/2025, să stabilească valoarea de circulație a imobilului situat în București - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, sc. 1, et. 5, ap. 17, Sector 2, înscris în C.F. nr. 226229-C1-U9 București,

Sunt autorul acestui document



Tabel 17: Desemnare expert din 21.01.2026-002



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

**BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC**

**PARVAN VIOLETA**

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958  
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL  
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

**nr. cadastral 226229-C1-U9, proprietatea HANCU LAURENTIU-VANIA ( inscris eronat in cartea funciara cu numele de HASCU LAURENTIU-VANIA).**

Stabileste onorariul provizoriu al evaluatorului la suma de 726,00 Lei, urmand ca raportul de evaluare sa fie depus pana la data de 21.02.2026.

Onorariul va fi depus de catre creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A** cu sediul in Bucuresti - 022194, Str. Dimitrie Harlescu, nr. 1, bl. A5A, Sector 2/debitor, sub sanctiunea decaderii, in cel mult 5 zile de la comunicarea prezentei incheieri.

Prezenta incheiere se comunica partilor si evaluatorului.

Executorie,

Cu drept de contestatie in termen de 15 zile de la comunicare.

Emisa azi, 21.01.2026.

Executor judecatoresc,  
**PARVAN VIOLETA ALEXANDRA**

PARVAN VIOLETA-  
ALEXANDRA  
2026.01.21 16:03  
Sunt autorul acestui document

Tabel 18: Ezxtras de CF nr 33015 din 11.04.2025-001





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 226229-C1-U9 București Sectorul 2

Cod verificare  
100188442630



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 31548  
Nr. cadastral vechi: 3550/17

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 2, Loc. București Sectorul 2, Str. PICTOR D. HIRLESCU, Nr. 1, B1,  
A5A, Sc. 1, Et. 5, Ap. 17

Părți comune: Case scări, Hguri, Coridoare, Terasă, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	226229-C1-U9	-	64,67	5,98%	9,69	APARTAMENT COMPUS DIN TREI CAMERE SI DEPENDINTE SU - 64,67 MP, COTA INDIVIZA DE 5,98% DIN SUPRAFATA DE FOLOSINTA COMUNA A IMOBILULUI. -TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 9,69 MP ATRIBUIT IN FOLOSINTA,

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>9648 / 05/08/2002</b>	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 20869, din 02/03/1992 emis de SC FOISOR SA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) HÂNCU LAURETIU VANIA	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>33015 / 11/04/2025</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. FN. din 14/03/2025 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI, dosar nr. 6285/300/2025;	
C1 Se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 4.534,15 lei, ca urmare a cererii formulate de creditorul ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL.A5A în dosarul de executare nr. 64/2025 aflat pe rolul BEJ Parvan Violeta	A1



Tabel 19: Ezxtras de CF nr 33015 din 11.04.2025-002

Carte Funciară Nr. 226229-C1-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str PICTOR D.HIRLESCU, Nr. 1, Bl. A5A, Sc. 1, Et. 5, Ap. 17

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	226229-C1-U9		64,67	5,98%	9,69	APARTAMENT COMPUS DIN TREI CAMERE SI DEPENDINTE SU - 64,67 MP, COTA INDIVIZA DE 5,98% DIN SUPRAFATA DE FOLOSINTA COMUNA A IMOBILULUI. -TEREN AFERENT ÎN SUPRAFATA DE 9,69 MP ATRIBUIT ÎN FOLOSINTA,

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.0/11-04-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
17-04-2025

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
GEANI MIRLOG

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii Imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versat nr. 11

Tabel 20: Incheiere nr 33015 din 11.04.2025-001





664/2025

**ANCP** Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

Dosarul nr. 33015 / 11-04-2025

**INCHEIERE Nr. 33015**

Registrator: Ioan Adrian Știrb

Asistent: GEANI PIRLOG

Asupra cererii introduse de B.E.J. PARVAN VIOLETA, privind Notare în cartea funciara, în baza:

-Hotărâre Judecătorească nr.FN/14-03-2025 emis de JUDECĂTORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI, dosar nr.5235/100/2025;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 75 lei, cu documentul de plată:

