

Imóvel para investimento com rentabilidade de 8,50% Ano

Para Venda - **400.000 €**



Morada: Rua Marechal Gomes da Costa, Odivelas

Localização: Rua Marechal Gomes da Costa, Famões, Portugal

Detalhes

Tipo: Apartamento
Topologia: 3 X T1 + LOJA
Salas: 4
Quartos: 4
WC's: 4
Ano Construção: 2023

Área Bruta (m²): 256
Área (m²): 404
Pisos do Edifício: 1
Arrecadação: 26
Classe Energética: D
Índice Energético (kWh/m²a): 111

Comodidades

- Ar Condicionado
- Arrecadação
- Barbeque
- Terraço
- Varanda

Descrição

IMÓVEL PARA INVESTIMENTO.

Valor de venda sem obras = 400.000,00€

Valor de venda com obras = 480.000,00€

3 apartamento T1 e 1 loja (restaurante em pleno funcionamento), na Rua Marechal Gomes da Costa, mais concretamente a 2 minutos da conceituada Urbanização das Colinas do Cruzeiro - Odivelas.

O edifício encontra-se em Propriedade Total e permite 4 utilizações independentes, sendo 3 delas de uso habitacional e outra para comércio, ou seja:

- R/c: restaurante com uma área de 90m² + logradouro de 95m²

- 1º andar: 3 T1 com (33,50m²; 30,00m²; 37,50m²) todos com logradouro (23,50m²; 14,50m²; 13m²)

O Restaurante encontra-se arrendado com um Contrato de Arrendamento pelo período de 5 anos e com um valor mensal de renda de 1.000€, sendo que teve o seu início a 01/08/2023.

Os apartamentos necessitam de ser reabilitados e possuem um valor médio estimado de comercialização para arrendamento entre 750€ e 850€ cada T1.

Desta forma, estamos perante um rendimento médio mensal expectável de $(800€ \times 3 + 1.000€) = 3.400€$, ou seja, um rendimento anual expectável de 40.800€.

Por conseguinte, tendo em consideração o rendimento anual de 40.800€ e se atribuirmos uma taxa de rentabilidade de 8,5% bruta ao ano, chegamos ao valor de 480.000€. Neste valor teremos de subtrair o custo a considerar para a obra de reabilitação/construção civil de aproximadamente (70.000€ a 80.000€) a considerar para a parte habitacional.

Imóvel isento de Licença de Utilização, por consequência da sua construção ser anterior a 1951.

Entre em contacto connosco:

Madeyar Lda

Rua Padre Américo, 3B -1ºDto 1600-548 Lisboa | Portugal

+351 964754599

(Chamada para rede móvel nacional)

info@madeyar.pt

