

Estimativa de preço do imóvel

Apartamento em Rua Luciano Cordeiro, 74A, 1150-337 Lisboa

5 Abril 2019

Imóvel

Dados do imóvel

Morada	Rua Luciano Cordeiro, 74A, 1150-337 Lisboa
Superfície	70 m²
Tipologia	Apartamento

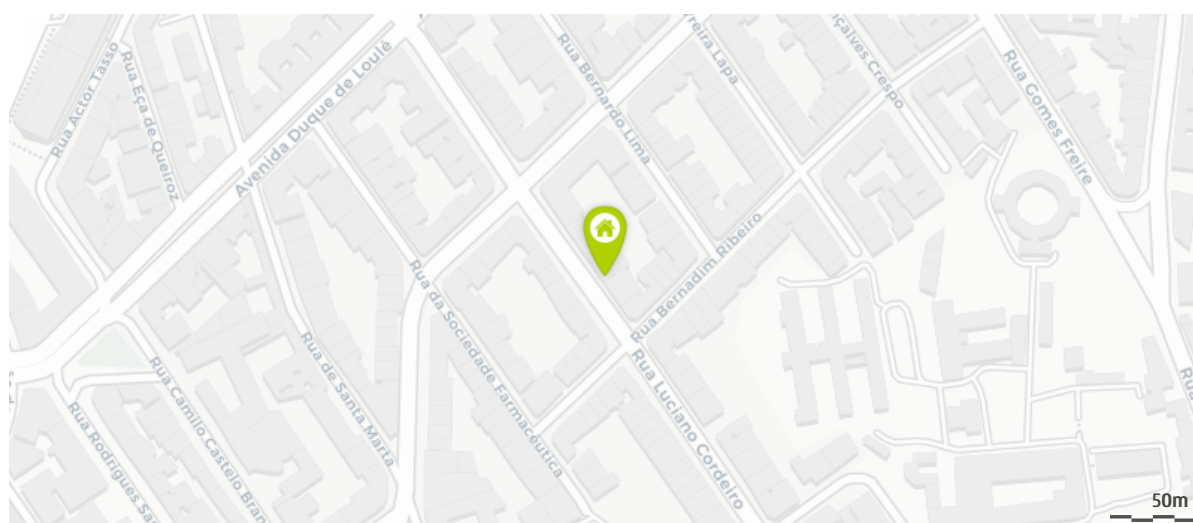
Fonte: Direcção Geral do Cadastro

Descrição

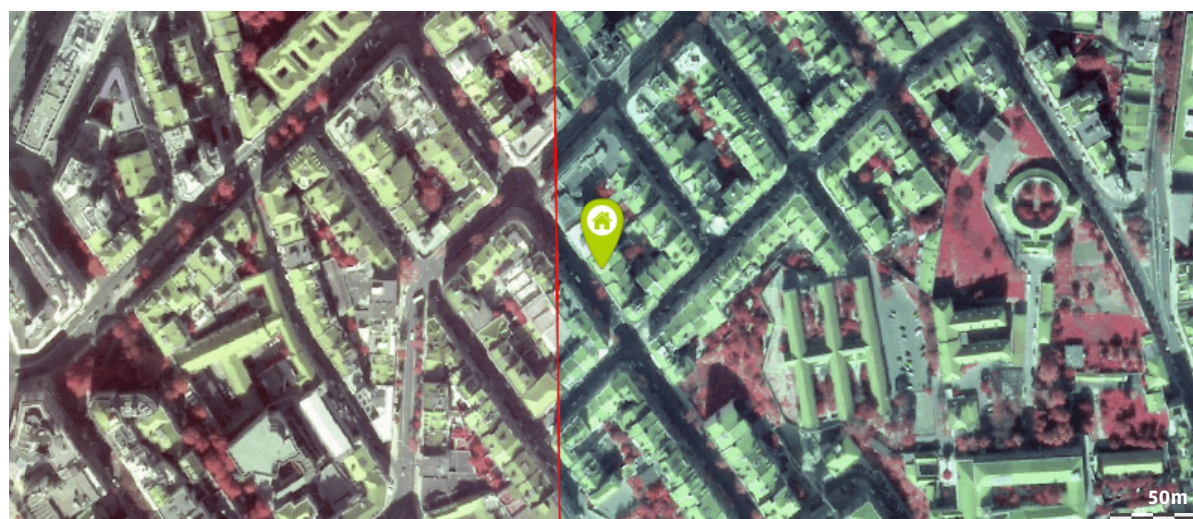
O imóvel encontra-se numa superfície de **70 m²**.