-Ordin de plată cont OCPI nr.0/11-04-2025 în suma de 75 pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 3550/17, înscris în cartea funciara 226229-C1-U9 UAT București Sectorul 2 având proprietarii: HÂNCU LAUREȚIU VANIA în cota de 1/1 de sub B.1;

- Se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 4.534,15 lei, ca urmare a cererii formulate de creditorul ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLAȘA în dosarul de executare nr. 64/2025 aflat pe rolul BEJ Parvan Violeta asupra A.1 sub C.1 din cartea funciara 226229-C1-U9 UAT București Sectorul 2;

Prezenta se va comunica părților:

B.E.J. PARVAN VIOLETA,  
HÂNCU LAUREȚIU VANIA

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator.
02-06-2025	Ioan Adrian Știrb	GEANI PIRLOG

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>^</sup>1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*





ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI  
SECȚIA CIVILĂ  
ÎN CHEIERE

Sedința din camera de consiliu din data de 28.04.2022

Instanța constituită din:

Președinte – ALINEL BODNAR

Grefier – IULIANA BOGDAN

Pe rol se află soluționarea cererii de încuviințare a executării silite formulate de petentul B.E.J. Parvan Violeta.

Cererea de încuviințare a executării silite se soluționează fără citarea părților, în conformitate cu prevederile art. 666 alin. (2) C.proc.civ.

Verificându-și din oficiu competența conform art. 131 și art. 529 C.proc.civ., raportat la prevederile art. 666 alin. (1) și art. 528 C.proc.civ. coroborate cu ale art. 94 pct. 3 și art. 651 alin. (1) C.proc.civ. instanța constată că este competentă general, material și teritorial să soluționeze cererea de încuviințare a executării silite, iar conform art. 255 alin. (1), art. 258 alin. (1) și art. 265 C.proc.civ. încuviințează proba cu înscrirurile depuse la dosarul cauzei și reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

*Asupra cererii de față, constată următoarele:*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 București, petentul B.E.J. Parvan Violeta a solicitat instanței încuviințarea executării silite pornite în dosarul execuțional nr. 166/2022 ca urmare a cererii formulate de creditoarea Asociația de Proprietari str. Lăcrămioarei, nr. 50 împotriva debitorului Jula Marian Augustin, în baza titlului executoriu reprezentat de Sentința civilă nr. 13935 din data de 22.12.2021 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul civil nr. 18584/301/2020, pentru realizarea creanței nominalizate în cererea depusă la dosarul cauzei, precum și a cheltuielilor de executare.

Analizând actele și lucrările dosarului, raportat la prevederile art. 622, art. 628, art. 632, art. 651, art. 652, art. 663, art. 665, art. 666 și art. 670 C.proc.civ. coroborate cu ale art. 633 și art. 634 C.proc.civ., instanța reține că este întemeiată cererea, urmând a fi admisă și se va încuviința executarea silită, autorizându-se creditorul să treacă la executarea silită a creanței cuprinse în titlul executoriu.

*Pentru aceste motive, în numele legii,*

DISPUNE

Admite cererea formulată de petentul B.E.J. Parvan Violeta.

Încuviințează executarea silită a creanței în cuantum de 594,3 lei cu titlu de cheltuieli de întreținere comune și fond de reparații repartizate pentru perioada august 2017-mai 2020, la care se adaugă penalități de întârziere în cuantum de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere calculate pentru fiecare debit lunar în parte aferent perioadei august 2017- mai 2020, începând cu a 31-a zi de la scadență și până la plata efectivă, fără ca suma penalităților să depășească debitul lunar la care s-au aplicat, a creanței de 950 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, precum și a cheltuielilor de executare, împotriva debitorului Jula Marian Augustin în baza titlului executoriu reprezentat de Sentința civilă nr. 13935 din data de 22.12.2021 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul civil nr. 18584/301/2020, la cererea creditoarei Asociația de Proprietari str. Lăcrămioarei, nr. 50.

Digitally signed by JUDECĂTORIA  
SECTORULUI 3 BUCUREȘTI  
Date: 2022.04.28 18:46:41 +03:00  
Reason: Document semnat digital



Tabel 22: Incuviintare instanta-002

Fără cale de atac.  
Pronunțată astăzi 28.04.2022, punându-se soluția la dispoziția părților prin mijlocirea  
grefei instanței.

