



Relatório de Avaliação

Moradia

Praceta Moinho de Rana nº147
São Domingos de Rana

ELABORADO PARA:

Investimento

Querido investi

Ref.ª Cliente:

N/ Ref.ª:

20 de Maio de 2021

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Moradia
Concelho: Cascais **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

Valor de Mercado - ESTADO ATUAL
(duzentos e cinquenta e três mil oitocentos Euros) **253 800 €**

Valor de Mercado - ESTADO APÓS OBRAS
(quatrocentos e dois mil cem Euros) **402 100 €**

CONDICIONANTES DO VALOR

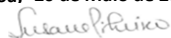
Execução das obras de acordo com Projecto apresentado e atualização dos registos .

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 01/06/2018.
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, 20 de Maio de 2021



Susana Pinheiro, MRICS

CMVM: PAI/2019/0053

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

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: Moradia **Estado:** Usado **Tipologia:** T3

Distrito: Lisboa **Concelho:** Cascais

Freguesia: São Domingos de Rana

Morada: Praceta Moinho de Rana nº147

Localidade: São Domingos de Rana **Código Postal:** 2785 - 563

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": N/A

Matriz(es): 23524

Descrição CRP: Não apresentada

Finalidade: Habitação

Lic. Utilização: Não apresentada

Proprietário: Margarida de Jesus Correia- Cab. Casal da Herança

Coordenadas: Latit.: -9,35247800 ; Long.: 38,703102000

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em avaliação compoe-se de uma moradia geminada de dois pisos. De tipologia T4 possui a seguinte compartimentação: R/C : Sala de estar, cozinha, IS, quarto e uma marquise encerrada. Ao nível do 1º piso encontramos 2 quartos e IS. A entrada principal faz ao nível do R/C. Podemos ainda observar um pequeno logradouro na entrada principal e a tardoz, assim como um terraço ao nível do 1º piso. A moradia encontra-se em mau estado, necessitando de obras de reabilitação.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Devoluto **N.º Pisos:** R/C + 1 andar

Ano da Construção: 1970 **Ano do Restauro:** _____ **Conservação:** Degradado

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

Revestimentos Exteriores: Reboco pintado

Caixilharias: madeira

Rev. Interiores (Z. Secas): tacos

Rev. Interiores (Z. Húm.): Cerâmico

Instalações Especiais: _____

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

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona habitacional composta por moradias na envolvente próxima.
Infra-estruturas Urb.: Água, Luz, Gaz, Saneamento, comunicações, gaz, passeios e arrumamentos
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Estabilizada
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: 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:

Zona habitacional entre o Zambujal e Bairro Alentejano. Com bons acessos rodoviários, boas ligações a vias principais como a A5/IC15 e razoável rede de transportes públicos rodoviários. Com fácil à igreja de Madorna, às Praias da Parede e São Pedro do Estoril e a espaços comerciais pontuais.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habituação	94 m ²
Anexo	25 m ²
Lote	163 m ²
_____	m ²
_____	m ²
_____	m ²
_____	m ²
_____	m ²
_____	m ²
_____	m ²

Áreas baseadas em: CPU

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As areas foram retiradas 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:

O mercado imobiliário em São Domingos de Rana, encontra-se em equilíbrio e dispõe de demanda para a oferta existente

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

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais)

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.

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.

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: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

8. Avaliação

Método de Mercado - ESTADO ATUAL

Habituação	94 m ²	x	2 500 €/m ²	=	235 000 €
Anexo	25 m ²	x	750 €/m ²	=	18 750 €
Lote	163 m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€

Valor total: 253 800 €

Método de Mercado -APÓS OBRAS

Habituação	94	0	x	3 400 €/0	=	319 600 €
Anexo	25	0	x	3 300 €/0	=	82 500 €
Logradouro	92	0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€
		0	x	€/0	=	€

Valor total: 402 100 €

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

9. Pressupostos Especiais

Trata-se de uma zona central e consolidada, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade nas ruas envolventes. Em termos de transportes públicos a zona é servida designadamente com acesso a autocarros e ferroviários 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 devoluto. A avaliação foi feita no pressuposto de que o projecto apresentado será realizado. O orçamento apresentado é de 80000€ + IVA.

