



Relatório de Avaliação

Loja

Rua do Martires - Lote 4 - Rés de Chão esquerdo
Bairro do Jericó - Leiria

ELABORADO PARA:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Ref.ª Cliente: AVA 2023 IM-2604

N/ Ref.ª: 12536200

24 de março de 2023

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12536200
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Loja
Concelho: Leiria **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**
Valor de Mercado: 92 600 €
(noventa e dois mil seiscientos Euros)

CONDICIONANTES DO VALOR

Desocupação do imóvel.

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 01/06/2023.
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, 24 de março de 2023



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12536200
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

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: Loja **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A
Distrito: Leiria **Concelho:** Leiria
Freguesia: União das Freguesias de Leiria,Pousos,Barreira e Cortes
Morada: Rua do Martires - Lote 4 - Rés de Chão esquerdo
Localidade: Bairro do Jericó - Leiria **Código Postal:** 2400 - 186

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": B
Matriz(es): 4482
Descrição CRP: 1466/19971016
Finalidade: Comércio
Lic. Utilização: 10/81 emitida em 23/01/1981
Proprietário: João Pedro Vieira Louro
Coordenadas: Latit.: 39.745947° ; Long.: -8.816700°

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Espaço amplo para comércio com uma instalação sanitária e uma divisão para arrumos/gabinete.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** Rés de chão, 3 pisos+ sótão
Ano da Construção: 1981 **Ano do Restauro:** - **Conservação:** Razoável
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica
Revestimentos Exteriores: Reboco pintado e mosaico cerâmico
Caixilharias: Montra de vidro temperado
Rev. Interiores (Z. Secas): Cerâmico
Rev. Interiores (Z. Húm.): Cerâmico
Instalações Especiais: Nada a assinalar
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Sobre a envolvente imediata

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12536200
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona urbana de cariz residencial e comercial localizada junto ao centro da cidade de Leiria
Infra-estruturas Urb.: Totalmente infraestruturada
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona urbana consolidada
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Muito Boa **Transportes Públicos:** Boa
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

A inserção junto a um dos principais pontos de acesso a cidade de Leiria e consequente exposição comercial constitui um ponto de valorização. A escassez de estacionamento na envolvente imediata é um ponto de desvalorização.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
<u>Espaço comercial</u>	<u>95 m²</u>
<u> </u>	<u>m²</u>

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

Observações / Discrepâncias Verificadas:

A área útil medida no local é de +- 85m2 o que corresponde a área bruta privativa de 95m2 descrita na CPU fornecida

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:** 12536200
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais) _____
Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial _____
Contrato de Arrendamento _____

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 atuam 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 atuam 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 (Abl) – 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:** 12536200
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

8. Avaliação

Método de Mercado

Espaço comercial	95 m ²	x	975 €/m ²	=	92 625 €
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
Valor total:					92 600 €

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	600 €/mês	6,3 €/m ²	Custo das obras a efetuar (I):	€
Renda efetiva (Re):	350 €/mês	3,7 €/m ²	N.º anos até o fim do contrato:	2,6
Inquilino:				
Taxa de encargos (te):	3,00%			
Yield de mercado (y):	7,50%			
			Valor do imóvel - Renda Potencial	93 100 €
			(V = - I + RL anual / t):	
Taxa de encargos (te):	3,00%			
Taxa de actualização (t):	7,50%		Valor do imóvel - Renda Efetiva	54 300 €
			(V = - I + RL anual / t):	

(t) = Renda efectiva (Re) x 12 / Valor de Mercado

(y) = Renda Mercado x 12 / Valor de Mercado (venda)

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

A fracção encontra-se inserida em zona urbana de cariz residencial e algum comércio, consolidada urbanisticamente, junto a um dos principais acessos viários a cidade de Leiria. A localização específica apresenta um forte tráfego automóvel originando assim uma boa exposição comercial apesar do reduzido fluxo pedonal e escassez de estacionamento na envolvente imediata. A rede de transportes públicos assegurada por carreiras urbanas de curso regular, apresenta uma cadência horária plenamente satisfatória.

