

Apartment 3 camere — Cartier Cedar, Northbridge

Str. Aurora nr. 18, Cartier Cedar, Northbridge

€162,000

Preț cerut

+3.5% față de piață

€156,500

Valoare corectă estimată

Proprietate fictivă folosită ca demo public pentru raportul de prezentare

Suprafață

82 m²

Camere

3

Etaj

4/6

Stare

Gata de mutare

An constr.

2014

Cls. energie

B

8.1/10

Scor preț
= Stable

8.7/10

Scor zonă
+ Up

7.4/10

Potențial investiție
+ Up

1.8/10

Risc juridic
= Stable

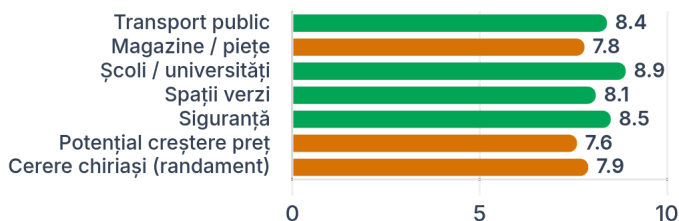
2.1/10

Risc structural
= Stable

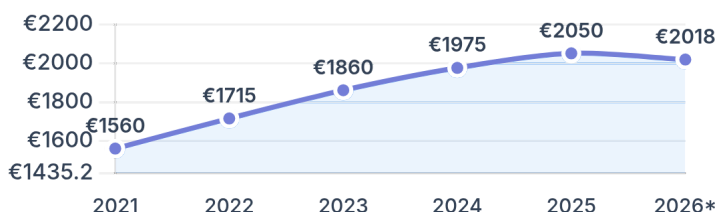
8.3/10

Scor general
+ Up

Scorul facilităților din zonă



Evoluția prețului/mp în Cartier Cedar (ultimii 5 ani)

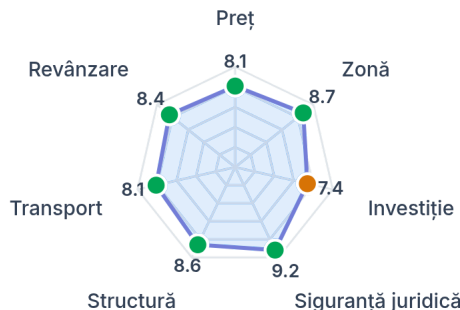


Indicatori de mediu

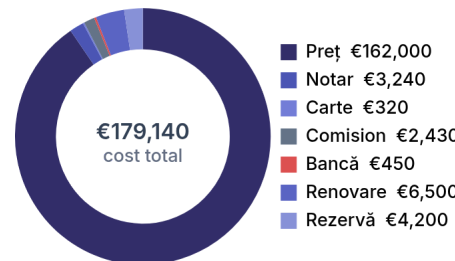
41 AQI — Bun

Calitate aer	Bună
Zgomot	Moderat (44 dB)
Spații verzi	52%
Surse poluare	Trafic arteră secundară
Walkability	Foarte bun (82/100)

Profilul proprietății



Costul total de achiziție (nu doar prețul listat)



E Clasă energetică: **C** — costuri medii

! Risc seismic: **Clasa II (moderat)**

S Sarcini CF: **Niciuna identificată**

R Cadastru: **Intabulat**

U Lift: **Există**

P Parcare: **Loc subteran inclus**

7.8/10

Recomandare finala

CUMPĂRĂ CU NEGOCIERE

Proprietate solidă în zonă premium — prețul cerut e supraestimat cu ~7%, dar zona și potențialul de investiție justifică interesul.

Ideal pentru

- Familie cu 1-2 copii care vrea o zonă liniștită și bune școli
- Investitor imobiliar care caută randament prin închiriere
- Persoană care lucrează remote și valorizează liniștea și spațiul verde

Nu se recomanda

- Cumpărător cu buget fix care nu poate negocia prețul
- Cineva care vrea locuință gata de mutat fără investiții suplimentare
- Persoană sensibilă la risc seismic (clădire 1972, clasa II)



Raport de proprietate verificat

Acest raport este generat pe baza datelor publice disponibile din piață și a analizelor comparative statistice.



Generat la: **22.05.2026**
Valabilitate analiză: **30 zile**

Prețul listat este peste valoarea corectă estimată, iar costul complet de intrare depășește semnificativ prețul din anunț. Proprietatea rămâne interesantă, dar doar cu strategie clară de negociere și cu buget realist pentru costuri conexe.

Valoare și cost total

Diferența de aproximativ 10.000 EUR între prețul cerut și valoarea corectă nu este dramatică pentru o zonă premium, dar devine relevantă când o adaugi peste taxele de tranzacție, eventualul comision și costurile de punere la punct. Din perspectiva unui cumpărător disciplinat, decizia nu ar trebui să fie doar despre prețul de listare, ci despre suma totală blocată în primele 6-12 luni.

Preț cerut	148,000 EUR	Valoare corectă	138,000 EUR
Diferență	10,000 EUR	Supraestimare	7.2 %

La acest nivel de preț, fiecare 1% negociat înseamnă aproximativ 1.480 EUR economisiți imediat.

Costurile administrative sunt mici relativ la preț, dar costurile tehnice pot varia mult după vizionare detaliată.

Dacă planul este de păstrare 7+ ani, diferența de intrare se amortizează mai ușor prin aprecierea zonei.

Dacă planul este revânzare rapidă (sub 3 ani), intrarea la preț apropiat de fair value devine critică.

Cost	Suma	Obligatoriu
Taxe tranzacție <i>Notar + intabulare, estimare standard</i>	€3,256	Da
Comision agenție <i>Poate fi negociat sau eliminat în funcție de tranzacție</i>	€2,220	Optional
Renovare + rezervă <i>Pentru actualizare funcțională + marjă de neprevăzute</i>	€11,000	Optional
Total estimat achiziție	€164,826	

Credit și negociere

Diferența dintre scenarii nu este doar despre rata lunară, ci despre flexibilitatea financiară pe termen lung. În practică, avansul mai mare reduce presiunea lunară și riscul de stres financiar în anii cu dobânzi volatile. Negocierea trebuie făcută cu argumente concrete, nu doar cu o cerere generică de discount.

Dacă banca evaluează sub prețul negociat, diferența trebuie acoperită din surse proprii.

Un avans mai mare poate crește puterea de negociere în fața vânzătorului (tranzacție mai sigură).

Înainte de ofertă finală, validează estimarea de renovare cu 1-2 oferte reale de la executanți.

Preț tinta: €138,000

- Intră cu ofertă inițială 136.000-138.000 EUR, susținută de comparabile recente pe mp și anul construcției.
- Folosește argumentul costului de aducere la standard (renovare + rezervă), nu doar diferența de piață teoretică.
- Condiționează oferta finală de verificarea tehnică și juridică, cu clauză de retragere în caz de neconformități.
- Negociază separat elementele auxiliare: termen predare, mobilier rămas, comision, eventuale remedieri înainte de semnare.

Scenarii orientative, 25 ani, 6,8%. Include test de stres la +1 punct procentual dobândă.



Raport de proprietate verificat

Acest raport este generat pe baza datelor publice disponibile din piață și a analizelor comparative statistice.



Generat la: 22.05.2026
Valabilitate analiză: 30 zile



GET YOUR
Consultant

Generează o analiză completă

Obține raport