



Relatório de Avaliação

Edifício em Prop. Horizontal

Rua da Republica, 109
Caneças

ELABORADO PARA:

Determinar o valor de mercado do imóvel

PW6 | Corporate & Real Estate Consultants

Ref.ª Cliente:

N/ Ref.ª:

4 de março de 2022

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Edifício em Prop. Horizontal
Concelho: _____ **Valorização do Imóvel no Estado Atual:** _____
Valor de Mercado: _____
(setecentos e cinquenta e nove mil Euros) **759 000 €**

CONDICIONANTES DO VALOR

Nada a registar.

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 pelas normas e conceitos estabelecidos no estipulado pelo Aviso 5/2006 de 11 de Outubro, do Banco de Portugal.
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 01/06/2022.
3. O método aplicado (método do custo, rendimento ou comparativo) teve em conta as características do imóvel, sua localização e estado de ocupação, e dentro de uma perspetiva de valor para efeitos de garantia hipotecária.
4. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
5. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
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 tiveram como referência as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 4 de março de 2022



Susana Pinheiro, MRICS
PAI 2013/0022

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

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: Edifício em Prop. Horizontal **Estado:** Usado **Tipologia:** Várias
Distrito: Lisboa **Concelho:** Odivelas
Freguesia: Ramada e Caneças
Morada: Rua da Republica, 109
Localidade: Caneças **Código Postal:** 1685 - 595

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": A, B, C, D, E, F, G, H
Matriz(es): 312
Descrição CRP: N/fornecida
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: N/fornecida
Proprietário: Robinude compra e revenda de imoveis Lda
Coordenadas: Latit.: 38.813331 ; Long.: -9.224033

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Prédio em propriedade horizontal construído em alvenaria para 8 inquilinos que se compõe de r/c, 1º, 2º e 3º andares com lados dtºs e esqºs c/6 divisões cada, sótão com arrecadação ampla.
 Área coberta de 152,50m². Incorpora na fachada da frente 1 porta e 16 janelas e um logradouro à frente e à rectaguarda com a área de 267,50m².
 Situado no centro de Caneças, na Rua da República, nº 109, o edifício foi todo remodelado interiormente há cerca de 11 anos, nas zonas comuns e nas frações, apresentando-se em razoável/bom estado de conservação.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** R/chão + 3 pisos
Ano da Construção: 1987 **Ano do Restauro:** 2011 **Conservação:** Razoável
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Painel Sandwich
Revestimentos Exteriores: Rebocado e pintado e com revestimento em pedra ao nível do rés do chão
Caixilharias: Alumínio vidro simples
Rev. Interiores (Z. Secas): _____
Rev. Interiores (Z. Húm.): _____
Instalações Especiais: _____
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbanas

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Localizado na zona de Caneças, periferia urbana da zona de Lisboa, mas consolidada
Infra-estruturas Urb.: Todas as infraestruturas instaladas
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona estabilizada
Localização: Razoável **Envolvente:** Razoável
Facilidade de Acesso: Razoável **Transportes Públicos:** Razoável
Facilidade Estacionamento: Má **Serviços na Proximidade:** Razoável
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Fatores de valorização: Proximidade ao centro de Caneças e de todos os serviços, infraestruturas e transportes disponíveis do mesmo - bombeiros, mercado, farmácia, clínicas, centro de saúde -.

Fatores de desvalorização: Zona periférica de Lisboa, dificuldade de estacionamento, acessibilidades condicionadas.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Fração Autónoma A - Rés-do-Chão Dto.	53 m ²
Fração Autónoma B - Rés-do-Chão Esq.	59 m ²
Fração Autónoma C -1º Andar Dto.	57 m ²
Fração Autónoma D -1º Andar Esq.	52 m ²
Fração Autónoma E -2º Andar Dto.	57 m ²
Fração Autónoma F -2º Andar Esq.	52 m ²
Fração Autónoma G -3º Andar Dto.	57 m ²
Fração Autónoma H -3º Andar Esq.	52 m ²
	m ²
Total	441 m ²

Áreas baseadas em: Relatório de avaliação anterior.

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas foram aferidas no relatório de avaliação anterior. O RA anterior menciona que as áreas registadas na matriz são ligeiramente diferentes das medidas e verificadas no local.

