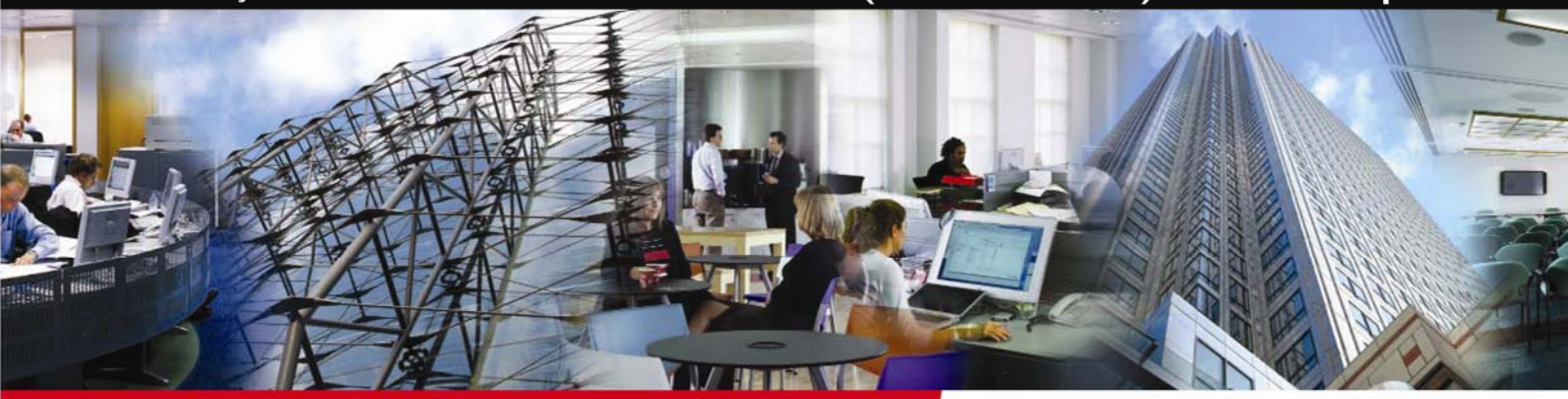
Preparado para:

Sonae Capital, SGPS, SA

Avaliação do *portfolio* de imóveis dos negócios de Resorts e Promoção Residencial e Gestão de Activos (excluindo Tróia) da Sonae Capital



30 de Setembro de 2007

CUSHMAN & WAKEFIELD®
Soluções Imobiliárias Globais

Relatório de Avaliação para:

Sonae Capital, SGPS, SA

Avaliação do *portfolio* de imóveis dos negócios de Resorts e Promoção Residencial e Gestão de Activos (excluindo Tróia) da Sonae Capital.

30 DE SETEMBRO DE 2007

PREPARADO POR:

Cushman & Wakefield
Avenida da Liberdade131 – 2º
1250-140 Lisboa

Tel: (+351) 21 322 47 57
Fax: (+351) 21 343 21 17

ÍNDICE

CONTEÚDO ..... PÁGINA

1 ÂMBITO DO TRABALHO 3
2 BASES DA AVALIAÇÃO 4
3 TERMOS DE POSSE E ARRENDAMENTO 6
4 APROVAÇÕES E LICENCIAMENTOS 6
5 ESTRUTURA 7
6 CONTAMINAÇÃO 7
7 EQUIPAMENTO E MAQUINARIA 8
8 INSPECÇÕES 8
9 PRINCÍPIOS GERAIS 10
10 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO 11
11 PREMISSAS ESPECIAIS 13
12 DIVULGAÇÃO e TERMOS DE RESPONSABILIDADE 14
13 AVALIAÇÃO 14
14 CONFIDENCIALIDADE 15

ANEXO I - QUADRO RESUMO 16

ANEXO II - LISTA DE IMÓVEIS 18

ANEXO III - RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO RELATIVOS AOS IMÓVEIS COM VALOR DE MERCADO IGUAL OU SUPERIOR A € 2.500.000 24

Cushman & Wakefield
Av. da Liberdade, 131 - 2º Esq.
1250-140 Lisboa
Tel (351) 21 322 47 57
Fax (351) 21 343 21 17
www.cushmanwakefield.com

À

Sonae Capital SGPS, SA

A/c Exmo. Senhor

Dr. Marco Aurélio

Lugar de Espido – Via Norte

4470-177

Portugal

N. Ref./VAL/065/07

Lisboa, 23 de Novembro de 2007

Exmos. Senhores,

AVALIAÇÃO DO *PORTFOLIO* IMOBILIÁRIO DOS NEGÓCIOS DE RESORTS E PROMOÇÃO RESIDENCIAL E GESTÃO DE ACTIVOS (EXCLUÍNDO TRÓIA) DA SONAE CAPITAL, SGPS, SA, NUM TOTAL DE 98 PROPRIEDADES, LOCALIZADAS EM PORTUGAL, DETIDOS À DATA DE 30 DE SETEMBRO DE 2007.

1 ÂMBITO DO TRABALHO

Na sequência da nossa proposta fomos instruídos pela Sonae Capital, SGPS, SA (A Sociedade) em 13 de Novembro de 2007, para efectuarmos a avaliação do *portfolio* acima descrito, à data de 30 de Setembro de 2007.

O objectivo da Sociedade é a determinação do Valor de Mercado e Opinião de Valor dos activos imobiliários.

2 BASES DA AVALIAÇÃO

Apresentamos no Anexo II a lista dos imóveis, bem como uma breve descrição e os respectivos valores de mercado e opinião de valor.

De acordo com a lista fornecida pela Sociedade este *portfolio* consiste num conjunto de imóveis, destinados a habitação, comércio, escritórios, armazéns, centro comercial, terrenos rústicos e terrenos urbanos. Alguns dos terrenos urbanos já se encontram em desenvolvimento e possuem projectos aprovados.

A avaliação teve por base toda a documentação fornecida pela Sociedade que para efeitos de avaliação foi considerada como correcta. Não foram efectuadas diligências formais de forma a averiguar a veracidade desta informação.

Salientamos também e conforme acordado com a Sociedade que não foram efectuadas reuniões com técnicos camarários de forma a aferir a capacidade construtiva dos terrenos que não se encontram em desenvolvimento, independentemente da sua classificação.

Dada a especificidade/dimensão do *portfolio*, foi acordado também não inspeccionar todos os imóveis, sendo os mesmos divididos em função do valor contabilístico fornecido pela Sociedade. Apresentamos de seguida um resumo do critério adoptado entre ambas as entidades.

Valor Contabilísticos	Inspecção/Tipo de Relatório	Valor de Mercado/Opinião de Valor
Valor Contabilístico <= € 250.000	Sem Inspecção e Sem Relatório	Opinião de Valor
€ 250.000<Valor Contabilísticos<= € 1.000.000	Sem Inspecção e Com Relatório	Valor de Mercado
Valor Contabilístico> 1.000.000	Com Inspecção e Com Relatório	Valor de Mercado

Para imóveis não inspeccionados não foi elaborado relatório, tendo sido reportada uma Opinião de Valor em função da informação que foi fornecida pela Sociedade.

De salientar que alguns imóveis para os quais tinha sido solicitada a emissão de uma opinião de valor foram objecto de inspecção e subsequente emissão de relatório de avaliação.

Assim como em relação a alguns imóveis que foram inspeccionados, dada a escassez de informação, foi decidido de comum acordo atribuir apenas uma Opinião de Valor, uma vez que a documentação fornecida não era conclusiva para a determinação do Valor de Mercado.

A avaliação foi realizada de acordo com os *Practice Statements* do *RICS Appraisal and Valuation Standards* publicado por *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (*The Red Book*), por avaliadores que correspondem aos requisitos exigidos por esta entidade, actuando na qualidade de avaliadores externos.

Conforme acordado, e tendo em conta as regras definidas pelo *RICS Appraisal and Valuation Standards*, a avaliação dos imóveis foi efectuada de acordo com as seguintes definições:

Valor de Mercado

É definido como "a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coacção."

Opinião de Valor

É definido como Opinião de Valor quando os parâmetros normais de avaliação não se encontram reunidos e como tal o valor reportado não poderá ser considerado como sendo o Valor de Mercado. No entanto, tomamos em consideração os parâmetros das definições do Valor de Mercado. Os imóveis reportados com Opinião de Valor são assinalados como tal, expressando que a indicação do valor foi baseada em informação muito limitada ou inexistente.

3 TERMOS DE POSSE E ARRENDAMENTO

Foram-nos fornecidas para alguns dos imóveis cópias da Certidão da Conservatória do Registo Predial e cópias das Cadernetas Prediais Urbanas e Rústicas, contudo não foram efectuadas diligências formais de modo a averiguar se estes documentos estão actualizados e se as áreas inscritas correspondem às áreas efectivas.

Assim sendo a nossa avaliação assume que:

- Todos os imóveis são detidos pela Sociedade ou entidades pertencentes à mesma, e encontram-se livres de ónus ou encargos;

- Para os imóveis que se encontram arrendados, e dado que não foram fornecidos os respectivos contratos de arrendamento, assumimos que não existem cláusulas ou restrições que possam afectar o valor do imóvel. Assumimos também como correcta a informação fornecida pela Sociedade relativamente a datas de início de contratos, termo, prazo de duração, áreas e rendas actuais.

- Existe um imóvel que está arrendado ao abrigo de um contrato de comodato (Imóvel 62) que para efeitos de avaliação e conforme solicitado pela Sociedade foi considerado como livre e disponível.

4 APROVAÇÕES E LICENCIAMENTOS

Não realizámos diligências formais mas baseamo-nos geralmente na informação fornecida pela Sociedade, bem como em informação verbal e informal obtida junto das entidades licenciadoras.

Assumimos que todos os imóveis possuem licença de utilização e que estão a ser usados de acordo com a respectiva licença.

Para os imóveis em desenvolvimento assumimos que todos os projectos estão devidamente aprovados, possuem licenças de construção válidas e estão a ser construídos de acordo com os projectos e respectivas licenças.

Na falta de informação em contrário, a nossa avaliação pressupõe que os imóveis não serão afectados por alargamentos de estradas e/ou expropriações.

5 ESTRUTURA

Não levámos a cabo uma análise estrutural de qualquer imóvel, nem testámos equipamentos, maquinaria ou redes de águas ou electricidade. Assim sendo não podemos dar qualquer opinião sobre a condição estrutural dos mesmos. A nossa avaliação teve em consideração todas as informações fornecidas pela Sociedade e observadas por nós à data das inspecções. Caso contrário a nossa avaliação assume que não há nenhuns defeitos latentes, que possam afectar a avaliação reportada.

6 CONTAMINAÇÃO

Não investigámos as condições ou a estabilidade dos solos, pelo que a nossa avaliação pressupõe que os imóveis se encontram aptos para construção, não tendo sido observada qualquer anomalia relevante à data das visitas.

Não investigámos a presença ou ausência de cimento com alto teor de alumina, cloreto de cálcio, asbesto e outros materiais nocivos à saúde. Na ausência de informação em contrário, assumimos não terem sido utilizados na construção dos imóveis, técnicas ou materiais declarada ou eventualmente perigosos. A Sonae Capital poderá querer solicitar investigações especializadas a fim de verificar este pressuposto. Não realizámos qualquer tipo de investigações ou de testes, nem nos foi fornecida qualquer informação quer da Sonae Capital, quer da parte de qualquer especialista na matéria, que determine a presença ou ausência de poluição ou substâncias contagiosas nos terrenos em causa (incluindo águas do subsolo).

Pressupomos, assim, que não existem quaisquer circunstâncias que possam afectar a nossa avaliação. Caso V. Exas. não considerem este pressuposto aceitável, ou queiram verificar a sua veracidade, deverão solicitar investigações apropriadas e informar-nos dos resultados, de modo a que possamos reconsiderar a nossa avaliação.

7 EQUIPAMENTO E MAQUINARIA

O equipamento dos Imóveis, por exemplo, o de ar condicionado, elevadores e outras instalações especiais, é tratado como parte integrante dos imóveis e é incluído na avaliação.

8 INSPECÇÕES

Dada a especificidade/dimensão do *portfolio*, foi acordado não inspeccionar todos os imóveis, tendo os mesmos sido divididos em função do valor contabilístico conforme referido anteriormente.

Assim sendo, os imóveis que foram alvo de inspecção foram inspeccionados durante o mês de Outubro e não nos foi dada a observar qualquer anomalia de relevante importância.

A nossa avaliação teve por base a informação fornecida pela Sociedade nomeadamente áreas, cópias da certidão dos registos prediais, cópias das cadernetas prediais urbanas e rústicas e quadros de áreas para os imóveis que se encontram em desenvolvimento.

As áreas têm sempre por base plantas à escala ou medições efectuadas por nós à data das inspecções. No entanto dado a dimensão do *portfolio* foi acordado que as áreas seriam fornecidas pela Sociedade, as quais foram consideradas como correctas.

Apresentamos de seguida os critérios de medição habitualmente utilizados para o conjunto de imóveis que compõe o respectivo *portfolio*.

As áreas que habitualmente utilizamos para efeitos de avaliação são as áreas definidas de acordo com o REGEU (Regulamento Geral de Edificações Urbanas), que foram ajustadas em função do mercado imobiliário. Estas são também as áreas que estão definidas pelo IPD Portugal (*Investment Property Databank*).

Apresentamos de seguida a definição corrente de áreas de acordo com o REGEU:

- Área bruta – Área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores;

- Área útil – Área medida pelo perímetro interior das paredes exteriores excluindo a área de implantação de pilares e área das paredes interiores.

Conforme referimos anteriormente, estas áreas foram ajustadas em função do mercado imobiliário e do tipo de imóvel. O critério de área mais comum e utilizado actualmente é:

- Área bruta locável - a área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras. A quota-parte das áreas comuns, os sanitários e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídos. Excluímos caixas de escadas e de elevadores, coretes e zonas técnicas.

Assim sendo, ao avaliar escritórios consideramos área bruta locável, ao avaliar armazéns consideramos área bruta.

As áreas das lojas e da habitação são também calculadas tendo por base a área bruta locável e área bruta, ajustando-se apenas a definição em função do tipo de produto.

- Lojas – as áreas são calculadas com base na área bruta locável (ABL), incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. As arrecadações/armazéns e copas no interior das lojas são também incluídas. Excluímos mezzanines construídos pelo inquilino.

- Habitação - as áreas são calculadas com base na área bruta, que é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

As áreas são calculadas utilizando-se sempre estes critérios e definições, independentemente do tipo de ocupação.

Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

9 PRINCÍPIOS GERAIS

A nossa avaliação tem por base informações fornecidas pela Sociedade ou obtidas por nós aquando das nossas diligências. Baseamos o nosso trabalho no pressuposto que essas informações são correctas e completas, e que não existem informações não partilhadas que possam afectar a nossa avaliação.

Relativamente às fracções arrendadas assumimos os contratos existentes independentemente de estes contratos serem ou não entre subsidiárias da Sonae Capital.

A nossa avaliação é apresentada em Euros (€).

Não foram feitas provisões para despesas ou impostos resultantes da venda ou desenvolvimento do Imóvel.

Não foram feitas provisões para a existência de hipotecas ou outros ónus financeiros sobre o Imóvel.

Para efeitos de avaliação e na sequência das recentes alterações ao Código do IVA via o Decreto-Lei 21/2007, publicado em Diário da República 1ª série - nº 20 a 29 de Janeiro de 2007, a Cushman & Wakefield não assume este imposto ou outros impostos de natureza similar quando aplicáveis, assim como não assume outras implicações decorrentes destas alterações que possam afectar o valor dos Imóveis.

Um comprador do Imóvel pode necessitar de informação adicional ou verificações relativamente a algumas matérias referidas neste relatório antes de uma aquisição. Devem, assim, tomar-se em consideração os pressupostos subjacentes a esta avaliação. A avaliação foi realizada por Erasmus van Leuven FRICS, Marco Van der Wal MRICS, Elisabete Costa, Cláudio Castro e David Lopes da Cushman & Wakefield (Portugal).

Nos casos em que foram recebidos subsídios ou quaisquer outros incentivos financeiros, não foram feitas provisões para o eventual reembolso obrigatório dos mesmos no caso da venda do Imóvel.

A nossa avaliação não considera os eventuais custos de transferência para o estrangeiro dos resultados da venda, nem a existência de quaisquer restrições para o fazer.

10 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Na determinação do Valor de Mercado dos Imóveis, foram considerados vários critérios de avaliação em função do tipo de imóvel.

Apresentamos de seguida os critérios que normalmente adoptamos e que foram considerados em função da natureza dos imóveis.

Método da Comparação de Mercado

O método da comparação de mercado tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Método do Rendimento

Na determinação do Valor de Mercado dos Imóveis utilizamos o Método do Rendimento, comparando a renda estabelecida contratualmente, caso exista, com a renda de mercado estimada.

Aplicamos o Método do Rendimento sempre que os imóveis sejam susceptíveis de serem arrendados, analisando-se o seu potencial uso e valor face ao mercado existente.

O Valor de Mercado do Imóvel é obtido capitalizando a renda a um determinado *yield* (taxa de capitalização).