Localização

Localização da propriedade correspondente ao imóvel.



Fonte: © OpenStreetMap contribuidores, © CartoDB



Fonte: Imagem cortesia de © Direção-Geral do Território de Portugal

Compra e venda

O preço estimado do imóvel para a realização de operações de **compra e venda** é de **431.105 EUR**. Esta estimativa não inclui o preço de anexos do imóvel como garagens e arrecadações.

431.105 €

Mínimo estimado

357.777 €

5.111 €/m²

Máximo estimado

441.700 €

6.310 €/m²

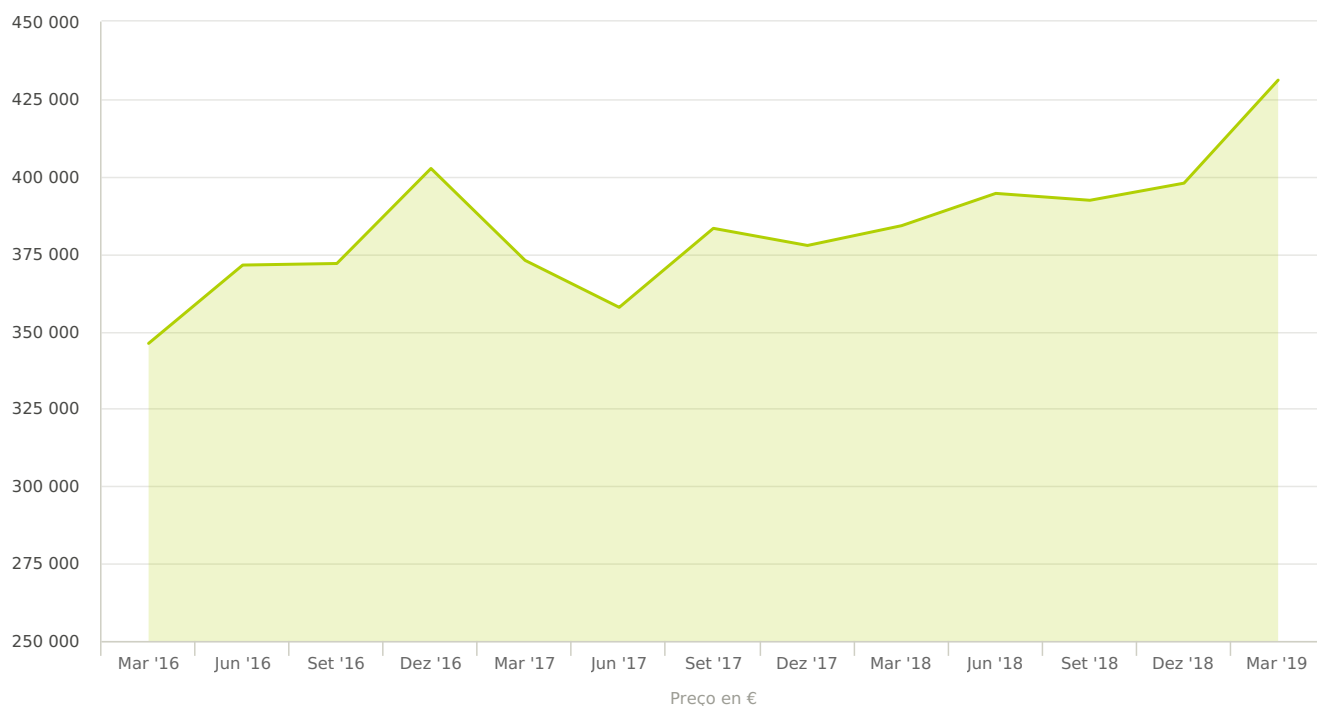
Aumento do valor devido a garagem / arrecadação

Caso deseje utilizar os preços, incluindo garagem e arrecadação, a avaliação económica será a seguinte.