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

Foi fornecido contrato de arrendamento, sendo que o imóvel se encontra arrendado a Sra. Paula Cristina Ramos Carvalho Santos, por um período anual, renovável por períodos de 1 anos. O valor da renda atual é de 350,00€/mês. O proprietário já fez comunicação da oposição a renovação do contrato que cessará no próximo dia 31/07/2023.

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:** 12536200
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

10. Condicionantes do Valor

Desocupação do imóvel.

Nada a registar para além do anteriormente mencionado.

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 dois mil seiscientos Euros)

92 600 €

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: 17/03/2023

Data do término do trabalho de avaliação: 20/03/2023

Data do término do relatório de avaliação: 23/03/2023

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:



Filipe Carreira Domingues
Registo na CMVM n.º PAI/2021/0009

Lisboa, 24 de março de 2023

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)	pond.		pond.
Loja	N/A	Imóvel em Avaliação	1988		95		0,20		0,00		95,00

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	Loja, usada, Marinheiros	1989		72						67 500	937,5
02	Loja	N/A	Loja, usada, Av. 25 de Abril	1988		75						72 000	960,0
03	Loja	N/A	Loja, usada, junto ao Estádio Municipal	2009		162				31	10 000	160 000	925,9
04	Loja	N/A	Loja, usada, Leiria, garagem	1991		96				25	8 000	85 000	802,1
05	Loja	N/A	Loja, usada, Vale da Fonte	1988		72						72 500	1 006,9

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Loja	V. Oferta	N/A	5	95	926,5	91 400

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	937,5	V. Oferta	0,95	72	0,93			Inf	1,15					955,6
02	960,0	V. Oferta	0,90	75	0,94	inf	1,10	Inf	1,10					985,4
03	925,9	V. Oferta	0,90	162	1,07			Inf	1,10					979,9
04	802,1	V. Oferta	0,95	96	1,00			Inf	1,20					916,8
05	1 006,9	V. Oferta	0,95	72	0,93	Sup	0,90	Inf	1,20					964,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Loja	V. Oferta	916,8	960,3	985,4	964,0	27,1	2,8%
		-	-	-	-	-	-

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)	Arrec. (m ²)	Est. / Garag. (m ²)	pond.		pond.
Loja	N/A	Imóvel em Avaliação	1988		95		0,20		0,35		95

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)	Var. Valor (€)	(€)	€/m ² AB ajust.		
01	Loja	N/A	Loja, usada, junto a praça do Terreiro	1900		214		0,20		0,35			1 200	5,6
02	Loja	N/A	Loja, usada, Rua Comandante Almeida Henriques	1988		258		0,20		0,35			1 700	6,6
03	Loja	N/A	Loja, usada, junto a AV. Marquês de Pombal	1988		110		0,20		0,35			750	6,8
04	Loja	N/A	Loja, usada, Vale da Fonte	1989		72		0,20		0,35			400	5,6
05	Loja	N/A	Loja, usada, Rua de Tomar	1970		100		0,20		0,35			600	6,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Loja	V. Renda	N/A	5	151	6,1	930

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	5,6	V. Renda	0,95	214	1,11			Inf	1,10					6,5
02	6,6	V. Renda	0,90	258	1,13			Inf	1,05					7,1
03	6,8	V. Renda	0,90	110	1,04			Inf	1,05					6,7
04	5,6	V. Renda	0,95	72	0,93			Inf	1,20					5,9
05	6,0	V. Renda	0,95	100	1,01			Inf	1,05					6,1

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Loja	V. Renda	5,9	6,4	7,1	6,5	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

Ref. Interna: 12536200

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Vista exterior



Envolvente

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Ref. Interna: 12536200

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

Fotografias (cont.)



Vista exterior



Envolvente



Vista interior



Vista interior



Vista interior



Vista interior