O *yield* aplicado é devidamente ponderado e utilizado em conformidade com o verificado à data da avaliação no mercado imobiliário do país e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

Método do Rendimento – Método do Valor Residual

O Valor de Mercado do Imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do projecto de desenvolvimento consentâneo com a melhor utilização possível, ou de acordo com os projectos de desenvolvimento existentes. O Melhor Uso Alternativo é definido como o uso provável e razoável que, à data da avaliação, gera o valor actual mais elevado.

Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será vendido ou desenvolvido e explorado durante um período de tempo considerado razoável, sendo o valor do imóvel correspondente ao valor actual dos rendimentos futuros, deduzido dos custos de desenvolvimento e encargos indirectos.

São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.

Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, *marketing* e comercialização.

A avaliação assenta no princípio da antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do projecto após a sua conclusão.

11 PREMISSAS ESPECIAIS

Na preparação da avaliação a Cushman & Wakefield foi instruída pela Sociedade para incluir uma premissa especial. A Premissa Especial é:

- Para os imóveis que têm processos de contencioso (Imóveis 1, 2, 14 e 30), contra terceiros e de terceiros, assumimos que estes processos serão resolvidos por mútuo acordo. Não foi tido em consideração na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações.

Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de avaliação, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado pela totalidade das notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12.

12 DIVULGAÇÃO E TERMOS DE RESPONSABILIDADE

Na sequência do Parágrafo 12 dos nossos Termos e Condições Gerais de Contratação de Avaliadores ("Principal Terms and Condition of Appointment as Valuers") a nossa responsabilidade para com os Clientes relativamente a custos ou perdas associadas a esta instrução limitar-se-á a uma quantia agregada de €3.000.000 (Três Milhões de Euros).

Tomamos conhecimento e autorizamos que o destinatário pode divulgar este relatório de avaliação (i) se requerido por lei ou regulamentos, ou por qualquer entidade reguladora ou governamental; (ii) às suas subsidiárias, aos consultores e a outros parceiros; (iii) na divulgação de resultados; (iv) no *Website*; (v) e nas apresentações institucionais.

Na divulgação deste relatório às entidades acima referidas, o destinatário concorda em informar claramente as entidades a quem o relatório é fornecido numa base de não responsabilidade. A aceitação deste relatório pressupõe o conhecimento que a divulgação é feita sem que exista qualquer relação contratual directa ou indirectamente, obrigações ou deveres entre a C&W e outra entidade.

13 AVALIAÇÃO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor de Mercado dos Imóveis, conforme descrição em anexo, sujeitos a Premissas Especiais acima referidas, é:

VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

€ 196 532 698

(Cento e Noventa e Seis Milhões Quinhentos e Trinta e Dois Mil Seiscentos e Noventa e Oito euros)

Relativamente aos imóveis que não foram inspeccionados nem efectuados relatórios, tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, a Opinião de Valor dos Imóveis, conforme quadro resumo em anexo , é:

OPINIÃO DE VALOR DOS IMÓVEIS

€ 15 189 888

(Quinze Milhões Cento e Oitenta e Nove Mil Oitocentos e Oitenta e Oito euros)

14 CONFIDENCIALIDADE

O conteúdo deste relatório de avaliação é confidencial para os seus destinatários. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. Antes da publicação ou reprodução deste relatório, no seu todo ou em parte, em qualquer documento, circular, declaração ou divulgação verbal em relação a terceiros, deverá ser obtida a nossa aprovação por escrito relativamente à forma e ao conteúdo de tal publicação ou divulgação, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12. Estas não serão autorizadas a não ser que, quando relevantes, incorporem a Premissa Especial acima referida, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12. Para que não existam dúvidas, a nossa aprovação é necessária quer seja ou não referido o nome da nossa empresa e quer o nosso Relatório de Avaliação apareça isolada ou juntamente com outros.

De V. Exas.

Atentamente,

Erasmus van Leuven
Director Geral

Marco Van der Wal
Director de Departamento

CUSHMAN & WAKEFIELD – Consultoria Imobiliária Unipessoal Lda.

ANEXO I

QUADRO RESUMO

	Valor	Área (m^2)
Valor de Mercado[1]		
Terrenos	**5.885.750 €**	**7.308.975**[3]
Projectos Imobiliários	**179.828.948 €**	**592.600**[4]
Em desenvolvimento	117.165.000 €	366.812
Em comercialização	62.663.948 €	225.788
Imóveis Arrendados e em Comercialização	**10.818.000 €**	
Habitação	463.000 €	
Estabelecimentos comerciais	3.050.000 €	
Escritórios	4.038.000 €	
Parking	1.338.000 €	
Outros	1.929.000 €	
Total de Valor de Mercado	**196.532.698 €**	
Opinião de Valor[2]	**15.189.888 €**	
Total Geral	**211.722.586 €**	

[1] Valor de mercado definido como estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador conhecedores, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, numa transacção ao seu alcance.

[2] Define-se como opinião de valor quando os parâmetros normais de avaliação não se encontram reunidos e como tal o valor reportado não poderá ser considerado como sendo Valor de Mercado. No entanto, são tomados em consideração os parâmetros das definições do Valor de Mercado.

[3] Área (superfície) do terreno.

[4] Área bruta de construção acima do solo.

ANEXO II

LISTA DE IMÓVEIS

Nº de Imóvel	Identificação do Imóvel	Localização	Descrição	Valor de Mercado	Opinião de Valor
1	Lugar do Viso	Maia	Lotes 1 a 3 (lotes de terreno para construção)	9.071.000 €	
2	Quinta da Azenha	Gondomar	Lugar da Varziela e Lugar de Santiago (lotes de terreno para construção)	4.610.000 €	
3	Quinta das Sedas	Matosinhos	Lote 5 e Lote 10 (lotes de terreno para construção)	5.132.000 €	
4	Quinta das Sedas	Matosinhos	Lote 11 (lote de terreno para construção)	1.079.000 €	
5	Edifício residencial City Flats - Lote E	Matosinhos	Fracções A a DB	10.885.100 €	
6	Edifício residencial City Flats - Lote F	Matosinhos	Fracções DC a HD	10.830.368 €	
7	Edifício residencial Quinta das Sedas - Lote 2	Matosinhos	8 Apartamentos	1.654.250 €	
			32 Lugares de estacionamento	320.000 €	
8	Condomínio Douro Foz	Porto	6 Lugares de estacionamento		30.000 €
9	Lote de Terreno para construção junto ao GaiaShopping	Gaia	Fracções Z, AA e AM	4.998.000 €	
10	Várzea	Viseu	Lote de terreno para construção	744.000 €	
11	Condomínio Douro Foz	Porto	Fracção CR		7.500 €
12	Projecto Efanor	Matosinhos	Lotes 1 a 9	58.176.000 €	
13	Edifício residencial Quinta das Sedas	Matosinhos	Fracções AV, AX e BB		549.900 €
14	Lote de terreno	Lisboa	R. de Campolide	15.626.000 €	
15	Edifício residencial Torre de São Gabriel	Lisboa	12 Lugares de estacionamento		125.000 €
16	Quinta das Sedas	Matosinhos	Lote 7 (lote de terreno para construção)		410.087 €
17	Lote de Terreno	Tróia	Lote 50 (lote de terreno para construção)		196.195 €
18	Edifício residencial Quinta das Sedas	Matosinhos	25 Lugares de estacionamento		242.875 €
19	Antigas Instalações Efanor	Soure	Diversos Terrenos		570.587 €

Nº de Imóvel	Identificação do Imóvel	Localização	Descrição	Valor de Mercado	Opinião de Valor
20	Lotes de Terreno para construção	Soure	Lotes 1 a 21	682.908 €	
21	MarcoShopping	Marco de Canaveses	Galeria Comercial e Parque Estacionamento	4.388.000 €	
22	Terrenos/Prédios rústicos e urbanos	Marco de Canaveses	Zona Ind. - Marco Canaveses - Lote 29 (urbano)	230.000 €	
			Diversos Terrenos		661.447 €
23	Loteamento de Lavos - Fase II	Figueira da Foz	Lotes A a T	1.144.170 €	
24	Loteamento de Lavos - Fase I	Figueira da Foz	Lotes BAA e BAC		98.630 €
25	Projecto Baluarte	Lagos	Lotes de terreno para construção	1.087.000 €	
26	Unidade fabril	Arraiolos	Arraiolos Igrejinha	210.000 €	
27	Quinta do Casal - Lote 45	Marco de Canaveses	Fracções comerciais X a AA	237.280 €	
			Lugares de estacionamento - Fracção AB e T	1.045.741 €	
			Fracções residenciais A a W	2.329.075 €	
28	Quinta do Casal	Marco de Canaveses	Lotes de terreno para construção	6.406.416 €	
29	Quinta da Malata	Portimão	Lotes13 a 22	815.000 €	
30	Ramalde	Porto	Lotes 37 a 41, 43 e 44 (lotes de terreno para construção)	5.807.040 €	
31	Almargem Cavacos Quarteira	Quarteira	Terreno rústico	2.117.000 €	
32	Edifício Aviz	Porto	Fracções diversas (escritórios)		655.050 €
33	Campo Mártires da Pátria	Porto	Escritórios		56.817 €
34	R. Professor Mira Fernandes	Lisboa	Fracção R/c Esq. DC (Escritório)	940.000 €	
35	Moradia - Av. Senhora da Hora	Matosinhos	Moradia nº281		391.000 €
36	Edifício Souto Center	Gondomar	Fracções CE a CG (Estabelecimentos Comerciais)		157.905 €
37	Edifício Sonae	Marco de Canaveses	Fracções E a H, Q (Estabelecimentos Comerciais)		249.935 €

Nº de Imóvel	Identificação do Imóvel	Localização	Descrição	Valor de Mercado	Opinião de Valor
38	Edifício Vasco da Gama	Matosinhos	Fracções AG a AI (Estabelecimentos Comerciais)		158.474 €
39	CC Brasilia	Porto	Fracção CH (Estabelecimento Comercial)		97.500 €
40	Edifício Aviz	Porto	Fracção BY (Estabelecimento Comercial)		231.975 €
41	Rua da Alfandega Velha 7/9	Porto	R/C e 1º Fracção A (Estabelecimentos Comerciais)		212.600 €
42	Edifício Green Center	Porto	Fracção AQ (Estabelecimento Comercial)		245.440 €
43	Edifício Vasco da Gama	Matosinhos	Fracção L (Estabelecimento Comercial)		1.303 €
44	Edifício Aviz - Lote 2	Porto	Fracções T e AA (Lugares Estacionamento)		75.000 €
45	Edifício Green Center	Porto	Fracções diversas (Lugares Estacionamento)		30.000 €
46	Edifício Porto Carreiros	Valongo	Fracções AS e AT		2.227 €
47	Empreendimento residencial Duque de Loulé	Lisboa	Conjunto de edifícios	11.023.000 €	
48	Torre de São Gabriel	Lisboa	Fracção DT (Habitação)	1.018.000 €	
49	Lugar das Almas	Marco de Canaveses	Lote de terreno		25.200 €
50	Moradias - Av. Senhora da Hora	Matosinhos	Moradias nº261 e 285		514.000 €
51	Edifício Vasco da Gama	Matosinhos	Fracções diversas (Habitação)		613.056 €
52	Edifício residencial - Sra. da Hora	Matosinhos	Fracções diversas		269.350 €
53	Quinta da Malata	Portimão	Fracções diversas (Habitação)		589.365 €
54	Edifícios Travessa/Calçada do Carregal	Porto	Conjunto de edifícios (Habitação)		153.260 €
55	R. Duarte Barbosa, 368 2 ºD	Porto	Fracção habitação		240.000 €
56 a 61	R. Monsenhor Manuel Marinho, nº 32	Porto	Fracções A a F (Habitação)		189.415 €
62	Rua do Carriçal, 394	Porto	Moradia		238.000 €
63	Av. Dr. Renato Araujo	S. J. da Madeira	Fr. E Lote 2		103.620 €

Nº de Imóvel	Identificação do Imóvel	Localização	Descrição	Valor de Mercado	Opinião de Valor
64	Pavilhões industriais	Marco de Canaveses	4 armazéns	1.929.000 €	
65	Lugar da Retorta Campo, Valongo	Valongo	7 Lotes de terreno		153.435 €
66	Edifício Metropolis	Matosinhos	Pavilhão escritórios	3.098.000 €	
67	Rua B. A. B. Santarém, 103	Santo Tirso	Fracções diversas		322.940 €
68	Quinta do Pinheiro	Covilhã	Lotes 4 e 18 (lotes de terreno para construção)	429.000 €	
69	Águas Santas	Maia	Lotes 14 e 34 (lotes de terreno para construção)		140.400 €
70	Lotes de terreno	Marco de Canaveses	Terrenos diversos		2.100 €
			Terreno Tapadinha	790.000 €	
71	Lotes de terreno para construção	Santarém	Lotes 2, 6 a 13 e 15 a 22	4.847.040 €	
72	Lotes de terreno para construção	S. J. da Madeira	Lotes 3 a 11	4.903.560 €	
73	Lote de terreno	Valongo	Terreno - Maia / Valongo (Ermesinde)	467.000 €	
74	R. Luis de Camões, 132	Lisboa	Estabelecimento Comercial	304.000 €	
75	Campo da Nogueira	Marco de Canaveses	Terreno		6.250 €
76	Fábrica do Cobre	Porto	Terreno	10.343.000 €	
77	Vistas do Freixo	Castelo de Paiva	Terreno		100.000 €
78	Edifício Amoreiras	Lisboa	Escritório		615.000 €
79	Edifício administrativo Tróia	Tróia	Moradia		300.000 €
80	Escritório Sra. Hora	Sra. da Hora	Fracção (Escritório)		811.500 €
81	Propriedade dos Campinhos	Marco de Canaveses	Prédio rústico	200.000 €	
82	Rua Afonso de Albuquerque, n.º 6	Sintra	11 fracções (Habitação)	463.000 €	
83	Edifício Aquazul	Lagos	2 fracções (Habitação)		122.000 €

Nº de Imóvel	Identificação do Imóvel	Localização	Descrição	Valor de Mercado	Opinião de Valor
84	Av. Descobrimentos Lt 6/7	Lagos	1 fracção (Habitação)		30.000 €
85	Sítio do Frade	Esposende	Terreno		9.675 €
86	Terreno da Cerca	Sesimbra	Terreno	40.750 €	
87	Edifício Tarik e terreno anexo	Portimão	Terreno e fracções diversas (comércio e habitação)		1.184.000 €
88	Crotália	Lagos	Terreno	1.487.000 €	
89	São Cristovão	Lagos	Unidade hoteleira		2.820.000 €
90	Terreno Fábrica de Portugal	Portimão	Terreno	28.000 €	
91	Av. Descobrimentos Lt 6/7	Lagos	1 fracção (Estabelecimento Comercial)		20.000 €
92	Quinta Ribeiro	Portimão	Terreno		57.720 €
93	Terreno Alcaria	Aljezur	Terreno		2.625 €
94	Herdade Monsanto S. João	Beja	Terreno	2.645.000 €	
95	Terreno Carvalhal da Rocha	Odemira	Terreno		96.000 €
96	Terreno de Várzea	Mafra	Terreno		2.063 €
97	Terreno Serra do Arneiro	Mafra	Terreno		1.467 €
98	Diversos Terrenos	Alqueva	Diversos Terrenos	1.952.000 €	
Total				196.532.698 €	15.189.888 €
Total Valor de Mercado + Opinião de Valor				211.722.586 €	

ANEXO III

RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO RELATIVOS AOS IMÓVEIS COM VALOR DE MERCADO IGUAL OU SUPERIOR A € 2.500.000

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

RESUMO

Localização	A cidade da Maia pertence à Área Metropolitana do Porto, tendo uma população de cerca de 120.000 habitantes. O Imóvel situa-se junto ao centro da cidade da Maia, com frente para a Estrada Nacional 14 (Porto - Braga). O terreno é servido por bons transportes públicos encontrando-se junto à estação de Metro.

Informação Geral

Descrição	Terreno com uma área de 43.932 m² que em 2000 possuía licença de construção para um empreendimento misto, que envolvia o sector residencial, de educação e de apoio médico. De acordo com informações da Sociedade, no ano de 2001, foi celebrado um protocolo com a Câmara Municipal de Maia para viabilizar a construção de um projecto imobiliário. Actualmente está a ser negociado com a CMM a alteração a este protocolo de maneira a permitir a construção de um empreendimento com uma área bruta de construção acima do solo de 42.549 m², sendo esta área distribuída pelo sector residencial (34.780 m²), pelo sector de comércio/serviços (1.465 m²) e por equipamento de saúde (6.304 m²). Fomos informados pela Sociedade que este imóvel possui um processo de contencioso a decorrer. Assim sendo o Valor de Mercado reportado fica sujeito a Premissa Especial. A Premissa Especial é assumir que o processo de contencioso é resolvido de mútuo acordo, não tendo sido considerado na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações.				
Tipo	Terreno		Piso	---	
Área do Lote	43.932	A.B.C. Acima do Solo	42.549	A.B.C. Abaixo do Solo	20.000

Termos de Posse

Termos de Posse	Centro Residencial da Maia Urbanismo,SA & Country Club da Maia Imobiliária,SA

Valor de Mercado

Valor de Mercado dos Apartamentos	€ 48.518.100	Valor de Mercado do Equipamento de Saúde	€ 2.836.800
Valor de Mercado dos Serviços	€ 1.779.975	Total de Investimento	€ 37.133.367
Margem do Promotor	€ 6.930.637	**VALOR DE MERCADO SUJEITO A PREMISSA ESPECIAL (VALOR RESIDUAL)**	€ 9.071.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno para construção.