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, e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.

10. Condicionantes do Valor

Execução das obras de acordo com Projecto apresentado e atualização dos registos .

11. Observações

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 - ESTADO ATUAL

(duzentos e cinquenta e três mil oitocentos Euros)

253 800 €

Valor de Mercado - ESTADO APÓS OBRAS

(quatrocentos e dois mil cem Euros)

402 100 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Lisboa, 20 de Maio de 2021

O Perito Avaliador:



Susana Pinheiro, MRICS

CMVM: PAI/2019/0053

Avaliação para: Investimento
 Cliente: Querido investi
 Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: _____

Ref. Cliente: _____

Data da Avaliação: 20 de Maio de 2021

PROSPECCÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes					AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	pond.	Arrec. (m²)	pond.	Est. / Gar. (m²)	
Mor.	T3	Imóvel em Avaliação	1970		94	24	0,20	25	0,35	0	107,55

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes					Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	pond.	Arrec. (m²)	pond.	Estac. / Garag. (m²)	Valor (€)	€/m² AB ajust.	
01	Mor.	T3	Mor. São Domingos de Rana, geminada com garagem	1988	220	125	50	0,20	0	0,35	50	20 000	449 000	3 177,8
02	Mor.	T4	Mor. Em Madorna, S. D. de Rana, c/ algumas renovações.	1969	200	157		0,20	0	0,35	0	0	425 000	2 707,0
03	Mor.	T5	Mor. Isolada, com garagem, em Matarraque, S. D. Rana	2008	206	118	10	0,20		0,35	25	15 000	375 000	3 000,0
04	Mor.	T3	Morada geminada, Zambujal	2004		115		0,20	0	0,35	15	10 000	340 000	2 869,6
05	Mor.	T2	Mor. Isolada de 3 pisos, com piscina		247	140		0,20	0	0,35			275 000	1 964,3
06	Mor.	T2	Morada Geminada, remodelada	1977		85	10	0,20	0	0,35	0	0	278 000	3 195,4

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	3 177,8	V. Oferta	0,95	135	1,06	melhor	0,80	idêntico	1,00	idêntico	1,00	logradouro	0,85	2 176,0
02	2 707,0	V. Oferta	0,95	157	1,05	melhor	0,80	melhor	0,90	idêntico	1,00	logradouro	0,90	1 747,1
03	3 000,0	V. Oferta	0,95	120	1,03	melhor	0,85	idêntico	1,00	idêntico	1,00	logradouro	0,85	2 116,3
04	2 869,6	V. Oferta	0,95	115	1,02	melhor	0,80	melhor	0,90	idêntico	1,00	logradouro	1,05	2 095,7
05	1 964,3	V. Oferta	0,95	140	1,03	idêntico	1,00	idêntico	1,00	idêntico	1,00	idêntico	1,00	1 928,6
06	3 195,4	V. Oferta	0,95	87	0,95	melhor	0,80	idêntico	1,00	idêntico	1,00	idêntico	1,00	2 303,1

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Mor.	V. Oferta	1 747,1	2 061,1	2 303,1	2 106,0	196,0	9,5%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

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.

PROSPEÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Est. / Gar. (m²)	pond.		pond.
Mor.	T4	Imóvel em Avaliação	1970		94		0,20	25	0,35	0	102,75

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	Mor.	T3	Mor. São Domingos de Rana, geminada com garagem	1988	220	125	50	0,20	0	0,35	50	20 000	449 000	3 177,8
02	Mor.	T4	Mor. Em Madorna, S. D. de Rana, c/ algumas renovações.	1969	200	157		0,20	0	0,35	0	0	425 000	2 707,0
03	Mor.	T3	Mor. Isolada, com garagem, em Matarraque, S. D. Rana	1977	385	103		0,20	0	0,35	25	15 000	360 000	3 349,5
04	Mor.	T3	Mor., Geminada, 2 pisos, com logradouro com piscina comum	2022	243	132		0,20	0	0,35	15	10 000	499 000	3 704,5
05	Mor.	T5	Mor. Isolada de 3 pisos, com piscina		385	219		0,20	0	0,35	108	30 000	650 000	2 831,1
06	Mor.	T2	Morada Geminada, remodelada	1977		85	10	0,20	0	0,35	0	0	278 000	3 195,4

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

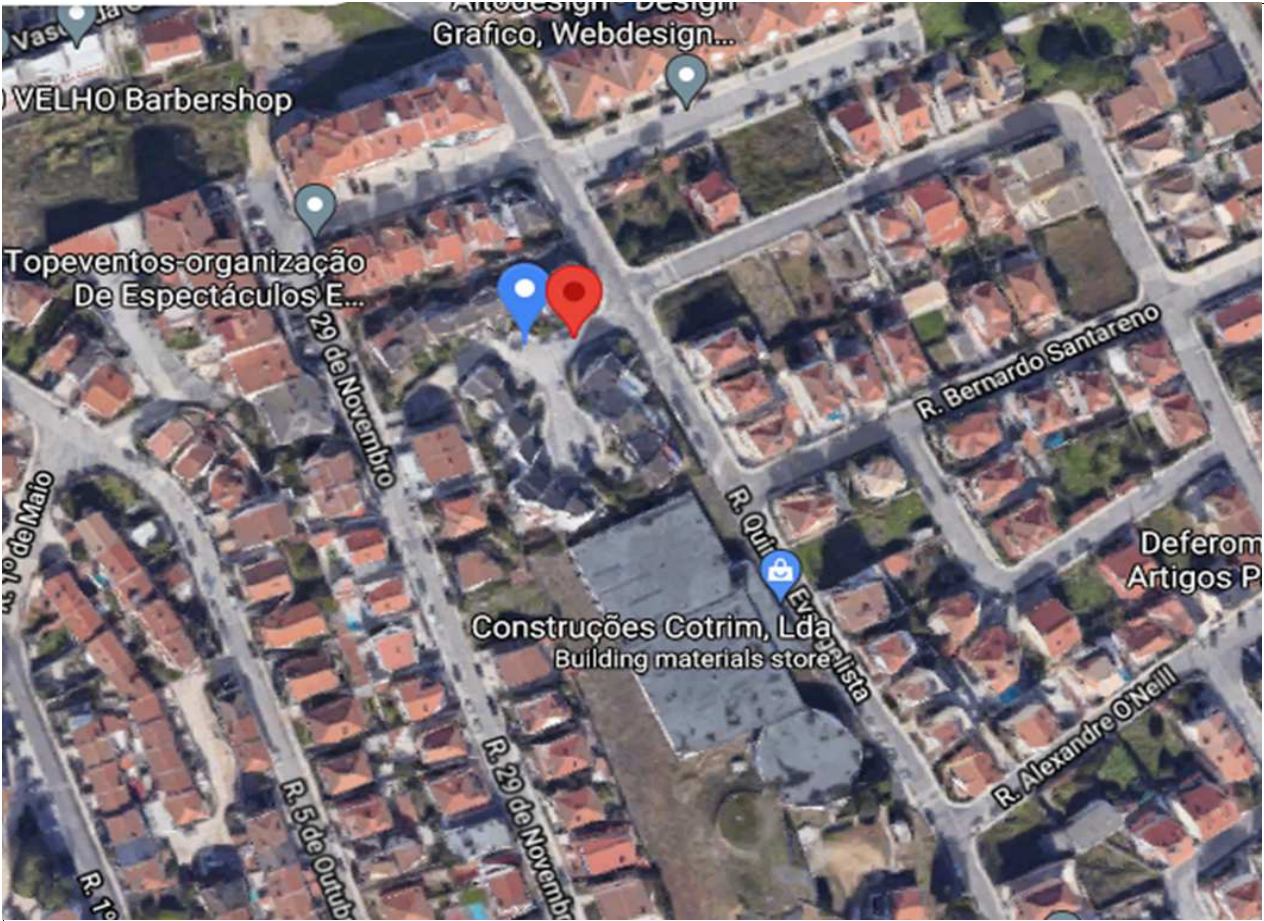
Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	3 177,8	V. Oferta	0,90	135	1,03		1,20		1,00		1,00		0,90	3 181,5
02	2 707,0	V. Oferta	0,90	157	1,05		1,00		1,00		1,00		1,00	2 568,9
03	3 349,5	V. Oferta	0,90	103	1,00		1,00		1,05		1,00		1,05	3 325,6
04	3 704,5	V. Oferta	0,90	132	1,06		1,00		1,00		1,00		0,90	3 194,6
05	2 831,1	V. Oferta	0,90	219	1,10		1,15		1,00		1,00		1,00	3 220,9
06	3 195,4	V. Oferta	0,90	87	0,96		1,00		1,00		1,00	piscina	1,10	3 034,6

