



Relatório de Avaliação

Fração autónoma para habitação

Rua General Humberto Delgado, 6, 2º Dto.
Algés

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: Fração autónoma para habitação

Concelho: Oeiras

Valorização do Imóvel no Estado Atual:

Valor de Mercado:

(cento e oitenta e nove mil Euros)

189 000 €

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 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: Fração autónoma para habitação **Estado:** Usado **Tipologia:** T2

Distrito: Lisboa **Concelho:** Oeiras

Freguesia: U. F. Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

Morada: Rua General Humberto Delgado, 6, 2º Dto.

Localidade: Algés **Código Postal:** 1499 - 004

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": AH

Matriz(es): 1912

Descrição CRP: 1034/20090119 - 2ª CRP de Oeiras

Finalidade: Habitação

Lic. Utilização: 81 de 30-10-1952

Proprietário: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Coordenadas: Latit.: 38.700753 ; Long.: -9.228241

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em apreço trata-se de uma fração autónoma de prédio urbano em propriedade horizontal, designada pelas letras "AH", ao nível do 2º andar, sendo composta de 3 assoalhadas, com corredor, sala, 2 quartos, cozinha e instalação sanitária.

O estado de conservação é atualmente bom, já que se encontra remodelado.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** Cave + R/C + 2 pisos

Ano da Construção: 1952 **Ano do Restauro:** N/A **Conservação:** Bom

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

Revestimentos Exteriores: Pedra e Marmorite

Caixilharias: PVC 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, teto estucado e pintado

Instalações Especiais: Nada a salientar

Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbanas

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

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona consolidada no centro de Algés, ao lado do mercado local, de predominância residencial

Infra-estruturas Urb.: Zona totalmente infraestruturada

Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona consolidada para reabilitar

Localização: Razoável

Envolvente: Razoável

Facilidade de Acesso: Muito Boa

Transportes Públicos: Boa

Facilidade Estacionamento: Boa

Serviços na Proximidade: Razoável

Enquadramento Paisagístico: Razoável

Valor Comercial: Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

A localização específica permite ter uma facilidade de acesso muito boa, tendo em conta também a proximidade aos principais eixos viários, sendo a rede de transportes públicos também de assinalar face à proximidade do interface de transportes de Algés. O local beneficia também de bom estacionamento na envolvente, embora pago. Face ao estado atual do imóvel, não se identifica nenhum aspeto marcadamente negativo que possa influenciar em particular o valor do imóvel.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:

Habitação

Área:

77,13 m²

Áreas baseadas em: Planta de levantamento local fornecida pelo cliente e Caderneta Predial Urbana

Observações / Discrepâncias Verificadas:

Na matriz existe uma área dependente, residual, de 1,28m² que se desconhece a que diga respeito, supondo-se eventualmente que seja uma área de varanda tardoz que terá sido integrada na habitação.

No âmbito específico desta avaliação, e de acordo com as instruções do cliente, tomaremos em consideração o estado atual, de acordo com os elementos fornecidos.

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:

Existe alguma oferta crescente, principalmente nas frações remodeladas, procurando ser uma alternativa a Lisboa, já que beneficiam de boas acessibilidades e transportes. Ainda assim, o nível de rendas face à dimensão e tipologia dos fogos já chega a ser elevado, reduzindo ligeiramente o ritmo de colocação no mercado, que ainda assim se admite de algum dinamismo. A procura é identificável, pelo factores atrás descritos, não se identificando uma absorção superior devido à escalada no nível de rendas.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Razoável

Capacidade de Manter o Valor: Razoável

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:

Utilizamos 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.

Utilizamos 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

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-1000

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

8. Avaliação

Método de Mercado

Habitação	77,13 m ²	x	2 450 €/m ²	=	<u>188 969 €</u>
Valor total:					<u>189 000 €</u>

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	830 €/mês	10,8 €/m ²	Custo das obras a efetuar (I):	0 €
Taxa de encargos (te):	5,00%			
Yield de mercado (y):	5,00%		Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):	<u>189 000 €</u>

Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

CUSTOS DIRETOS - C

Habitação	77,13 m ²	x	1 000 €/m ²	=	<u>77 130 €</u>
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C					<u>77 130 €</u>
Encargos Indiretos - Ec <input type="text" value="15,0%"/>					<u>11 570 €</u>
VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec)					<u>88 700 €</u>

9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel insere-se na zona centra de Algés, num local de boa visibilidade, mesmo ao lado do Mercado local, beneficiando da envolvente, maioritariamente residencial, mas com forte implantação comercial ao nível dos pisos térreos do edifícios. O local beneficia igualmente de bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais. O estacionamento em superfície existe em abundância, dada a existência de alguns parques de estacionamento, muito embora sejam pagos, e por vezes, mesmo nesses parques exista grande afluência, o que pode dificultar o estacionamento. Nas ruas envolventes, o estacionamento em superfície é difícil. Em termos de transportes públicos a zona é bem servida designadamente com acesso a autocarros e comboio na envolvente imediata, pela proximidade do interface de transportes de Algés. A zona encontra-se totalmente infraestruturada.

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

O arrumo ao nível da cave não foi verificado, e a sua área, à excepção da descrição da CRP, não se encontra registada. A área dependente de 1,28m², não parece compatível com o referido uso. Em todo o caso, não consideraremos, face à área residual, um aspeto valorativo de relevância.

O imóvel encontra-se devoluto à data da visita.

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

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

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

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar.

11. Advertências

A fração encontra-se devoluta e remodelada. O valor baseado no rendimento, tem em consideração uma renda potencial de mercado.

12. Conclusão

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

Valor de Mercado:

(cento e oitenta e nove mil Euros)

189 000 €

Valor para efeitos de Seguro:

(oitenta e oito mil setecentos Euros)

88 700 €

Corresponde ao montante necessário para reconstruir um imóvel semelhante ao imóvel em avaliação, incluindo os custos diretos e indiretos de construção. Este valor não inclui o valor do terreno nem da margem de lucro da promoção.

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)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)	
Apto	T2	Imóvel em Avaliação	1952		77,13				77,13

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)	(€)	€/m ² AB ajust.	
01	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, a necessitar de obras. Remax - 215552814	1988		55					159 500	2 900,0
02	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, Av da Republica, estado razoável. Remax - 215552845	1992		54	5	0,25			165 000	2 986,4
03	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Cityground - 215553549	nd		55					169 000	3 072,7
04	Apto	T1	Apartamento na Av Combatentes da Grande Guerra, estado razoável. José Caetano - 915855351	nd		50					170 000	3 400,0
05	Apto	T1	Apartamento na Rua Conde Rio Maior, totalmente remodelado. Imoving - 265000519	nd		65					179 000	2 753,8
06	Apto	T2	Apartamento na Rua Major Afonso Palla, totalmente renovado. Century21 - 215560987	nd		67					850	12,7
07	Apto	T2	Apartamento na Rua Luís de Camões, 51, estado razoável. Clara Rodrigues - 919000798	nd		61					850	13,9
08	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Remax - 215552941	nd		50					730	14,6
09	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Tartaruga - 210062191	nd		48					830	17,3
10	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, Rua Elias Garcia, 23, remodelado. Helena Beirão - 930147403	nd		57					750	13,2

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T1	5	56	3 022,6	168 500
Apto	V. Renda	T1	3	52	15,0	770
Apto	V. Renda	T2	2	64	13,3	850

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



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

Fotografias (cont.)