Os preços médios na zona para garagens e arrecadações encontram-se detalhados abaixo.

	€	€/m²
Máximo	441.700	6.310
Estimado	431.105	6.159
Mínimo	357.777	5.111
Garagem	19.500	
Arrecadação		1.057

Evolução do preço estimado



Estimativa realizada a **5 Abril 2019**

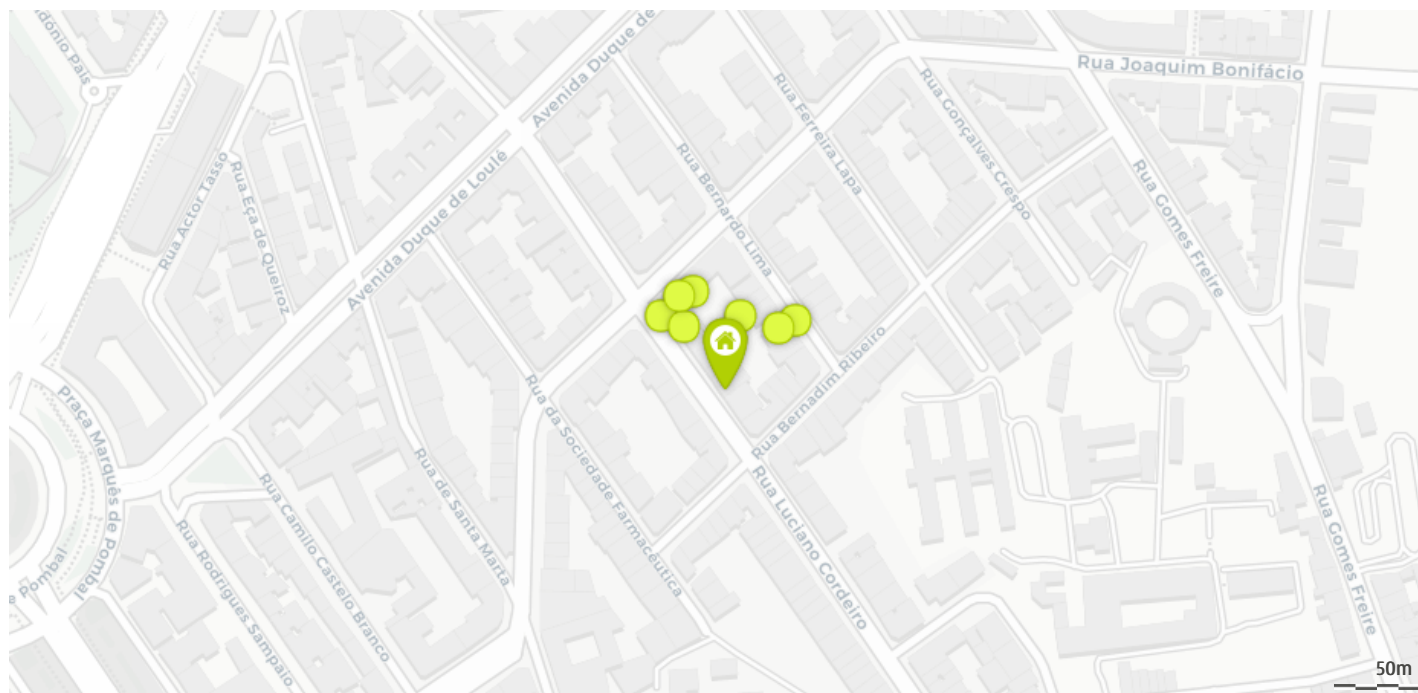
Fonte: idealista/data. Direcção Geral do Cadastro

Imóveis de referencia de compra-venda

Os imóveis selecionados para o cálculo do preço estimado de compra e venda localizam-se no mesmo bairro do imóvel e a sua superfície é $\pm 30\%$, em relação ao imóvel analisado.