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

Áreas

Critério de Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas.
As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. As áreas consideradas para **espaços comerciais** são calculadas com base na **Área Bruta Locável**. A **Área Bruta Locável** incluí as paredes externas e metade das paredes divisórias. As arrecadações/armazéns e copas no interior das lojas são também incluídas. Excluímos mezzanines construídos pelo inquilino.
As áreas consideradas para **escritórios** são calculadas com base na **Área Bruta Locável**. A **Área Bruta Locável** é a área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras. A quota parte das áreas comuns, os sanitários e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídos. Excluímos caixas de escadas e de elevadores, coretes e zonas técnicas. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Tipo	Área do Lote	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Vendável Acima do Solo
Habitação (m2)	43.932,00	34.780,00	20.000,00	31.302,00
Comércio/Serviços (m2)		1.465,00		1.318,50
Equipamento Saúde (m2)		6.304,00		-

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 53.134.875

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 1.550/m² multiplicado pela área de venda de habitação de 31.302/m²; €1.350/m² multiplicado pela área de serviços de 1.318,50 m²; e o Equipamento de Saúde é vendido em lote pelo valor de €450/m² por área bruta de construção.

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 28.193.000

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 650/m² sobre a área bruta de construção destinada a habitação e € 250/m² sobre a área bruta de construção destinada a estacionamento. Os serviços são construídos a € 400/m² a.b.c.

Outros Custos	€ 7.261.856

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais, marketing e comercialização.

Desvios Orçamentais: 10% do custos de contrução
Taxas Camárias: € 75.000
Arranjos Exteriores e arruamentos: € 10/m² At
Custos com Projectos: 7.00% dos Custos de Construção
Custos de Comercialização: 3% do valor de realização

Margem de Promoção	€ 6.930.637

Este valor foi estimado em 15.00% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 1.678.511

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 72 meses, sendo os primeiros 12 meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel sujeito a Premissa Especial é € 9.071.000
Comentários Gerais
A Premissa Especial é assumir que o processo de contenciosos é resolvido de mútuo acordo, não tendo sido considerado na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações. Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de avaliação, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado pela totalidade das notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial. A publicação ou divulgação não será permitida a menos que, quando relevante, incorpore a Premissa Especial referida, excepto nos termos previstos no parágrafo 12.

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

QUADRO DE AVALIAÇÃO

Centro Residencial e Country Club da Maia

RECEITAS

Sumário	**m²**	**€/m²**	**Renda Bruta Anual**
Habitação	31.302,00	€1.550.,00	48.518.100
Equipamento Saúde	6.304,00	€450,00	2.836.800
Comércio/Serviços	1.318,50	€1.350,00	1.779:975
	38.924,50		*53.134.875*

VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO		**53.134.875**
CUSTOS		
Taxas Camarárias	425.000	
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		

Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos Totais**		
Habitação	34.780,00	€650,00	22.607.000		
Comércio/Serviços	1.465,00	€400,00	586.000		
Estacionamento	20.000,00	€250,00	5.000.000		
	56.245,00			28.193.000	
Desvios Orçamentais		10,00%	2.819.300		
Infraestururas/Arranjos Exteriores			450.000		
				3.269.300	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		2,00%	563.860		
Engenheiros		2,00%	563.860		
Gestão de Projectos		3,00%	845.790		
				1.973.510	
CUSTOS COM VENDA					
Vendas – Honorários para Agentes		3,00%	1.594.046		
				1:594.046	
ENCARGOS FINANCEIROS (5.75%)			1.678.511		
				1.678.511	
CUSTOS TOTAIS					**37.133.367**
MARGEM DO PROMOTOR					**6.930.637**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL	**9.071.000**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 1 - Lugar do Viso - Maia

Fotos

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

RESUMO

Localização	Terreno situado no lugar de Santiago, concelho de Gondomar, em frente ao rio Douro. O terreno situa-se a cerca de 25 km este do Porto, sendo o acesso feito através da Estrada Nacional 222.

Informação Geral

Descrição	Terreno não urbanizado com cerca de 459.000m² destinado à criação de lotes destinados à construção de Moradias Turísticas, Apartamentos Turísticos e Habitação Unifamiliar. A Área Bruta de Construção acima do solo totaliza 68.950m². Fomos informados pela Sociedade que este imóvel possui um processo contencioso a decorrer. Assim sendo o Valor de Mercado reportado fica sujeito a Premissa Especial. A Premissa Especial é assumir que o processo de contencioso é resolvido de mútuo acordo, não tendo sido considerado na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações.				
Tipo	Terreno para Construção		Piso		
Área de Terreno	459.000	Área Bruta Construção Acima do Solo	68.950	Nº de Estacionamentos	-

Termos de Posse

Termos de Posse	Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, SA

Valor de Mercado

Total de Fracções	420	Apartamentos e Moradias Turísticas	350	Habitação Unifamiliar	70

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 92.505.000	Margem do Promotor	€ 21.347.328
Investimento Total	€ 66.547.770	**VALOR DE MERCADO SUJEITO A PREMISSA ESPECIAL (VALOR RESIDUAL)**	€ 4.610.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno para Construção.

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	459.000
Área de Implantação	-
Área Bruta Acima do Solo	68.950
Área Bruta destinada a Habitação Unifamiliar	25.800
Área Bruta destinada a Apartamentos e Moradias Turísticas	42.150
Área de Venda de Apartamentos e Moradias Turísticas	37.590
Área Bruta destinada a Equipamento de Utilização Colectiva	1.000

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 92.505.000

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 1.400/m² de área bruta para a habitação unifamiliar e € 1.500/m² de área de venda para os apartamentos e moradias turísticas.

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 46.266.250

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção€ 675/m² sobre a área bruta de construção destinada a habitação e € 400/m² sobre a área destinada a equipamento colectivo.

Outros Custos	€ 16.448.725

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais, marketing e comercialização.

- Taxas Camarárias: cerca de 0,75% do Valor do Projecto Final;
- Desvios Orçamentais: 15,00% dos Custos de Construção;
- Custos com Projectos: 7,00% dos Custos de Construção;
- Custos com Arranjos Exteriores: €5/m2/Área Lote;
- Marketing: € 500.000;
- Comercialização: 3,00% do valor potencial de venda.

Margem de Promoção	€ 21.347.328

Este valor foi estimado em 30% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 3.832.795

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 72 meses, sendo os primeiros 18 meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 4.610.000
Comentários Gerais
Fomos informados pela Sociedade que recentemente foi publicado o POACLE, um documento legal que limita a construção na margem do rio Douro onde o Imóvel se situa. A Sociedade informou ainda que existe um processo em tribunal para permitir a construção do projecto corrente. Na nossa avaliação foi considerado que o Imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A Premissa Especial é assumir que o processo de contenciosos é resolvido de mútuo acordo, não tendo sido considerado na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações. Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de avaliação, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado pela totalidade das notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial. A publicação ou divulgação não será permitida a menos que, quando relevante, incorpore a Premissa Especial referida, excepto nos termos previstos no parágrafo 12.

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

QUADRO DE AVALIAÇÃO
Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.
Quinta da Azenha

RECEITAS

Sumário	m²	€/m²	Renda Bruta Anual
Habitação	25.800,00	€1.400,00	36.120.000
Apart. e Moradias Turísticas	37.590,00	€1.500,00	56.385.000
	63.390,00		92.505.000

VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO					**92.505.000**
CUSTOS					
Taxas Camarárias				700.000	
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos Totais**		
Habitação	25.800,00	€675;00	17.415.000		
Apart. e Moradias Turísticas	42.150,00	€675,00	28:451.250		
Equipamento Colectivo	1.000,00	€400,00	400.000		
	68.950,00			46.266.250	
Desvios Orçamentais		15,00%	6.939.937		
Infraestruturas			2.295.000		
				9.234.937	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		2,00%	925.325		
Engenheiros		2,00%	925.325		
Gestão de Projectos		3,00%	1.387.987		
				3.238.638	
MARKETING					
Marketing			500.000		
				500.000	
CUSTOS COM VENDA					
Vendas – Honorários de Agentes		3,00%	2.775.150		
				2.775.150	
ENCARGOS FINANCEIROS (5,75%)			3.832.795		
				3.832.795	
TOTAL DE CUSTOS					**66.547.770**
MARGEM DO PROMOTOR					**21.347.328**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL **€ 4.610.000**

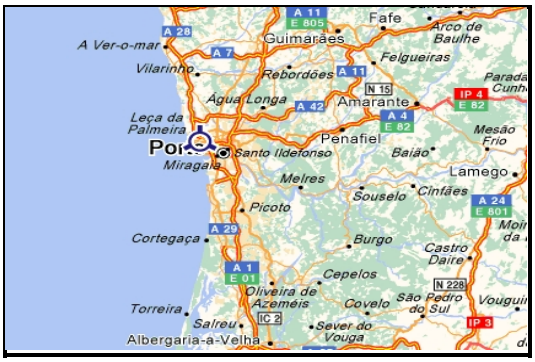
CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 2 - Quinta da Azenha

Fotos

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

RESUMO



Localização	Imóveis inseridos no loteamento residencial da Quinta das Sedas situado na freguesia da Senhora da Hora, concelho de Matosinhos. Dada a sua proximidade ao centro do Porto, esta zona conheceu um forte desenvolvimento nos últimos anos. Esta zona possui uma forte componente de comércio estando junto do Centro Comercial NorteShopping. Em termos de acessos esta zona é servida por bons transportes públicos (onde se inclui o Metro) e por uma boa rede viária. O trânsito pode ser um problema nas horas de ponta.

Informação Geral

Descrição	Lotes de terreno (Lote 5 e Lote 10) com áreas de 2.222 m2 e 2.931 m2 inseridos no loteamento residencial da Quinta das Sedas, localizado junto ao Centro Comercial NorteShopping, sito na Senhora da Hora, Matosinhos. De acordo com informações da Sociedade estes lotes destinam-se à construção de um edifício de serviços (Lote 5) e de um empreendimento hoteleiro (Lote 10), com área bruta de construção acima do solo de 7.537 m2 e 13.640 m2 respectivamente.				
Tipo	**Lote 5** - Serviços		Piso	**Lote 5** - R/c + 6P + R	
	Lote 10 - Hotelaria			**Lote 10** - R/c + 6P + R	
Área Bruta	**L5** - 7.537	Área Bruta Locável	6.783	Nº de Estacionamentos	127
	L10 - 13.640		3.175		

Termos de Posse

Termos de Posse	Imoclub Serviços Imobiliários, SA

Valor de Mercado

LOTE 5

Renda Anual	€ 1.135.195	*Yield*	7,50%
VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO	€ 15.136.000	**VALOR DE MERCADO (VALOR RESIDUAL)**	€ 4.073.000

LOTE 10

Total de Fracções	197	Apartamentos	59	Quartos	136

Valor de Mercado dos Apartamentos	€ 6.195.000	Valor de Mercado do Hotel	€ 9.999.000
Investimento Total	€ 13.023.000	Margem do Promotor	€ 2.112.000
		VALOR DE MERCADO (VALOR RESIDUAL)	€ 1.059.000

LOTE 5 e LOTE 10

VALOR DE MERCADO (VALOR RESIDUAL)	€ 5.132.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno para construção de um edifício de serviços e de um empreendimento hoteleiro.

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **escritórios** são calculadas com base na **Área Bruta Locável.** A **Área Bruta Locável** é a área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras. A quota parte das áreas comuns, os sanitários e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídos. Excluímos caixas de escadas e de elevadores, coretes e zonas técnicas. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	**Lote 5** - 2.222,00
	Lote 10 - 2.931,00
Área de Implantação	
Área Bruta Acima do Solo	**Lote 5** - 7.537,00
	Lote 10 - 13.640,00
Área Bruta Abaixo do Solo	**Lote 5** - 6.666,00
	Lote 10 - 3.175,00 (*)
Área Bruta Locável	**Lote 5** - 6.783,30

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

CUSHMAN & WAKEFIELD®

Comentários Gerais

Face ao uso do terreno denominado por Lote 10 - Hotelaria, optou-se por considerar a construção de um hotel de apartamentos de forma a maximizar ao máximo o valor residual do terreno. Esta solução foi a que achamos mais viável de forma a compensar a área total de construção acima do solo/nº de quartos, assim como suavizar o nº de quartos disponíveis no futuro dado a semelhança de produto também proposto pela Sociedade para o Lote 11. Assim sendo, considerou-se que a área bruta total de construção seria repartida entre hotel e apartamentos para venda, considerando-se sempre o rácio de 70% para exploração hoteleira.
Apresentamos de seguida o quadro com as áreas consideradas para efeitos de avaliação.

LOTE 10	
Área Bruta de Construção	13.640
Área Média por Quarto	60
Nº de Quartos	227
Área Efectiva por Quarto	45
Área destinada a serviços	3.405
Área destinada a Quartos/Apartamentos	10.235
Área Média para quartos	45
Área Média para Apartamentos (T1/T2)	70
Nº de Apartamentos	**59**
Área destinada a Apartamentos	4.130
Área destinada a Quartos	6.105
Nº de Quartos	**136**
Total de Quartos e Apartamentos	**195**
Nº de Apartamentos/Total de Quartos e Apartamentos	30,31%

A área de estacionamento considerada para este lote pareceu-nos excessiva para este tipo de produto pelo que considerámos que cada apartamento teria um lugar de estacionamento e que apenas 50% da totalidade dos quartos teriam lugar de estacionamento, o que perfaz um total de 127 lugares com 25 m2 por lugar.

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 15.136.000

Valor de Mercado Após Conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de renda de €12/m2 multiplicado pela área bruta locável de escritórios e o valor unitário de renda de €60/lugar de estacionamento. O n.º de lugares de estacionamento foi calculado tendo por base um lugar por cada 30 m2 de área bruta de construção em cave.

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 6.898.850

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 650/m² sobre a área bruta de construção destinada a escritórios e € 250/m² sobre a área bruta de construção destinada a estacionamento.

Outros Custos	€ 1.572.591

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais e comercialização.

Desvios Orçamentais: 10,0 % do Custo da Construção
Taxas Camárias: Aproximadamente de 1,0 % do Valor Final do Projecto
Custos com Projectos: 5,5 % do Custo da Construção
Custos de Comercialização: 11 % da renda anual e 2,5 % do valor final para venda

Margem de Promoção	€ 1.974.253

Este valor foi estimado em 15% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 465.424

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 30 meses, sendo os primeiros meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 4.073.000,00

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

Metodologia de Avaliação

Na determinação do **Valor de Mercado do Imóvel** utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão (Hotel + Habitação)	€ 16.416.817

Conforme referimos anteriormente dado a totalidade da área bruta de construção e tipo de produto, optámos por maximizar o imóvel tendo por base a construção de um hotel de apartamentos. Assim sendo, consideramos que a área total é dividida em 59 apartamentos de tipologia T1 e T2 que serão colocados no mercado livre e aberto pelo valor unitário de venda € 1.500/m2 de área bruta de construção, e que 136 quartos serão destinados a hotel. De maneira a encontrar o valor potencial do hotel concluído construímos um modelo que evidencia a performance que uma unidade hoteleira no sector de hotel de apartamentos poderá ter nesta localização. Apresentamos de seguida o modelo considerado.

Simple Valuation	Hotel 4* Hotel Group Focused
Number of Rooms**	136
Annual Room Occupancy Rate	70,00%
Average Achieved Room Rate	60,00
Occupied Rooms	34.663
RevPAR	42,00
Rooms Revenue	2.079.770
% Rooms Revenue/Sales	65,00%
Sales	3.199.646
Sales per Occupied Room	92,31
% EBITDA/Sales	25,00%
EBITDA	799.912
Capitalisation Rate	8,00%
Indicative Value	**9.998.894**
Indicative Value per Room	73.702
AARR Multiplier	*1,23*
RevPAR Multiplier	*1,75*
Sales Multiplier	*4,81*
EBITDA Multiplier	*12,50*

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 10.341.750

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 700/m² sobre a área bruta de construção acima do solo e € 250/m2 sobre a área de construção abaixo do solo.

Outros Custos	€ 2.169.758

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais e comercialização.

