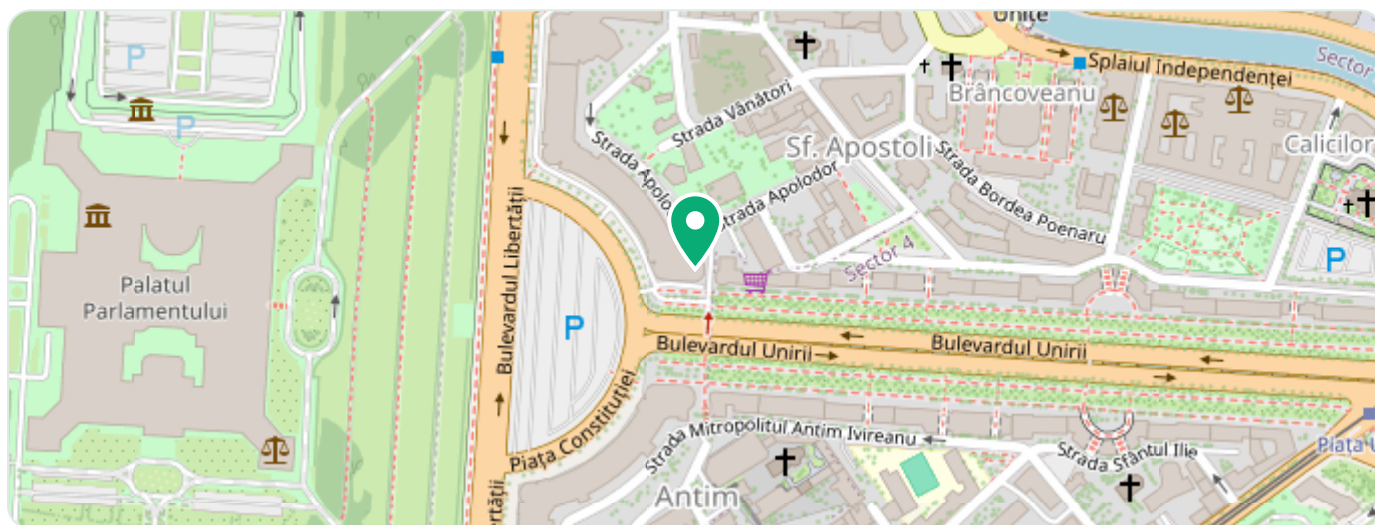


Apartament, 2 camere, de vânzare

 Bulevardul Unirii 1, Sector 4



Hartă © OpenStreetMap

- | | |
|--|-----------------|
| 1 Rezumat | 2 Prezentare |
| 3 Zonă | 4 Transport |
| 5 Mediu și vecini | 6 Preț |
| 7 Piață | 8 Închiriere |
| 9 Credit | 10 Riscuri |
| 11 Lumină naturală și orientare solară | 12 De verificat |
| 13 Surse | |

1 Rezumat

93 /100

Apartament cu 2 camere lângă metrou.

Scorul zonei

Zona

• Foarte bună

Zonă foarte bună: magazine aproape și restaurante și cafenele în jur.

Ca locuință proprie

• Potrivită

Rata ar fi de ~2.420 lei (~453 €) pe lună în primii 3 ani, iar metroul e la ~10 min pe jos.

Costul lunar

• Orientativ

Cu rata, întreținere, impozit și utilități, locuința te costă în jur de 2.771 - 6.012 lei (~519 - 1.130 €) pe lună.

Prețul

• Corect

1.852 €/m², mediana în Sector 4, București e 1.943 €/m² (-4,7%).

Ca investiție

• Slab

Randament net ~2,9%: ~440 €/lună chirie, ~35 de ani să recuperezi prețul.

Puncte forte

• Metrou aproape

Metroul Izvor (M1, M3) e la 10 min pe jos (667 m).

• Supermarket aproape

Mega Image e la 24 m.

• Spații verzi multe în apropiere

Circa 54,6 m² de parcuri și păduri pe locuitor pe o rază de 800 m, peste reperul OMS citat frecvent de 9 m².

• Parc aproape

Parcul Tribunalului e la 407 m.

De verificat

- Rata crește după perioada fixă

De la 2.420 lei (~453 €) la 3.170 lei (~594 €) pe lună după 3 ani, la dobânda variabilă de azi.

Ce faci mai departe

- Verifică riscul seismic

Blocul e pe lista de risc a primăriei sau are un an de construcție vechi ori necunoscut. Cere o expertiză tehnică înainte de antecontract.

- Verifică rata după perioada fixă

Rata urcă de la 2.420 lei (~453 €) la 3.170 lei (~594 €) pe lună după 3 ani. Întreabă băncile cum se calculează dobânda după perioada fixă.

Rezumat calculat din datele raportului (anunț, OpenStreetMap, BNR). Nu este o evaluare ANEVAR. Date la 19 octombrie 2026.

Rata folosește avans de 15%, credit pe 30 ani și dobândă fixă de 4,95% pe 3 ani, apoi IRCC plus marjă. Vezi tab-ul Credit.

2 Prezentare

Preț

100.000 €

1.852 € pe mp

Suprafață utilă

54 m²

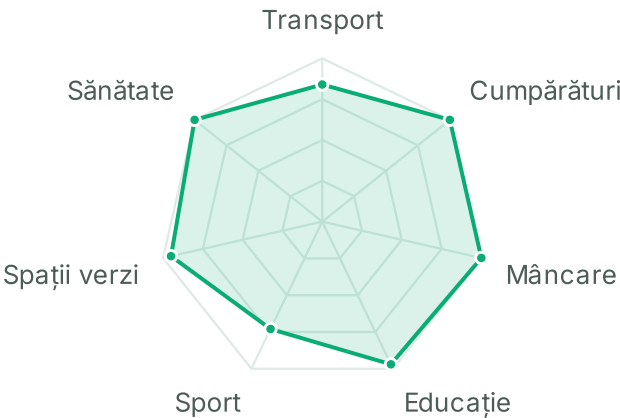
Camere

2

3 Zonă

Analiza zonei

Scor general
93/100



Transport	8,4/10
Cumpărături	10/10
Mâncare	10/10
Educație	9,7/10
Sport	7,3/10
Spații verzi	9,5/10
Sănătate	10/10

Cele mai apropiate locuri



Transport public

31 în raza de 1 km

11 Iunie	426 m · ~7 min pe jos
Patriarhia Română	492 m · ~8 min pe jos
Piața Unirii	557 m · ~9 min pe jos
Piața Regina Maria	659 m · ~10 min pe jos
Izvor	667 m · ~10 min pe jos
și încă 3 în raza de căutare	



Magazine

38 în raza de 1 km

Mega Image	24 m · ~1 min pe jos
Shop&Go	233 m · ~4 min pe jos
Aio Market	246 m · ~4 min pe jos
Click Shop	255 m · ~4 min pe jos
Shop&Go	289 m · ~5 min pe jos
și încă 3 în raza de căutare	