	Preço €	Unitário €/m²	Superfície m²	Distância Km.
	295.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	3.471	85	0,0
	392.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	6.877	57	0,0
	365.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	6.887	53	0,0
	335.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	5.826	58	0,0
	320.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	6.531	49	0,0
	552.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	8.118	68	0,0
	590.000 € Apartamento. É um imóvel de segunda mano.	6.782	87	0,1

Localização dos imóveis de referência para a estimativa do preço do imóvel.



- Imóveis de referencia usados na avaliação com endereço exato
- Imóveis de referencia usados na avaliação com endereço aproximado
- Imóveis em análise
- Anúncios na área com endereço exato
- Anúncios na área com endereço aproximado

Arrendamento

O preço estimado para o imóvel no mercado de **arrendamento** é de **1.457 EUR/mes**. Esta estimativa não inclui o preço de anexos do imóvel como garagens e arrecadações.

1.457 €

Mínimo estimado

1.304 €/mês

19 €/m²/mês

Máximo estimado

1.610 €/mês

23 €/m²/mês

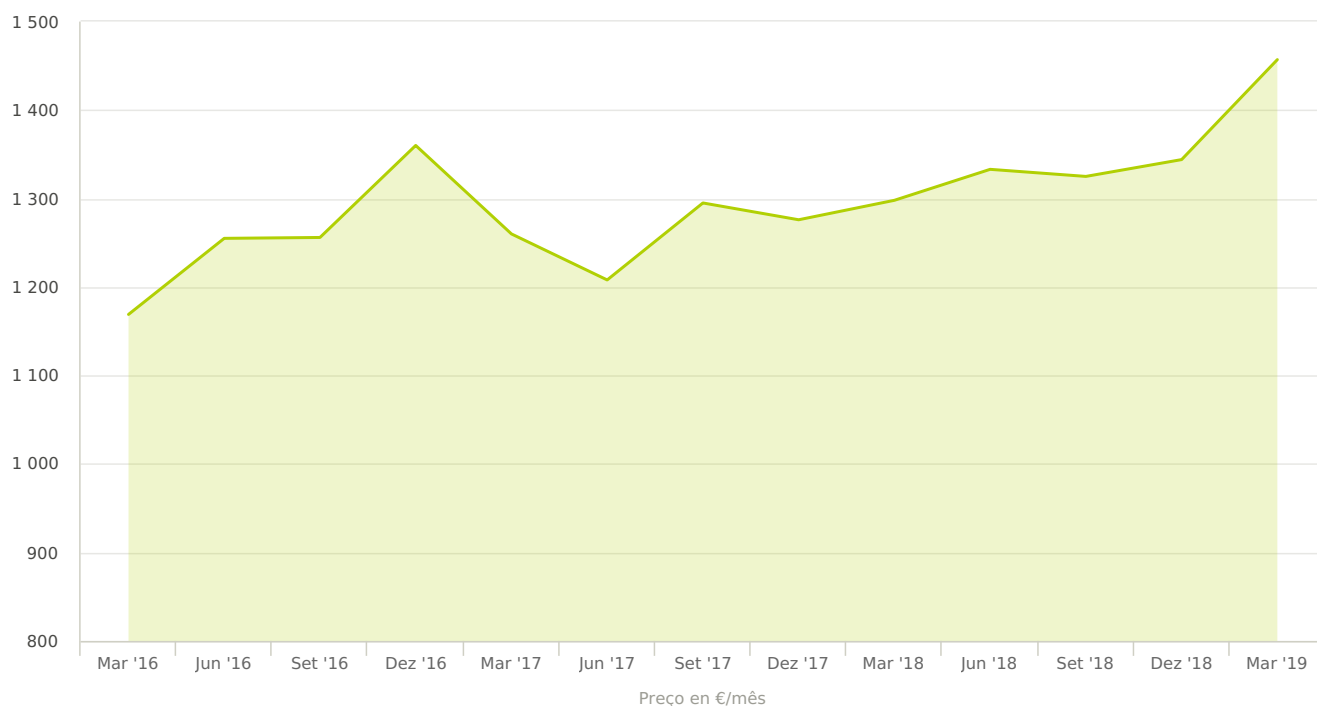
Aumento do valor devido a garagem / arrecadação

Caso deseje utilizar os preços, incluindo garagem e arrecadação, a avaliação económica será a seguinte.