Desvios Orçamentais: 10,0 % do Custo da Construção
Taxas Camárias: Aproximadamente de 1,0 % do Valor Final do Projecto
Custos com Projectos: 5,5 % do Custo da Construção
Custos de Comercialização: 2,5 % do valor final para venda

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10	
Margem de Promoção	€ 2.112.247
Este valor foi estimado em 15% e tem por base as características do projecto	

Encargos Financeiros	€ 511.493
O projecto é faseado durante um determinado tempo, 30 meses, sendo os primeiros 12 meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 1.059.000 ,00
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

QUADRO DE AVALIAÇÃO
Imoclub – Serviços Imobiliários, SA
Quinta das Sedas - Lote 5

RECEITAS

Sumário	**m²**	**€/m²**	**Renda Bruta Anual**		
Escritórios	6.783,30	€144,00	976.795		
Estacionamentos	220,00	€720,00	158:400		
	7,003,30		1.135.195		

	Renda Bruta Anual		***Yield***	**Capitalização**	
Escritórios	976.795	YP @	7,5000%	13.023.936	
Estacionamentos	158.400	YP @	7,5000%	2.112.000	
VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO					**15.135.936**
CUSTOS					
Taxas Camarárias			151.360		
				151.360	
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos Totais**		
Escritórios	7.537,00	€650,00	4.899.050		
Estacionamentos	6.666,00	€300,00	1.999.800		
	14.203,00			6.898.850	
Desvio Orçamental		10,00%	689.885		
				689.885	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		1,50%	103.483		
Engenheiros		2,00%	137.977		
Gestão de Projectos		2,00%	137.977		
				379.437	
MARKETING					
Marketing		11,00%	124.871		
				124,871	
CUSTOS COM VENDAS					
Venda – Honorários de Agentes		2,50%	378.398		
				378.398	
ENCARGOS FINANCEIROS					
Encargos Financeiros			465.424		
				465.424	
CUSTOS TOTAIS					**9.088.225**
MARGEM DO PROMOTOR					**1.974.253**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL **€ 4.073.000,00**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

QUADRO DE AVALIAÇÃO
Imoclub – Serviços Imobiliários, SA
Quinta das Sedas - Lote 10

RECEITAS					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Valor de Venda**		
Hotel	1 unit at	€9.998.894	9.998.894		
Apartamentos	1 unit at	€6.195.000	6.195.000		
				16.193.894	
VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO					**16.193.894**
CUSTOS					
Taxas Camarárias			161.940		
				161.940	
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos Totais**		
Hotel	6.105,00	€700,00	4.273.500		
Apartamentos	4.130,00	€700,00	2.891.000		
Comuns & serviços	3.405,00	€700,00	2.383.500		
Estacionamento	3.175,00	€250,00	793.750		
	16.815,00			10.341.750	
Development Contingency		10,00%	1.034.175		
				1.034.175	
PROFESSIONAL FEES					
Architect		1,50%	155.126		
Structural Engineer		2,00%	206.835		
Project Manager		2,00%	206.835		
				568.796	
CUSTOS COM VENDA					
Vendas – Honorários para Agentes		2,50%	404.847		
				404.847	
ENCARGOS FINANCEIROS (5.75%)					
Encargos Financeiros			511.493		
				511.493	
CUSTOS TOTAIS					**13,023,001**
MARGEM DO PROMOTOR					**2.112.247**
VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL					**€ 1.059.000,00**

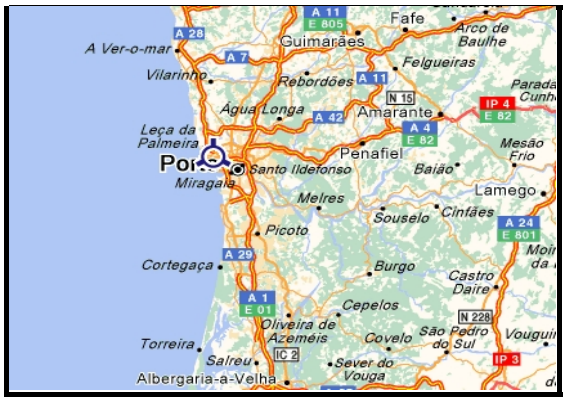
CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 3 - Quinta das Sedas - Lote 5 e 10

Fotos

IMÓVEL Nº 5 - Imohotel - Lote E

RESUMO



Localização	Imóvel inserido no loteamento residencial da Quinta das Sedas situado na freguesia da Senhora da Hora, concelho de Matosinhos. Dada a sua proximidade ao centro do Porto, esta zona conheceu um forte desenvolvimento nos últimos anos. Esta zona possui uma forte componente de comércio estando junto do Centro Comercial NorteShopping. Em termos de acessos esta zona é servida por bons transportes públicos (onde se inclui o Metro) e por uma boa rede viária. O trânsito pode ser um problema nas horas de ponta.

Informação Geral

Descrição	Edifício residencial que apresenta o conceito "City Flats". "City Flats" são apartamentos de dimensão reduzida (tipologias T0, T1) já com cozinha equipada, sofá e cama, tendo como público alvo pessoas solteiras em início de carreira.				
Tipo	Habitação		Pisos	R/c + 7	
Ano de Construção	2007	Última Remodelação	---	Necessita de Remodelação	---
Área Bruta	5.309	Área Vendável	5.309	Nº de Estacionamentos	---

Termos de Posse

Termos de Posse	Imohotel Empreendimentos Turísticos Imobiliários, SA

Valor de Mercado

Total de Apartamentos	106	Unit/m2	€ 2.050
		VALOR DE MERCADO	€ 10.885.100

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 5 - Imohotel - Lote E

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	Betão Armado
Estrutura	Betão Armado
Cobertura	Terraço
Fachada	Parede em Painéis Pré-Fabricados
Vãos Exteriores	Caixilharia em PVC com vidro duplo

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*
Apartamentos novos com cozinha equipada, sofá e cama. A iluminação embutida também se encontra presente.

Outros comentários

IMÓVEL Nº 5 - Imohotel - Lote E

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Brut**a. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	----
Área de Implantação	----
Área Bruta Acima do Solo	5.309
Área Vendável	5.309
Área Bruta Abaixo do Solo	400,00

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

IMÓVEL Nº 5 - Imohotel - Lote E

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Potencial Unit/m2 Médio	€ 2.050
Este é o valor potencial unitario de venda para imóveis com estas caracteristicas e localização	

Valor de Mercado	€ 10.885.100
Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área vendável	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 10.885.100
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 5 - Imohotel - Lote E			
Quadro de Avaliação			
Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
A	85,55	1.600	136.880
B	49,45	1.870	92.472
C	50,00	1.850	92.500
D	50,00	1.850	92.500
E	48,60	1.900	92.340
F	49,45	1.870	92.472
G	49,45	1.810	89.505
H	75,70	1.750	132.475
I	48,10	1.870	89.947
J	43,00	2.030	87.290
K	43,00	2.030	87.290
L	42,20	2.070	87.354
M	92,00	1.760	161.920
N	42,20	2.070	87.354
O	43,10	2.020	87.062
P	66,20	1.700	112.540
Q	40,65	2.270	92.276
R	40,65	2.270	92.276
S	40,65	2.270	92.276
T	40,65	2.270	92.276
U	40,65	2.270	92.276
V	40,65	2.270	92.276
W	40,65	2.270	92.276
X	40,65	2.270	92.276
Y	40,65	2.270	92.276
Z	40,65	2.270	92.276
AA	40,65	2.270	92.276
AB	40,65	2.270	92.276
AC	40,65	2.270	92.276
AD	40,65	2.270	92.276

CUSHMAN & WAKEFIELD®

Quadro de Avaliação			
Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
AE	48,50	2.060	99.910
AF	50,80	2.010	102.108
AG	46,40	1.930	89.552
AH	40,80	2.140	87.312
AI	40,80	2.140	87.312
AJ	40,00	2.180	87.200
AK	87,60	1.850	162.060
AL	40,00	2.180	87.200
AM	42,90	2.030	87.087
AN	50,90	2.110	107.399
AO	42,00	2.080	87.360
AP	43,00	2.030	87.290
AQ	43,00	2.030	87.290
AR	42,20	2.070	87.354
AS	92,00	1.760	161.920
AT	42,20	2.070	87.354
AU	43,10	2.020	87.062
AV	66,20	1.850	122.470
AW	40,65	2.270	92.276
AX	40,65	2.270	92.276
AY	40,65	2.270	92.276
AZ	40,65	2.270	92.276
BA	40,65	2.270	92.276
BB	40,65	2.270	92.276
BC	40,65	2.330	94.715
BD	40,65	2.330	94.715
BE	40,65	2.330	94.715
BF	40,65	2.330	94.715
BG	40,65	2.330	94.715
BH	40,65	2.330	94.715
BI	40,65	2.330	94.715
BJ	40,65	2.330	94.715

CUSHMAN & WAKEFIELD®

Quadro de Avaliação			
Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
BK	48,50	2.110	102.335
BL	53,20	1.920	102.144
BM	48,55	1.850	89.818
BN	42,20	2.070	87.354
BO	42,20	2.070	87.354
BP	42,20	2.070	87.354
BQ	96,70	1.680	162.456
BR	42,20	2.070	87.354
BS	42,20	2.070	87.354
BT	50,90	2.110	107.399
BU	42,00	2.080	87.360
BV	43,00	2.030	87.290
BW	43,00	2.030	87.290
BX	42,20	2.070	87.354
BY	92,00	1.760	161.920
BZ	42,20	2.070	87.354
CA	43,10	2.020	87.062
CB	74,10	1.720	127.452
CC	66,50	2.140	142.310
CD	66,50	2.140	142.310
CE	66,50	2.140	142.310
CF	66,50	2.140	142.310
CG	66,50	2.140	142.310
CH	66,50	2.140	142.310
CI	50,00	1.950	97.500
CJ	48,60	2.000	97.200
CK	49,45	1.970	97.417
CL	49,45	1.970	97.417
CM	75,70	1.880	142.316
CN	48,10	1.920	92.352
CO	43,00	2.030	87.290
CP	43,00	2.030	87.290

CUSHMAN & WAKEFIELD®

Quadro de Avaliação			
Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
CQ	42,20	2.070	87.354
CR	92,00	1.790	164.680
CS	42,20	2.070	87.354
CT	43,10	2.020	87.062
CU	62,50	2.680	167.500
CV	66,00	2.690	177.540
CW	43,00	2.090	89.870
CX	43,00	2.090	89.870
CY	42,20	2.130	89.886
CZ	92,00	1.820	167.440
DA	42,20	2.130	89.886
DB	43,10	2.080	89.648
TOTAL - LOTE E	**5.309**	**2.050**	**10.885.100**

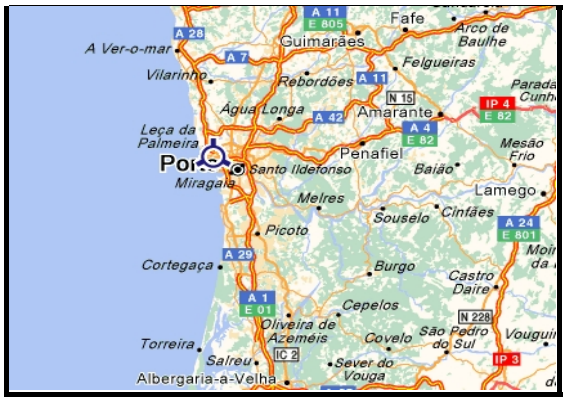
CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 5 - Imohotel - Lote E

Fotos

IMÓVEL Nº 6 - Imohotel - Lote F

RESUMO



Localização	Imóvel inserido no loteamento residencial da Quinta das Sedas situado na freguesia da Senhora da Hora, concelho de Matosinhos. Dada a sua proximidade ao centro do Porto, esta zona conheceu um forte desenvolvimento nos últimos anos. Esta zona possui uma forte componente de comércio estando junto do Centro Comercial NorteShopping. Em termos de acessos esta zona é servida por bons transportes públicos (onde se inclui o Metro) e por uma boa rede viária. O trânsito pode ser um problema nas horas de ponta.

Informação Geral

Descrição	Edifício residencial que apresenta o conceito "City Flats". "City Flats" são apartamentos de dimensão reduzida (tipologias T0, T1) já com cozinha equipada, sofá e cama, tendo como público alvo pessoas solteiras em início de carreira.				
Tipo	Habitação		Pisos	R/C + 7	
Ano de Construção	2007	Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área Bruta	5.328	Área Vendável	5.328	Nº de Estacionamentos	

Termos de Posse

Termos de Posse	Imohotel Empreendimentos Turísticos Imobiliários,SA

Valor de Mercado

Total de Apartamentos	106	Unit/m2	€ 2.033
		VALOR DE MERCADO	€ 10.830.368

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 6 - Imohotel - Lote F

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	Betão Armado
Estrutura	Betão Armado
Cobertura	Terraço
Fachada	Parede em Painéis Pré-Fabricados
Vãos Exteriores	Caixilharia em PVC com vidro duplo

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*
Apartamentos novos com cozinha equipada, sofa e cama. A iluminação embutida também se encontra presente.

Outros comentários

IMÓVEL Nº 6 - Imohotel - Lote F

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	----
Área de Implantação	----
Área Bruta Acima do Solo	5.328
Área Vendável	5.328
Área Bruta Abaixo do Solo	----

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

IMÓVEL Nº 6 - Imohotel - Lote F

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Potencial Unit/m2 Médio	€ 2.033
Este é o valor potencial unitario de venda para imóveis com estas caracteristicas e localização	

Valor de Mercado	€ 10.830.368
Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área vendável	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 10.830.368.
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 6 - Imohotel - Lote F			
Quadro de Avaliação - Lote F Matosinhos			
Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
DC	43,10	2.020	87.062
DD	42,20	2.014	85.000
DE	92,00	1.760	161.920
DF	42,20	2.070	87.354
DG	43,00	2.030	87.290
DH	43,00	2.030	87.290
DI	48,10	1.814	87.250
DJ	75,70	1.747	132.250
DK	49,45	1.820	90.000
DL	49,45	1.866	92.250
DM	48,60	1.852	90.000
DN	50,00	1.845	92.250
DO	50,00	1.845	92.250
DP	49,45	1.866	92.250
DQ	85,55	1.600	136.880
DR	43,10	2.024	87.250
DS	42,20	2.068	87.250
DT	92,00	1.760	161.920
DU	42,20	2.070	87.354
DV	43,00	2.030	87.290
DW	43,00	2.030	87.290
DX	48,60	1.847	89.750
DY	53,00	2.024	107.250
DZ	48,50	2.108	102.250
EA	40,65	2.269	92.250
EB	40,65	2.269	92.250
EC	40,65	2.269	92.250
ED	40,65	2.269	92.250
EE	40,65	2.214	90.000
EF	40,65	2.269	92.250
EG	40,65	2.146	87.250
EH	40,65	2.146	87.250
EI	40,65	2.269	92.250

CUSHMAN & WAKEFIELD®

Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
EJ	40,65	2.269	92.250
EK	40,65	2.269	92.250
EL	40,65	2.269	92.250
EM	40,65	2.269	92.250
EN	40,65	2.269	92.250
EO	66,20	1.696	112.250
EP	43,10	2.024	87.250
EQ	42,20	2.068	87.250
ER	92,00	1.764	162.250
ES	42,20	2.068	87.250
ET	43,00	2.029	87.250
EU	43,00	2.030	87.290
EV	42,00	2.080	87.360
EW	52,90	2.027	107.250
EX	43,10	2.024	87.250
EY	42,20	2.068	87.250
EZ	92,00	1.764	162.250
FA	42,20	2.070	87.354
FB	43,00	2.030	87.290
FC	43,00	2.029	87.250
FD	48,60	1.847	89.750
FE	53,00	2.024	107.250
FF	48,50	2.005	97.250
FG	40,65	2.331	94.750
FH	40,65	2.208	89.750
FI	40,65	2.331	94.750
FJ	40,65	2.331	94.750
FK	40,65	2.331	94.750
FL	40,65	2.331	94.750
FM	40,65	2.208	89.750
FN	40,65	2.208	89.750
FO	40,65	2.146	87.250
FP	40,65	2.146	87.250
FQ	40,65	2.269	92.250
FR	40,65	2.269	92.250
FS	40,65	2.269	92.250
FT	40,65	2.269	92.250
FU	66,20	1.771	117.250
FV	43,10	2.024	87.250

CUSHMAN & WAKEFIELD®

Fracção	Área	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Total
FW	42,20	2.068	87.250
FX	92,00	1.764	162.250
FY	42,20	2.068	87.250
FZ	43,00	2.029	87.250
GA	43,00	2.029	87.250
GB	42,00	2.077	87.250
GC	52,90	1.985	105.000
GD	43,10	2.024	87.250
GE	42,20	2.068	87.250
GF	92,00	1.791	164.750
GG	42,20	2.070	87.354
GH	43,00	2.029	87.250
GI	43,00	2.030	87.290
GJ	48,10	1.918	92.250
GK	75,70	1.849	140.000
GL	49,45	1.967	97.250
GM	49,45	1.967	97.250
GN	48,60	2.001	97.250
GO	50,00	1.945	97.250
GP	66,50	2.140	142.310
GQ	66,50	2.140	142.310
GR	66,50	2.139	142.250
GS	66,50	2.139	142.250
GT	66,50	2.139	142.250
GU	66,50	2.139	142.250
GV	74,10	1.650	122.250
GW	43,10	2.082	89.750
GX	42,20	2.127	89.750
GY	92,00	1.818	167.250
GZ	42,20	2.127	89.750
HÁ	43,00	2.087	89.750
HB	43,00	2.090	89.870
HC	66,00	2.690	177.540
HD	62,50	2.680	167.500
TOTAL - LOTE F	**5.328**	**2.033**	**10.830.368**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 6 - Imohotel - Lote F

Fotos

IMÓVEL Nº 9 - GaiaShopping - Lote de Terreno

RESUMO

Localização	Lote de terreno junto ao GaiaShopping em Vila Nova de Gaia, cidade na margem sul do rio Douro, e pertencente à Área Metropolitana do Porto. Nos últimos anos Gaia tem apresentado um crescimento populacional muito forte, sendo actulamente o concelho com maior número de habitantes na Área Metropolitana do Porto. O terreno beneficia de excelentes acessos rodoviários estando junto ao IC1 (que faz a ligação à ponte da Arrábida) e da nova circular interna de Vila Nova de Gaia (que une as pontes da Arrábida e Freixo).