Sănătate

41 în raza de 1 km

Farmacie	175 m · ~3 min pe jos
Centrul socio-medical "Sf...	223 m · ~3 min pe jos
Centrul socio-medical "Sf...	224 m · ~4 min pe jos
Clinica "Nadia Comănești"	232 m · ~4 min pe jos
Pharma Vic	270 m · ~4 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare



Școli

6 în raza de 1 km

Colegiul Național "Mihai E...	251 m · ~4 min pe jos
Colegiul Național de Art...	639 m · ~10 min pe jos
Asociația Academiei Elo...	641 m · ~10 min pe jos
Liceul de Coregrafie Flo...	741 m · ~12 min pe jos
Colegiul Național Gheor...	850 m · ~13 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare



Grădinițe

4 în raza de 1 km

Grădinița nr. 192 (Pisicile a...	400 m · ~6 min pe jos
Grădinița Prikindel	428 m · ~7 min pe jos
Grădinița nr. 224	718 m · ~11 min pe jos
Grădinița nr. 73	915 m · ~14 min pe jos
Grădinița Barbă Cot	1,1 km · ~17 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare



Săli de sport

6 în raza de 1 km

Magic Dance	285 m · ~4 min pe jos
Fitology	428 m · ~7 min pe jos
Fabrica de Cățarat	810 m · ~13 min pe jos
Cemtrul Ananda	875 m · ~14 min pe jos
Baza Sportivă Ion Rațiu	949 m · ~15 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare



Piscine

0 în raza de 1 km



Cafenele

64 în raza de 1 km

La Rosta	82 m · ~1 min pe jos
Cereal crunch	230 m · ~4 min pe jos
TED'S Cofee.	274 m · ~4 min pe jos
Mad Goat	425 m · ~7 min pe jos
5 to go	431 m · ~7 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare



Restaurante

159 în raza de 1 km

Stadio	12 m · ~1 min pe jos
Haute Pepper Restaurant ...	108 m · ~2 min pe jos
Taqueria El Torito	116 m · ~2 min pe jos
Hanu' Berarilor	177 m · ~3 min pe jos
Shaormeria Granded	180 m · ~3 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare



Parcuri

6 în raza de 1 km

Parcul Tribunalului	407 m · ~6 min pe jos
Piața Bibescu	649 m · ~10 min pe jos
Parcul Izvor	651 m · ~10 min pe jos
Părculeț Johann Gutenb...	684 m · ~11 min pe jos
Peluza plantelor perene	830 m · ~13 min pe jos

și încă 3 în raza de căutare

Distanțele sunt în linie dreaptă; pe jos drumul e cu ~25% mai lung. Date OpenStreetMap din 17 octombrie 2026.

4 Transport

 Metrou

Izvor
667 m · ~10 min pe jos

M1 M3

 Tramvai

11 Iunie
426 m · ~7 min pe jos

7 23 27 32 47

 Autobuz

Palatul Parla...
269 m · ~4 min pe jos

63 104 361

 Tren

București Nord
2,6 km · ~41 min pe jos

Stații din apropiere				
Stație	Linii	Distanță	Pe jos	
 Palatul Parlamentului Autobuz	63 104 361	269 m	~4 min pe jos	
 Bd. Națiunile Unite Autobuz	104 361	275 m	~4 min pe jos	
 Piața Națiunile Unite Autobuz	104 123 385	346 m	~5 min pe jos	
 11 Iunie Autobuz	117	424 m	~7 min pe jos	
 11 Iunie Tramvai	7 23 27 32 47	426 m	~7 min pe jos	
 Calea 13 Septembrie Autobuz	63	440 m	~7 min pe jos	
 CEC Autobuz	361	466 m	~7 min pe jos	
 Patriarhia Română Tramvai	7 23 27 47	492 m	~8 min pe jos	
 Patriarhia Română Autobuz		492 m	~8 min pe jos	
 Stația Autocar Christian Tour Autobuz		506 m	~8 min pe jos	
 Piața Unirii Tramvai	7 27 32 47	557 m	~9 min pe jos	
 Piața Unirii Autobuz	117	567 m	~9 min pe jos	

Stație	Linii	Distanță	Pe jos
 Izvor Metrou	M1 M3	667 m	~10 min pe jos
 București Nord Tren		2,6 km	~41 min pe jos

Distanța până la locuri importante

Piața Unirii	700 m
Piața Victoriei	2,8 km
Gara de Nord	2,6 km
Aeroportul Henri Coandă (Otopeni)	16 km

Parcare

• Nemenționată

Parcări publice în 300 m	7 parcări
Cea mai apropiată	143 m
Taxe	2 cu plată, 0 gratuite, 5 fără informații
Străzi cu parcare marcată	3 străzi, 202 m
În anunț	Nemenționată
Parcare la sol	taxa nu e precizată · 143 m
Piața Constituției	Parcare la sol · cu plată · 144 m
Parcare la sol	taxa nu e precizată · 145 m

Parcare de reședință

În București, un locuitor poate cere sectorului un loc numerotat lângă casă (parcare de reședință). Se dă un singur loc pe adresă, în limita locurilor disponibile, deci cererea poate aștepta mult.

Taxa anuală 2026: între 397 și 796 lei pe vehicul, după zonă (A 796, B 663, C 530, D 397 lei). Zona depinde de stradă; o află de la sector. Stabilită prin HCGMB nr. 514/23.12.2025.

Cererile se fac doar pe platforma online a Direcției Mobilitate Urbană; un singur loc pe adresă.

Sectorul 4: cum soliciți (www.mobilitateurbana4.ro)

Verifică taxa și regulile la primăria sectorului înainte să te decizi: se schimbă în fiecare an.

Parcărilor vin din OpenStreetMap și sunt incomplete: majoritatea locurilor de pe stradă nu sunt cartografiate, deci o listă scurtă nu înseamnă că e greu să parchezi, iar una lungă nu înseamnă că e ușor. Verifică la o vizionare, seara. Date din 17 octombrie 2026, © contributorii OpenStreetMap (ODbL).

5 Mediu și vecini

Cum se trăiește în zonă

Zgomotul, aerul, căldura de vară, spațiile verzi și oamenii din jur, din hărți și statistici oficiale, nu din impresii.

 Zgomot

60–65 dB

• Moderat

 Aer

PM2.5 15

• Moderată

 Spațiu verde

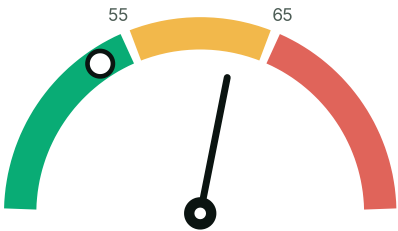
54,6 m²/loc.

• Peste reper

Zgomot

• Moderat

Media anuală modelată pe harta oficială, în decibeli, ziua și noaptea.



● Media zi-seară-noapte (Lden)

60–65 dB

○ Media de noapte (Lnight)

50–55 dB

• Harta oficială arată zgomot moderat aici: 60-65 dB Lden și 50-55 dB Lnight.

