



Relatório de Avaliação

Apartamento

Rua Cidade de Liverpool, n.º 14, 2º Dto.
Lisboa

ELABORADO PARA:

PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref.ª Cliente: AVA 2019 IM-1000

N/ Ref.ª: 01 2166265

26 de novembro de 2019

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: 01 2166265

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Apartamento

Concelho: Lisboa

Valorização do Imóvel no Estado Atual:

Valor de Mercado:

(quatrocentos e vinte e três mil Euros)

423 000 €

CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e de acordo com as Normas Profissionais presentes no "RICS Valuation, Global Standards 2017", que incorpora as Normas Internacionais de Avaliação do IVSC, de 2017, publicadas pelo RICS ("The Royal Institution of Chartered Surveyors").
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2003/0023 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63792306 e com validade até 01/06/2020.
3. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
5. Procedemos a uma inspeção do imóvel e da sua envolvente específica.
6. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
7. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
8. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
9. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
10. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
11. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
12. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
13. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e com as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 26 de novembro de 2019



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054
PAI/2003/0023/058

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária **Ref. Interna:** 01 2166265
Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transação em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

2. Identificação do Imóvel

Imóvel: Apartamento **Estado:** Usado **Tipologia:** T4
Distrito: Lisboa **Concelho:** Lisboa
Freguesia: Arroios
Morada: Rua Cidade de Liverpool, n.º 14, 2º Dto.
Localidade: Lisboa **Código Postal:** 1170 - 097

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": D
Matriz(es): 2485
Descrição CRP: 2466/20080708 - CRP de Lisboa
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: 342 de 30/08/1949
Proprietário: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA
Coordenadas: Latit.: 38.728319 ; Long.: -9.133797

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em apreço trata-se de uma fração autónoma de prédio urbano em propriedade horizontal, designada pela letra "D", ao nível do 2º andar, sendo composta de 5 assoalhadas, com hall, sala, cozinha, despensa, 4 quartos, 2 instalações sanitárias. O estado de conservação é atualmente bom, tendo sido reabilitado.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** R/C + 4 andares
Ano da Construção: 1949 **Ano do Restauro:** ND **Conservação:** Bom
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica
Revestimentos Exteriores: Reboco pintado e pedra
Caixilharias: Alumínio com vidro duplo
Rev. Interiores (Z. Secas): Pavimentos em taco de madeira, paredes e tetos estucados e pintados
Rev. Interiores (Z. Húm.): Pavimentos e paredes em material cerâmico e tetos estucados e pintados.
Instalações Especiais: Nada a salientar
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbanas

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária **Ref. Interna:** 01 2166265
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019 **Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-1000

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona residencial consolidada com algum comércio no rés do chão, edifícios de médio porte
Infra-estruturas Urb.: Zona infraestruturada
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona consolidada a reabilitar, sem possibilidade de desenvolvimento
Localização: Razoável **Envolvente:** Razoável
Facilidade de Acesso: Razoável **Transportes Públicos:** Razoável
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Razoável
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Trata-se de uma zona de acessibilidade limitada dada a sua idade e eixos viários, com estacionamento condicionado aos moradores maioritariamente, com proximidade à Av. Almirante Reis onde pode encontrar um conjunto de serviços de maior relevo e acesso a uma rede de transportes rodoviário e metro. O seu valor comercial, que tem vindo a incrementar fruto de uma nova tendência de vivência de centro de cidade, de bairros antigos e históricos, de transformação e reabilitação da cidade. Assim, não se indentificam fatores marcadamente negativos que influenciem o valor do imóvel, tendo em consideração o seu enquadramento urbano e de mercado.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habituação	160 m ²
Varanda	11 m ²

Áreas baseadas em: Planta fornecidas e Caderneta Predial Urbana

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas consideradas no presente relatório de avaliação foram obtidas através da documentação facultada.

6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO

Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:

Face à tendência de mercado atual, de procura do centro da cidade, de reabilitação, de reocupação de bairros antigos e/ou históricos, tem-se verificado um aumento de procura e também da oferta, no sentido de se equilibrarem. Ainda assim parece-nos haver um excedente de produto para a velocidade de absorção da procura, não implicando este factor com a capacidade de manter valor do activo, que se manterá elevada na nossa opinião.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Razoável **Capacidade de Manter o Valor:** Boa

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: 01 2166265

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

Caderneta(s) Predial(ais)

Planta(s)

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha:

Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.

O imóvel gera ou é passível de gerar rendimentos, pelo que usámos o método do rendimento.

Utilizámos o método do custo apenas para aferição do Valor para efeitos de Seguro

Método Comparativo - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna.

Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

Método do Custo - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

A Aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço.

Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Método do Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado.

Utilizou-se uma Capitalização Direta, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou "yield" adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

Habituação:

Área Bruta Privativa (Abp) – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária **Ref. Interna:** 01 2166265
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019 **Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-1000

8. Avaliação

Método de Mercado

Habitação	<u>160 m²</u> x	<u>2 600 €/m²</u> =	<u>416 000 €</u>
Varanda	<u>11 m²</u> x	<u>650 €/m²</u> =	<u>7 267 €</u>
Valor total:			<u>423 000 €</u>

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	<u>1 855 €/mês</u>	<u>11,5 €/m²</u>	Custo das obras a efetuar (I):	<u>0 €</u>
Taxa de encargos (te):	<u>5,00%</u>			
Yield de mercado (y):	<u>5,00%</u>	Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):		<u>423 000 €</u>

Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

CUSTOS DIRETOS - C

Habitação	<u>160 m²</u> x	<u>1 000 €/m²</u> =	<u>160 000 €</u>
Varanda	<u>11 m²</u> x	<u>250 €/m²</u> =	<u>2 795 €</u>
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C			<u>162 795 €</u>
Encargos Indiretos - Ec <input type="text" value="15,0%"/>			<u>24 419 €</u>
VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec)			<u>187 200 €</u>

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: 01 2166265

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel em apreço localiza-se numa zona central e consolidada da Cidade, onde na envolvente imediata se encontram essencialmente imóveis destinados habitação, de médio porte, com algum comércio ao nível do piso térreo. A zona dista cerca de 100m da Av. Almirante Reis, onde se pode ter acesso a um conjunto de comércio e serviços de maior relevância e também acesso à rede de transportes rodoviária e metro. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade e com sistema pago de parquímetro nas ruas envolventes. A zona encontra-se infraestruturada.

À data da presente visita o imóvel encontrava-se em razoável/bom estado geral de conservação, tendo sido reabilitado há relativamente poucos anos atrás.

O imóvel encontra-se arrendado à data da visita, não tendo no entanto, sido fornecidas indicações da parte do cliente, para que se tivesse em consideração o contrato vigente. Assim consideraremos o imóvel como devoluto, com base em valores potenciais de mercado, tanto de venda como de renda. Os valores pressupõem portanto a desocupação do fogo. A título indicativo, refira-se que a fração tem vigente um arrendamento habitacional, sendo a fração utilizada como alojamento local, do qual são totalmente desconhecidos quaisquer pormenores em termos de performance ocupacional.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado.

De referir que o n.º da licença de utilização foi aferida na CRP genérica facultada.

10. Condicionantes do Valor

A avaliação é igualmente condicionada ao pressuposto de análise em estado devoluto, ou seja, com desocupação do fogo e não tendo em consideração o arrendamento em vigor.

11. Advertências

A fração encontra-se arrendada, no entanto, não foram fornecidas instruções do cliente para que se tivesse em consideração o contrato vigente. Assim excepcionalmente, no âmbito do pedido de avaliação específico a este imóvel, consideraremos o mesmo como devoluto. O valor baseado no rendimento, tem em consideração apenas uma renda potencial de mercado.

As áreas consideradas como mais representativas da realidade do imóvel, foram aferidas sobre a planta fornecida, sendo discrepantes da documentação legal apresentada.

12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:

Valor de Mercado:

(quatrocentos e vinte e três mil Euros)

423 000 €

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: 01 2166265

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Data de solicitação da avaliação: 21/11/2019

Data do término do trabalho de avaliação: 26/11/2019

Data do término do relatório de avaliação: 26/11/2019

Lisboa, 26 de novembro de 2019

Pela UON Consulting, S.A.



Rui Lourenço

Registo na CMVM n.º PAI/2016/0223
PAI/2003/0023/060



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054
PAI/2003/0023/058

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	pond.	Arrec. (m ²)	pond.		Est. / Gar. (m ²)
Apto	T4	Imóvel em Avaliação	1949		159	11	0,25				161,80