Informação Geral

Descrição	Lote de terreno com uma área de 25.780 m^2 localizado junto ao Centro Comercial GaiaShopping em Vila Nova de Gaia. É composto por três parcelas de terreno com projecto que visa erguer 27.600 m^2 de área bruta de construção acima do solo destinados unicamente a edifícios de habitação com 6 pisos acima do solo. Compreenderá igualmente 6.275 m^2 de área bruta abaixo do solo para estacionamento. O empreendimento será ainda dotado com 5.478 m^2 de áreas verdes e 8.315 m^2 de equipamento diverso.				
Tipo	Habitação/Equipamento		Piso	R/c + 5	
Área Bruta de Habitação	27.600	Área Vendável	23.460	Nº de Estacionamentos	N/d

Termos de Posse

Termos de Posse	Praedium II Imobiliária, SA

Valor de Mercado

Total de Fracções	208	Apartamentos	208	Retalho	N/d

Valor de Mercado dos Apartamentos	€ 30.498.000	Margem do Promotor	€ 3.388.667
Investimento Total	€ 22.111.084	**VALOR DE MERCADO (VALOR RESIDUAL)**	€ 4.998.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 9 - GaiaShopping - Lote de Terreno

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno com uma área de 25.780 m2 para desenvolvimento de um projecto residencial

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 9 - GaiaShopping - Lote de Terreno

Áreas

Critério de Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas.
As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** que é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.
Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Tipo	Área Total do Lote	Área Bruta de Construção Acima do Solo	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo	Área Bruta Locável de Construção Acima do Solo	Nº de Apartamentos
Habitação (m2)	25.780,00	27.600,00	6.275,00	23.460,00	208,00
Equipamento (m2)		8.315,00			

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 9 - GaiaShopping - Lote de Terreno

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 30.498.000

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 1.300/m² multiplicado pela área bruta locável de 23.460m².

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 18.442.500

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo de construção € 600/m² sobre a área bruta de construção destinada a habitação e € 300/m² sobre a área bruta de construção destinada a estacionamento.

Outros Custos	€ 2.992.095

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais, marketing e comercialização.

Desvios Orçamentais: 5,0 % do Custo da Construção
Taxas Camárias: Aproximadamente de 0,75 % do Valor Final do Projecto
Equipamento: € 15/m2 de Área destinada a este fim
Custos com Projectos: 6,0 % do Custo da Construção
Custos de Comercialização: 6,0 % do Custo da Construção

Margem de Promoção	€ 3.388.667

Este valor foi estimado em 12,5% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 676.489

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 47 meses, sendo os primeiros meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 4.988.000

IMÓVEL Nº 9 - GaiaShopping - Lote de Terreno

Quadro de Avaliação
Gaia III – Vila Nova de Gaia

RECEITAS

Sumário	**m²**	**€/m²**	**Valor de Mercado**
Habitação	23.460,00	€1.300,00	30.498.000

VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO **30.498.000**

CUSTOS

Taxas Camarárias			228.735	
				228.735

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos**	
Habitação	27.600,00	€600,00	16.560.000	
Estacionamento	6.275,00	€300,00	1.882.500	
	33.875,00			***18.442.500***
Desvios Orçamentais		5,00%	922.125	
				922.125

CUSTOS COM PROJECTOS

Arquitectos		2,50%	461.063	
Engenheiros		1,50%	276.638	
Gestão de Projectos		2,00%	368.850	
				1.106.550

CUSTOS COM PROJECTOS

Vendas – Honorários para os Agentes		2,00%	609.960	
				609.960

CUSTOS ADICCIONAIS

Equipamento			124.725	
				124.725

ENCARGOS FINANCEIROS (5,75%)

676.489

MARGEM DE PROMOÇÃO ***3.388.667***

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL **€ 4.998.000,00**

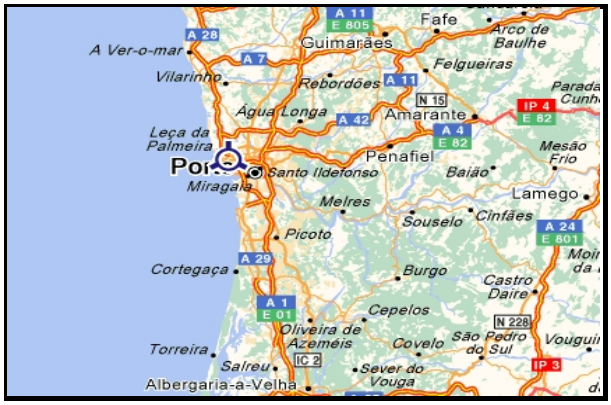
CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 9 - GaiaShopping - Lote de Terreno

Fotos

IMÓVEL Nº 12 - Efanor - Lote 1 a 9 - Matosinhos

RESUMO



Localização	Terreno situado nas antigas instalações industriais da Empresa Fabril do Norte (EFANOR), freguesia da Senhora da Hora, concelho de Matosinhos. Dada a sua proximidade ao centro do Porto, esta zona conheceu um forte desenvolvimento nos últimos anos. Esta zona possui uma forte componente de comércio estando junto do Centro Comercial NorteShopping. Em termos de acessos esta zona é servida por bons transportes públicos (onde se inclui o Metro) e por uma boa rede viária. O trânsito pode ser um problema nas horas de ponta.

Informação Geral

Descrição	O projecto para as antigas instalações industriais da EFANOR consiste na construção de habitação colectiva de elevada qualidade dirigida a um segmento alto da população. O projecto prevê ainda a construção de espaço de serviços e de dois parques, sendo um privado, de uso exclusivo dos moradores, e outro público. O Museu de Serralves abrirá também neste empreendimento uma extensão do museu original situado no centro da cidade do Porto.				
Tipo			Piso		
Área Bruta Acima do Solo	108.991	Área Vendável de Habitação	87.080	Área Bruta Locável (Serviços)	905
Área Bruta Abaixo do Solo	40.926	Área de Equipamento	4.206	Nº de Estacionamentos	1.306

Termos de Posse

Termos de Posse	Prédios Privados Imobiliária, SA

Valor de Mercado

Total de Fracções	-	Apartamentos	795	Serviços	-

Valor de Mercado dos Apartamentos e Serviços	€ 200.288.250	Margem do Promotor	€ 26.124.559
Investimento Total	€ 115.987.193	**VALOR DE MERCADO (VALOR RESIDUAL)**	€ 58.176.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 12 - Efanor - Lote 1 a 9 - Matosinhos

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno para construção, onde já se encontra desenvolvido o parque privado que será de uso exclusivo dos moradores.
A construção dos primeiros blocos de apartamentos já se iniciou.

IMÓVEL Nº 12 - Efanor - Lote 1 a 9 - Matosinhos

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** que é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. As áreas para **espaços comerciais** são calculadas com base na **Área Bruta Locável**. A **Área Bruta Locável** incluí as paredes externas e metade das paredes divisórias. As arrecadações/armazéns e copas no interior das lojas são também incluídas. Excluímos mezzanines construídos pelo inquilino. As áreas consideradas para escritórios são calculadas com base na **Área Bruta Locável**. A **Área Bruta Locável** é a área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras. A quota parte das áreas comuns, os sanitários e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídos. Excluímos caixas de escadas e de elevadores, coretes e zonas técnicas. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	119.097
Área de Implantação	-
Área Bruta Acima do Solo	108.991
Área Bruta Abaixo do Solo	40.926
Área Bruta de Habitação	103.780
Área Bruta de Serviços	1.005
Área Vendável de Habitação	87.080
Área Bruta Locável (Serviços)	904,50
Área de Equipamento	4.206

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
As áreas consideradas tiveram por base a informação fornecida pela Sociedade, nomeadamente o Alvará de Loteamento e Obras de Urbanização N.º 955/2005, emitido pela Câmara Municipal de Matosinhos em 22/12/2005.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 12 - Efanor - Lote 1 a 9 - Matosinhos

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 200.288.250

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 2.250/m² multiplicado pela área vendável de habitação de 88.213/m2; consideramos que a área de serviços será vendida por € 2.000/m2 de área bruta locável.

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 90.722.250

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 750/m² sobre a área bruta de construção destinada a habitação; € 550/m2 sobre a área bruta destinada a serviços; € 250/m2 para o estacionamento em cave; € 500/m2 para a área de equipamento.

Outros Custos	€ 22.715.649

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais, marketing e comercialização.

- Desvios Orçamentais: 10,00% dos custos de construção;
- Honorários de Projectos: 6,00% dos custos de construção;
- Comercialização: 3,50% do valor potencial de venda.

Margem de Promoção	€ 26.124.559

Este valor foi estimado em 15% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 2.549.294

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 96 meses, sendo que assumimos que a construção do imóvel já se iniciou. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 58.176.000

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 12 - Efanor - Lote 1 a 9 - Matosinhos

QUADROS DE AVALIAÇÃO
Prédios Privados Imobiliária, SA

RECEITAS

Sumário	m²	€/m²	Valor de Mercado
Habitação	88.213,00	€2.250,00	198.479.250
Serviços	904,50	€2.000,00	1.809.000
	89.117,50		200.288.250

VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO					**200.288.250**
CUSTOS					
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos**		
Habitação	103.780,00	€750,00	77.835.000		
Estacionamento em Cave	40.926,00	€250,00	10.231.500		
Serviços	1.005,00	€550,00	552.750		
Equipamento	4.206,00	€500,00	2.103.000		
	149.917,00			90.722.250	
Desvios Orçamentias		10.00%	9.072.225		
Infra-Estuturas/Arranjos Exteriores			1.190.000		
				10.262.225	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		0,50%	453.611		
Engenheiros		2,50%	2.268.056		
Gestão de Projectos		3,00%	2.721.667		
				5.443.335	
CUSTOS COM VENDA					
Vendas – Honorários para Vendas		3,50%	7.010.089		
				7.010.089	
ENCARGOS FINANCEIROS (5,75%)			2.549.294		
				2.549.294	
CUSTOS TOTAIS					**115.987.193**
MARGEM DE PROMOÇÃO					**26.124.559**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL **€ 58.176.000**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 12 - Efanor - Lote 1 a 9 - Matosinhos

Fotos

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

RESUMO

Localização	O terreno a avaliar localiza-se por trás do empreendimento Twin Towers, na freguesia de Campolide, em Lisboa. O terreno encontra-se delimitado pela Rua de Campolide e pela Linha de Comboio, paralela ao Eixo Norte Sul. O terreno beneficia de óptimas acessibilidades, quer pela proximidade do nó de acesso ao Eixo Norte-Sul, da Estação de Metro do Jardim Zoológico, incluída na Linha Azul, da Estação de Comboio de Campolide e do terminal de Autocarros da Rede Nacional de Expressos.

Informação Geral

Descrição	De acordo com informação fornecida pela Sociedade o imóvel é um terreno com área 5.890 m2, para o qual foi elaborado um projecto ao abrigo do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, concluído e aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) em 22/07/92, mas que não foi ratificado mediante Resolução de Conselho de Ministros, não sendo por consequência eficaz. De acordo com a CML a proposta que aprovou o plano de Pormenor e posteriormente a deliberação nº 185/99 que alterou algumas condições, não atribuíram ao particular qualquer direito subjectivo a construir a edificabilidade prevista, pelo que impor-se-á sempre a aplicação das normas do Regulamento do Plano Director Municipal (RPDM). Assim sendo mantêm-se os processos em contencioso com a CML interpostos pelas Sociedades (Andar e Sociedade de Construções do Chile) e o processo interposto pela Andar contra a empresa que vendeu o terreno, reclamando a anulação do contrato de compra e venda das acções. De acordo com parecer emitido pela CML este terreno insere-se em Áreas de Estruturação Urbanísticas. Tendo em conta o RPDM nas Áreas de Estruturação Urbanísticas o licenciamento de loteamentos e de novas construções deve ser procedido de plano de urbanização ou de pormenor, com áreas mínimas de intervenção de 10 Ha. No entanto se a CML considerar que não é prejudicada a adequada estruturação urbanística destas áreas, podem excepcionalmente ser autorizados loteamentos de parcelas com superfície igual ou inferior a 3 Ha desde que confinem com Áreas Consolidadas, sendo o IUB máximo de 0,7. No entanto e conforme solicitado pela Sociedade fomos instruídos para tomar em consideração a área bruta de construção de 34.300 m2. Esta foi a área previamente aprovada ao abrigo do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, que segundo a Câmara Municipal de Lisboa, não é por consequência eficaz dado que este plano não foi ratificação em Resolução de Conselho de Ministros. Existe actualmente um processo de contencioso a decorrer com a CML, por forma a chegarem a um acordo com as áreas de construção. Desta forma e conforme solicitado o Valor de Mercado reportado tem por base a área bruta de construção de 34.300 m2, sujeita à Premissa Especial de esta ser aprovada.

Tipo	Terreno para construção		Piso		
Área de Terreno	5.890	Área Bruta Privativa	34.300	Necessita de Remodelação	
Área Bruta Privativa	30.870	Nº de Fogos	205	Nº de Estacionamentos	485

Termos de Posse

Termos de Posse	Sociedade de Construções do Chile

Valor de Mercado

Total de Fracções	205	Apartamentos	205	Estacionamentos	485

Valor de Mercado dos Apartamentos Após Conclusão	€ 77.175.000

Investimento Total	€ 48.686.955
Margem do Promotor	€ 12.862.505
VALOR DE MERCADO SUJEITO A PREMISSA ESPECIAL (VALOR RESIDUAL)	€ 15.626.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno para construção

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A Área Bruta é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	5.890
Área de Implantação	
Área Bruta Acima do Solo	34.300,00
Área Bruta Abaixo do Solo	17.000,00
Área Bruta Privativa (*)	30.870,00

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 77.175.000

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 2.500/m² multiplicado pela área bruta privativa

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 37.670.000

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 900/m² sobre a área bruta de construção destinada a habitação e € 400/m² sobre a área bruta de construção destinada a estacionamento.

Outros Custos	€ 9.581.725

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais e comercialização.

Desvios Orçamentais: 10,0 % do Custo da Construção
Taxas Camárias: Aproximadamente de 0,5 % do Valor Final do Projecto
Custos com Projectos: 8,0 % do Custo da Construção
Custos de Comercialização: 2,5 % do valor final para venda

Margem de Promoção	€ 12.862.505

Este valor foi estimado em 20,0% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 1.435.230

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 84 meses, sendo os primeiros meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel sujeito a Premissa Especial é € 15.626.000
Comentários Gerais
Fomos instruídos pela Sociedade para considerar uma Premissa Especial. A Premissa Especial foi considerar a área bruta de construção de 34.300 m2, que tinha sido previamente aprovada ao abrigo do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa. No entanto segundo a CML este plano não foi ratificado em Conselho de Ministros pelo que por consequência não é eficaz. Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de avaliação, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado pela totalidade das notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial. A publicação ou divulgação não será permitida a menos que, quando relevante, incorpore a Premissa Especial referida, excepto nos termos previstos no parágrafo 12.

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

QUADRO DE AVALIAÇÃO
Rua de Campolide, Lisboa

RECEITAS					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Valor de Venda**		
Habitação	30.870,00	€2.500,00	77.175.000		
	30.870,00		77.175.000		
Valor de Mercado Após Conclusão					**77.175.000**
CUSTOS					
Taxas Camarárias			385.875		
				385.875	
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos**		
Habitação	34.300,00	€900,00	30.870.000		
Estacionamentos	17.000,00	€400,00	6.800.000		
	51.300,00			37.670.000	
Desvios Orçamentais		10,00%	3.767.000		
				3.767.000	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		2,50%	941.750		
Engenheiros		3,00%	1.130.100		
Gestão de Projectos		2,50%	941.750		
				3.013.600	
MARKETING					
Marketing			100.000		
				100.000	
CUSTOS COM VENDA					
Vendas – Honorários para Agentes		3,00%	2.315.250		
				2.315.250	
ENCARGOS FINANCEIROS (5.75%)			1.435.230		
				1.435.230	
CUSTOS TOTAIS					**48.686.955**
MARGEM DO PROMOTOR					**12.862.505**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL **€ 15.626.000,00**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 14 - R. Campolide - Lisboa

Fotos

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

RESUMO

Localização	Localizado no centro de Marco de Canaveses, o MarcoShopping é uma galeria comercial junto ao supermercado Modelo e perto do Edifício Sonae, uma das primeiras torres de escritórios de Marco de Canaveses. O concelho de Marco de Canaveses encontra-se nas margens do rio Tâmega e possui uma população de cerca de 52.000 habitantes. A cidade do Porto dista cerca de 55 km pela auto-estrada A4 (Porto - Amarante).