Sursa principală

Trafic rutier

Drum principal

Bulevardul Unirii (drum principal), 48 m

Linie de tramvai

niciuna în 300 m

Cale ferată

niciuna în 500 m

Aeroport

Aeroportul Internațional București-Băneasa „Aurel Vlaicu”, 8 km

Hărțile de zgomot arată medii anuale modelate, nu măsurători, și doar sursele cerute de Directivă (drumuri mari, căi ferate, aeroporturi, industrie în orașele mari). Zgomotul din interior depinde de ferestre și de orientare, așa că merită să mergi și să asculți. Harta: Agenția Europeană de Mediu, Directiva privind zgomotul ambiant, runda 4 (anul de referință 2021). Distanțe: © contribuitorii OpenStreetMap (ODbL), date din 17 octombrie 2026.

Calitatea aerului

• Moderată

Mediile anuale ale celei mai apropiate stații, față de reperele OMS și UE.

Moderată: în limitele UE în vigoare (PM2.5 25, PM10 40, NO2 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), dar peste cele care se aplică din 2030.

Stația B-24, București, la 2,8 km (de fond urban)

• PM2.5

15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · 2025

OMS 5 · UE 25

• PM10

19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · 2025

OMS 15 · UE 40

Cea mai apropiată stație de trafic

Stația B-12, București, la 312 m (de trafic urban)

• PM2.5

15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · 2025

OMS 5 · UE 25

• PM10

22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · 2025

OMS 15 · UE 40

Este lângă o stradă aglomerată, deci valorile sunt mai mari decât în zona din jur. Nu stabilește nivelul.

Medii anuale pentru ultimul an cu suficiente date, din rețeaua națională de monitorizare a calității aerului (ANPM, prin Agenția Europeană de Mediu). Este media măsurată la stație, nu o măsurătoare la adresă. Ghidurile OMS 2021 sunt mai stricte decât limitele UE.

Spațiu verde

• Peste reperul OMS

Spațiul verde public pentru fiecare locuitor din jur, față de reperul OMS de 9 m².



54,6 m² de spațiu verde pe locuitor

| reper OMS 9 m²

54,7 ha de parcuri, grădini publice, iarbă și pădure pentru circa 10.000 locuitori pe o rază de 800 m.

9 m² pe locuitor este cifra citată cel mai des ca recomandare OMS; originea ei exactă este disputată. Estimarea combină zonele verzi din OpenStreetMap cu grila recensământului Eurostat 2021 (celule de 1 km), deci netezește străzile și blocurile.

Cine locuiește în zonă

Vârstele locuitorilor din jur față de oraș, din recensământul din 2021.

Pe o rază de 1 km în jurul adresei locuiesc aproximativ 17.300 de persoane (5.500 pe km²).

În jurul adresei



București

1.716.961 locuitori



Densitate în jurul adresei

5.500 pe km²

Persoane pe locuință ocupată, Sectorul 4	2,1
--	-----

Persoane pe locuință ocupată, București	2,1
---	-----

Sursa: Recensământul populației și locuințelor 2021 (INS, rezultate definitive) și grila GEOSTAT 2021 (Eurostat), însumate pe un cerc de 1 km în jurul adresei, cu fiecare celulă de 1 km distribuită uniform. Persoanele pe locuință ocupată înlocuiesc mărimea gospodăriei (INS nu publică gospodăriile pe localități). Etichetele apar doar când diferența este clară.

6 Preț

-4,7%

Preț corect pentru zonă

Valoare corectă estimată: 97.500 - 112.500 €

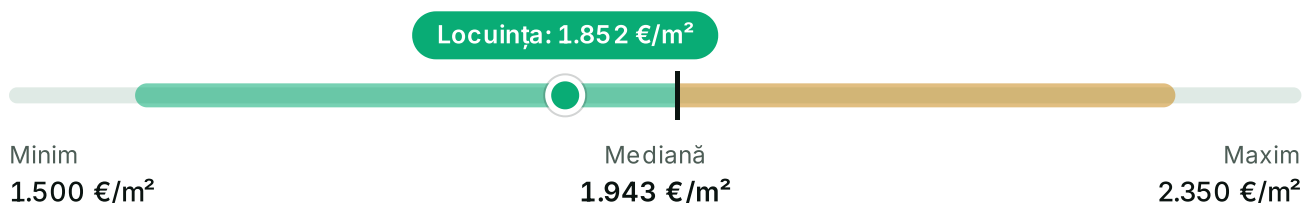
Prețul cerut

1.852 €/m²

Mediana în Sector 4, București

1.943 €/m²

Unde se așază prețul



Anunțuri comparabile

Romimo

Super oferta 2 camere decomandat Berceni Postalionului

Berceni · 2 cam. · 55 m²

82.500 €

● 1.500 €/m²

Storia

Apartament 2 camere / 65 mp / mobilat-utilat, IMGB

IMGB · 2 cam. · 65 m²

105.000 €

● 1.615 €/m²

Romimo

Vanzare Apartament 2 Camere Semidecomandat Giurgiului-Gradistea

Giurgiului · 2 cam. · 50 m²

88.500 €

● 1.770 €/m²

Storia

Apartament 2 camere Modern Disponibil Imediat, IMGB

IMGB · 2 cam. · 55,3 m²

105.000 €

● 1.899 €/m²

Romimo

Apartament 2 camere etaj 1/1979

Berceni/Brancoveanu

Berceni · 2 cam. · 54 m² · An 1979

104.900 €

● 1.943 €/m²

Storia

Apartament 2 camere Decomandat Sector 4, IMGB

IMGB · 2 cam. · 67 m²

131.890 €

● 1.969 €/m²

Locuința ta: 1.852 €/m² ● Cerut mai mult decât locuința ta ● Cerut mai puțin decât locuința ta
Prețuri cerute (nu tranzacționate), calculate din 15 anunțuri 2 camere văzute pe Storia și Romimo (octombrie 2026); intervalul exclude două valori atipice peste 2.800 €/m²; indicele sonarhome indică ~1.400 €/m² (sept. 2026) pentru piața secundară.

Datele sunt la nivel de sector, nu de cartier.

Evoluția și perspectiva zonei sunt în tab-ul Piață

Costuri la cumpărare (estimativ)

~7.081 lei (~1.330 €)

Total pentru tine

■ Notar ■ ANCPi ■ Extras

Baza de calcul: 627.554 lei (~117.590 €), adică valoarea minimă pentru taxe, care e mai mare decât prețul cerut. Valoarea din grilă e un interval, așa că am folosit capătul de sus.

Onorariul notarului (îl plătește de obicei cumpărătorul) până la ~6.100 lei (~1.140 €) (cu TVA)

Intabularea la cartea funciară (ANCPi, 0,15%) ~941 lei (~176 €)

Extrasul de carte funciară ~40 lei (~7 €)

Onorariile sunt maximele, iar notarii pot cere mai puțin.

Plătite de vânzător

Impozit pe transfer, dacă a deținut casa sub 3 ani (3%) ~18.827 lei (~3.530 €)

Impozit pe transfer, dacă a deținut-o 3 ani sau mai mult (1%) ~6.276 lei (~1.180 €)

Nu e cost pentru tine, dar se calculează tot la valoarea de bază.

