



**NUNO COSTA &
ASSOCIADOS**

Avaliação Imobiliária

Relatório de Avaliação Imobiliária

A.

IDENTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

ID CLIENTE	-
ID IMÓVEL	-
SMS	-
REF. EXTERNA	-

PEDIDO	28-03-2011
VISITA	09-04-2011
ENTREGA	27-04-2011
AVALIADOR	Nuno Costa, Eng.º

B.

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Requerente:		Contacto:	
Morada:		N.º	
Freguesia:		Cód. Postal: Viana do castelo	
Fracção: Prop- Total	Piso:	Licença de Hab.	Proj. Aprovado:
Matriz:	CRP:	Ónus	Sit. Clandestinas:
Georeferenciação	X:	Y:	Fonte: Google Earth

Observações:

C.

DESCRIÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL

Natureza Moradia Unif.	Área de Terreno 141 m2	Área coberta comum m2
Tipologia T3	Área de habitação 129 m2	Área de Logradouro 66,5 m2
Andar 2 pisos	Área dependente 20 m2	Área Ajustada 341,73 m2
Ano de construção indetermina	Estrutura Alvenaria	Equipamento Corrente
Conservação da fracção Bom	Qualidade dos materiais Corrente	Funcionalidade Interior Boa
Conservação do prédio Bom	Qualidade da execução Razoável	Layout Razoável
Nível de Obras Superficiais	Pavimentos Mosaico cerâmico	Vãos exteriores Alum. Lac. V.Duplos

EQUIPAMENTO

Lareira	<input type="checkbox"/>	Recuperador	<input type="checkbox"/>	Pré a/c	<input type="checkbox"/>	Pré aspiração	<input type="checkbox"/>	Ar condicionado	<input type="checkbox"/>
Aspiração	<input type="checkbox"/>	Estores Electr.	<input type="checkbox"/>	Sist. Som.	<input type="checkbox"/>	Alarme	<input type="checkbox"/>	P. Blindada	<input type="checkbox"/>
Coz. Equipada	<input checked="" type="checkbox"/>	Vídeo Porteiro	<input type="checkbox"/>	Domótica	<input type="checkbox"/>	Hidromassagem	<input type="checkbox"/>	Coluna Hidro	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	Elevador	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Jardim	<input checked="" type="checkbox"/>	Aquec. Central	<input checked="" type="checkbox"/>
Roupeiros	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist. Evac. Lixo	<input type="checkbox"/>	Piscina Interior	<input type="checkbox"/>	Portão Electr.	<input type="checkbox"/>	Sist. Rega	<input type="checkbox"/>
Furo	<input type="checkbox"/>	Portadas	<input type="checkbox"/>	Guarda corpos	<input checked="" type="checkbox"/>	Poço	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>
Outros	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>
Apreciação Global									
Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Ajustado	<input type="checkbox"/>	Medíocre	<input type="checkbox"/>	Inexistente	<input type="checkbox"/>

Compartimentação

O edifício é constituído por dois pisos, no piso inferior é composto por uma cozinha, sala, instalação sanitária e garagem. O piso superior é constituído por 3 quartos, um dos quais com instalação sanitária privada e uma instalação sanitária comum.

Descrição geral do prédio urbano

O prédio urbano é uma moradia geminada em propriedade Total, sem Andares nem Divisões Susceptíveis de Utilização Independente, composta por dois pisos, com garagem e pequeno jardim na parte posterior com Churrasqueira.

D.

DESCRIÇÃO DA ENVOLVENTE

Zona: Turística	Comércio: Razoável	Saúde: Razoável
Estacionamento: Fácil	Serviços: Razoável	Zonas Verdes: Boas
Acessibilidades: Boas	Escolas: 3.º ciclo	Desenvolvimento: Estagnada
Vistas: Boas	Poluição: Regular	Oferta/Procura: Equilibrada
Valor comercial: Bom	Layout Arquitectónico: Ajustado	N.º pisos predominantes: 2
Situação urbanística: Regular	Lojas âncora: Boas	Natureza Predominante: Moradia Unif.
Nível social: Médio	Património Histórico: Bom	Tipologia Predominante: T3
Segurança: Razoável	Projectos em curso: Sim	Transportes Públicos: Razoáveis

E.