Informação Geral

Descrição	O MarcoShopping é uma galeria comercial em dois pisos, onde a ligação entre pisos é efectuada ou por escadas ou por elevador. Existe ainda uma passagem aérea de ligação ao supermercado Modelo. Existe ainda um parque de estacionamento público coberto, que serve não apenas a galeria comercial mas também o centro de Marco de Canaveses.				
Tipo	Galeria Comercial e Parque de Estacionamento		Piso	---	
Ano de Construção	---	Última Remodelação	---	Necessita de Remodelação	---
N.º Lojas	15	Área Bruta Locável	1.878	Nº de Estacionamentos	171
N.º Arrecadações	20	Área das Arrecadações	145		

Termos de Posse

Termos de Posse	Azulino

Valor de Mercado

Receita Bruta Efectiva da Galeria Comercial	€ 274.702	Taxa Capitalização	7,50%	Taxa de Desconto	9,75%
Custos Não Recuperáveis Da Galeria Comercial	€ 48.716	**VALOR DA GALERIA COMERCIAL**	€ 3.050.000		
Receita do Parque de Estacionamento	€ 175.000	Custos Operacionais	€ 61.250		
VALOR DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO	€ 1.338.000				
VALOR DE MERCADO TOTAL	**€ 4.388.000**				

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	Betão Armado
Estrutura	Betão Armado
Cobertura	---
Fachada	Betão Armado
Vãos Exteriores	---

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*
Galeria comercial já com alguns anos e em razoável estado de conservação. O layout da galeria está desactualizado, não sendo comparável com outras galerias modernas e actuais.

Contratos/Inqulinos

Não tivemos acesso aos contratos de arrendamento celebrados. A avaliação tem por base a informação fornecida pela Sociedade que assumimos como correcta.

Outros comentários

Para efeitos de avaliação assumimos que todas as necessárias licenças foram obtidas e que o imóvel se encontra devidamente licenciado face ao actual uso.

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas deste tipo de imóvel são calculadas com base na **Área Bruta Locável (ABL)** das lojas, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelo eixo das paredes comuns e inclui instalações sanitárias de uso exclusivo do arrendatário. A área das mezzanines construídas pelo arrendatário são normalmente excluídas. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	---
Área de Implantação	---
Área Bruta Acima do Solo	---
Área Bruta Abaixo do Solo	---
Área Bruta Locável	1.878

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
.As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o Método do Rendimento – Método do "Discounted Cash Flow".
O Valor de Mercado da propriedade assim determinado é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios inerentes.
A estrutura de receitas e de custos considerada na avaliação foi elaborada com base na informação disponibilizada pela Sociedade, ou, quando esta não foi disponibilizada ou for inexistente, estimada comparando esta estrutura com os dados do sector e de outras propriedades comparáveis, nomadamente outros centros comerciais dos quais temos conhecimento e informação.
A receita líquida, registada no último período de analise, é capitalizada a um determinado yield, sendo a este valor e às restantes receitas de exploração, aplicada uma taxa de desconto, devidamente ponderada e em conformidade com o que se verifica no mercado à data da avaliação.

Considerações Gerais e Avaliação

Receitas

Receita Bruta Total	€ 279.962

Este valor inclui as receitas provenientes da renda base, a que somamos €20.000 de renda variável e €1.000 de arrendamentos temporários anualmente.

Despesas e Custos Operacionais

Dívida Incobrável e Desocupação Geral	€ 5.260

Consideramos que 2,5% da receita é perdida devido a espaço devoluto e 1,5% devido a dívida incobrável.

Outros Custos	€ 48.716

Estes custos incluem encargos com o IMI, seguro, custos de gestão, despesas comuns não recuperáveis e outros custos não recuperáveis.

Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto

Preparamos um "discounted cash flow" a dez anos. Para além das premissas acima referidas, devemos realçar as seguintes: o período de avaliação é de 10 anos, a começar na data de avaliação; a avaliação foi realizada com base na informação recebida pela Sociedade.

No final do ano 10 aplicamos uma taxa de capitalização à receita líquida de 7,50%. Utilizamos um taxa de desconto de 9,75% ao longo dos 10 anos, sendo que esta taxa é composta mensalmente. Adoptamos um nível de inflação de 2,25% anualmente ao longo dos 10 anos.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor da Galeria Comercial é € 3.050.000

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Quadros de Avaliação

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita											
Renda Base	263.647	271.080	271.792	274.399	274.399	275.623	281.091	301.972	303.642	307.365	307.365
Unidades Desocupadas	-6.090										
Renda Base Líquida	257.557	271.080	271.792	274.399	274.399	275.623	281.091	301.972	303.642	307.365	307.365
CPI	1.655	3.051	8.508	12.207	18.653	24.025	24.221	6.214	11.122	13.685	20.908
Renda Variável	20.000	20.450	20.910	21.381	21.862	22.354	22.857	23.371	23.897	24.434	24.984
Arrendamentos Temporários	750	767	784	802	820	838	857	876	896	916	937
Receita Bruta Total	279.962	295.348	301.994	308.789	315.734	322.840	329.026	332.433	339.557	346.400	354.194
Desocupação Geral	-1.061	-7.384	-7.550	-7.720	-7.893	-8.071	-8.226	-8.311	-8.489	-8.660	-8.855
Divida Incobrável	-4.199	-4.430	-4.530	-4.632	-4.736	-4.843	-4.935	-4.986	-5.093	-5.196	-5.313
Receita Bruta Efectiva	274.702	283.534	289.914	296.437	303.105	309.926	315.865	319.136	325.975	332.544	340.026
Despesas Operacionais											
IMI	6.868	7.088	7.248	7.411	7.578	7.748	7.897	7.978	8.149	8.314	8.501
Seguro	4.121	4.253	4.349	4.447	4.547	4.649	4.738	4.787	4.890	4.988	5.100
Custos de Gestõo	12.233	12.614	12.898	13.188	13.485	13.789	14.057	14.220	14.527	14.823	15.156
Des. Comuns Não Recuperavéis	20.000	20.450	20.910	21.381	21.862	22.354	22.857	23.371	23.897	24.434	24.984
Custos Nõo Recuperáveis	5.494	5.671	5.798	5.929	6.062	6.199	6.317	6.383	6.520	6.651	6.801
Total de Despesas	48.716	50.076	51.203	52.356	53.534	54.739	55.866	56.739	57.983	59.210	60.542
Receita Líquida	225.986	233.458	238.711	244.081	249.571	255.187	259.999	262.397	267.992	273.334	279.484
Cash Flow Total	225.986	233.458	238.711	244.081	249.571	255.187	259.999	262.397	267.992	273.334	279.484
	======	======	======	======	======	======	======	======	======	======	======

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Valor Actual Líquido

	Período Análise	Cash Flow Anual	VAL @ 9.75%
	Ano 1	225.986	214.875
	Ano 2	233.458	202.314
	Ano 3	238.711	188.489
	Ano 4	244.081	175.608
	Ano 5	249.571	163.605
	Ano 6	255.187	152.426
	Ano 7	259.999	141.514
	Ano 8	262.397	130.125
	Ano 9	267.992	121.090
	Ano 10	273.334	112.532
Cash Flow Total		2.510.716	1.602.578
Revenda @ 7,50%		3.670.556	1.447.727
	Valor Actual Líquido		3.050.305
			==========
	Arredondado		3.050.000
			==========

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o Método do Rendimento. Aplicamos o Método do Rendimento sempre que os imóveis sejam susceptíveis de serem arrendados, analisando-se o seu potencial uso e valor face ao mercado existente. O Valor de Mercado do Imóvel é obtido capitalizando a renda a um determinado yield. O yield aplicado é devidamente ponderado e utilizado em conformidade com o verificado à data da avaliação no mercado imobiliário do país e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

Considerações Gerais e Avaliação

Facturação Anual do Parque de Estacionamento	€ 175.000
Este valor foi estimado tendo por base os valores fornecidos pela Sociedade para os últimos anos.	

Custos Operacionais	€ 61.250
Estimamos estes custos por comparação com outros parques de estacionamento dos quais temos informação e conhecimento. Assumimos como custos operacionais 35% das receitas anuais.	

Taxa de Capitalização	8,50%

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Estacionamento é € 1.338.000
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Quadros de Avaliação

MarcoShopping - Estacionamentos - Marco de Canaveses

Designação	Lugares Estacionamento	Facturação Anual do Parque de Estacionamento	Custos Operacionais (35% da Facturação)	Renda Líquida (€)	*Yield* %	Valor de Mercado do Imóvel (€)
Parque Estacionamento	171,00	175.000,00	61.250,00	113.750,00	8,50%	1.338.235,29
TOTAL	**171,00**	**175.000,00**	**61.250,00**	**113.750,00**	**8,50%**	**1.338.235,29**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	**€ 1.338.000**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 21 - MarcoShopping - Marco de Canaveses

Fotos

IMÓVEL Nº 27 - Quinta do Casal Lote 45

RESUMO

Localização	Marco de Canaveses é uma cidade situada na margem do rio Tâmega, a cerca de 50 km da cidade do Porto e com uma população de cerca de 50.000 habitantes. O imóvel localiza-se próximo do centro da cidade, nomeadamente na Quinta do Casal. Esta zona tem registado um forte desenvolvimento nos últimos anos, sendo que se encontra previsto o desenvolvimento de diversos lotes destinados a habitação unifamiliar e habitação colectiva.

Informação Geral

Descrição	O imóvel objecto de avaliação é um edifício residencial com estabelecimentos comerciais ao nível do piso inferior. Existe ainda aparcamento em cave, sendo que 24 lugares de estacionamento encontram-se arrendados e 139 lugares são parqueamento público pago.				
Tipo	Apartamentos / Comércio / Parque de Estacionamento		Pisos	7 acima do solo	
Ano de Construção	2007	Última Remodelação	---	Necessita de Remodelação	---
Área Bruta	2.716	Área Vendável	---	Nº de Estacionamentos	163

Termos de Posse

Termos de Posse	Implantação Imobiliária

Valor de Mercado

Valor das Fracções Comerciais X a AA	€ 237.280	Valor do Estacionamento - Fracção AB e T	€ 1.045.741
Valor das Fracções Residenciais	€ 2.329.075	**VALOR DE MERCADO**	€ 3.612.096

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 27 - Quinta do Casal Lote 45

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	Betão Armado
Estrutura	Betão Armado
Cobertura	Telha
Fachada	Parede Pintada
Vãos Exteriores	Caixilharia em PVC

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*
Apartamentos novos com soalho em madeira e cozinha já equipada.

Outros comentários

Para efeitos de avaliação assumimos que todas as licenças necessárias foram obtidas e que o imóvel se encontra devidamente licenciado face ao actual uso.

IMÓVEL Nº 27 - Quinta do Casal Lote 45

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Brut**a é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. As áreas para **espaços comerciais** são calculadas com base na **Área Bruta Locável**. A **Área Bruta Locável** incluí as paredes externas e metade das paredes divisórias. As arrecadações/armazéns e copas no interior das lojas são também incluídas. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	----
Área de Implantação	----
Área Bruta Acima do Solo	2.716
Área Vendável	----
Área Bruta Abaixo do Solo	----

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

IMÓVEL Nº 27 - Quinta do Casal Lote 45

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado e o Método do Rendimento**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona. De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel. Aplicamos o **Método do Rendimento** sempre que os imóveis sejam susceptíveis de serem arrendados, analisando-se o seu potencial uso e valor face ao mercado existente. O Valor de Mercado do Imóvel é obtido capitalizando a renda a um determinado yield. O yield aplicado é devidamente ponderado e utilizado em conformidade com o verificado à data da avaliação no mercado imobiliário do país e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Valor de Mercado dos Apartamentos e Comércio	€ 2.566.355
O Valor de Mercado dos Apartamentos e dos Espaços Comerciais foi calculado tendo por base as tabelas de vendas fornecida pela Sociedade.	

Valor do Estacionamento Arrendado	€ 166.335
Este valor foi obtido através da capitalização da renda contratada de € 1.248/mês a um *yield* de 9.00%	

Valor do Parque de Estacionamento Público	€ 879.407
Para a obtenção deste valor assumiu-se que o valor por hora cobrado para cada um dos 139 lugares de estacionamento será de € 0.40, e que a taxa de ocupação será de 50% durante 12 horas ao dia. Os custos operacionais ascendem a 35% das receitas. A receita líquida foi posteriormente capitalizada a um *yield* de 9.00%.	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 3.612.096
Comentários Gerais

IMÓVEL Nº 27 - Quinta do Casal Lote 45

Quadro de Avaliação

Implantação Imobiliária

Fracção	Estado	Área m2		Valor de Mercado	
		Coberta	Descoberta	Unit/m2	Total
Fracção X	P/ venda	63,77		1.050	66.959
Fracção Y	P/ venda	46,36		1.050	48.678
Fracção Z	P/ venda	47,22		1.030	48.637
Fracção AA	P/ venda	69,53		1.050	73.007
Fracção AB - Estacionamento	P/ venda				879.407
Lote 46 Garagens Fracção T	Arrendado	Arrendado			166.335
Fracção A	P/ venda	183,70	160,09	1.120	205.744
Fracção B	P/ venda	164,55	10,47	920	151.386
Fracção C	P/ venda	119,05	9,51	910	108.336
Fracção D	P/ venda	79,14	4,61	860	68.060
Fracção E	P/ venda	75,06	4,78	850	63.801
Fracção F	P/ venda	93,91	4,97	880	82.641
Fracção G	P/ venda	152,02	10,47	930	141.379
Fracção H	P/ venda	119,05	9,51	910	108.336
Fracção I	P/ venda	79,14	4,61	860	68.060
Fracção J	P/ venda	75,06	30,04	1.000	75.060
Fracção K	P/ venda	93,91	30,23	960	90.154
Fracção L	P/ venda	152,05	10,47	930	141.407
Fracção M	P/ venda	119,05	9,51	910	108.336
Fracção N	P/ venda	78,14	4,61	870	67.982
Fracção O	P/ venda	87,04	4,80	880	76.595
Fracção P	P/ venda	70,13	4,61	850	59.611
Fracção Q	P/ venda	122,03	6,51	930	113.488
Fracção R	P/ venda	151,05	256,73	990	149.540
Fracção S	P/ venda	118,05	114,67	950	112.148
Fracção T	P/ venda	78,14	71,88	930	72.670
Fracção U	P/ venda	87,04	150,15	980	85.299
Fracção V	P/ venda	70,13	65,17	900	63.117
Fracção W	P/ venda	122,03	101,38	950	115.929
TOTAL - LOTE 45		**2.716,35**	**1.079,78**	**1.329,76**	**3.612.096**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 27 - Quinta do Casal Lote 45

Fotos

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento

RESUMO

Localização	Marco de Canaveses é uma cidade situada situada na margem do rio Tâmega, a cerca de 50 km da cidade do Porto e com uma população de cerca de 50.000 habitantes. O Imóvel situa-se perto do centro da cidade, na Quinta do Casal, zona em grande desenvolvimento, onde se encontram diversos lotes que irão dar origem a habitação unifamiliar e habitação colectiva.