Os preços médios na zona para garagens e arrecadações encontram-se detalhados abaixo.

	€/mês	€/m²/mês
Máximo	1.610	23
Estimado	1.457	21
Mínimo	1.304	19
Garagem	140	
Arrecadação		3

Evolução do preço estimado






Estimativa realizada a **5 Abril 2019**

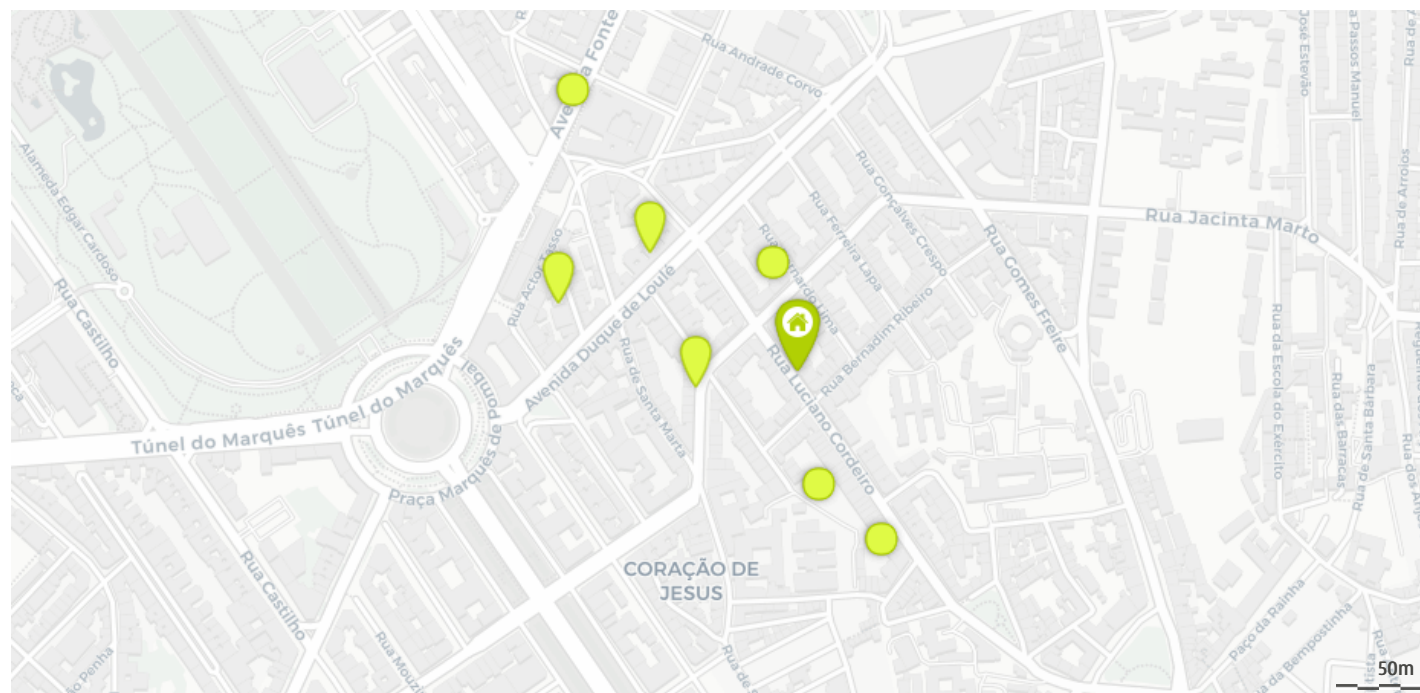
Fonte: idealista/data. Direcção Geral do Cadastro


Imóveis de referencia de arrendamento


Os imóveis seleccionados para o cálculo do preço estimado de arrendamento localizam-se no mesmo bairro do imóvel e a sua superfície é $\pm 30\%$, em relação ao imóvel analisado.


