



ESTUDO DE MERCADO

MORADIA • T2 • 90 M²

Zoom Orbit LDA

info@zoomorbit.eu

Tipo de imóvel:
MoradiaMorada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

DETALHES DO IMÓVEL

Morada:	R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal		
Latitude:	41.475259	Longitude:	-8.2554769
Tipo de imóvel:	Moradia	Condição:	Renovado
Certificado energético:	A	Número de quartos:	2
Casas de banho:	2	Área de terreno:	160 m ²
Área bruta:	90 m ²	Ar condicionado:	SIM
Garagem:	SIM	Vidros duplos:	SIM
Estores eléctricos:	SIM	Cozinha equipada:	SIM
Jardim:	SIM	Boa exposição solar:	SIM
Arrecadação:	SIM	Suite:	SIM
Roupeiro(s):	SIM		



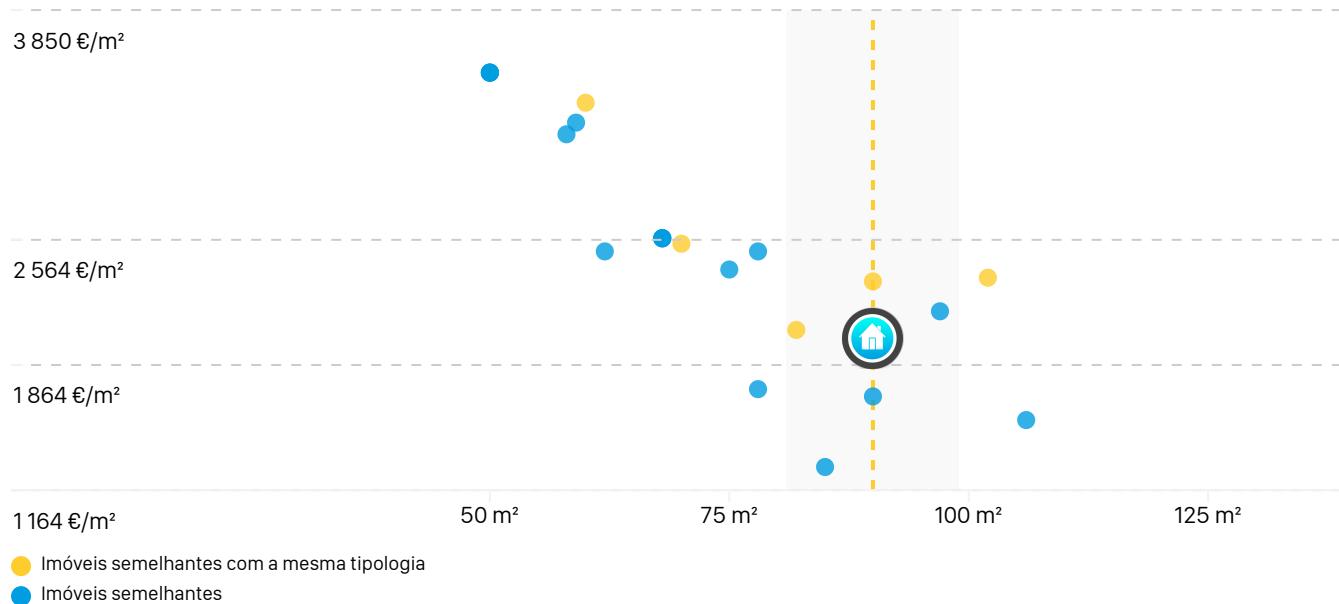
Tipo de imóvel:
Moradia



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

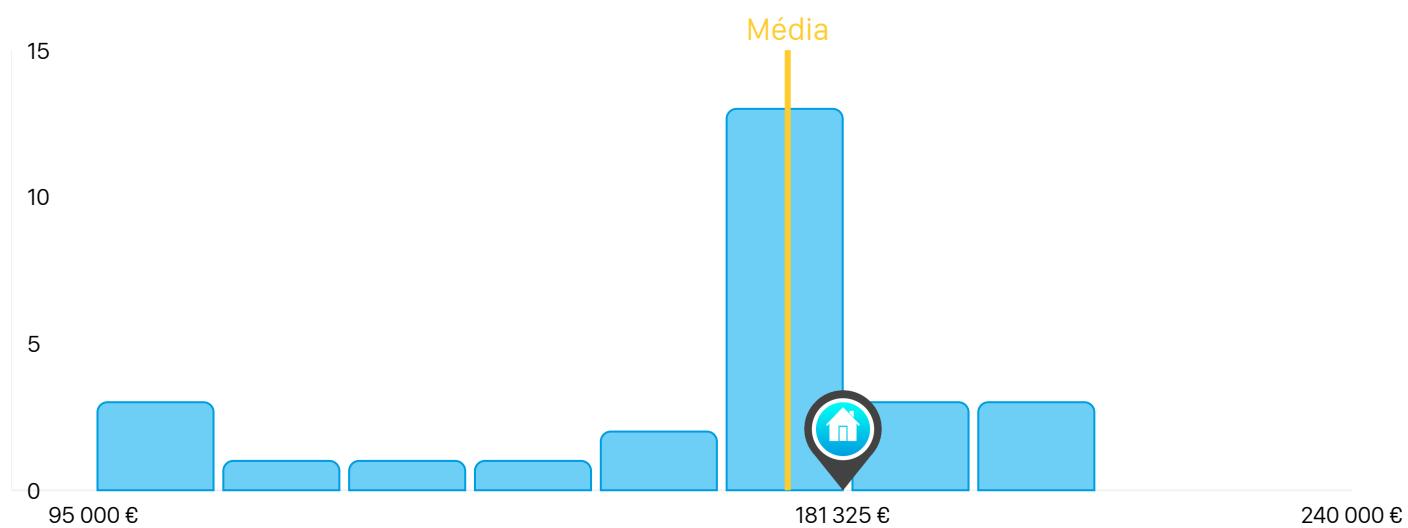
Imóveis semelhantes na vizinhança com base no preço unitário

Como se compara este imóvel com os 23 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:
Moradia



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.

