



ESTUDO DE MERCADO

APARTAMENTO • T3 • 188 M²

Zoom Orbit LDA

info@zoomorbit.eu



Tipo de imóvel:
Apartamento



Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

DETALHES DO IMÓVEL

| | | | |
|-------------------------|---|--------------------|-------------------|
| Morada: | R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal | | |
| Latitude: | 41.47532532441687 | Longitude: | -8.25539321138288 |
| Tipo de imóvel: | Apartamento | Condição: | Para recuperação |
| Certificado energético: | F | Número de quartos: | 3 |
| Ano de construção: | 1990 | Casas de banho: | 1 |
| Andar: | 2 | Área bruta: | 188 m² |
| Varanda: | SIM | Jardim: | SIM |
| Boa exposição solar: | SIM | | |



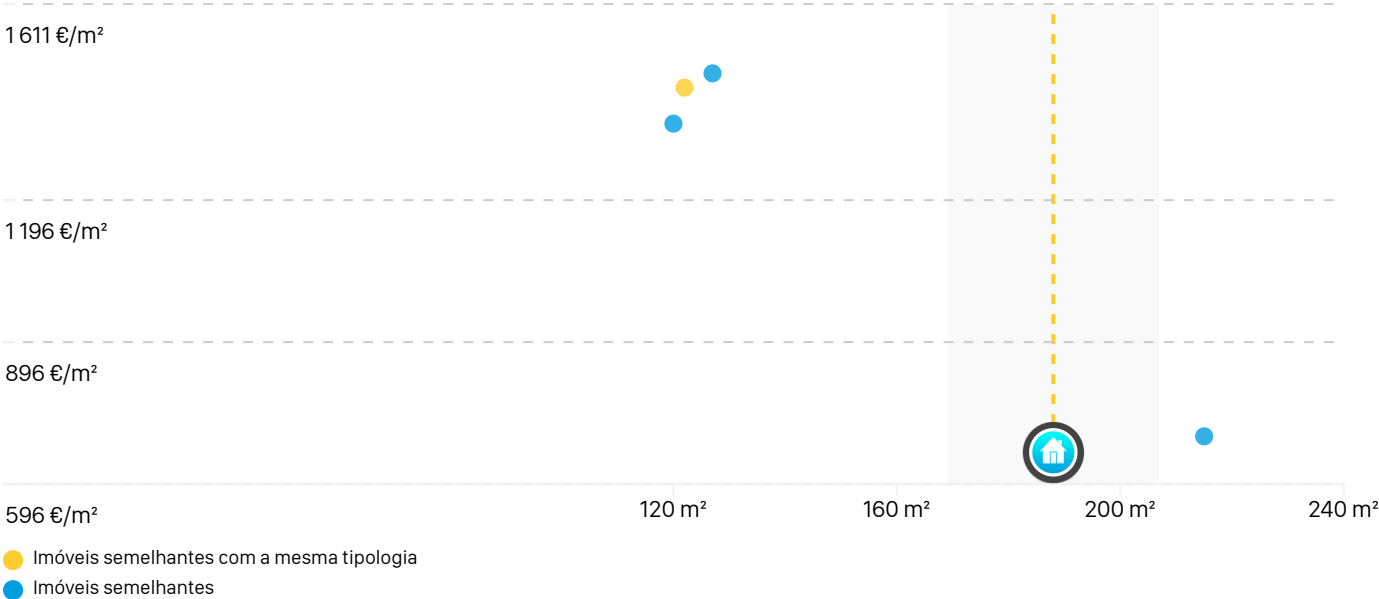
Tipo de imóvel:
Apartamento



Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

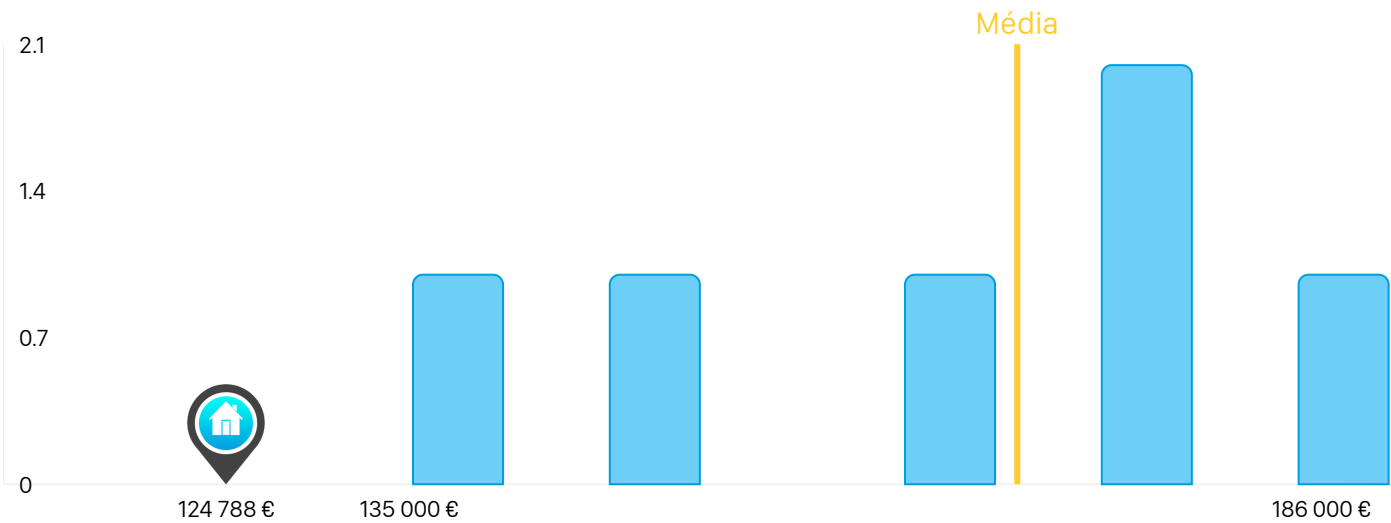
Imóveis semelhantes na vizinhança com base no preço unitário

Como se compara este imóvel com os 4 anúncios de imóveis recentes na área?



Segmentos de preço para imóveis semelhantes listados na vizinhança

Como estão distribuídos os preços para anúncios de imóveis similares na área?