	Preço €/mês	Unitário €/m²	Superfície m²	Distância Km.
 1.710 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		23	76	0,1
 1.200 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		23	53	0,1
 1.650 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		19	85	0,2
 1.560 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		21	76	0,2
 2.150 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		24	90	0,3
 2.000 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		26	76	0,3
 1.560 €/mês Apartamento. É um imóvel de segunda mano.		24	65	0,4


Localização dos imóveis de referência para a estimativa do preço do imóvel.



 Imóveis de referencia usados na avaliação com endereço exato

 Imóveis de referencia usados na avaliação com endereço aproximado

 Imóveis em análise

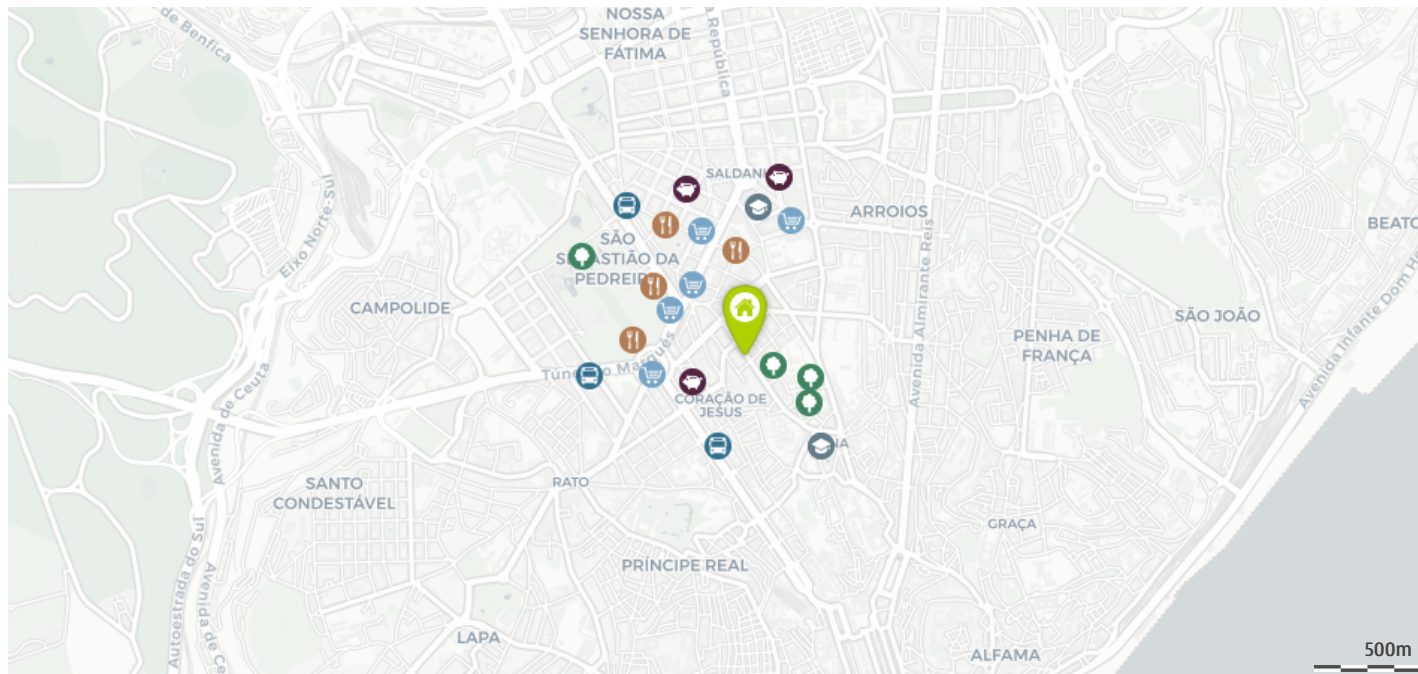
 Anúncios na área com endereço exato

 Anúncios na área com endereço aproximado

Envolvente

Pontos de interesse

Pontos de interesse nà area



Escolas

Km.	Nome
0,52	Escola Secundária Luís De Camões
0,85	Universidade Nova, Faculdade D...
1,02	Externato Escola Da Restauração
1,09	Escola Básica 1 N26 De Lisboa
1,10	Externato Do Parque
1,10	Universidade Aberta
1,13	Escola Básica 1 Largo Do Leão