Nível de crescimento

Neutro



muito negativo

negativo

neutro

positivo

muito positivo

Crescimento

-4.02%

Oscilação

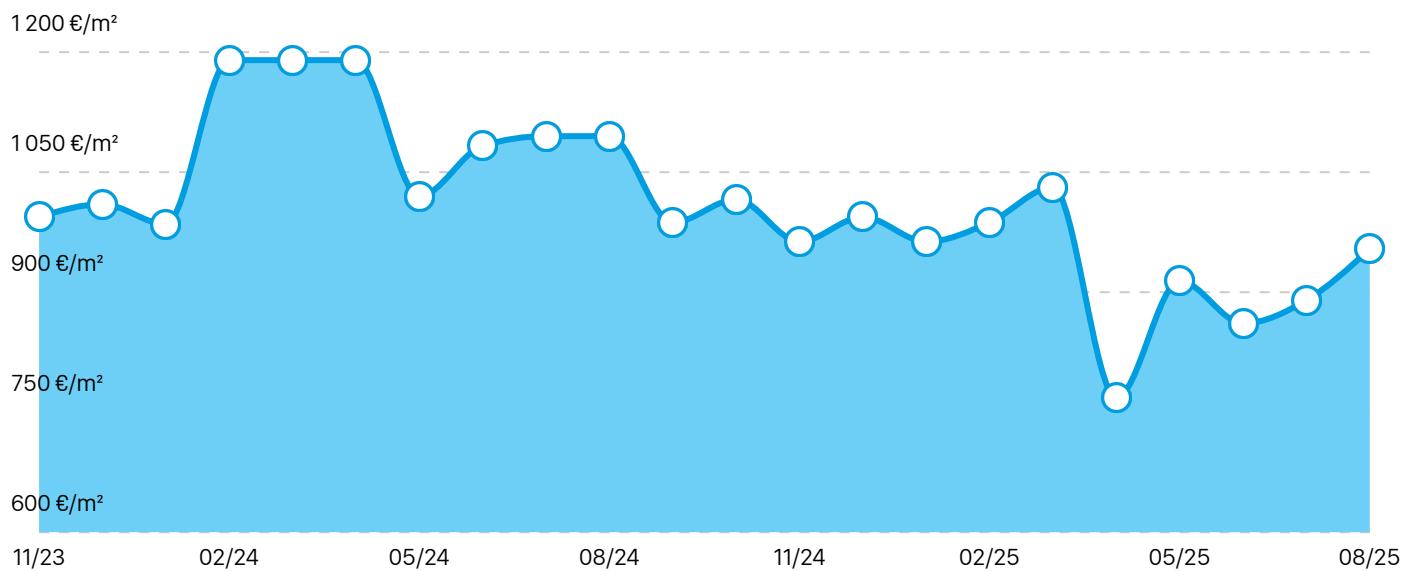
8.54%

Nível de crescimento

Neutro

Evolução temporal

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





Tipo de imóvel:
Moradia



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

PONTOS DE INTERESSE

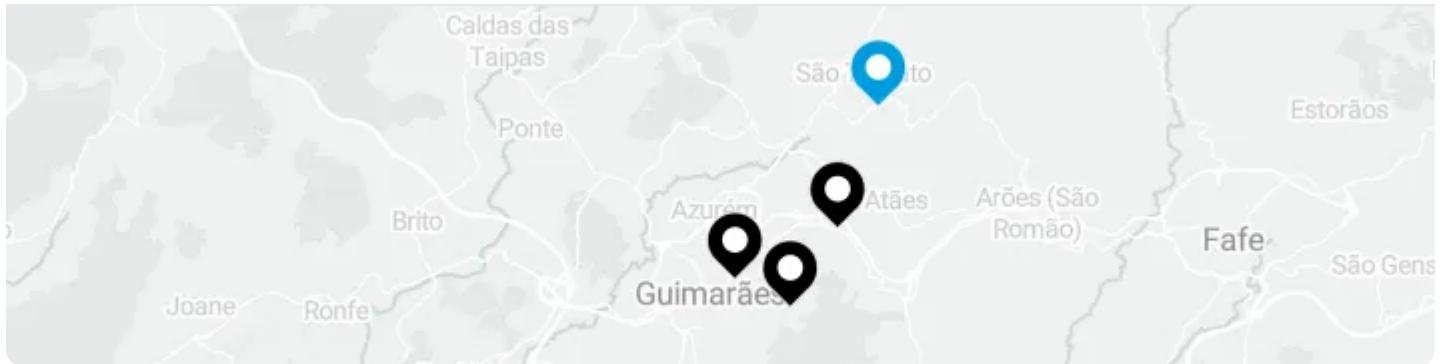
Café Vimaranes 2.95 km	Neca Magalhães 2.93 km	Mosteiro 0.62 km
Freitas 1.12 km	O Moinho 2.12 km	Doce Sabor 2.07 km
Sal&Brasa 2.06 km	Casa de Pasto O Pinheiro 1.52 km	Frutaria Carla 2.02 km
MediCastro 1.11 km	Adega dos Segredos 0.71 km	Banco de Apoio Social 0.71 km
Bar Millennium 0.93 km	CSI 0.81 km	Clínica 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 0.87 km
Bons Ares 1.11 km	Churasqueira Torcatense 0.95 km	Doce Minho 0.95 km
Fonte do Santo 1.15 km	Restaurante Rampinhas 0.92 km	Torcato 1.17 km
Pão Quente Pastelaria Boa Esperança 1.91 km	Jardim de Infância de Pulo Aldão 1.82 km	PharmaLife 2.41 km



Tipo de imóvel:
Moradia



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



178 000 €

2 qrts 65 m² B

Mesão Frio

Moradia • Usado

Dias no mercado: **4 dias**

Distância: **2.55 km**



199 900 €

2 qrts 60 m² B

União das freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião

Moradia • Usado

Dias no mercado: **67 dias**

Distância: **4.46 km**



170 000 €

2 qrts 63 m² F

Costa

Moradia • Usado

Dias no mercado: **347 dias**

Distância: **4.35 km**



Tipo de imóvel:
MoradiaMorada:
R. da Corredoura 1613, 4800-863 São Torcato, Portugal

INTERVALO DE VALORES

181 325 €2 014 €/m²

VALOR MÍNIMO



VALOR MÁXIMO

140 076 €1556 €/m²**234 720 €**2 608 €/m²**Morada:**

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

Tipo de imóvel:

Moradia

Ativo:T2 • 90 m² • Renovado**Renda máxima:**

905 €

Yield máxima:

4.6 %

Renda (média):

689 €

Yield (média):

4.6 %

Renda mínima:

525 €

Yield mínima:

4.5 %

DETALHES DOS COMPARÁVEIS

**182 633 €**preço médio dos imóveis comparáveis
selecionados**2 649 €/m²**preço unitário médio dos imóveis comparáveis
selecionados**5 km**raio de procura considerado para seleção de
comparáveis**70 m²**área média dos imóveis comparáveis
selecionados**4 meses**tempo médio no mercado dos comparáveis
selecionados**12 images**

número médio de imagens por comparável



Tipo de imóvel:
Moradia



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 caráter meramente orientativo. Em nenhum caso os relatórios poderão ser considerados como avaliações oficiais. Este relatório não tem validade jurídica.