Opțional

Comision agenție, dacă e cazul (1-3% + TVA) 6.458 - 19.373 lei (~1.210 - 3.630 €)

Se negociază cu agenția și nu se datorează în orice vânzare.

Costurile băncii (evaluare, comision de analiză, asigurări) sunt în fila Credit.

Valori orientative. Onorariul exact îl stabilește notarul; taxele se calculează la valoarea cea mai mare dintre prețul din contract și grila notarilor.

Valoarea minimă pentru taxe (grila notarilor 2026)

Nu este prețul corect al apartamentului. Este valoarea minimă la care se calculează taxele la notar.

Valoarea minimă pentru taxe între 101.350 și 117.590 €

Zona din grilă: 46. Adresa se potrivește cu mai multe subzone (46-A3, 46-B3, 47-A3, 47-B3), de aceea valoarea e un interval.

Prețul cerut e cu 1% sub această valoare minimă, așa că taxele se calculează la valoarea minimă.

Dacă prețul din contract e mai mic, impozitul vânzătorului se calculează la valoarea din grilă.

Cum am ajuns la valoare

- Am presupus confort I, pentru că anunțul nu spune.
- Am presupus etaj intermediar, pentru că anunțul nu spune.
- Am presupus anul construcției între 1978 și 1989, pentru că anunțul nu spune.
- Din anunț: 2 camere.

Sursa: grila notarilor 2026.

Surse: Stora – Apartamente 2 camere Sectorul 4, Romimo – Apartamente 2 camere Sector 4, Sonarhome – Prețurile apartamentelor Sectorul 4

Prețuri cerute în anunțuri, nu prețuri de tranzacție.

Generat cu AI din surse publice, la data raportului (19 octombrie 2026).

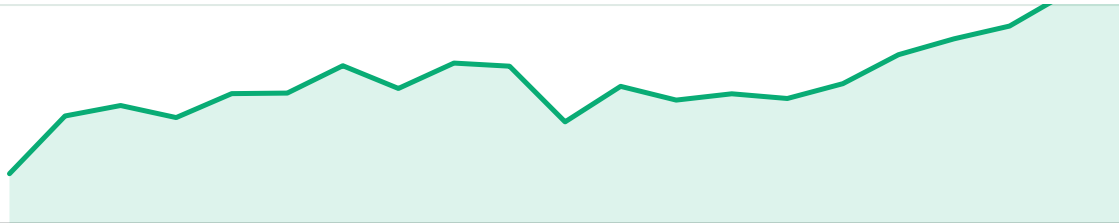
7 Piață

Evoluția prețurilor locuințelor (INS)

Apartamente vechi, București. Variația față de 2020 T4.

5 ani din 2016

+9% în ultimul an
+23,7% în 5 ani



2020 T4

2023 T2

2025 T4

Cât costă acum

Mediana cerută în Sector 4, București

1.943 €/m²

Apartamentul tău

1.852 €/m²

Sunt prețuri din anunțuri, în €/m², deci nu se citesc pe scara indicelui.

Sursa: INS, Indicii prețurilor proprietăților rezidențiale (IPPR101), 2015=100.

Indicele INS urmărește prețurile locuințelor din tranzacții și evaluări, nu cele cerute în anunțuri.

Ultimul trimestru

2025 T4

indice 156,6 (2015 = 100)

Față de anul trecut

+9%

În 5 ani

+23,7%

Creștere medie pe an

+4,3%

Preț cerut în Sector 4, București

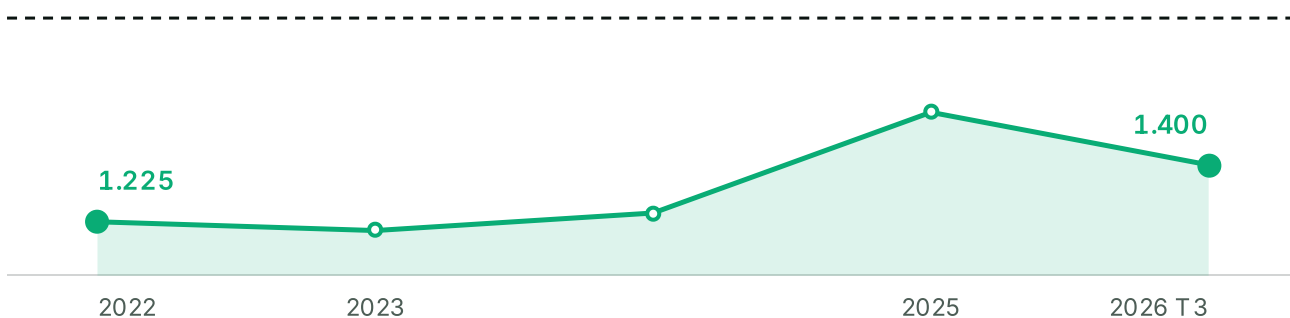
1.400 €/m²

2026 T3

Țimp până la vânzare

76 zile

Prețuri cerute în zonă



— Preț cerut în zonă (€/m²) --- Apartamentul tău: 1.852 €/m²

Datele sunt la nivel de sector, nu de cartier.

Valoarea apartamentului în 5 ani

Pornind de la prețul cerut, 100.000 €, în trei ipoteze simple de creștere anuală.

Pesimist

-1% pe an

În 5 ani

95.099 €

-4.901 € față de azi

De bază

4,3% pe an

În 5 ani

123.430 €

+23.430 € față de azi

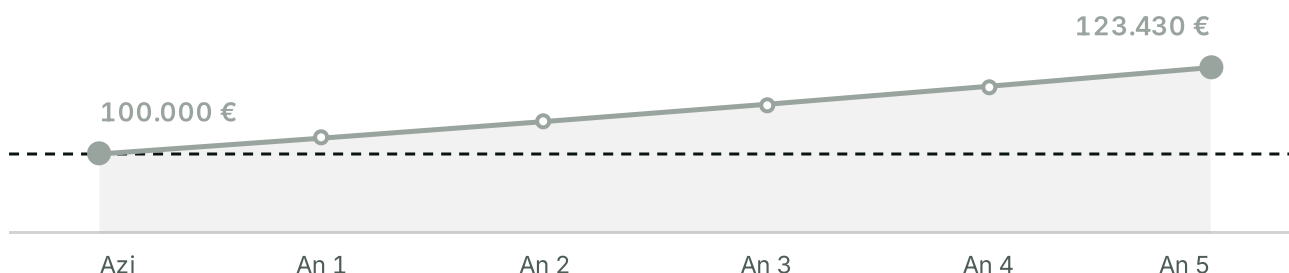
Optimist

7,3% pe an

În 5 ani

142.232 €

+42.232 € față de azi



Scenariul de bază pornește de la creșterea medie din ultimii 5 ani (INS), ținută între 0% și 6%. Cel pesimist presupune cel mult -1% pe an (baza minus 4 puncte), cel optimist adaugă 3 puncte la cel de bază.