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Moradia Unif.	Bom	T3	129	20	Bom				
----------------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	--	--	--	--

N.º	Localidade/Natureza/Descrição	Zona	Layout	Área Pri.	A.depend.	Estado	Valor	V. Unitário	Fonte	Data	
1	Moradia Geminada Ancora	Infer. 10%	razoavel -5%	240	-6%	80	4%	Raz. 0%	190.000 €	792 €	Net
2	Moradia T4 Ancora	Ident. -3%	razoavel 2%	150	-4%	40	6%	Raz. 4%	190.000 €	1.267 €	BD
3	Moradia povoa Ancora	Ident. 0%	razoavel 0%	135	0%	0	2%	Raz. -3%	200.000 €	1.481 €	Imob.
4	Moradia Afife	Infer. 3%	razoavel 0%	150	-8%	30	7%	Raz. 0%	190.000 €	1.267 €	BD
5	Moradia Ancora	Ident. 0%	razoavel 1%	200	-1%	20	10%	Raz. 0%	220.000 €	1.100 €	BD
6	Moradia Ancora	Sup. 0%	razoavel 0%	180	0%	20	0%	Raz. 0%	230.000 €	1.278 €	Imob.

Valores estatísticos

Sem homogeneização			Com homogeneização			Controlo		Antes	Após
Máximo	191.111 €	1.481 €	Máximo	200.667 €	1.556 €	Média	1.197 €	1.247 €	
Média	154.462 €	1.197 €	Média	160.836 €	1.247 €	Desv. Padrão	233 €	242 €	
Mínimo	102.125 €	792 €	Mínimo	105.189 €	815 €	Coef. Variaç.	19%	19%	

F.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

ÁREAS

Piso	Descrição	Área	m ²
0	Garagem	20	m ²
0	Habitação	54,5	m ²
1	Habitação	74,5	m ²
			m ²
			m ²
			m ²
			m ²
			m ²
			m ²

Area Total do Terreno	141	m ²	Area Total de Construção	149	m ²
Area Total Descoberta	67	m ²	Area Total de Implantação	74,5	m ²

Area Comum		m ²
-------------------	--	----------------

MÉTODO DE MERCADO

Piso	Descrição	Área	m ²	Valor Unitário	€/m ²	Total	€
0	Garagem	20	m ²	500	€/m ²	10.000	€
0	Habitação	54,5	m ²	1.247	€/m ²	67.962	€
1	Habitação	74,5	m ²	1.247	€/m ²	92.902	€
0	0	0	m ²	0	€/m ²	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m ²	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m ²	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m ²	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m ²	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m ²	0	€

P.V.T.

171.000

€

Area Ajustada

Piso	Descrição	Área	Coef. Ajustam.	Área Ajustada	m ²
0	Garagem	20 m ²	1,00	20,00	m2
0	Habitação	54,5 m ²	2,49	135,92	m2
1	Habitação	74,5 m ²	2,49	185,80	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2
0	0	0 m ²	0,00	0,00	m2

Área Ajustada

341,73

m²

METODO DOS CUSTOS

Descrição	Área	m ²	Valor Unitário	€/m2	Total	€
Terreno Urbano	141	m ²	250	€/m2	35.250	€
Terreno Rústico	0	m ²	0	€/m2	0	€
Mais valias potenciais edificáveis	0	m ²	0	€/m2	0	€

A

TERRENO

19%

35.000

€

Piso	Custos de Construção	Área	m ²	Valor Unitário	€/m2	Total	€
0	Garagem	20	m ²	400	€/m2	8.000	€
0	Habitação	54,5	m ²	600	€/m2	32.700	€
1	Habitação	74,5	m ²	600	€/m2	44.700	€
0	0	0	m ²	100	€/m2	0	€
0	0	0	m ²	200	€/m2	0	€
0	0	0	m ²	100	€/m2	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m2	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m2	0	€
0	0	0	m ²	0	€/m2	0	€