Președinte  
**ALINEL BODNAR**

Grefier  
**IULIANA BOGDAN**

Tabel 23: Proces verbal nr 1 din 17.03.2026-001



**Proces verbal nr. 1/2026-03-17**

Evaluator autorizat ANEVAR – Scortescu Mihai, nr. legitimatie 16000/2025 m-am deplasat astazi 2026-03-17 in vederea inspectarii proprietatii aflate in procedura executarii silite.

Cu ocazia inspectiei proprietatii din Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, sector 2 am constatat urmatoarele :

- Descriere : apartament 3 camere
- Finisaje: **fara informatii**
- Regim inaltime: P+10;
- PIF: 1982
- Utilitati: He 220, apa retea, gaze, canalizare,
- Vecinatati : blocuri
- Finisaje exterioare: bloc anvelopat,
- Lift : un lift
- Inspectia impreuna cu : in absenta debitorului, acesta nu a primit convocarea
- Inspectia interioara : nu a fost inspectat/a la interior

Evaluator ANEVAR  
Scortescu Mihai




Data  
2026-03-17





Proprietar

Debitor



Tabel 24: AWB-001

 <b>SERVICIUL EXPRESS</b> <b>PrioriPost</b> Telefon call-center:		 LE09981780184
Tip trimitere: <input checked="" type="checkbox"/> Document <input type="checkbox"/> Marfa Data și ora prezentării: <b>EXPEDITOR</b> Persoana de contact: Numele/Denumirea: DCF Evaluari Adresa: Calea Giulești nr. 105, ap. 23 Localitate: București Judet: București Telefon: 0735554563 Cod postal: 060256 E-mail: mihai.scortescu@gmail.com Conținut: Convocare în dosarul nr 64/2025 <b>DESTINATAR</b> Numele/Denumirea: HANCU LAURENTIU&VANIA Adresa: Strada Harlescu Dimitrie, pictor nr. 1 bl. ASA sc. 1 ap. 17 Localitate: București Judet: București Telefon: Cod postal: 022194 E-mail: Oficiu distribuție: București HUB Regional		Business Prioripost documente cu prezentare în sediul <input type="checkbox"/> Asigurarea valorii Suma asigurată: _____ lei <input type="checkbox"/> Ramburs: Valoare ramburs: _____ lei <input checked="" type="checkbox"/> AR <input type="checkbox"/> Voluminos <input type="checkbox"/> EC <input type="checkbox"/> Post restant <input type="checkbox"/> PCP <input type="checkbox"/> Fragil <input type="checkbox"/> Solicita trimiterea retur Greutate: 0.020 kg Taxe postale: 17.00 lei cu TVA  Stampila subunității de prezentare Semnatura de primire (nume, prenume, semnatura): Data și ora predării:

Oficiul postal de prezentare Data prezentării trimiterii postale Tip trimitere: <input type="checkbox"/> Corespondență <input type="checkbox"/> Colet <input type="checkbox"/> Mandat <input type="checkbox"/> Valoare lei _____ Ramburs lei _____ Greutate (kg) 0.020	  Confirmație de Primire (A.R.)  LE09981780184 Stampila de la oficiul de distribuție a confirmării
Destinatarii trimiterii: <b>HANCU LAURENTIU&amp;VANIA</b> (nume și prenume, denumirea) Adresa: Strada Harlescu Dimitrie, pictor nr. 1 bl. ASA sc. 1 ap. 17 Cod Postal: 022194 Judet: București Localitate: București	A se înșuși la expeditor <b>DCF Evaluari</b> (nume și prenume, denumirea) Calea Giulești nr. 105, ap. 23 (adresa) 060256 București București (cod postal) (localitate) (judet) Convocare în dosarul nr 64/2025  Stampila de la oficiul care înșușim confirmarea
Confirma primirea (semnatura destinatarului) Nume și prenume primitor _____ Data _____ Calitatea primitorului _____ (gradul de studii, delegat, înșușim)	Semnatura calității predător Motivul neprimirii (dacă este cazul) >>> <input type="checkbox"/> adresă înșușim <input type="checkbox"/> destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> destinatarii refuză primirea <input type="checkbox"/> destinatar rămas <input type="checkbox"/> depășit termen pastrează <input type="checkbox"/> alt motiv:

Tabel 25: Convocare HANCU LAURENTIU 17.03.2026 13 00-001



## Convocare

### Catre

SC/Dl/Dna HANCU LAURENTIU-VANIA in calitate de debitor in **Dosarul nr. 64/2025** sunteti convocat/a in ziua de **17.03.2026 13:00** : la proprietatea imobiliara avand **nr. cad. 226229-C1-U9** inregistrata in **CF 226229** din **Str. Dimitrie Hârlescu nr.1, bl. A5A, sc.1, et.5, ap.17, București**, de catre evaluator autorizat ANEVAR Scortescu Mihai, desemnat de catre **B.E.J. Parvan Violeta** in dosarul mentionat anterior, creditor/i fiind **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL. A5A**.

Convocarea este solicitata de evaluator in vederea identificarii proprietatii aflate in procedura de executare silita conform Desemnarii expertului din data 21.01.2026 in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate anterior.

Va solicit sa-mi prezentati orice document de care dispuneti asupra proprietatii supuse procedurii de evaluare.

Tel. 0735.55.45.63

mihai.scortescu@gmail.com

Data

24.01.2026

Semnatura

Evaluator Autorizat

Scortescu Mihai



Tabel 26: 1 Bd. CHISINAU 11 BLA3bis Et.7 din 10-001

3/23/26, 12:34 PM

Apartamente (Listing, FSBO) | flexmls Web



**Address:**  
Bd. CHISINAU 11 BLA3bis, Et.7/10, Bucuresti,

---

**Price:** 113,000

---

**Tip Proprietate:** FSBO - Rezidential  
**Zona MLS:** Pantelimon  
**Numar Dormitoare:** 2  
**Numar Total Bai:** 2  
**Suprafata Utila (MP):** 64  
**Tip Gara:** Nu Are

---

MLS #F1-238584

**Apartament 3 camere**

**Remarci**

Remarci Privata

+11 vandut/ta vandut fara det

**Informatii Generale**

**Tip Rezidential:** Condoimniu  
**Tip Listare:** Persoana Fizica  
**Membri Listing:** Suport 7 Flexmls  
**Membri Vanzare:** Suport 12 Flexmls  
**Days on Market:** 125  
**Data Tranzactiei:** 08/20/2025  
**Data Schimbare Stare:** 10/16/2025  
**Prot Initial Listing:** 110,000

**Subtip Proprietate:** Apartament in Bloc  
**Aprobat MLS:** Yes  
**Birou Listing:** Suport FlexMLS  
**Birou Vanzare:** Suport FlexMLS  
**Data Listare:** 04/17/2025  
**Stare:** Vendut  
**Conditonat:** Nu  
**Finantare:** Indisponib

**Locatie**

**Judet:** Sector 2  
**Geo Lon:** 26.157057

**Geo Lat:** 44.440629

**Detalii Proprietar**

**Nume Proprietar:** Eran

**Telefon 1:** 0742024025

**Informatii Proprietate**

**Stadiu Constructie:** Existenta  
**Nr. Bai cu dus:** 1  
**Suprafata Totala (MP):** 64  
  
**Suprafata Mansarda (MP):** 0

**Nr. Bai cu cada:** 0  
**Nr. Grupuri Sanitare:** 1  
**Suprafata Demisol/Subsol (MP):** 0  
**Suprafata Terase/Balcoane (MP):** 10  
**An Constructie:** 1982  
**Dimensiuni Teren (ML):** N/A  
**Etajul:** 7  
**Ultimul Etaj:** Nu

**Compartimentare:** Decomandat  
**An Renovare:** 2025  
**Suprafata Lot (MP):** 0  
**Numar Etaje Cladire:** 10

**Details**

**Tip Constructie:** Cadru Beton  
**Surse Incalzire:** Termoficare  
**Combustibil Caldura:** Termoficare  
**Racire:** Fara Racire  
**Energie:** Izolare Termica; Clasa Energetica: Neautent

**Dotari Interioare:** Mobilat, Mobilat  
**Exterior:** Nr. Balcoane: 0; Balcoane Incluse In Suprafata Utila: 2  
**Vedere:** Fata. Latera  
**Risc Seismic:** Clasa de Risc: Inacceptabil

Information is deemed to be reliable, but is not guaranteed. © 2026 MLS and FBS. Prepared by Mihai Razvan Scortescu on Monday, March 23, 2026 12:33 PM. The information on this sheet has been made available by the MLS and may not be the listing of the provider.