Ipoteze de lucru, nu prognoze.

● Ce susține prețurile

● Revenire față de 2022–2023

Conform seriei SonarHome, prețul cerut a urcat de la 1.198 EUR/m² în decembrie 2023 la 1.562 EUR/m² în decembrie 2025.

● Prognoză de creștere

SonarHome estimează 1.522 EUR/m² la sfârșitul anului 2026, peste nivelul actual de 1.400 EUR/m².

● Ce apasă pe prețuri

● Corecție în 2026

Conform SonarHome, prețul estimat pe m² a scăzut cu 10,37% de la începutul anului 2026, de la 1.562 la 1.400 EUR/m².

● Ofertă în creștere

SonarHome arată că numărul de anunțuri active a crescut cu 4,67% față de luna anterioară.

- **Vânzare lentă**

Durata medie de vânzare în Sectorul 4 este de 76 de zile, conform SonarHome.

Perspectiva

SonarHome estimează o revenire a prețurilor cerute în Sectorul 4 la circa 1.522 EUR/m² până la finalul lui 2026 și 1.544 EUR/m² în martie 2027; este o prognoză a unui model, nu o certitudine.

Cât de repede se vinde. Durata medie de vânzare pentru apartamentele din Sectorul 4 (piața secundară), conform SonarHome.

Oferta din zonă. Nu am găsit date publicate despre locuințe livrate sau în construcție pentru Sectorul 4; SonarHome indică doar o creștere de 4,67% a numărului de anunțuri active față de luna anterioară.

Surse: SonarHome – Prețurile apartamentelor București Sectorul 4

Prețuri cerute, nu prețuri de tranzacție.

Generat cu AI din surse publice, la data raportului (19 octombrie 2026).

8 Închiriere

Chirie cerută pe lună în Sector 4, București

~440 € /lună

Între 400 și 800 € pe lună

Randament net pe an

2,9%

• Slab

Chiria e mică față de preț, iar investiția se recuperează greu.

Randament brut

5,3%

înainte de costuri

Randament net

2,9%

după costuri

Venit net pe an

2.853 €

~238 € pe lună

Recuperezi prețul în

35 de ani

preț cerut 100.000 €

Cu credit

Dacă cumperi cu credit, chiria ajunge pentru rată?

Rata lunară **454 €/lună**



Chiria estimată **440 €/lună**



Îți rămâne pe lună, după rată și costuri

-64 € /lună

Chiria nu acoperă rata: ar trebui să adaugi
~64 € pe lună din buzunarul tău.

Calculat cu avans de 15%, credit pe 30 de ani, dobândă de 4,95% pe an. Rata este de 454 € pe lună.

Rămâne = chiria mediană minus rata și 50 € cheltuieli lunare, înainte de impozit și de lunile fără chirie.

Poți schimba avansul, durata și dobânda în tab-ul Credit

Cât se cere pe lună



Minim

400 €/lună

Mediană

440 €/lună

Maxim

800 €/lună

Chirie pe m²: 8,1 €/m²

Chirii cerute (nu contracte semnate), calculate din 15 anunțuri de apartamente cu 2 camere mobilate din Sectorul 4, văzute pe pagina de rezultate Romimo; majoritatea sunt între 400 și 550 EUR.

Datele sunt la nivel de sector, nu de cartier.

Chirii cerute în anunțuri asemănătoare

Romimo Apartament 2 camere zona Eroii Revoluției

400 €/lună

2 cam. · 48 m² · Mobilat · Chirie pe m²: 8,3 €/m²



Romimo

2 Camere de închiriat | Berceni | Metrou | Cat Friendly

400 €/lună

2 cam. · 40 m² · Mobilat · Chirie pe m²: 10 €/m²



Romimo Eroii Revoluției | 2 Camere | Decomandat

450 €/lună

2 cam. · 45 m² · Mobilat · Chirie pe m²: 10 €/m²



Romimo

2 Camere | Berceni | PetFriendly | Centrală Proprie |
Parcare

500 €/lună

2 cam. · 68 m² · Mobilat · Chirie pe m²: 7,4 €/m²



Romimo

Brancoveanu - Orășelul Copiilor - loc parcare inclus

600 €/lună

2 cam. · 55 m² · Mobilat · Chirie pe m²: 10,9 €/m²

Romimo

Închiriere 2 camere lux zona Grand Arena Mall, parcare subterană, bloc nou

800 €/lună

2 cam. · 63 m² · Mobilat · Chirie pe m²: 12,7 €/m²

| Mediana zonei: 440 €/lună

Ipotezele calculului

- Luni fără chiriaș într-un an: 1
- Întreținere și reparații: 1% din chirie
- Cheltuieli lunare cu locuința: 50 €
- Impozit 10% aplicat la 80% din chiria încasată (deducere forfetară de 20%). CASS poate fi datorat, în funcție de alte venituri. De verificat cu un contabil.

Surse: Romimo – Apartamente 2 camere de închiriat Sector 4 București

Chirii cerute în anunțuri, nu chirii încasate.

Generat cu AI din surse publice, la data raportului (19 octombrie 2026). Nu este o garanție de venit.

9 Credit

Estimare credit ipotecar

Avans

15% (80.052 lei)



15%

50%

Pentru prima locuință, până la anumite valori, avansul minim este de obicei 15%; în rest, băncile cer adesea 25%. Verifică regulile care ți se aplică.

Durata

30 ani



Perioada cu dobândă fixă

3 ani

5 ani

Doar variabilă

Dobândă fixă (% pe an)

4.95

Oferte uzuale la 3 ani: 4,79% - 5,1%.

Marjă peste IRCC (% pe an)

2.1

Uzual: 2,1%.

Afișează sumele în

Lei

EUR

Prețul se plătește în lei, la cursul BNR din ziua semnării. Folosit aici: 1 € = 5,3368 lei (BNR, 16 octombrie 2026).

Suma creditului

453.628 lei

Rata lunară, primii 3
ani

2.421 lei

Rata lunară după 3 ani

3.165 lei

Dobânda totală

658.976 lei

Total de plătit

1.112.604 lei

Venit net minim al gospodăriei

7.912 lei / lună

Pentru ca cea mai mare rată să rămână sub 40%
din venit.

Cât te costă pe lună

Total pe lună

2.771 – 6.002 lei

~519 - 1.125 €

Cu liniile opționale (3.004 - 6.492 lei).

● **Rata la bancă** din calculator

2.420 - 3.160 lei

Rata din calculatorul de mai sus: în perioada cu dobândă fixă și după ea. Alege
termenul și avansul în calculator.

● **Întreținere** estimat

190 - 1.220 lei

Estimare după epoca clădirii, fără să știm încălzirea: de la centrală proprie până la
termoficare.

● **Impozit pe clădire** calculat din lege

20 - 81 lei

Codul fiscal, art. 457, în vigoare din 2026: suprafața × valoarea impozabilă × coeficientul rangului localității × cota locală de 0,08-0,2%, cu reducere de 15% la clădiri de 50-100 de ani și de 25% peste 100. Consiliul local poate adăuga cote adiționale (art. 489).