Restaurantes

Km.	Nome
0,28	Pastelaria Mátria
0,38	Burger King
0,42	O Cardo
0,44	O Saboroso
0,50	The Great American Disaster
0,50	Costelão Gaúcho
0,51	Nagoya

Ar livre

Km.	Nome
0,38	Alameda De Santo António Dos C...
0,48	Jardim Henrique Lopes De Mend...
0,55	Campo Dos Mártires Da Pátria
0,64	Largo Do Mitelo
0,64	Campo Dos Mártires Da Pátria
0,73	Campo Dos Mártires Da Pátria
0,76	Parque Eduardo Vii

Comércio

Km.	Nome
0,19	Minipreço
0,28	Pastelaria Balcão Do Marques
0,39	Lojadosexo.Com Sexshop
0,51	Clínica Do Pelo
0,52	Livraria Buchholz
0,53	Modelo Continente
0,55	Europcar

Bancos

Km.	Nome
0,37	Banco Do Brasil
0,38	Barclays
0,42	Bbva, Avenida Da Liberdade (sed...
0,55	Bes
0,61	Santander Totta
0,64	Millennium Bcp
0,69	Crédito Agrícola

Transportes

Km.	Nome
0,14	Rua Luciano Cordeiro
0,39	Aerobus To Airport
0,45	Marquês De Pombal
0,59	Picoas
0,64	Parque
0,76	Avenida
0,77	Marquês De Pombal - Terminal (t...

Metodologia

Este relatório foi realizado com a ferramenta de estimativa de preços automatizada desenvolvida pela empresa idealista/data

Preços estimados

Preço máximo estimado (asking price) ou "preço da oferta" . É o preço definido pelo vendedor ou arrendador, pelo qual espera vender ou arrendar. Obtido a partir dos imóveis de referência do idealista, excluindo lugares de garagem e arrecadações.

Preço mínimo estimado (bid price) ou "preço mais baixo que pode ser encontrado no mercado" . É o preço a partir do qual os potenciais compradores ou arrendatários começam a interessar-se pelo imóvel. É calculado aplicando ao preço máximo os descontos/contraofertas propostos pelos utilizadores do idealista.

Preço estimado de mercado ou preço estimado para concluir negócio. É um 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. Para o cálculo deste valor, temos em conta outros dados para além do preço máximo e mínimo:

- Preços reais de conclusão de negócio.
- Preço que estaria disposto a pagar um investidor: arrendamento + rentabilidade esperada (ou os preços com que os imóveis foram retirados do idealista que foram previamente contactados)

Método aplicado

Aplicamos o método de comparação reconhecido pelos regulamentos internacionais de avaliação e ordem ECO/805/2003 (Artigo 21). Cada imóvel é comparado com algum similar, baseando-se em alguns criterios previamente definidos, como por exemplo a proximidade e outras características encontradas no banco de dados do idealista no momento da elaboração do relatório. Os imóveis semelhantes são devidamente homogeneizados para o cálculo dos preços estimados.

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.

Assessores para a intermediação

Solicita ajuda para a intermediação na compra-venda e/ou arrendamento. Aconselhamos-te no preço de compra-venda e/ou arrendamento do imóvel para realizar a operação com garantias.

idealista

Web	Idealista
Morada	www.idealista.pt
	Lisboa. Av. da Liberdade, 49 Cod. postal
	1250-145
Correio eletrónico	ola@idealista.pt
Telefone	707 503 310

Observações