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:

Mercado estabilizado. Verificou-se que existe razoável oferta para venda e pouca oferta para arrendamento no mercado, face à procura identificável.

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

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Relatório de avaliação anterior _____

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.
Tratando-se de um imóvel edificado, utilizámos o método do custo.

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: Determinar o valor de mercado do imóvel **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

8. Avaliação

Método de Mercado

Fração Autónoma A - Rés-do-Chão Dto.	53 m ² x	1 850 €/m ² =	97 850 €
Fração Autónoma B - Rés-do-Chão Esq.	59 m ² x	1 850 €/m ² =	105 400 €
Fração Autónoma C -1º Andar Dto.	57 m ² x	1 750 €/m ² =	96 750 €
Fração Autónoma D -1º Andar Esq.	52 m ² x	1 750 €/m ² =	88 000 €
Fração Autónoma E -2º Andar Dto.	57 m ² x	1 750 €/m ² =	96 750 €
Fração Autónoma F -2º Andar Esq.	52 m ² x	1 750 €/m ² =	88 000 €
Fração Autónoma G -3º Andar Dto.	57 m ² x	1 750 €/m ² =	97 250 €
Fração Autónoma H -3º Andar Esq.	52 m ² x	1 750 €/m ² =	88 500 €
	m ² x	0 €/m ² =	€
Total	441 m² x	0 €/m² =	0 €

Valor total: 759 000 €

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

9. Pressupostos Especiais / Observações

O presente relatório é referente a uma reavaliação Desktop - sem visita ao interior - por esse facto salvaguardamos erros ou omissões.

As áreas, descrições e outras informações foram obtidas através do relatório de avaliação anterior..

Trata-se de uma zona central e consolidada em Caneças, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação, comércio e serviços.

O local tem razoáveis acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais como a CREL, o estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade. Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, electricidade, telecomunicações e gás.

À data da presente visita o imóvel, a 22 de janeiro de 2020, encontrava-se em razoável estado geral de conservação, sendo que os terceiros pisos eram os que se encontravam em melhor estado e os dois r/c em pior, apresentando sinais de humidades em vários pontos. A fachada apresentava alguns sinais de degradação e sujidade, naturais do tempo.

À data da visita em 2020, foram fornecidos contratos de arrendamento, pressupõe-se que os mesmos continuam em vigor.

Parte-se do pressuposto que o imóvel se encontra com as condições mínimas de habitabilidade reunidas e que o estado geral de conservação se encontra razoável acompanhando a idade e degradação natural do imóvel, conforme se encontrava à data da visita.

Houve dificuldade na identificação de amostras comparáveis ao imóvel em avaliação, na sua envolvente próxima.

Sugere-se a apresentação da licença de utilização.

As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas não tendo sido possível a sua confirmação.

Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação.

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel baseou-se no pressuposto que o mesmo se encontra Livre e Disponível.

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar.

11. Advertências

Nada a registar.

12. Conclusão

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

Valor de Mercado:

(setecentos e cinquenta e nove mil Euros)

759 000 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Lisboa, 4 de março de 2022

O Perito Avaliador:



Susana Pinheiro, MRICS

PAI 2013/0022

QUADRO DE AVALIAÇÃO - VÁRIOS FOGOS / FRAÇÕES / PRÉDIOS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				ÁREAS DO IMÓVEL		MÉTODO DE MERCADO				MÉTODO DO RENDIMENTO								VALORES DO IMÓVEL	
						Valores Unitários			Valor de Mercado	Renda Mensal (R)		Valor do Investim. - Obras a efetuar (I)	Encargos %	Período até o fim do contrato (anos)	Yield de mercado %	Yield da renda atual %	Valor de Mercado		
Tipo de Imóvel	Fração	Tipologia	N.º / Piso	Bruta Privativa (m²)	Bruta Dependente (m²)	Bruta Privativa (m²)	Bruta Dependente (m²)	Capex		Efetiva	Potencial								
Apartamento	A	T1	RC Dto	53	44	1 850	200	9 000	97 850	375,00	650	7 500	3,0%	1,00	5,75%	5,5%	121 500	97 850	1 850
Apartamento	B	T1	RC Esq	59	41	1 800	200	9 000	105 400	450,00	650	7 500	3,0%	2,00	5,75%	5,5%	120 600	105 400	1 850
Apartamento	C	T2	1 Dto	57		1 750		3 000	96 750	450,00	600	2 500	3,0%	2,67	5,75%	5,5%	115 200	96 750	1 750
Apartamento	D	T2	1 Esq	52		1 750		3 000	88 000	450,00	600	2 500	3,0%	0,67	5,75%	5,5%	118 000	88 000	1 750
Apartamento	E	T2	2 Dto	57		1 750		3 000	96 750	450,00	600	2 500	3,0%	1,33	5,75%	5,5%	117 000	96 750	1 750
Apartamento	F	T2	2 Esq	52		1 750		3 000	88 000	105,62	600		3,0%		5,75%	5,5%	21 381	88 000	1 750
Apartamento	G	T2	3 Dto	57		1 750		2 500	97 250	0,00	600	2 500	3,0%		5,75%	5,5%	0	97 250	1 750
Apartamento	H	T2	3 Esq	52		1 750		2 500	88 500	450,00	600	2 500	3,0%	0,25	5,75%	5,5%	118 600	88 500	1 750
TOTAIS				439	85				759 000	2 731	4 900	27 500					732 281	758 500	

PROSPECCÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Est. / Gar. (m²)	
Apto	Várias	Imóvel em Avaliação	1987/2011		55	0,20	0,35	54,875	

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Estac. / Garag. (m²)	Valor (€)	€/m² AB ajust.	
01	Apto	T2	Apartamento totalmente remodelado - Caneças - com varanda - Rés do chão sem elevador	1992 / 2020		70	3	0,30			175 000	2 468,3
02	Apto	T2	Apartamento ua Ribeiras s/n - bom estado de conservação - com varanda - sem elevador	1981 / 2014		80	15	0,25			147 000	1 755,2
03	Apto	T2	Apartamento totalmente remodelado - Caneças - com varanda - 1º andar sem elevador	1990/ 2022		70	4	0,30			178 500	2 507,0
04	Apto	T2	Apartamento razoável estado de conservação - Caneças 3º andar sem elevador	1995		72					145 000	2 013,9
05	Apto	T2	Apartamento razoável estado de conservação - Caneças - arrecadação - Cave sem elevador	1976		66			10	0,40	150 000	2 142,9
06	Apto	T1	Apartamento Rua Marquesa D'Alorna s/n Caneças - razoável estado de conservação - R/chão	1980		56					120 000	2 142,9
07	Apto	T1	Apartamento Travessa Pinhal Verde, 4 - bom estado de conservação Com Terraço	1995 / 2018		58	20	0,20			135 000	2 177,4
08	Apto	T1	Apartamento Caneças - com arrecadação - bom estado de conservação - elevador	1983		50			8	0,40	120 000	2 255,6
09	Apto	T1	Apartamento Caneças -bom estado de conservação - elevador	1990		58					115 000	1 982,8
10	Apto	T1	Apartamento Caneças - com arrecadação - razoável estado de conservação - elevador	1993		54			10	0,40	125 000	2 155,2

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T2	5	72	2 177,5	159 100
Apto	V. Oferta	T1	5	55	2 142,8	123 000

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)			Conservação			Localização			Acessos			Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6					
01	2 468,3	V. Oferta	0,90	70,9	1,07			0,80										1 894,7
02	1 755,2	V. Oferta	0,90	83,75	1,04			0,95		1,05								1 632,3
03	2 507,0	V. Oferta	0,90	71,2	1,07			0,80		0,95								1 830,2
04	2 013,9	V. Oferta	0,90	72	1,02													1 854,0
05	2 142,9	V. Oferta	0,90	70	1,06								0,95					1 947,1
06	2 142,9	V. Oferta	0,90	56	1,01		0,90											1 744,5
07	2 177,4	V. Oferta	0,90	62	1,03		0,90											1 818,4
08	2 255,6	V. Oferta	0,90	53,2	0,99		0,90											1 813,0
09	1 982,8	V. Oferta	0,90	58	1,01		1,05											1 899,8
10	2 155,2	V. Oferta	0,90	58	1,01											0,90		1 770,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	1 632,3	1 820,0	1 947,1	1 824,3	90,0	4,9%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

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.