● **Asigurare obligatorie (PAD)** calculat din lege

11 lei

Asigurare obligatorie PAD, tip A (beton, cărămidă arsă): 130 lei pe an, preț fix PAID (Legea 260/2008).

● **Utilități** estimat

130 - 1.530 lei

Estimare: de la curentul electric singur (căldura în întreținere) până la curent plus gaz, fiindcă nu știm încălzirea.

○ **Asigurare facultativă** opțional, estimat

13 - 50 lei

Asigurare a locuinței pentru incendiu, apă și furt; estimare, depinde de suma asigurată. Nu intră în total.

○ **Fond de reparații** opțional, regulă generală

220 - 440 lei

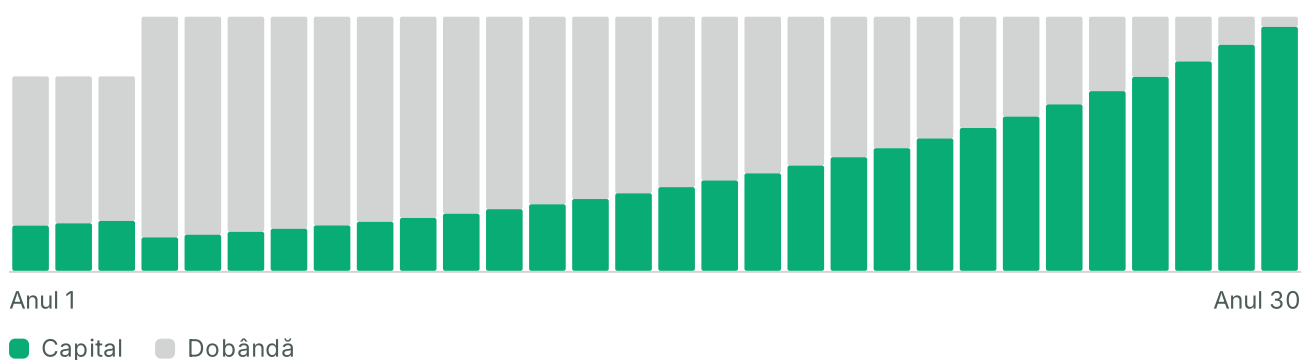
Regulă generală: 0,5-1% din preț pe an pentru reparații. Nu e o obligație și nu intră în total.

Valori pentru iarnă (noiembrie - martie). Vara: 2.771 - 4.462 lei.

Nu știm: anul construcției, tipul de încălzire, zona din localitate (am luat intervalul A-D), rangul localității și clasa energetică. Intervalul acoperă aceste lipsuri.

Estimări orientative, bazate pe reguli fixe: nu sunt o ofertă și nu înlocuiesc facturile reale. Verifică întreținerea la asociație și impozitul la primărie.

Capital și dobândă pe ani



Costuri inițiale (orientativ)

Avans

80.052 lei

Taxe notariale și impozite (1 - 1,5% din preț)

5.337 lei - 8.005 lei

Evaluare

~ 500 lei

Comision de analiză dosar

Diferă de la bancă la bancă

Total aproximativ, fără comisionul băncii

85.889 lei - 88.557 lei

Sume orientative. Depind de proprietate, de notar și de bancă.
IRCC este 5,57% (BNR, 3 octombrie 2026). După perioada fixă, dobânda este IRCC + marjă = 7,67%.

Calcul orientativ. Oferta finală o face banca, după analiza dosarului.

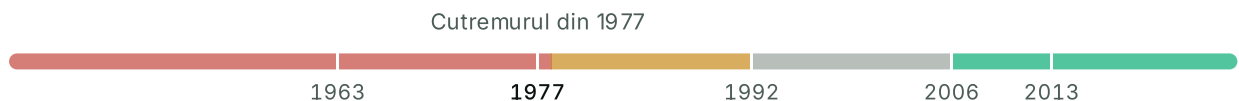
10 Riscuri

Risc seismic

An necunoscut

• An necunoscut An necunoscut

Fără anul construcției nu putem spune ce normativ seismic s-a aplicat. Cere-l vânzătorului sau caută-l în extrasul de carte funciară sau în documentația cadastrală.



Perioada e un indicator statistic. Clasa reală de risc o stabilește doar o expertiză tehnică (Legea 212/2022, clasele Rsl-RsIV).

Hazardul seismic al localității

Valoarea pentru localitate apare în curând.

Lista de risc seismic (AMCCRS)

Bulevardul Unirii 1 nu apare pe lista AMCCRS din 2026.

Pe aceeași stradă, lista are 13 clădiri.

Lista cuprinde doar clădirile pe care primăria le-a inspectat sau care au o expertiză tehnică. Cele mai multe blocuri din București nu au fost evaluate încă, așa că lipsa de pe listă nu spune că blocul e sigur. Uită-te la perioada construcției de mai sus și întreabă asociația dacă există o expertiză.

Pe aceeași stradă, aproape:

Splaiul Unirii 2F: Urgență

Sursa: AMCCRS / Primăria Municipiului București, lista din 2026.

Inundații

• În afara zonelor cartografiate

Adresa nu apare în nicio zonă de hazard din hărțile ANAR.

Hărțile acoperă doar râurile desemnate prin Directiva Inundații. A nu fi în hartă nu înseamnă că zona e ferită de inundații.

O zonă de pe hartă nu este o garanție, în niciun sens: hărțile arată inundațiile râurilor la scara 1:2000 până la 1:25000, nu o parcelă anume. Nu includ apa din ploii puternice, canalizarea care refulează sau inundarea subsolurilor.

Sursa: Administrația Națională Apele Române, hărți de hazard la inundații (Directiva 2007/60/CE), ciclul II, 2022.

Bine de știut

- Este o estimare informativă, nu o expertiză tehnică.
- Perioada construcției este un indicator statistic, nu clasa acestei clădiri.
- Hazardul localității nu este solul parcelei.
- Surse: P100-1/2013 și Legea 212/2022.

11 Lumină naturală și orientare solară

Deschide tab-ul Lumină în aplicație ca să apară aici imaginea luminii și a umbrelor pentru data și ora alese.

Soarele la adresă

Adresa	Bulevardul Unirii 1, Sector 4
Data și ora locală	19 octombrie 2026, 12:00
Fus orar	Europe/Bucharest, UTC+3 (ora de vară)
Direcția soarelui	sud, 162°
Înălțimea soarelui deasupra orizontului	34°
Răsărit / Apus	07:35 / 18:25
Înălțimea clădirii folosită	27,5 m (estimată din numărul de etaje)

Pe 19 octombrie 2026, la ora 12:00 (UTC+3), soarele se află spre sud (162°), la 34° deasupra orizontului. Răsăritul este la 07:35, iar apusul la 18:25. Pe teren plat, umbra clădirii (înaltă de 27,5 m) are circa 41 m și cade spre nord.