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	pond.	Arrec. (m ²)	pond.	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	€/m ² AB ajust.
01	Apto	T6	Apartamento duplex na Rua Cidade de Cardiff, 50. Bom estado de conservação. Paulo Neves - 919102553	nd		150	7	0,25				375 000	2 471,2
02	Apto	T4	Apartamento na Rua da Penha de França, totalmente remodelado. Reset - 215551739	1945		116	2	0,25				408 500	3 506,4
03	Apto	T4	Apartamento na zona dos Anjos, remodelado. Homebook - 215558917	nd		95						289 000	3 042,1
04	Apto	T4	Apartamento na zona dos Anjos, para obras. Lugar Impar - 215557023	1950		96						250 000	2 604,2
05	Apto	T4	Apartamento na Praça das Novas Nações, semi renovado, a necessitar de algumas melhorias.	nd		146	13	0,25				370 000	2 479,1
06	Apto	T2	Apartamento na R. Marques da Silva, remodelado e mobilado. Arquipraedia - 215560871	1971		90						950	10,6
07	Apto	T3	Apartamento na Rua Cidade de Manchester, duplex, remodelado. Live in Lisbon - 215552463	nd		150						2 500	16,7
08	Apto	T3	Apartamento na Rua Poeta Milton, 27, remodelado. Lúcia - 920545701	nd		130						1 950	15,0
09	Apto	T4	Apartamento na zona da Estefânia, semi renovado em bom estado. Century21 - 215558019	nd		90	50	0,15				1 100	11,3
10	Apto	T4	Apartamento na zona de São Jorge de Arroios, renovado. Imov Engenharia - 265560554	nd		140						1 500	10,7

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T4	4	113	2 907,9	329 375
Apto	V. Oferta	T6	1	150	2 471,2	375 000
Apto	V. Renda	T3	2	140	15,8	2 225
Apto	V. Renda	T4	2	115	11,0	1 300

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m ²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m ²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m ²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	2 471,2	V. Oferta	0,95	151,75	0,98									2 310,3
02	3 506,4	V. Oferta	0,95	116,5	0,92		0,95							2 915,1
03	3 042,1	V. Oferta	0,95	95	0,94		0,95							2 568,7
04	2 604,2	V. Oferta	0,95	96	0,94		1,25							2 897,1
05	2 479,1	V. Oferta	0,95	149,25	0,98		1,10							2 538,9
06	10,6	V. Renda	0,97	90	0,93								0,95	9,0
07	16,7	V. Renda	0,97	150	0,98		0,95							15,1
08	15,0	V. Renda	0,97	130	0,95		0,95							13,1
09	11,3	V. Renda	0,97	97,5	0,94									10,3
10	10,7	V. Renda	0,97	140	0,96									10,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	2 310,3	2 646,0	2 915,1	2 568,7	257,7	9,7%
Apto	V. Renda	9,0	11,5	15,1	10,3	2,5	21,7%

Observações:

Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

Localização e Fotografias

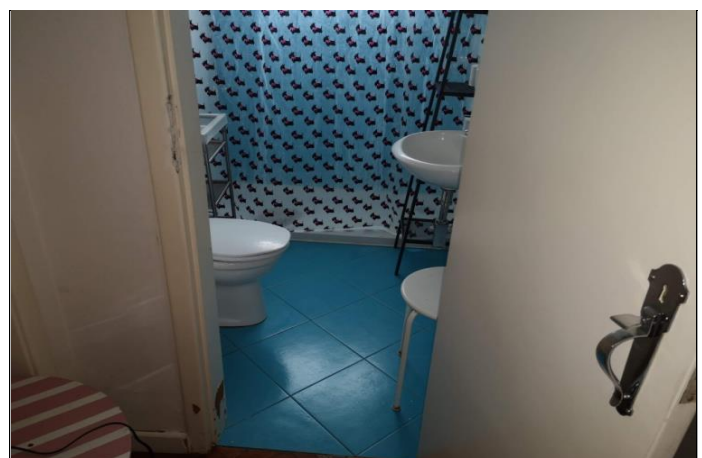
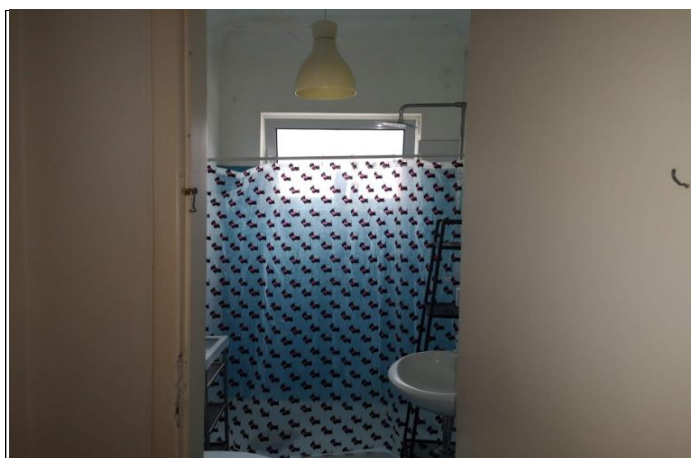
Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fotografias (cont.)



Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: 01 2166265

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

Fotografias (cont.)