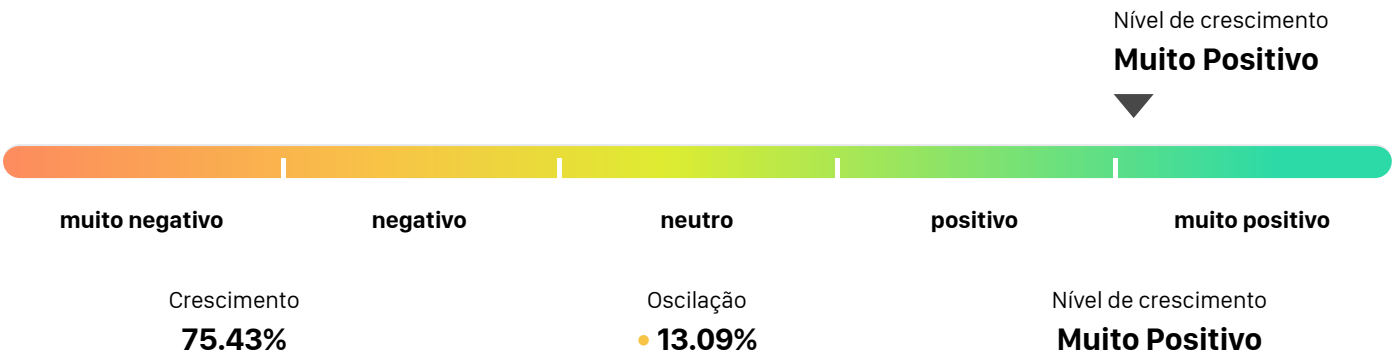
Tipo de imóvel:
Apartamento



Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

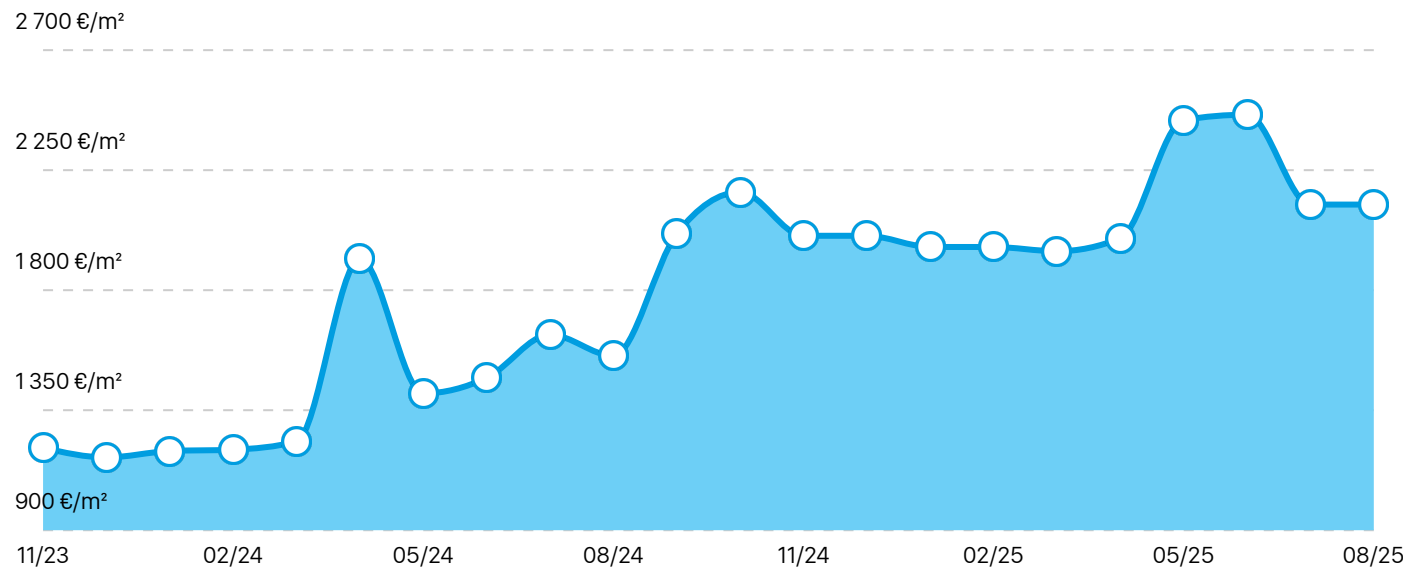
Variação temporal

Dispersão em termos relativos ao valor médio combinada com a variação percentual ao longo do tempo.



Evolução temporal

Preço por metro quadrado (unitário) para Apartamentos na freguesia de São Torcato.





Tipo de imóvel:
Apartamento



Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

PONTOS DE INTERESSE

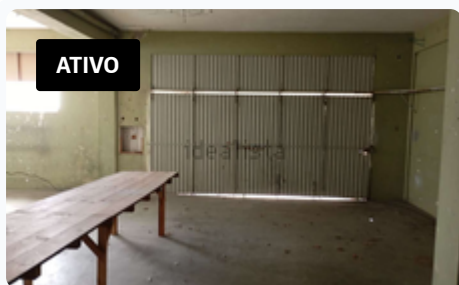
- | | | |
|--|--|---|
|  Café Vimaranes 2.96 km |  Neca Magalhães 2.94 km |  Mosteiro 0.61 km |
|  Freitas 1.13 km |  O Moinho 2.13 km |  Doce Sabor 2.08 km |
|  Sal&Brasa 2.07 km |  Casa de Pasto O Pinheiro 1.52 km |  Frutaria Carla 2.03 km |
|  MediCastro 1.12 km |  Adega dos Segredos 0.71 km |  Banco de Apoio Social 0.70 km |
|  Bar Millennium 0.93 km |  CSI 0.81 km |  Clínica Médica de São Torcato 0.89 km |
|  Mente Activa Centro de Estudos 0.88 km |  O nosso bar 0.94 km |  4 Estações 0.65 km |
|  Café Brás 0.86 km |  Café Sol Quente 0.88 km |  Pizzaria Central 0.86 km |
|  Bons Ares 1.10 km |  Churasqueira Torcatense 0.95 km |  Doce Minho 0.95 km |
|  Fonte do Santo 1.14 km |  Restaurante Rampinhas 0.91 km |  Torcato 1.16 km |
|  Pão Quente Pastelaria Boa Esperança 1.92 km |  Jardim de Infância de Pulo Aldão 1.83 km |  PharmaLife 2.42 km |