Poziția soarelui, umbrele simulate în exterior și lumina reală din apartament sunt lucruri diferite. Lumina din interior depinde de orientarea ferestrelor, de etaj, de clădirile din jur și de geamuri, date pe care nu le avem. Această pagină nu estimează orele de lumină ale apartamentului.

Surse și ipoteze

- Poziția soarelui: calcul astronomic (biblioteca SunCalc) pentru coordonatele adresei, în fusul orar al proprietății, cu ora de vară și ora de iarnă.
- Clădiri și străzi: © OpenStreetMap contributors (ODbL). Înălțimile lipsă sunt estimate din numărul de etaje (3 m pe etaj) sau dintr-o valoare implicită.
- Modelul arată clădirea și împrejurimile pe teren plat, cu cer senin.

Simulare orientativă pentru cer senin, pe teren orizontal. Înălțimile lipsă sunt estimate. Relieful, vegetația și norii nu sunt modelate.

12 De verificat

Lista de verificat

Ce să ceri, de la cine și ce să verifici înainte de a cumpăra. Lista e făcută din datele raportului, după reguli fixe. Bifele rămân în acest browser.

Acte de proprietate

☐ Extras de carte funciară pentru informare

Arată cine e proprietarul, suprafața și dacă există ipotecă, sechestru, servituți sau litigii.

Ce ceri și unde: Îl comanzi online de pe ePay (ANCP) sau de la oficiul de cadastru (OCPI).

Costă în jur de 20-40 de lei. Cere vânzătorului numărul cadastral și numărul de carte funciară.

☐ Actul de proprietate și istoricul lui

Vezi de unde are vânzătorul locuința și dacă lanțul de acte e curat.

Ce ceri și unde: Cere de la vânzător contractul de vânzare, de donație sau de schimb prin care a devenit proprietar. Citește și actele mai vechi, dacă locuința a trecut prin mai multe mâini.

☐ Identitatea vânzătorului și acordul soțului sau soției

Persoana care semnează trebuie să fie cea din cartea funciară. Locuința luată în timpul căsătoriei se vinde de obicei cu acordul ambilor soți.

Ce ceri și unde: Cere cartea de identitate a vânzătorului și certificatul de căsătorie sau o declarație notarială. Verifică ca numele să se potrivească cu extrasul de carte funciară.

☐ Procura, dacă vinde altcineva

Dacă nu semnează chiar proprietarul, procura trebuie să fie autentică și să acopere vânzarea.

Ce ceri și unde: Cere procura în original, autenticată la notar. Verifică să fie valabilă, să cuprindă această locuință și să fie dată pentru vânzare. Dacă ai dubii, sună notarul care a autentificat-o.

☐ **Certificatul de moștenitor, dacă locuința e moștenită**

După o moștenire recentă, trebuie să vândă toți moștenitorii și dreptul trebuie să fie intabulat.

Ce ceri și unde: Cere certificatul de moștenitor și încheierea de intabulare, de la vânzător sau de la notarul care a făcut succesiunea. Verifică dacă ceilalți moștenitori sunt de acord.

Clădire și siguranță

☐ **Blocul nu apare pe lista AMCCRS**

E un semn bun, dar lista cuprinde doar clădiri expertizate. Un bloc vechi poate avea probleme și dacă nu e pe ea.

Ce ceri și unde: Pentru un bloc dinainte de 1978, întreabă asociația dacă are expertiză tehnică. Poți comanda una la un expert atestat MDLPA, cu acordul proprietarului.

☐ **Expertiza tehnică a clădirii**

Un bloc vechi poate avea fisuri sau slăbiciuni pe care nu le vezi la vizionare.

Ce ceri și unde: Cere de la vânzător sau de la asociație raportul de expertiză, dacă există. Dacă nu, comandă una la un expert tehnic atestat MDLPA. Costă de la câteva sute de lei.

☐ **Anul construcției**

Din anunț nu reiese anul, iar de el depind riscul seismic și actele de care ai nevoie.

Ce ceri și unde: Întreabă vânzătorul și caută anul în extrasul de carte funciară, în cartea tehnică sau în certificatul energetic.

☐ **Modificările interioare sunt autorizate**

Un perete demolat sau o terasă închisă fără autorizație te poate costa mai târziu, la revânzare sau la o inspecție.

Ce ceri și unde: Întreabă vânzătorul dacă s-a modificat ceva. Cere autorizația de construire pentru lucrări și planul actualizat. Compară planul din actele cadastrale cu ce vezi.

☐ **Certificatul de performanță energetică**

Este obligatoriu la vânzare și arată cât costă încălzirea.

Ce ceri și unde: Îl cere vânzătorului, care îl obține de la un auditor energetic atestat. La notar, certificatul trebuie să fie anexat contractului. Verifică să fie valabil și să fie pentru această locuință.

Bani și datorii

☐ Adeverința de la asociația de proprietari

La notar e obligatorie dovada că nu sunt datorii la întreținere.

Ce ceri și unde: Cere de la asociația de proprietari (administrator) o adeverință de la zi, cu datele de contact. Cere și cheltuielile lunare din ultimele luni.

☐ Certificatul fiscal de la primărie

Arată că impozitele și taxele locale sunt plătite. Datoriile la stat pot trece la cumpărător.

Ce ceri și unde: Îl ceri de la direcția de taxe și impozite a primăriei (ghișeu sau online). Vanzătorul îl ia pe numele lui, cu valabilitate scurtă, deci verifică data.

☐ Facturile de utilități la zi

Nu vrei să preiei datorii la apă, curent, gaze sau internet.

Ce ceri și unde: Cere ultimele facturi plătite și dovada plății. Notează citirile contoarelor la predare și schimbă contractele pe numele tău.

☐ Fondul de reparații și lucrările viitoare

Dacă blocul are lucrări mari aprobate, plătești și tu o parte, chiar dacă nu ai votat.

Ce ceri și unde: Întreabă asociația de fondul de reparații și de lucrările planificate (fațadă, acoperiș, lift). Cere procesele-verbale ale ultimelor adunări.

Vizionare

☐ Umezeală și mucegai

Sunt cele mai scumpe probleme de remediat și se ascund ușor sub vopsea.

Ce ceri și unde: Uită-te în colțuri, pe tavan, în baie, sub ferestre și în spatele mobilei. Miroase aerul. Cere să fie deschise dulapurile de pe pereții exteriori.

☐ Instalațiile: electrică, apă, încălzire

Instalațiile vechi se schimbă greu și scump.

Ce ceri și unde: Verifică tabloul electric, prizele și siguranțele. Deschide robinetii și vezi presiunea apei. Uită-te la țevi și la scurgeri. Cere ultima revizie la centrala termică sau la gaze.

☐ Geamuri, uși și izolație

Geamurile slabe înseamnă frig, zgomot și facturi mari.

Ce ceri și unde: Deschide și închide fiecare geam și ușă. Uită-te la garnituri și la colțurile ferestrelor. Întreabă ce izolație are blocul sau casa.

☐ **Zgomot și vecini**

Zgomotul nu se vede la o vizionare scurtă și se schimbă după oră.