Infra-estruturas e arranjos exteriores

15.000

€

B

Total dos custos de construção a novo

56%

100.000

€

C

Custos de projecto, Administrativos e comerciais

15%

15.000

€

8%

D

Margem do Promotor

20%

30.000

€

17%

1

P.V.T. - estado novo

100%

180.000

€

E

Depreciações e obsolescências aplicáveis

6%

8.700

€

2

P.V.T. no estado actual

171.000

€

F

Valor estimado para as obras necessárias

5%

8.550

€

G

Mais Valia Comercial das Obras Estimada

5%

9.000

€

H

Valorização estimada

0%

450

€

3

P.V.T. após obras

180.000

€

METODO DO RENDIMENTO

	Área	m ²	R/m2	€/m2	Total	€
Renda Mensal		m ²		€/m2		€

Renda anual

0 €

Taxa de Capitalização

Despesas

Tipo de renda considerada

potencial

Suporte

comunicada pelo cliente

P.V.T. baseado no rendimento

#DIV/0!

€

Durante a visita ao imóvel, não nos foi possível efectuar o levantamento fotografico habitual assim como levantamento das medidas, pelo que esta avaliação baseia-se apenas na visita ao imóvel e nos dados fornecidos pelos elementos disponíveis, nomeadamente a caderneta predial.

Pontos positivos do imóvel

- 1 Boa Localização
- 2 Proximidade do centro da Povoação
- 3 Proximidade do Mar
- 4 Vista sobre o Mar
- 5
- 6

Pontos negativos do imóvel

- 1 Lote de Terreno bastante Pequeno
- 2
- 3
- 4
- 5

Presumível Valor de Transacção

Após análise de todos os elementos do imóvel, vistoria visual ao estado e componentes físicas que o caracterizam assim como à situação do mercado onde se insere, somos da opinião que o seu valor de mercado (máximo estimado) no estado actual, poderá ascender a:

Cento e setenta e um mil euros

171.000,00 €

CONDICIONALISMOS

O valor apresentado encontra-se condicionado à apresentação dos seguintes elementos cuja apresentação, validação ou conformidade não nos foi possível confirmar até à data da presente avaliação:

I.	Data	Condicionalismo	Resolvido
	26-04-2011	Actualização ou apresentação da certidão de teor	Não
	26-04-2011	Actualização ou apresentação da caderneta predial	Não