Tipo de imóvel:
Apartamento



Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal



ATIVO

135 000 €

3 qrts 260 m² E

União das freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião

Apartamento • Para recuperação

Dias no mercado: **56 dias**

Distância: **4.10 km**



Tipo de imóvel:
Apartamento

Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

INTERVALO DE VALORES

124 788 €

663 €/m²

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

105 759 €

147 241 €

562 €/m²

783 €/m²

Morada: R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

| | | | |
|-----------------|-------------|----------------|--------------------------------|
| Tipo de imóvel: | Apartamento | Ativo: | T3 • 188 m² • Para recuperação |
| Renda máxima: | 620 € | Yield máxima: | 5.1 % |
| Renda (média): | 500 € | Yield (média): | 4.8 % |
| Renda mínima: | 402 € | Yield mínima: | 4.6 % |

DETALHES DOS COMPARÁVEIS



135 000 €

preço médio dos imóveis comparáveis selecionados



280 m²

área média dos imóveis comparáveis selecionados



482 €/m²

preço unitário médio dos imóveis comparáveis selecionados



1 mês

tempo médio no mercado dos comparáveis selecionados



5 km

raio de procura considerado para seleção de comparáveis



18 images

número médio de imagens por comparável



Tipo de imóvel:
Apartamento



Morada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

METODOLOGIA

Este relatório foi realizado com a ferramenta de estimativa de preços automática desenvolvida pela empresa Alfredo AI - Real Estate Analytics.

Preços estimados

Intervalo que apresenta os valores de oferta e transação, máximo e mínimo, mais prováveis para o imóvel simulado. Valor Máximo Estimado (asking price) ou preço da oferta. Preço pelo qual espera vender ou arrendar. Valor Mínimo Estimado (bid price) ou preço mais baixo que pode ser encontrado no mercado. Preço a partir do qual os potenciais compradores ou arrendatários começam a interessar-se pelo imóvel motivando uma venda rápida do mesmo. Valor de Mercado Estimado. Preço provável com o qual, o comprador e o vendedor ou, o arrendador e o arrendatário, fecham a operação. Situa-se sempre entre o preço mínimo e máximo estimado.

O Relatório de Intervalo Padronizado de Oferta (RIPDO)

O RIPDO apresenta uma análise detalhada e explicativa dos preços estimados. De modo a sustentar os valores calculados, usando machine learning, o RIPDO é um relatório detalhado que sustenta a escolha destes valores. Este relatório combina as práticas correntes dos mediadores/avaliadores com uma análise geográfica localmente linear. O RIPDO contém gráficos relacionados com o imóvel fornecido numa área geográfica similar. Contém também estatísticas agregadas e pode apresentar ainda uma tabela de imóveis similares à venda no mercado assim como uma tabela de imóveis vendidos.

Método aplicado

O intervalo é calculado estatisticamente, auxiliado por machine learning, com base na análise e cruzamento de várias bases de dados referentes ao mercado imobiliário e uniformizados pela infraestrutura da Alfredo AI. Numa segunda fase, é aplicado o método comparativo em larga escala de acordo com as melhores práticas do mercado imobiliário.

Para o cálculo deste intervalo são usadas características que permitem descrever o imóvel em questão. O cálculo tem em conta uma avaliação da liquidez e do índice de especulação da zona envolvente. Para o cálculo deste valor, têm-se em conta outros dados para além do preços dos anúncios, nomeadamente dados reais de transação, obtidos através de parcerias com a banca e mediadores.

Avisos

Este relatório de estimativa de preços tem um carácter meramente orientativo. Em nenhum caso os relatórios poderão ser considerados como avaliações oficiais. Este relatório não tem validade jurídica.