Informação Geral

Descrição	Lotes para construção de habitação unifamiliar e habitação colectiva.				
Tipo	Lotes para moradias unifamiliares e habitação colectiva		Piso		
Ano de Construção		Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área Terreno	52.682	Área Bruta de Construção	47.448	Nº de Estacionamentos	

Termos de Posse

Termos de Posse	Implantação Imobiliária

Valor de Mercado

Total de Lotes Moradias Unifamiliares	78	Unit/m2 ALote	€ 76
Total de Lotes Habitação Colectiva	13	Unit/m2 Abc	€ 137
		VALOR DE MERCADO	€ 6.406.416

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Álvará de loteamento nº 3796 emitido pela Câmara Municipal do Marco de Canaveses

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	52.682
Área de Implantação	---
Área Bruta Acima do Solo	47.448
Área Bruta Abaixo do Solo	---
Área Bruta Locável	---

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Potencial Unit/m2 Médio para Moradias Unifamiliares	€ 76
Potencial Unit/m2 Médio para Habitação Colectiva	€ 137

Este é o valor potencial unitario de venda médio para imóveis com estas caracteristicas e localização

Valor de Mercado	€ 6.406.416

Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área do lote para os lotes destinados a moradias unifamiliares e valor unitário de venda multiplicado pela área bruta de construção para os lotes destinados a habitação colectiva.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 6.406.416

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento						
Quadro de Avaliação						
Lote	Estado	Área m2		Valor de Venda		
		Lote	Abc	Unit/m2 Al	Unit/m2 Abc	Total
Lote 3	P/ venda	703,00	240,00	50		35.150
Lote 4	P/ venda	802,00	240,00	40		32.080
Lote 11	P/ venda	486,71	240,00	70		34.070
Lote 12	P/ venda	589,53	240,00	60		35.372
Lote 13	P/ venda	604,32	240,00	60		36.259
Lote 14	P/ venda	466,05	240,00	70		32.624
Lote 15	P/ venda	430,57	238,60	70		30.140
Lote 16	P/ venda	578,05	240,00	60		34.683
Lote 17	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 18	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 19	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 20	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 21	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 22	P/ venda	300,94	210,20	80		24.075
Lote 23	P/ venda	440,87	240,00	70		30.861
Lote 24	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 25	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 26	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 27	P/ venda	420,00	240,00	70		29.400
Lote 28	P/ venda	418,02	240,00	70		29.261
Lote 29	P/ venda	935,12	240,00	40		37.405
Lote 30	P/ venda	622,51	240,00	57		35.483
Lote 31	P/ venda	460,43	240,00	70		32.230
Lote 32	P/ venda	460,25	240,00	70		32.218
Lote 33	P/ venda	459,98	240,00	70		32.199
Lote 34	P/ venda	460,20	240,00	70		32.214
Lote 35	P/ venda	420,10	240,00	70		29.407
Lote 36	P/ venda	316,48	949,45		150	142.418
Lote 37	P/ venda	566,50	1.699,50		150	254.925
Lote 38	P/ venda	720,00	2.880,00		135	388.800
Lote 39	P/ venda	720,00	3.600,00		135	486.000
Lote 43	P/ venda	675,00	3.375,45		135	455.686
Lote 44	P/ venda	613,70	3.066,15		135	413.930
Lote 47	P/ venda	16.683,25	3.329,00		135	449.415
Lote 48	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 52	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 53	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 54	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 55	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 56	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 57	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 58	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 59	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 60	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 61	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 62	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 63	P/ venda	232,60	160,00	90		20.934
Lote 64	P/ venda	232,70	160,00	90		20.943
Lote 65	P/ venda	2.023,25	960,00		150	144.000
Lote 66	P/ venda	1.913,00	960,00		150	144.000

CUSHMAN & WAKEFIELD

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento						
Quadro de Avaliação						
Lote	Estado	Área m2		Valor de Venda		
		Lote	Abc	Unit/m2 Al	Unit/m2 Abc	Total
Lote 77	P/ venda	306,10	160,00	80		24.488
Lote 78	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 79	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 80	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 81	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 82	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 83	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 84	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 85	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 86	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 87	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 88	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 89	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 90	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 91	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 92	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 93	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 94	P/ venda	300,00	160,00	79		23.700
Lote 95	P/ venda	305,00	140,00	72		21.960
Lote 96	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 97	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 98	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 99	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 100	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 101	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 102	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 103	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 104	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 105	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 106	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 107	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 108	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 109	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 110	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 111	P/ venda	160,00	160,00	100		16.000
Lote 112	P/ venda	220,00	140,00	90		19.800
Lote 113	P/ venda	306,10	160,00	80		24.488
Lote 114	P/ venda	1.060,00	3.160,00		135	426.600
Lote 115	P/ venda	1.060,00	3.160,00		135	426.600
Lote 116	P/ venda	1.060,00	3.160,00		135	426.600
Lote 117	P/ venda	1.170,00	3.160,00		135	426.600
TOTAL - Quinta do Casal		**52.682,33**	**47.448,35**	**76**	**137**	**6.406.416**

CUSHMAN & WAKEFIELD

IMÓVEL Nº 28 - Quinta do Casal - Loteamento

Fotos

IMÓVEL Nº 30 - Ramalde

RESUMO

Localização	O Porto é a segunda mais importante cidade de Portugal, situando no litoral norte de Portugal. O Imóvel objecto de avaliação localiza-se na freguesia de Ramalde. A envolvente caracteriza-se pela existência de habitação colectiva, das instalações industriais da FOCOR e pela presença do hospital da Prelada.

Informação Geral

Descrição	Lotes infra-estruturados para construção de habitação colectiva. Fomos informados pela Sociedade que esta propriedade possui um processo contencioso a decorrer. Assim sendo o Valor de Mercado reportado fica sujeito a Premissa Especial. A Premissa Especial é assumir que o processo de contenciosos é resolvido de mútuo acordo, não tendo sido considerado na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações.				
Tipo	Loteamento para Habitação Colectiva		Piso	---	
Ano de Construção	---	Última Remodelação	---	Necessita de Remodelação	---
Área de Terreno	3.500,00	Área Bruta	18.147,00	Nº de Estacionamentos	---

Termos de Posse

Termos de Posse	Soira

Valor de Mercado

Total de Lotes	7	Unit/m2 Área Bruta de Construção	320,00 €
		VALOR DE MERCADO SUJEITO A PREMISSA ESPECIAL	€ 5.807.040

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 30 - Ramalde

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Álvará de Loteamento nº1, Processo nº 17933/99/CMP, emitido pela Câmara Municipal do Porto. Este álvará destina à construção de edifícios de habitação colectiva

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 30 - Ramalde

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	3.500,00
Área de Implantação	-
Área Bruta Acima do Solo	18.147,00
Área Bruta Abaixo do Solo	-
Área Bruta Locável	-

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais
As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 30 - Ramalde

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o Método da Comparação de Mercado. O Método da Comparação de Mercado tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Potencial Unit/m2 Médio	€ 320

Este é o valor potencial unitario de venda para imóveis com estas caracteristicas e localização

Valor de Mercado	€ 5.807.040

Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área bruta de construção acima do solo

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel sujeito a **Premissa Especial** é € 5.807.040,00

Comentários Gerais

A **Premissa Especial** é assumir que o processo de contenciosos é resolvido de mútuo acordo, não tendo sido considerado na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações. Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de avaliação, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado pela totalidade das notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial. A publicação ou divulgação não será permitida a menos que, quando relevante, incorpore a Premissa Especial referida, excepto nos termos previstos no parágrafo 12.

IMÓVEL Nº 30 - Ramalde

Quadro de Avaliação - Ramalde, Porto

Lote	Estado	Área m2		Valor de Venda	
		Lote	Abc	Unit/m2 Abc	Total
Lote 37	P/ venda	500,00	2.562,00	320	819.840
Lote 38	P/ venda	500,00	2.758,00	320	882.560
Lote 39	P/ venda	500,00	2.758,00	320	882.560
Lote 40	P/ venda	500,00	2.562,00	320	819.840
Lote 41	P/ venda	500,00	2.187,00	320	699.840
Lote 43	P/ venda	500,00	2.758,00	320	882.560
Lote 44	P/ venda	500,00	2.562,00	320	819.840
TOTAL - Ramalde		**3.500,00**	**18.147,00**	**320**	**5.807.040**

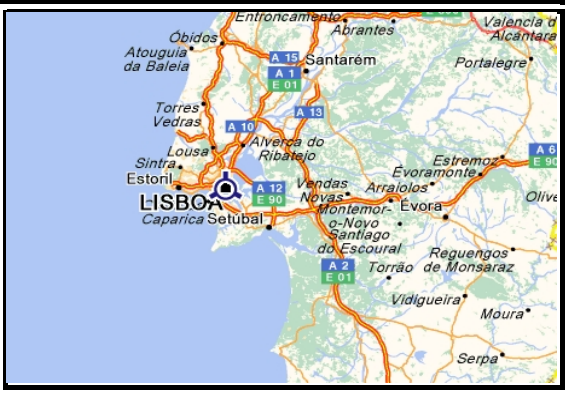
CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 30 - Ramalde

Fotos

IMÓVEL Nº 47 - Vários - Lisboa

RESUMO



Localização	O imóvel que designamos por Quarteirão Duque de Loulé reúne um conjunto de 15 edifícios, localizados no quarteirão formado pelo nº 70 da Avenida Duque de Loulé, pelos nºs 120, 122, 124 e 126 da Rua Luciano Cordeiro, pelos nºs 1 a 6 do Largo das Palmeiras e pelos nºs 17, 19, 21 e 23 da Rua da Andaluz, na freguesia Coração de Jesus, em Lisboa. Este quarteirão situa-se no *Central Business District* de Lisboa, uma das zonas mais nobres da cidade de Lisboa, caracterizada pela presença de prédios de escritórios, habitação e hotéis.

Informação Geral

Descrição	De acordo com informação fornecida pela Sociedade este imóvel é um conjunto de 4 edifícios destinados à construção de um empreendimento residencial de *lofts* composto por 117 apartamentos de tipologias T0/T1 e T2. Este empreendimento já tem projecto de arquitectura e o processo de emparcelamento já deu entrada na Câmara Municipal de Lisboa. Este imóvel possui ainda alguns inquilinos, cujo resumo das rendas é apresentando em anexo. No entanto para efeitos de avaliação assumiu-se como **Premissa Especial** que o conjunto urbano será vendido disponível e livre de pessoas, bens, ónus ou encargos, e que o processo de emparcelamento e projecto de arquitectura sejam devidamente aprovados.				
Tipo			Piso		
Ano de Construção		Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área Bruta	10.298,2	Área Bruta Locável	8.320,10	Nº de Estacionamentos	252

Termos de Posse

Termos de Posse	Spinveste Gestão Imobiliária, SGII

Valor de Mercado

Total de Fracções	121	Apartamentos	117	Retalho/Escritórios	4

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 33.281.000

Investimento Total	€ 17.917.349
Margem do Promotor	€ 4.341.002
VALOR DE MERCADO SUJEITO A PREMISSA ESPECIAL (VALOR RESIDUAL)	**€ 11.023.000**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 47 - Vários - Lisboa

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 47 - Vários - Lisboa

Áreas

Critério de Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas.
As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.
Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	
Área de Implantação	
Área Bruta Acima do Solo	10.298
Área Bruta Abaixo do Solo	11.083
Área Bruta Locável	8.320

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

Empreendimento Duque Loulé	Área Bruta de Construção m2 A	Área Bruta Comum m2 B	Área de Arrecadações m2 C	Área Bruta Privativa m2 D=A-(B+C)	Nº de Lugares de Estacionamento
6º	703	76,5	8,5	617,5	
5º	960	170,0	4,1	786,1	
4º	1.357	196,0	4,1	1.156,4	
3º	1.801	274,4	4,1	1.522,4	
2º	1.945	200,6	4,1	1.740,2	
1º	1.927	294,7	4,1	1.627,9	
0º	1.607	730,4	6,5	869,6	
Arrecadações	262	72,4	185,6	3,9	
Intermédio	1.244	105,1	327,8	810,7	25
-1º	3.192	161,4	260,0	2.771,0	75
-2º	3.192	161,4	260,0	2.771,0	75
-3º	3.192	261,3	260,0	2.671,1	77
Totais	21.380,90	2.704,20	1.328,90	17.347,80	252

Tipologias habitação					
T0-Flat	T1-Flat	T0-Duplex	T1-Duplex	T2-Duplex	Sub-Totais
12	1	9	0	0	**22**
9	0	4	2	2	**17**
17	0	36	1	0	**54**
18	0	5	1	0	**24**
56	**1**	**54**	**4**	**2**	**117**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 47 - Vários - Lisboa

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 33.281.000

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 4,000/m² multiplicado pela área bruta privativa destinada à habitação, comércio/serviços.

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 13.147.250

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 900/m² sobre a área bruta de construção acima do solo e € 350/m2 sobre a área bruta abaixo do solo.

Outros Custos	€ 3.385.462

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais e comercialização.

Desvios Orçamentais: 10,0 % do Custo da Construção
Taxas Camárias: Aproximadamente de 1,0 % do Valor Final do Projecto
Custos com Projectos: 6,5 % do Custo da Construção
Custos de Comercialização: 2,5 % do valor final para venda

Margem de Promoção	€ 4.341.002

Este valor foi estimado em 15% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 1.384.637

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 54 meses, sendo os primeiros meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel sujeito a **Premissa Especial** é € 11.023.000.

Comentários Gerais

Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de avaliação, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado pela totalidade das notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 47 - Vários - Lisboa

QUADRO DE AVALIAÇÃO
Empreendimento Duque de Loulé

RECEITAS

Sumário	**m²**	**€/m²**		**Valor de Mercado**	
Área Bruta Privativa	8..320,10	4.000,00		33.281.000	
VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO					**33.281.000**
CUSTOS					
Taxas Camarárias			334.141		
				334.141	
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos**		
AB Construção Acima do Solo	10.298,00	€900,00	9.268.200		
AB Construção Abaixo do Solo	11.083,00	€350,00	3.879.050		
	21.381,00			13.147.250	
Desvios Orçamentais		10,00%	1.314.725		
				1.314.725	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		2,00%	262.945		
Engenheiros		2,50%	328.681		
Gestão de Projectos		2,00%	262.945		
				854.571	
MARKETING					
Marketing			50.000		
				50.000	
CUSTOS COM VENDAS					
Vendas – Honorários para Agentes		2,50%	832.025		
				832.025	
ENCARGOS FINANCEIROS (5,75%)			1.384.637		
				1.384.637	
CUSTOS TOTAIS					**17.085.324**
MARGEM PROMOÇÃO					**4.341.002**
VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL					**€ 11.023.000,00**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 47 - Vários - Lisboa

Fotos

IMÓVEL Nº 66 - Edifício Metropolis

RESUMO

Localização	Imóvel localizado na Av. Senhora da Hora, Matosinhos, em frente às instalações industriais da EFANOR. Dada a sua proximidade ao centro do Porto, esta zona conheceu um forte desenvolvimento nos últimos anos. Esta zona possui uma forte componente de comércio estando junto do Centro Comercial NorteShopping. Em termos de acessos esta zona é servida por bons transportes públicos (onde se inclui o Metro) e por uma boa rede viária. O trânsito pode ser um problema nas horas de ponta.

Informação Geral

Descrição	Imóvel com uma área bruta de 7.500 m2 destinado a escritórios que se desenvolve num piso ao nível do rés-do-chão, existindo nalgumas zonas *mezzanine*. O estado de conservação é pobre, estando algumas áreas ocupadas e outras devolutas.				
Tipo	Escritórios		Piso		
Ano de Construção		Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área Bruta	7.500	Área Bruta Locável	7.500	Nº de Estacionamentos	---

Termos de Posse e Arrendamento

Termos de Posse	Spinveste Promoção Imobiliária
Arrendamento/Inquilino	Pal, Optimus e Novis

Valor de Mercado

Área Arrendada (n.º Inquilinos)	7.500,00	Renda Bruta Anual	€ 263.291
Yield	8,50%	**VALOR DE MERCADO**	€ 3.098.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 66 - Edifício Metropolis

Metodologia de Avaliação

Construção	
Fundações	Betão armado
Estrutura	Betão armado
Cobertura	
Fachada	Pintada
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Contratos/Inqulinos

Não tivemos acesso aos contratos de arrendamento celebrados. A nossa avaliação tem por base a informação fornecida pela Sociedade que assumimos como correcta.

Outros comentários

Para efeitos de avaliação assumimos que todas as licenças necessárias foram obtidas e que o imóvel se encontra devidamente licenciado face ao actual uso.

IMÓVEL Nº 66 - Edifício Metropolis

Áreas

Critério de Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas.
As áreas consideradas para este tipo de imóvel são calculadas com base na **Área Bruta Locável**. A **Área Bruta Locável** é a área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras. A quota parte das áreas comuns, os sanitários e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídos. Excluímos caixas de escadas e de elevadores, coretes e zonas técnicas.
Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	9.000
Área de Implantação	---
Área Bruta Acima do Solo	7.500
Área Bruta Abaixo do Solo	---
Área Bruta Locável	7.500

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base as áreas fornecidas pela Sociedade que consideramos como correctas.

IMÓVEL Nº 66 - Edifício Metropolis

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel, utilizámos o **Método do Rendimento**, analisando e comparando a renda estabelecida contratualmente com a renda de mercado estimada.
Aplicamos o **Método do Rendimento** sempre que os imóveis sejam susceptíveis de serem arrendados, analisando-se o seu potencial uso e valor face ao mercado existente. O Valor de Mercado do Imóvel é obtido capitalizando a renda a um determinado *yield*.
O *yield* aplicado é devidamente ponderado e utilizado em conformidade com o verificado à data da avaliação no mercado imobiliário do país e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

Considerações Gerais e Avaliação

Renda Bruta Anual	€ 263.290,56

É nossa opinião que a renda de mercado para área ocupada por um dos inquilinos é €5,50/m2/mês. Uma vez que o contrato é renovável anualmente consideramos esta renda na perpetuidade.

Yield	8,50%

O *yield* é determinado tendo em consideração as condições de mercado, a localização e caracteristicas do edificio e tipo de contratos existentes.