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Mor.	V. Oferta	2 568,9	3 087,7	3 325,6	3 188,0	270,7	8,8%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Envolvente



Envolvente

Avaliação para: Investimento
Cliente: Querido investi
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: _____
Ref. Cliente: _____
Data da Avaliação: 20 de Maio de 2021

Fotografias (cont.)



Envolvente



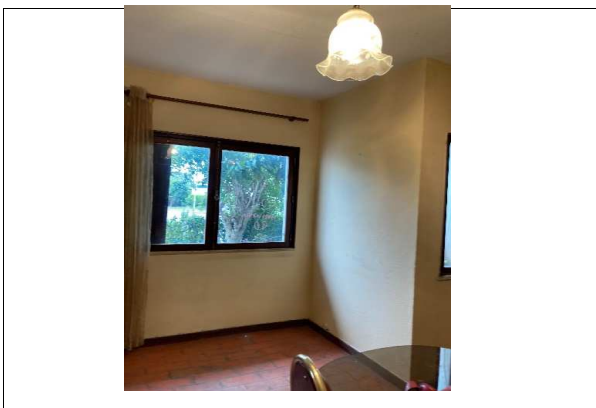
Envolvente



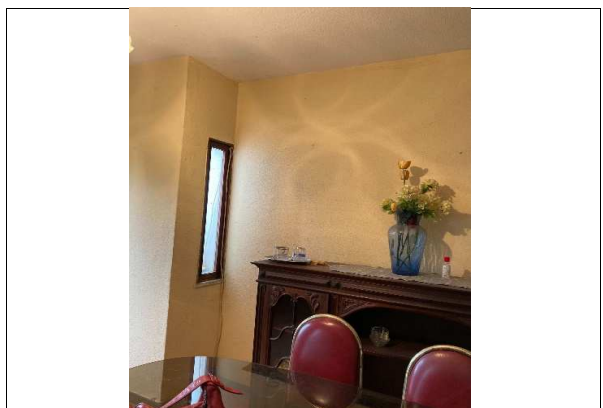
Envolvente



Fachada



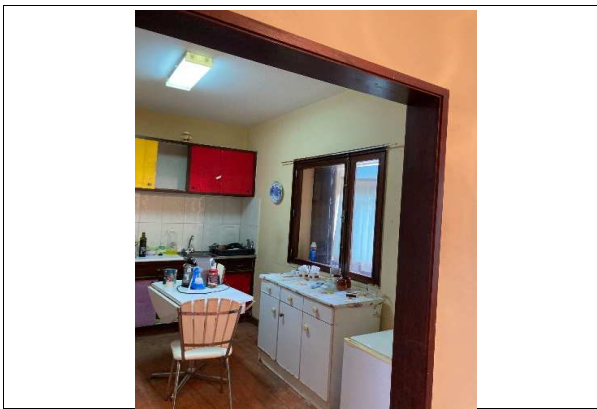
Interior



Interior

Avaliação para: Investimento **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021

Fotografias (cont.)