Tabel 27: 2 Bd. CHISINAU 21 bl.B6 et.7 din 8-001

3/23/26, 12:37 PM

Apartamente (Listing, FSBO) | flexmls Web



**Address:**  
Bd. CHISINAU 21 bl.B6,et.7/8, Bucuresti,

**Price:** 96,000

**Tip Proprietate:** FSBO - Rezidential  
**Zona MLS:** Pantelimon  
**Numar Dormitoare:** 2  
**Numar Total Bai:** 1  
**Suprafata Utila (MP):** 56.96  
**Tip Garaj:** Nu Are

MLS #F1-229377

**Apartment 3 camere.**

**Remarci**

Remarci Private

**Informatii Generale**

**Tip Rezidential:** Condominiu  
**Tip Listare:** Persoana Fizica  
**Membru Listing:** Suport3 Flexmls  
**Membru Vanzare:** Suport2 Flexmls  
**Days on Market:** 180  
**Data Tranzactiei:** 04/28/2025  
**Data Schimbare Stare:** 05/05/2025  
**Pret Initial Listing:** 98,000  
**Finantare:** Indisponib

**Locatie**

**Judet:** Sector 2  
**Geo Lon:** 26.159036

**Detalii Proprietar**

**Telefon 1:** 0723131490

**Informatii Proprietate**

**Stadiu Constructie:** Existenta  
**Nr. Bai cu dus:** 0  
**Suprafata Totala (MP):** 60.19  
**Suprafata Mansarda (MP):** 0  
**Compartimentare:** Decomandat  
**Dimensiuni Teren (ML):** N/A  
**Etajul:** 7  
**Ultimul Etaj:** Nu

**Details**

**Tip Constructie:** Prefabricate; Cadre Beton  
**Surse Incalzire:** Termoficare  
**Combustibil Caldura:** Termoficare  
**Racire:** Fara Racire

de revenit

**Subtip Proprietate:** Apartament in Bloc  
**Aprobat MLS:** Yes  
**Birou Listing:** Suport FlexMLS  
**Birou Vanzare:** Suport FlexMLS  
**Data Listare:** 10/30/2024  
**Stare:** Vandut  
**Conditionat:** Nu  
**Pretul Tranzactiei:** 96,000

**Geo Lat:** 44.437976

**Nr. Bai cu cada:** 1  
**Nr. Grupuri Sanitare:** 0  
**Suprafata Demisol/Subsol (MP):** 0  
**Suprafata Terase/Balcoane (MP):** 3.23  
**An Constructie:** 1977  
**Suprafata Lot (MP):** 0  
**Numar Etaje Cialdre:** 8

**Energie:** Izolare Termica; Clasa Energetica: Neauditat

**Dotari Interioare:** Mobilat; Nemobilat  
**Exterior:** Nr. Balcoane: 1; Balcoane Incluse in Suprafata Utila: 0

**Vedere:** Lateral; Spate

Information is deemed to be reliable, but is not guaranteed. © 2026 MLS and FSBO. Prepared by Mihai Razvan Scortescu on Monday, March 23, 2026 12:37 PM. The information on this sheet has been made available by the MLS and may not be the listing of the provider.



Tabel 28: 3 Bd. CHISINAU 8 bl.M2 e t. 1 din 10-001

3/23/26, 12:38 PM

Apartamente (Listing, FSBO) | flexmls Web



**Address:**  
Bd. CHISINAU 8 bl.M2,et.1/10, Bucuresti,  

---

**Price:** 129,000  

---

**Tip Proprietate:** FSBO - Rezidential  
**Zona MLS:** Pantelimon  
**Numar Dormitoare:** 2  
**Numar Total Bai:** 2  
**Suprafata Utila (MP):** 82.45  
**Tip Garaj:** Nu Are  