Valor de Mercado	€ 3.098.000

É traduzido pela renda (contratual/mercado) bruta anual capitalizada ao *yield* de 8.50%

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 3.098.000

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 66 - Edifício Metropolis

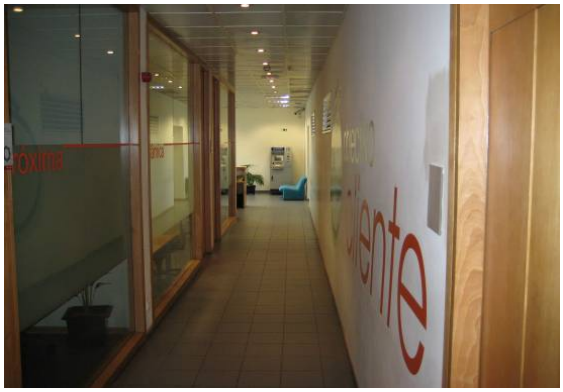
Quadro de Avaliação

Designação	Abc	Renda Actual			*Yield*	Valor de Venda	
	m2	Unit/m2	Mensal	Anual	%	Unit/m2 Abc	Total
Escritórios	7.500	2,93	21.941	263.291	8,5%	413	3.097.536,00
TOTAL	**7.500**		**21.940,88**	**263.290,56**		**413**	**3.098.000**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 66 - Edifício Metropolis

Fotos



IMÓVEL Nº 71 - Terreno - Santarém

RESUMO

Localização	Lotes de terreno localizados no norte da cidade de Santarém, freguesia de São Salvador, a uma curta distância da circular rodoviária interna da cidade. A zona envolvente caracteriza-se pela existência de habitação colectiva de qualidade média e pela existência de um supermercado Modelo.

Informação Geral

Descrição	Lotes de terreno para construção de habitação colectiva já infra-estruturado.				
Tipo	Loteamento para habitação colectiva		Piso		
Ano de Construção		Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área de Terreno	5.172	Área Bruta	27.540	Nº de Estacionamentos	

Termos de Posse

Termos de Posse	Spinveste Promoção Imobiliária

Valor de Mercado

Total de Lotes	18
Unit/m2 Área Bruta de Construção	€ 176

VALOR DE MERCADO	€ 4.847.040

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 71 - Terreno - Santarém

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Álvará de Loteamento número 4/2000, emitido pela Câmara Municipal de Santarém. Este alvará destina-se à construção de edifícios de habitação colectiva e comércio.

IMÓVEL Nº 71 - Terreno - Santarém

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** que é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	5.172
Área de Implantação	-
Área Bruta Acima do Solo	27.540
Área Bruta Abaixo do Solo	-
Área Bruta Locável	-

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 71 - Terreno - Santarém

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Potencial Unit/m2 Médio	€ 176
Este é o valor potencial unitario de venda para imóveis com estas caracteristicas e localização.	

Valor de Mercado	€ 4.847.040
Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área bruta de construção acima do solo.	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 4.847.040
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 71 - Terreno - Santarém

Quadro de Avaliação - Santarém

Lote	Estado	Área m2		Valor de Venda	
		Lote	Abc	Unit/m2 Abc	Total
Lote 1	P/ venda	255,00	1.530,00	176	269.280
Lote 2	P/ venda	255,00	1.530,00	176	269.280
Lote 6	P/ venda	298,00	1.530,00	176	269.280
Lote 7	P/ venda	298,00	1.530,00	176	269.280
Lote 8	P/ venda	298,00	1.530,00	176	269.280
Lote 9	P/ venda	298,00	1.530,00	176	269.280
Lote 10	P/ venda	297,50	1.530,00	176	269.280
Lote 11	P/ venda	297,50	1.530,00	176	269.280
Lote 12	P/ venda	297,50	1.530,00	176	269.280
Lote 13	P/ venda	297,50	1.530,00	176	269.280
Lote 15	P/ venda	305,00	1.530,00	176	269.280
Lote 16	P/ venda	305,00	1.530,00	176	269.280
Lote 17	P/ venda	305,00	1.530,00	176	269.280
Lote 18	P/ venda	255,00	1.530,00	176	269.280
Lote 19	P/ venda	255,00	1.530,00	176	269.280
Lote 20	P/ venda	255,00	1.530,00	176	269.280
Lote 21	P/ venda	300,00	1.530,00	176	269.280
Lote 22	P/ venda	300,00	1.530,00	176	269.280
TOTAL - Santarém		**5.172,00**	**27.540,00**	**176**	**4.847.040**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

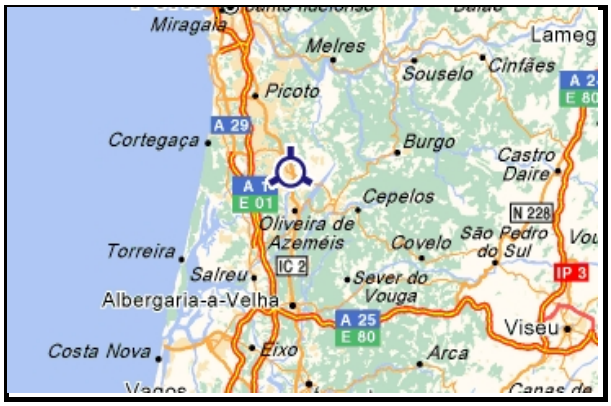
IMÓVEL Nº 71 - Terreno - Santarém

Fotos

IMÓVEL Nº 72 - São João da Madeira

RESUMO

Imóvel não Inspeccionado



Localização	Imóvel localizado em São João da Madeira, junto ao recém inaugurado centro comercial VIII Avenida. Esta zona situa-se já fora do centro da cidade, numa zona com algum desenvolvimento de habitação colectiva e habitação unifamiliar.

Informação Geral

Descrição	Lotes para construção de habitação colectiva.				
Tipo	Loteamento Residencial		Piso		
Ano de Construção		Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área de Terreno	13.269	Área Bruta de Construção	30.840	Nº de Estacionamentos	

Termos de Posse

Termos de Posse	Spinveste Promoção Imobiliária

Valor de Mercado

Total de Lotes	9
Unit/m2 Área Bruta de Construção	€ 159

VALOR DE MERCADO	€ 4.903.560

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 72 - São João da Madeira

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Lotes para construção de habitação colectiva com área total de 13.269 m2.

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 72 - São João da Madeira

Áreas

Critério de Áreas
As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas. As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	13.269,00
Área de Implantação	---
Área Bruta Acima do Solo	30.840,00
Área Bruta Abaixo do Solo	---
Área Bruta Locável	---

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 72 - São João da Madeira

Quadro de Avaliação - São João da Madeira

Lote	Estado	Área m2		Valor de Venda	
		Lote	Abc	Unit/m2 Abc	Total
Lote 3	P/ venda	2.006,00	3.120,00	159	496.080
Lote 4	P/ venda	1.617,00	3.120,00	159	496.080
Lote 5	P/ venda	1.617,00	3.120,00	159	496.080
Lote 6	P/ venda	2.373,00	3.120,00	159	496.080
Lote 7	P/ venda	670,00	1.935,00	159	307.665
Lote 8	P/ venda	840,00	2.520,00	159	400.680
Lote 9	P/ venda	2.680,00	9.450,00	159	1.502.550
Lote 10	P/ venda	750,00	1.935,00	159	307.665
Lote 11	P/ venda	716,00	2.520,00	159	400.680
TOTAL - São João da Madeira		**13.269,00**	**30.840,00**	**159**	**4.903.560**

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 72 - São João da Madeira

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Potencial Unit/m2 Médio	€ 159
Este é o valor potencial unitario de venda para imóveis com estas caracteristicas e localização.	

Valor de Mercado	€ 4.903.560
Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área bruta de construção acima do solo.	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 4.903.560
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 76 - Fábrica do Cobre

RESUMO

Localização	Imóvel localizado junto à estrada da circunvalação do Porto, junto ao centro comercial Parque Nascente. O terreno é adjacente à linha de comboio do Norte. A zona envolvente caracteriza-se pela presença de habitação unifamiliar e colectiva de qualidade média e média-baixa.

Informação Geral

Descrição	O imóvel objecto de avaliação é as instalações da antiga Fábrica do Cobre implantada num terreno com área de 56,274 m2. Esta fábrica encontra-se desactivada à alguns anos. De acordo com informação fornecida pela Sociedade e considerada como correcta foi elaborado um Estudo Preliminar que passa pela conversão de todo o espaço num projecto de habitação colectiva com índice de construção de 0,8. Foi com base neste pressuposto que efectuámos a avaliação.				
Tipo	Terreno para habitação colectiva		Piso		
Ano de Terreno	56.274	Última Remodelação		Necessita de Remodelação	
Área Bruta	45.019	Área Bruta Privativa	40.517	Nº de Estacionamentos	

Termos de Posse

Termos de Posse	Imoponte

Valor de Mercado

Total de Fracções	270	Apartamentos	270	Estacionamentos	405

Valor de Mercado dos Apartamentos Após Conclusão	€ 52.672.464	Investimento Total	€ 35.459.116
Margem do Promotor	€ 6.870.323	**VALOR DE MERCADO (VALOR RESIDUAL)**	€ 10.343.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 76 - Fábrica do Cobre

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno com área de 56.274 m2 para construção de habitação colectiva

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 76 - Fábrica do Cobre

Áreas

Critério de Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram as áreas fornecidas pela Sociedade que para efeitos de avaliação foram consideradas como correctas.
As áreas consideradas para **habitação** são calculadas com base na **Área Bruta**. A **Área Bruta** é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.
Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	56.274,00
Área de Implantação	
Área Bruta Acima do Solo (*)	45.019,20
Área Bruta Abaixo do Solo	10.129,32
Área Bruta Privativa (**)	40.517,28

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

(*) As áreas consideradas para efeitos de avaliação tiveram por base a informação fornecida pela Sociedade, nomeadamente, uso, índice de construção e esclarecimento relativo às áreas de cedência. Assim sendo, de acordo com esta informação este imóvel destina-se à construção de habitação colectiva com indíce de construção de 0,8. Este índice é o estabelecido no Regulamento do Plano de Pormenor. De acordo com o mesmo regulamento a área miníma de cedência que se encontra definida é de 20.835 m2. Contudo de acordo com reuniões prévias com a Câmara Municipal do Porto estas áreas não são necessárias reflectindo-se em pagamento de taxas camarárias para a totalidade do projecto. (**) A área bruta privativa foi calculada tendo por base a Área Bruta, à qual retiramos 10% para zonas entradas/recepção e zonas técnicas.

IMÓVEL Nº 76 - Fábrica do Cobre

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método do Rendimento – Método do Valor Residual** - que é baseado numa análise da rentabilidade do projecto em desenvolvimento.
A avaliação do imóvel utilizando o **Método do Valor Residual**, assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e vendido durante um certo período de tempo considerado razoável para a sua conclusão, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.
São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, taxas e licenças, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.
Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, marketing e comercialização.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas

Valor de Mercado Após Conclusão	€ 52.672.464

Valor de Mercado após conclusão é calculado tendo por base o valor unitário de venda de € 1,300m² multiplicado pela área bruta privativa de 40.517,28m2.

Custos de Construção

Custos de Construção	€ 27.292.890

De acordo com os nossos conhecimentos estimamos como custo corrente de construção € 550/m² sobre a área bruta de construção destinada a habitação e € 250/m² sobre a área bruta de construção em cave.

Outros Custos	€ 5.886.082

Estes custos incluem encargos com taxas camarárias, projectos (arquitectura, engenharia e gestão), desvios orçamentais e comercialização.

Desvios Orçamentais: 5,0 % do Custo da Construção
Taxas Camárias: Aproximadamente de 1,1 % do Valor Final do Projecto
Custos com Projectos: 5,5 % do Custo da Construção
Arranjos Exteriores: € 15/m2 sobre 50% da Área Total de Terreno
Demolição: € 20/m2 da Área Coberta Existente

Margem de Promoção	€ 6.870.323

Este valor foi estimado em 15% e tem por base as características do projecto

Encargos Financeiros	€ 2.280.144

O projecto é faseado durante um determinado tempo, 60 meses, sendo os primeiros meses destinados à preparação dos projectos e obtenção de licenças, e os meses seguintes à construção e venda do imóvel. Tendo em consideração este faseamento e o projecto assumimos uma taxa de 5,75%.

VALOR DE MERCADO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 10.343.000

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 76 - Fábrica do Cobre

QUADRO DE AVALIAÇÃO
Fábrica do Cobre, Porto

RECEITAS

Sumário	**m²**	**€/m²**		**Valor de Mercado**	
Habitação	40.517,28	€1.300,00		52.672.464	
VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO					**52.672.464**
CUSTOS					
Taxas Camarárias			567.241		
				567.241	
Custos de Construção					
Sumário	**m²**	**€/m²**	**Custos Totais**		
Habitação	45.019,20	€550,00	24.760.560		
Estacionamento	10.129,32	€250,00	2.532.330		
	55.148,52			27.292.890	
Desvios Orçamentais		5.00%	1.364.645		
Demolição			664.220		
				2.028.865	
CUSTOS COM PROJECTOS					
Arquitectos		1,50%	409.393		
Engenheiros		2,00%	545.858		
Gestão de Projectos		2,00%	545.858		
				1.501.109	
MARKETING					
Marketing			50.000		
				50.000	
CUSTOS COM VENDA					
Vendas – Honorários para Agentes		2,50%	1.316.812		
				1.316.812	
CUSTOS ADICIONAIS					
Arranjos Exteriores			422.055		
				422.055	
ENCARGOS FINANCEIROS (5.75%)			2.280.144		
				2.280.144	
CUSTOS TOTAIS					**35.458.936**
MARGEM DE PROMOÇÃO					**6.870.323**

VALOR RESIDUAL DO IMÓVEL **€ 10.343.000**

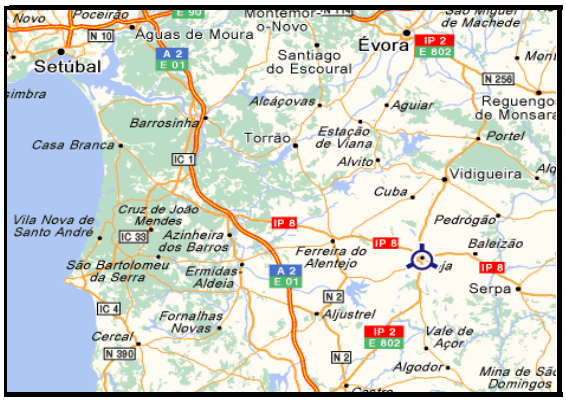
CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 76 - Fábrica do Cobre

Fotos

IMÓVEL Nº 94 - Herdade Monsanto S. João - Beja

RESUMO



Localização	Terreno rústico localizado entre as freguesias de S. Matias e de Sta. Maria, concelho de Beja. O imóvel confronta a com a IP2/EN802 (ligação entre Beja e Évora). O imóvel encontra-se a cerca de 10 km a norte da cidade de Beja. O acesso directo ao imóvel é fraco e a rede de transportes públicos é inexistente.

Informação Geral

Descrição	Terreno rústico designado por "Herdade do Monte de São João" com uma área total de 529 ha. Actualmente o imóvel não possui qualquer exploração agrícola nem possui qualquer capacidade construtiva.				
Tipo	Terreno		Pisos	---	
Ano de Construção	---	Última Remodelação	---	Necessita de Remodelação	---
Área de Terreno	5.290.000	Viabilidade Construtiva	0	Nº de Estacionamentos	---

Termos de Posse

Termos de Posse	Troia Resort, S.A.

Valor de Mercado

Total de Área de Terreno	5.290.000	Unit/m2	€ 0,50
		VALOR DE MERCADO	€ 2.645.000

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 94 - Herdade Monsanto S. João - Beja

Descrição/Tipo de Construção

Construção	
Fundações	
Estrutura	
Cobertura	
Fachada	
Vãos Exteriores	

Especificações e Qualidade do *Fit-Out*

Outros comentários

Terreno agricola

IMÓVEL Nº 94 - Herdade Monsanto S. João - Beja

Áreas

Critério de Áreas
A áreas considerada para efeito de avaliação foi a área fornecida pela Sociedade que para efeitos de avaliação foi consideradas como correcta. Não existem critérios para medições de terrenos, parte do pressuposto que a área considerada é a área bruta. A Área Bruta é medida pelos limites exteriores do terreno. Quando estamos a falar de áreas muito extensas ou recorremos a documentos cadastrais ou levantamentos topográficos.Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o "Code of Measuring Practice", elaborado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors", estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas.

Área de Terreno	5.290.000
Área de Implantação	----
Área Bruta Potencial Acima do Solo	---
Área Vendável	---
Área Bruta Abaixo do Solo	----

As áreas foram verificadas?	Não
As áreas verificadas estão de acordo com as áreas fornecidas pela Sociedade?	-----

Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 94 - Herdade Monsanto S. João - Beja

Metodologia de Avaliação

Na determinação do Valor de Mercado do Imóvel utilizámos o **Método da Comparação de Mercado**. O **Método da Comparação de Mercado** tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.
De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Considerações Gerais e Avaliação

Vendas	
Potencial Unit/m2 Médio	€ 0,50
Este é o valor potencial unitario de venda para imóveis com estas caracteristicas	

Valor de Mercado	€ 2.645.000
Valor de Mercado é calculado tendo por base o valor unitário de venda multiplicado pela área de terreno	

VALOR DE MERCADO
Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 30 de Setembro de 2007, é nossa opinião que o Valor do Imóvel é € 2.645.000,00
Comentários Gerais

CUSHMAN & WAKEFIELD®

IMÓVEL Nº 94 - Herdade Monsanto S. João - Beja			
Quadro de Avaliação - Método Comparativo			
Designação	Área de terreno	€/m2	Valor de Mercado
	(m2)	(€)	(€)
Terreno rústico	5.290.000	0,50	2.645.000
TOTAL	5.290.000		2.645.000

IMÓVEL Nº 94 - Herdade Monsanto S. João - Beja

Fotos