



Relatório de Avaliação

Loja

RUA DOS MARTIRES, BAIRRO DE JERICÓ, lote 4
Leiria

ELABORADO PARA:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Ref.º Cliente: AVA 2022 IM-2054

N/ Ref.º: 012412001

4 de março de 2022

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 012412001
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Loja
Concelho: Leiria **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**
Valor de Mercado: 91 400 €
(noventa e um mil quatrocentos Euros)

CONDICIONANTES DO VALOR

Nada a registar para além do anteriormente mencionado.

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 01/06/2022.
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, 4 de março de 2022



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 012412001
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **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 Transacção 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: Loja **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A

Distrito: Leiria **Concelho:** Leiria

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA,POUSOS, BARREIRA E CORTES

Morada: RUA DOS MARTIRES, BAIRRO DE JERICÓ, lote 4

Localidade: Leiria **Código Postal:** 2400 - 186

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": B

Matriz(es): 4482

Descrição CRP: 1466

Finalidade: Comércio

Lic. Utilização: 10-23/01/1981

Proprietário: LDA

Coordenadas: Latit.: 39,74596 ; Long.: -8,81677

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Rés do chão direito, amplo, para comércio. Localizada em zona central de Leiria com acesso à variante da Batalha. Localiza-se entre o Cinema City e o Estádio.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** R/C

Ano da Construção: 1988 **Ano do Restauro:** Desconhecido **Conservação:** Muito Bom

Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha

Revestimentos Exteriores: Azulejo

Caixilharias: Vidro sem caixilho

Rev. Interiores (Z. Secas): Flutuante

Rev. Interiores (Z. Húm.): Flutuante

Instalações Especiais:

Nível de Acabamentos: Bons **Vistas:** Vista urbana

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 012412001
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Centro urbano de Leiria perto do Lidl e do Estádio-
Infra-estruturas Urb.: Encontra-se todas as infraestruturas próprias de uma cidade disponíveis.
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona já desenvolvida
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Muito Boa **Transportes Públicos:** Razoável
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Possui acesso muito bom à via rápida, ao centro da cidade, à estrada da Marinha.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
<u>Espaço comercial</u>	<u>85 m²</u>
<u>Arrecadação Sótão</u>	<u>10 m²</u>
<u> </u>	<u>m²</u>
<u> </u>	<u>m²</u>
<u> </u>	<u>m²</u>

Áreas baseadas em: Caderneta Predial Urbana, Certidão da Conservatória do Registo Predial e plantas fornecidas

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas registadas na matriz são diferentes das medidas nas plantas fornecidas e verificadas no local. Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas medidas nas plantas fornecidas e verificadas no local, 85m². Não foi possível visita à arrecadação, admitiu-se 10m².

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:

Verificou-se que existe oferta no mercado, tanto para o mercado de venda como de arrendamento face à procura identificável.

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

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 012412001
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

<u>Planta(s)</u>	<u>Contrato de Arrendamento</u>
<u>Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial</u>	<u></u>
<u>Caderneta(s) Predial(ais)</u>	<u></u>

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.

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 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:

Escritórios:

Área bruta locável (Abi) – As áreas são calculadas incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídas. Excluímos escadas, elevadores e coretes.

Loja:

Área útil (Au) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

Armazém:

Área bruta (Ab) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 012412001
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

8. Avaliação

Método de Mercado

Espaço comercial	85 m ²	x	1 125 €/m ²	=	95 625 €
Arrecadação Sótão	10 m ²	x	450 €/m ²	=	4 500 €
		x	€/m ²	=	€
		x	€/m ²	=	€
		x	€/m ²	=	€
Valor total:					100 100 €

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	<u>625 €/mês</u>	<u>7,0 €/m²</u>	Custo das obras a efetuar (I):	<u>€</u>
Renda efetiva (Re):	<u>375 €/mês</u>	<u>4,2 €/m²</u>	N.º anos até o fim do contrato:	<u>3,6</u>
Inquilino:				
Taxa de encargos (te):	<u>3,00%</u>			
Yield de mercado (y):	<u>7,25%</u>	Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):	<u>91 400 €</u>	

Justificação das taxas adoptadas (atualização, Renumeração, capitalização e depreciação)

A taxa de atualização mencionada corresponde à Yield verificada no mercado local, onde se insere o imóvel em avaliação, tendo a mesma por base os valores de venda e arrendamento de imóveis comparáveis.

9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma zona central e consolidada da Cidade, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação com comércio e serviços no piso 0. O imóvel em avaliação localiza-se concretamente na zona denominada de Bairro de Jericó. O local beneficia de bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldades. Em termos de transportes públicos a zona é bem servida designadamente com acesso a autocarros na envolvente imediata. Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, electricidade, telecomunicações e gás.

À data da presente visita o imóvel encontrava-se em bom estado geral de conservação.