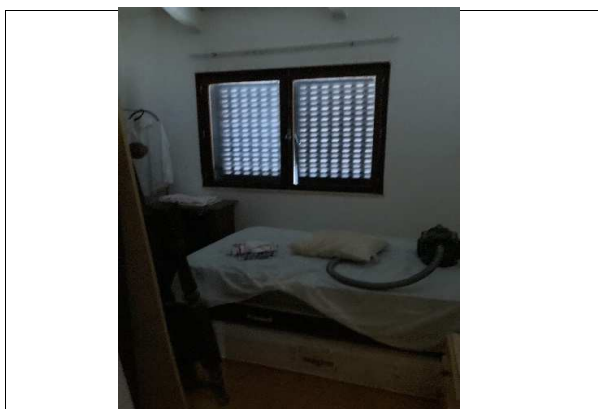
Cozinha



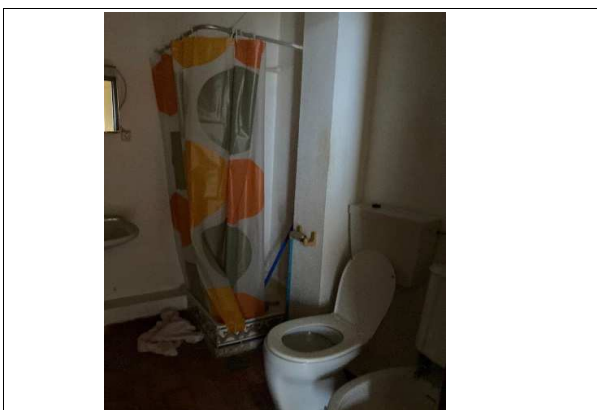
Interior



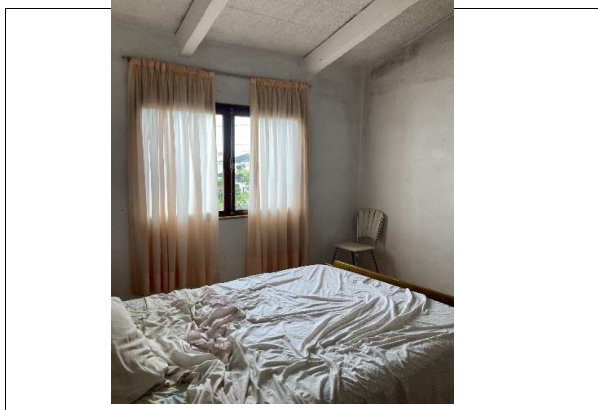
Terraço



Quarto



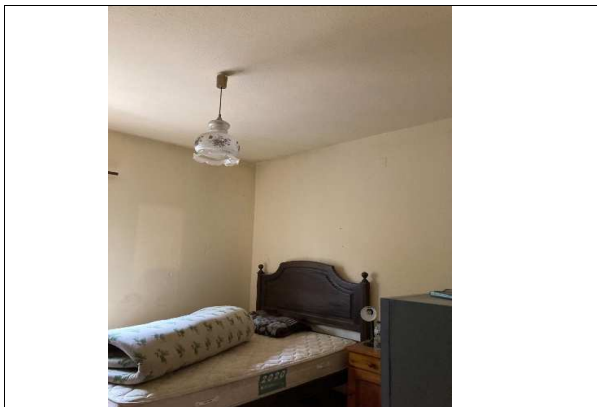
IS



Quarto

Avaliação para: Investimento _____ **Ref. Interna:** _____
Cliente: Querido investi _____ **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior _____ **Data da Avaliação:** 20 de Maio de 2021 _____

Fotografias (cont.)



Quarto



Logradouro a tardoz