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Típológ.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)	
Apto	Várias	Rua da Republica, 109	1987/2011		55	0,20	0,35		54,875

Amostra	Tipo Bem	Típológ.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			Valor Pedido	
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	€/m ² AB ajust.
01	Apto	T2	Arrendamento de Apartamento T2 em Caneças, em razoável estado de conservação. Apenas Diferente Mediação Imobiliária - 215561062			55	0,20	0,35		600	10,9
02	Apto	T1	Arrendamento de Apartamento T1 novo em Caneças, em ótimo estado de conservação. Particular			45	0,20	0,35		700	15,6
03	Apto	T2	Arrendamento de Apartamento T2 totalmente remodelado, situado na Ramada. Atlantic - Real Estate - 21 137 3162	1988		60	0,20	0,35		850	14,2
04	Apto	T2	Arrendamento de Apartamento T2, no Jardim da Amoreira Ramada, Odivelas, em bom estado de conservação. Particular			90	0,20	0,35		1 050	11,7
05	Apto	T3	Arrendamento de Apartamento T3, ao nível de um 1º andar sem elevador, em caneças, em razoável estado de conservação. Particular			92	0,20	0,35		850	9,2
06	Apto	T3	Arrendamento de Apartamento T3, em razoável estado de conservação, localizado na zona central da Urbanização Jardim da Radial, na Ramada, Odivelas. Remax New Cycle - 15552741	2001		122	0,20	0,35		1 200	9,8
07	Apto	T3	Arrendamento de Apartamento T3, em razoável estado de conservação, R. Guilherme Marconi, na Ramada, Odivelas. PICK HOME PORTUGAL - 215560940	2004		116	0,20	0,35		1 100	9,5
08	Apto	T3	Arrendamento de Apartamento T3, em razoável estado de conservação, com 4 assoalhadas, na Ramada, Odivelas. MediPred			100	0,20	0,35		945	9,5

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Típológ.	n	Abp. (m ²)	€/m ²	Valor
					AB ajust.	(€)
Apto	V. Renda	T1	1	45	15,6	700
Apto	V. Renda	T2	3	68	12,2	833
Apto	V. Renda	T3	4	108	9,5	1 024

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	10,9	V. Renda	0,95	55	1,00	Sem	1,00	Sem	1,00							10,4
02	15,6	V. Renda	0,95	45	0,95	Sup	0,75	Sem	1,00							10,5
03	14,2	V. Renda	0,95	60	1,02	Sup	0,90	Sem	1,00							12,4
04	11,7	V. Renda	0,95	90	1,04	Sup	0,97	Sem	1,00							11,2
05	9,2	V. Renda	0,95	92	1,04	Inf	1,10	Sem	1,00							10,1
06	9,8	V. Renda	0,95	122	1,07	Sem	1,00	Sem	1,00							10,0
07	9,5	V. Renda	0,95	116	1,06	Sem	1,00	Sem	1,00							9,6
08	9,5	V. Renda	0,95	100	1,05	Inf	1,03	Sem	1,00							9,7

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Renda	9,6	10,5	12,4	10,2	0,9	8,8%

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.

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel _____ **Ref. Interna:** _____
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants _____ **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" _____ **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022 _____

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fachada



Porta de entrada

Avaliação para: Determinar o valor de mercado do imóvel

Ref. Interna: _____

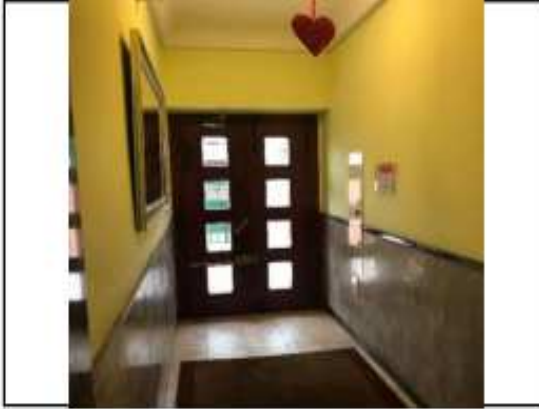
Cliente: PW6 | Corporate & Real Estate Consultants

Ref. Cliente: _____

Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Data da Avaliação: 4 de março de 2022

Fotografias (cont.)



Zonas comum



Zonas comuns



Quadro eléctrico comum



Colunas remodeladas



Quadro disjuntores