Foi fornecido contrato de arrendamento, sendo que o imóvel se encontra arrendado ao MoreSpace, Lda, por um período de 5 anos com início em 01-12-2020, renovável por períodos de 1 anos. O valor da renda atual é de 375,00€/mês, sendo atualizada para 400,00€ a 01-11-2022.

O Valor de avaliação estimado no método de mercado, considera o imóvel devoluto e livre de qualquer ónus ou encargos.

O valor de avaliação estimado no método de rendimento, considera a renda efetiva até ao término do contrato, assumindo-se posteriormente a renda potencial de mercado à perpetuidade.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado efectuada e com base na fórmula: $t = (r \times 12 / V)$.

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.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 012412001
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de março de 2022

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar para além do anteriormente mencionado.

As áreas registadas na matriz são diferentes das medidas nas plantas fornecidas e verificadas no local. Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas medidas nas plantas fornecidas e verificadas no local, 85m². Não foi possível visita à arrecadação, admitiu-se 10m². Sugere-se a atualização das áreas na CPU.

12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual, considerando a renda atual até ao término do contrato:

Valor de Mercado:

(noventa e um mil quatrocentos Euros)

91 400 €

Atribui-se a seguinte valorização do imóvel, considerando o mesmo devoluto de qualquer ónus ou encargos:

Valor de Mercado:

(cem mil cem Euros)

100 100 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 24/02/2022

Data de solicitação da avaliação: 24/02/2022

Data do término do trabalho de avaliação: 04/03/2022

Data do término do relatório de avaliação: 04/03/2022

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:



Flávio Eiras

Registo na CMVM n.º PAI/2021/0009

Lisboa, 4 de março de 2022

Pela UON Consulting, S.A.

O Perito Avaliador:



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)	
Loja	N/A	Imóvel em Avaliação	1988		85	0,20	10	0,40	89,00

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	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	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			103				135 000	1 310,7
02	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			193				220 000	1 139,9
03	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			167				190 000	1 137,7
04	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Guimarães			86				90 000	1 046,5
05	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria			110				115 000	1 045,5
06	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Telheiro			86				95 000	1 104,7
07											-
08											-
09											-
10											-

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Loja	V. Oferta	N/A	6	124	1 130,8	140 833

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	1 310,7	V. Oferta	0,95	103	1,04			Sup	0,95					1 226,9
02	1 139,9	V. Oferta	0,95	193	1,10			Sup	0,95					1 133,3
03	1 137,7	V. Oferta	0,95	167	1,08			Sup	0,95					1 110,8
04	1 046,5	V. Oferta	0,95	86	0,99									985,7
05	1 045,5	V. Oferta	0,95	110	1,05									1 047,2
06	1 104,7	V. Oferta	0,95	86	0,99									1 040,5
07	-			-	-									-
08	-			-	-									-
09	-			-	-									-
10	-			-	-									-

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Loja	V. Oferta	985,7	1 090,7	1 226,9	1 079,0	85,1	7,8%

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.

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)
Loja	N/A	Imóvel em Avaliação	1988		85		0,20		0,35		85

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	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			75		0,20		0,35			500	6,7
02	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			152		0,20		0,35			1 200	7,9
03	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			50		0,20		0,35			400	8,0
04	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			94		0,20		0,35			700	7,4
05	Loja	N/A	Espaço Comercial em Leiria/Centro			50		0,20		0,35			390	7,8

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Loja	V. Renda	N/A	5	84	7,6	638

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	6,7	V. Renda	0,97	75	0,97									6,3
02	7,9	V. Renda	0,95	152	1,08			Sup	0,95					7,7
03	8,0	V. Renda	0,97	50	0,94			Sup	0,97					7,0
04	7,4	V. Renda	0,97	94	1,03			Sup	0,97					7,2
05	7,8	V. Renda	0,97	50	0,94			Sup	0,97					6,9

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Loja	V. Renda	6,3	7,0	7,7	7,0	0,5	7,2%

Observações:

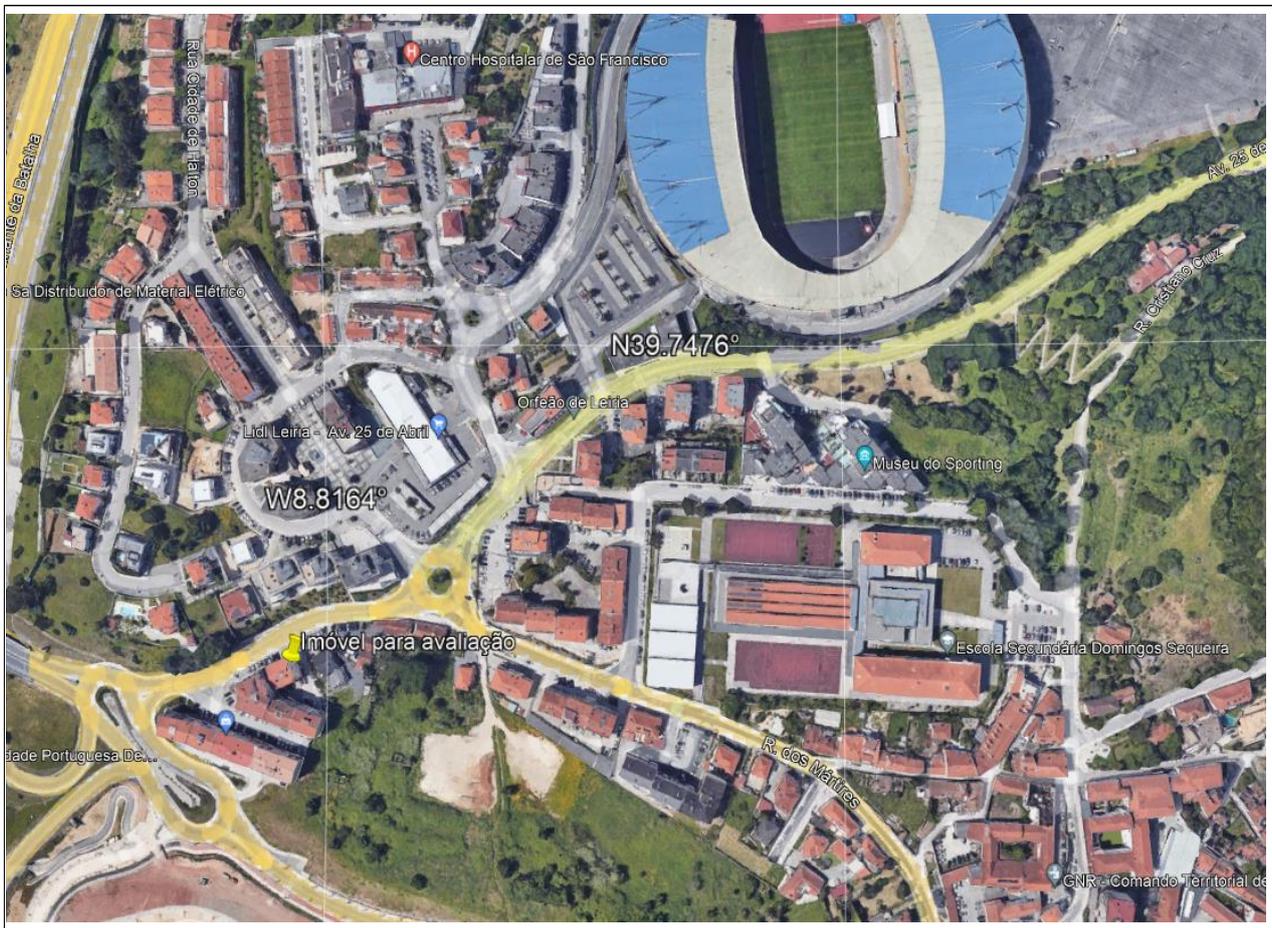
Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços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

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 012412001
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2054
Data da Avaliação: 4 de março de 2022

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Exterior



Sala principal / Expositor

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Cliente: -

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 012412001

Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2054

Data da Avaliação: 4 de março de 2022

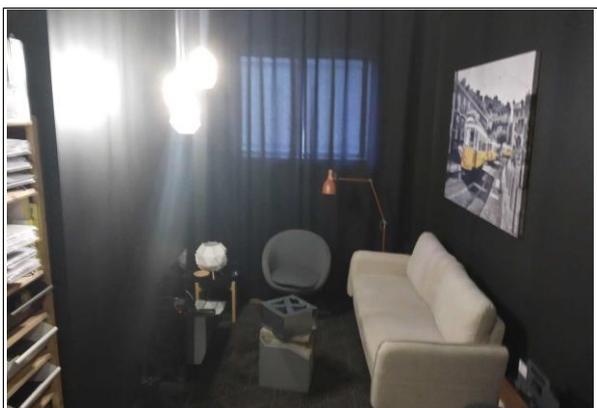
Fotografias (cont.)



Sala principal / Expositor



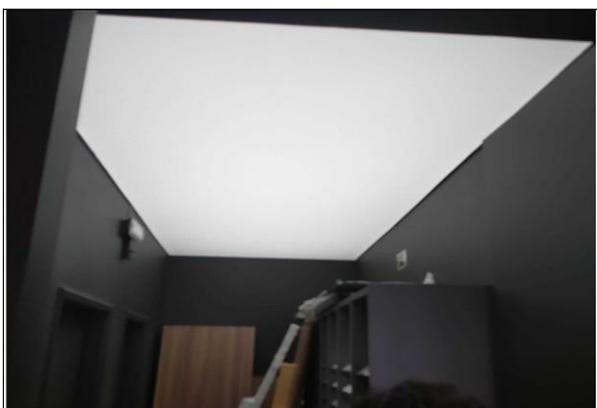
Sala principal / Expositor



Escritório



Arrumos



Acesso arrumos e IS



IS