---

**MLS #:**F1-298201

**Apartment 3 camere.**

**Remarci**

Remarci Private

Vandut fara det

**Informatii Generale**

**Tip Rezidential** Condosiniu  
**Tip Listare** Persoana Fizica  
**Membru Listing** Suport3 Flexmls  
**Membru Vanzare** Suport12 Flexmls  
**Days on Market** 236  
**Data tranzactiei** 12/03/2025  
**Data Schimbare Stare** 01/20/2026  
**Prot Initial Listing** 141,000

**Subtip Proprietate** Apartament in Bloc  
**Aprobat MLS** Yes  
**Biru Listing** Suport FlexMLS  
**Biru Vanzare** Suport FlexMLS  
**Data Listare** 04/11/2025  
**Stare** Vandut  
**Conditionat** Nu  
**Finantare** Indisponib

**Locatie**

**Judet** Sector 2  
**Geo Lon** 26.167125

**Geo Lat** 44.440700

**Detalii Proprietar**

**Telefon 1** 0775862129

**Informatii Proprietate**

**Stadie Constructie** Existenta  
**Nr. Bai cu dus** 0  
**Suprafata Totala (MP)** 60.46

**Nr. Bai cu cada** 1  
**Nr. Grupuri Sanitare** 1  
**Suprafata Demisol/Subsol (MP)** 0  
**Suprafata Terase/Balcoane (MP)** 7  
**An Constructie** 1982  
**Suprafata Lot (MP)** 0  
**Numar Etaje Cladire** 10

**Suprafata Mansarda (MP)** 0

**Compartimentare** Semi-comandat  
**Dimensiuni Teren (ML)** N/A  
**Etajul** 1  
**Ultimul Etaj** Nu

**Details**

**Tip Constructie:** Cadre Beton  
**Surse Incalzire:** Termoficare  
**Combustibil Caldura:** Termoficare  
**Racire:** A/C Perete  
**Energie:** Clasa Energetica: Naudat

**Dotari Interioare:** Mobilat: Nemobilat  
**Exterior:** Nr. Balcoane: 2, Balcoane Incluse in Suprafata Utila: 0  
**Vedere:** Spate  
**Risc Seismic:** Clasa de Risc: Neexpertizat; Categorie de Urgenta: Neexpertizat

Information is deemed to be reliable, but is not guaranteed. © 2025 MLS and FBS. Prepared by Mihai Razvan Scortescu on Monday, March 23, 2026 12:37 PM. The information on this sheet has been made available by the MLS and may not be the listing of the provider.



Tabel 29: 4 Str. PESCARUSULUI 15 Bl.M20 Et. 9 din 9-001

3/23/26, 12:40 PM

Apartamente (Listing, FSBO) | flexmls Web



**Address:**  
Str. PESCARUSULUI 15 Bl.M20, Et.9/9, Bucuresti,  
**Price:** 130,000  
**Tip Proprietate:** FSBO - Rezidential  
**Zona MLS:** Pantelimon  
**Numar Dormitoare:** 2  
**Numar Total Bai:** 2  
**Suprafata Utila (MP):** 70.34  
**Tip Garaj:** Nu Are

MLS #F1-241636

**Apartament 3 camere**

**Remarci**

Remarci Private

+f1 vandut, nu ofera detalii- adresa preluata

**Informatii Generale**

**Tip Rezidential** Condominiu  
**Tip Listare** Persoana Fizica  
**Membri Listing** Suport 7 Flexmls  
**Membri Vanzare** Suport 12 Flexmls  
**Days on Market** 228  
**Data Tranzactiei** 02/16/2026  
**Data Schimbare Stare** 03/06/2026  
**Pret Initial Listing** 139,000  
**Finantare** Indisponib

**Locatie**

**Judet** Sector 2  
**Geo Lon** 26.158562

**Detalii Proprietar**

**Telefon 1** 0723576747

**Informatii Proprietate**

**Stadiu Constructie** Existenta  
**Nr. Bai cu dus** 1  
**Suprafata Totala (MP)** 78.41

**Suprafata Mansarda (MP)** 0

**Compartimentare** Decomandat  
**Dimensiuni Teren (ML)** N/A  
**Etajul** 9  
**Ultimul Etaj** Da

**Details**

**Tip Constructie:** Cadre Beton  
**Surse Incalzire:** Centrala Proprie  
**Combustibil Caldura:** Gaze Naturale  
**Racire:** A/C Perete