Ce ceri și unde: Treci pe acolo dimineața, seara și în weekend. Ascultă strada și scara. Dacă poți, vorbește cu un vecin despre bloc și despre liniște.

☐ **Scara, liftul și părțile comune**

Starea scării arată cum e administrat blocul.

Ce ceri și unde: Uită-te la scară, la lift, la ușa de la intrare și la subsol. Întreabă cât de des se face curățenie și dacă liftul a fost revizuit.

☐ **Parcare și acces**

Un loc de parcare greu de găsit se simte în fiecare zi.

Ce ceri și unde: Vino la ore diferite și vezi dacă găsești loc. Întreabă dacă locul e al apartamentului sau public. Verifică accesul pentru mașină și pentru ambulanță.

☐ **Locul de parcare este inclus în preț?**

Un loc poate costa mult în plus, poate fi doar închiriat sau poate să nu vină deloc cu locuința, iar parcare pe stradă poate fi greu de găsit.

Ce ceri și unde: Întreabă în scris dacă locul sau garajul e inclus, dacă e în actul de proprietate sau doar închiriat și cât costă dacă e în plus. În București, întreabă cum e parcare de reședință pe stradă.

☐ **Internet și semnal mobil**

Dacă lucrezi de acasă, o conexiune slabă te costă în fiecare zi, iar anunțul nu spune niciodată ce furnizori ajung în bloc.

Ce ceri și unde: Întreabă vecinii sau asociația ce furnizori de fibră sunt în bloc și la ce preț. Verifică adresa pe hărțile de acoperire ale operatorilor și pe instrumentele ANCOM (vhcn.ancom.ro, aisemnal.ro). La vizionare, testează semnalul telefonului în fiecare cameră și rulează un test de viteză dacă proprietarul are internet.

☐ **Vizitează de două ori**

A doua vizită îți arată ce ai trecut cu vederea prima oară.

Ce ceri și unde: Mergi a doua oară la altă oră, dacă se poate cu cineva care se pricepe. Fă poze și notează ce vrei să negociezi.

Credit

☐ **Pre-aprobarea creditului**

Îți arată cât poți împrumuta, înainte să promiți un preț.

Ce ceri și unde: Depune dosarul la una sau două bănci: act de identitate, adeverință de venit și extras de cont. Pre-aprobarea durează câteva zile.

☐ **Evaluarea ANEVAR comandată de bancă**

Banca împrumută pe valoarea din evaluare, nu pe prețul din anunț. Diferența o pui tu.

Ce ceri și unde: Banca îți dă lista de evaluatori ANEVAR acceptați. Cere raportul și vezi valoarea de piață. Evaluarea costă de obicei câteva sute de lei.

☐ **Compară ofertele după DAE**

Dobânda singură nu arată costul total. DAE include comisioane și asigurări.

Ce ceri și unde: Cere oferta scrisă de la 2-3 bănci. Compară DAE, comisionul de analiză, avansul cerut și costul asigurărilor.

☐ **Întreabă banca despre blocul vechi**

Unele bănci cer expertiză sau refuză blocuri dinainte de 1978.

Ce ceri și unde: Spune băncii anul și adresa blocului, la început. Întreabă ce documente cere pentru o clădire veche.

☐ **Asigurările: PAD și cea facultativă**

PAD (asigurarea obligatorie a locuinței) e cerută de lege, iar banca o cere la credit. Cea facultativă acoperă mai mult.

Ce ceri și unde: Faci PAD de la orice asigurător autorizat, online sau la ghișeu. Cere oferte pentru asigurarea facultativă a locuinței și, dacă banca o cere, pentru cea de viață.

Antecontract și semnare

☐ **Antecontractul: ce scrii în el**

Antecontractul te leagă de vânzător. Ce nu e scris acolo, greu se mai cere.

Ce ceri și unde: Scrie suprafețele exacte, prețul, termenul pentru actul la notar, avansul, condițiile de returnare, penalitățile pentru ambele părți și ce rămâne în casă. Poți semna la notar sau la avocat.

☐ **Avansul: prin bancă, nu în numerar**

Un transfer lasă dovadă. Banii în mână sunt greu de demonstrat.

Ce ceri și unde: Plătește avansul prin transfer bancar, cu explicația plății. Cere chitanță sau o mențiune în antecontract. Trece clar când ți se restituie avansul.

☐ **Extras de carte funciară actualizat, în ziua semnării**

Între primul extras și semnare pot apărea sarcini noi.

Ce ceri și unde: Cere notarului să verifice cartea funciară în ziua semnării. Nu semna dacă apare o ipotecă sau o notare nouă, fără să înțelegi ce înseamnă.

☐ **Predarea: proces-verbal și contoare**

Predarea clară evită discuții despre ce a rămas în casă și ce datorii mai sunt.

Ce ceri și unde: Fă un proces-verbal de predare-primire, cu inventarul, cheile și citirile contoarelor. Fă poze în ziua predării.

☐ **Bugetul costurilor din jurul prețului**

Pe lângă preț plătești onorariul notarului, taxele de carte funciară și, uneori, comisioane.

Ce ceri și unde: Cere notarului o ofertă scrisă înainte de semnare.

☐ **Valoarea din grila notarială**

Notarul calculează taxele la cel puțin valoarea minimă din grila notarilor, chiar dacă prețul e mai mic.

Ce ceri și unde: Întreabă notarul ce valoare impozabilă folosește pentru această locuință. Poți compara cu cifrele din tab-ul Preț.

Listă orientativă, nu consultanță juridică. Pentru actele importante, întreabă notarul sau un avocat.

13 Surse

Surse

De unde provine fiecare informație din acest raport.

Datele introduse de tine

Consultat la 19 octombrie 2026

Agencia Europeană de Mediu, statistici anuale ale calității aerului (RNMCA / ANPM)

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Lista clădirilor expertizate tehnic, AMCCRS / PMB (2026)

Consultat la 19 octombrie 2026

Eurostat, grila GEOSTAT a recensământului 2021 (celule de 1 km), © Uniunea Europeană. Date prelucrate de fairlyhome (însulate pe un cerc, după ponderea suprafeței); Eurostat nu răspunde de prelucrare.

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

INS, Recensământul populației și locuințelor 2021, rezultate definitive

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

ANAR, hărți de hazard la inundații, ciclul II (2022)

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

European Environment Agency, strategic noise maps of the Environmental Noise Directive (round 4)

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

OpenStreetMap (Overpass)

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

OpenStreetMap (Overpass)

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Eurostat, GEOSTAT Census 2021 population grid (1 km)

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Storia – Apartamente 2 camere Sectorul 4

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Romimo – Apartamente 2 camere Sector 4

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Sonarhome – Prețurile apartamentelor Sectorul 4

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Camera Notarilor Publici București, studiu de piață 2026

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

Romimo – Apartamente 2 camere de închiriat Sector 4 București

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

SonarHome – Prețurile apartamentelor București Sectorul 4

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)

INS, Indicii prețurilor proprietăților rezidențiale (IPPR101), 2015=100

Consultat la 19 octombrie 2026

[Deschide sursa](#)