**Subtip Proprietate** Apartament in Bloc  
**Aprobat MLS** Yes  
**Birou Listing** Suport FlexMLS  
**Birou Vanzare** Suport FlexMLS  
**Data Listare** 07/03/2025  
**Stare** Vandut  
**Conditionat** Nu  
**Pretul Tranzactiei** 125,000

**Geo Lat** 44.434933

**Nr. Bai cu cada** 0  
**Nr. Grupuri Sanitare** 1  
**Suprafata Demisol/Subsol (MP)** 0  
**Suprafata Terase/Balcoane (MP)** 8.07  
**An Constructie** 1986  
**Suprafata Lot (MP)** 0  
**Numar Etaje Cladire** 9

**Energie:** Clasa Energetica: Neauditat  
**Dotari Interioare:** Mobilat: Partial  
**Exterior:** Nr. Balcoane: 3; Balcoane Incluse In Suprafata Utila: 0  
**Risc Seismic:** Clasa de Risc: Neexpertizat; Categorie de Urgenta: Neexpertizat

Information is deemed to be reliable, but is not guaranteed. © 2026 MLS and FBS. Prepared by Mihai Razvan Scortescu on Monday, March 23, 2026 12:40 PM. The information on this sheet has been made available by the MLS and may not be the listing of the provider.



Tabel 30: 5 Str. HERTA 20 bl.X2 et.8 din 10-001

3/23/26, 12:41 PM

Apartamente (Listing, FSBO) | Ilexmis Web



**Address:**  
Str. HERTA 20 bl.X2,et.8/10, Bucuresti,  
**Price:** 145,000  
**Tip Proprietate:** FSBO - Residential  
**Zona MLS:** Pantelimon  
**Numar Dormitoare:** 2  
**Numar Total Bai:** 2  
**Suprafata Utila (MP):** 85.30  
**Tip Garaj:** Nu Are  
MLS #F1-239470

**Apartment 3 camere.**

**Remarci**

Remarci Private

vendut fara det

**Informatii Generale**

**Tip Rezidential:** Condoiniu  
**Tip Listare:** Persoane Fizice  
**Membri Listing:** Suport3 Flexmls  
**Membri Vanzare:** Suport12 Flexmls  
**Days on Market:** 35  
**Data Tranzactiei:** 06/10/2025  
**Data Schimbare Stare:** 07/08/2025  
**Pret Initial Listing:** 145,000

**Subtip Proprietate:** Apartament in Bloc  
**Aprobat MLS:** Yes  
**Birou Listing:** Suport FlexMLS  
**Birou Vanzare:** Suport FlexMLS  
**Data Listare:** 05/05/2025  
**Stare:** Vechiut  
**Conditionat:** Nu  
**Finantare:** Indisponib

**Locatie**

**Judet:** Sector 2  
**Geo Lon:** 26.165573

**Geo Lat:** 44.437688

**Detalii Proprietar**

**Telefon 1:** 0729830002

**Informatii Proprietate**

**Stadiu Constructia:** Existenta  
**Nr. Bai cu dus:** 0  
**Suprafata Totala (MP):** 92.20  
**Suprafata Mansarda (MP):** 0

**Nr. Bai cu cada:** 1  
**Nr. Grupuri Sanitare:** 1  
**Suprafata Domiso/Subsol (MP):** 0  
**Suprafata Terasa/Balcone (MP):** 6.90  
**An Constructie:** 1977  
**Suprafata Lot (MP):** 0  
**Numar Etaje Cladire:** 11

**Compartimentare:** Decomandat  
**Dimensiuni Teren (ML):** N/A  
**Etajul:** 8  
**Ultimul Etaj:** Nu

**Details**

**Tip Constructie:** Cadru Beton  
**Surse Incalzire:** Centrala Cladire  
**Combustibil Caldura:** Gaze Naturale  
**Racire:** A/C Perete  
**Energie:** Izolare Termica, Casa Energetica: Neauditat

**Dotari Interioare:** Mobilat: Nemobilat  
**Exterior:** Nr. Balcoane: 1; Balcoane incluse in Suprafata Utila: 0  
**Vedere:** Fata  
**Risc Seismic:** Clasa de Risc: Neexpertizat; Categorie de Urgenta: Neexpertizat