Viana do Castelo, 26 de Abril de 2011

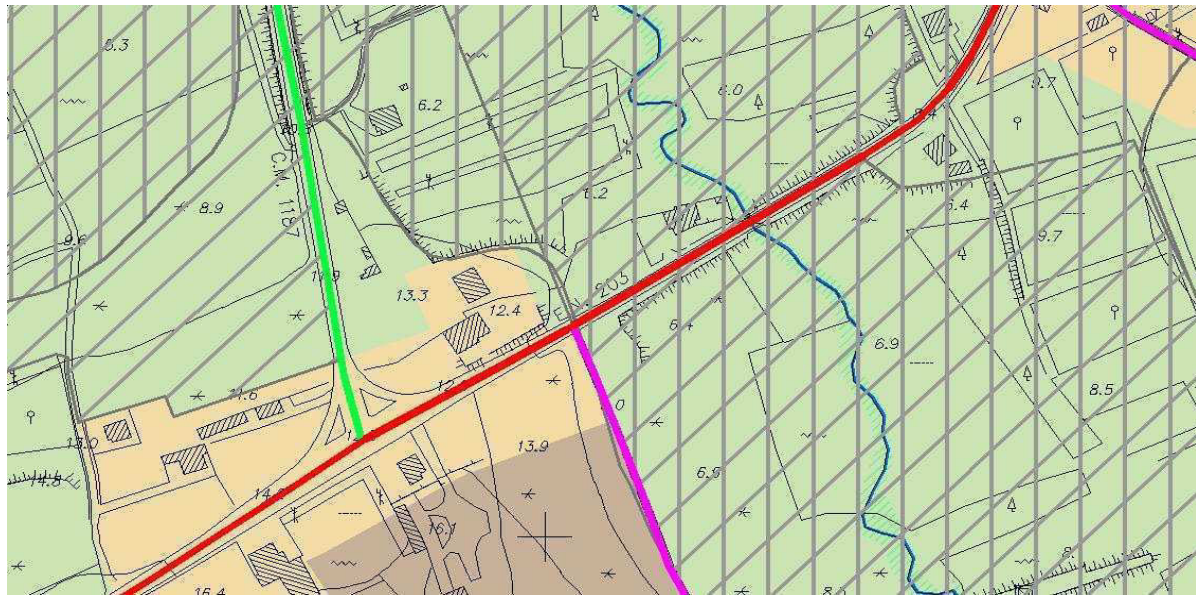
O Perito



1 Moradia



2 Interior



5 PDM

SOLO RURAL

ESPAÇOS AGRÍCOLAS



ESPAÇOS FLORESTAIS



ZONAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO



ZONAS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO



ZONAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO /
COMPARTIMENTAÇÃO



ZONAS FLORESTAIS DO DOMÍNIO SILVO-PASTORIL

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO MINERA



ZONAS PARA INDUSTRIAS EXTRACTIVAS EXISTENTES



ÁREAS COM INTERESSE PARA A PROSPECÇÃO
DE RECURSOS GEOLÓGICOS

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO



ZONAS DE CONSTRUÇÃO DE
COLMATAÇÃO / CONTINUIDADE



ZONAS DE CONSTRUÇÃO DE TRANSIÇÃO



ZONAS INDUSTRIAIS EXISTENTES



ZONAS DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES



ZONAS DE EMPREENDIMENTOS
TURÍSTICOS EXISTENTES



ZONAS URBANAS DE APLICAÇÃO DE PMOT

Métodos e Premissas - Anexo I

A.

PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

- Foi efectuada uma visita ao imóvel para verificação das suas características construtivas e tipológicas e caracterização da realidade urbana envolvente.
- Não foi efectuado ou fornecido qualquer ensaio estrutural, sendo impossível exprimir qualquer opinião vinculativa sobre o estado das estruturas.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor do imóvel à data do presente relatório, sendo a sua validade não superior a 6 meses.
- O Avaliador considera-se ainda, alheia a factores de influência de valor inerentes ao estado de conservação do imóvel e políticas inerentes ao uso do solo durante esse prazo.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal do imóvel foram confrontados com documentação correspondente ao mesmo.
- A reprodução do presente relatório está de todo interdita, sendo no entanto a apresentação a terceiros permitida.
- A presente avaliação tem como objectivo o cálculo do presumível valor de Transacção (PVT) do imóvel em análise.
- Considerou-se que o imóvel está livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.

B.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

METODO DE MERCADO

O Método de Mercado consiste no cálculo comparativo do valor de um imóvel em função dos dados relativos à transacção de imóveis com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método, após uma homogeneização cuidada dos dados directamente recolhidos do mercado, indicam uma tendência quantificável dos valores de mercado para bens imobiliários com características semelhantes durante um determinado intervalo de tempo e condições homogéneas.

METODO DOS CUSTOS

O Método dos Custos permite determinar o custo actual de reposição ou substituição de uma construção, aplicando-lhe um conjunto de depreciações de acordo com o seu estado actual.

O meio mais coerente, consiste na determinação do custo de reposição da construção actual a preços correntes, sendo por vezes impossível efectuar uma reprodução fiel das características do imóvel analisado.

É nestes casos, onde evidência da incoerência da aplicação de técnicas ou materiais de construção desactualizados sobressai na reprodução idêntica de determinado imóvel que, se determina com o máximo de rigor possível o custo de reconstrução do mesmo recorrendo a tecnologias e materiais de construção actuais.

Este método baseia-se na decomposição de todos os factores inerentes à construção de um imóvel de características tipológicas e construtivas semelhantes, ou idênticas, ao imóvel em análise num tempo presente.

A estes valores serão ainda afectos todos os custos indirectos e taxas legais necessárias à implementação do imóvel em solo urbano, rústico ou industrial.

Este método destaca-se por permitir o cálculo de reposição a novo de um bem ou o valor comercial do mesmo em zonas pouco propícias ao mercado imobiliário.

O Método dos Custos baseia-se na decomposição dos seguintes custos inerentes à construção de uma propriedade:

- 1. O valor do Solo Urbano** - Valor do Solo e custos de urbanização.
- 2. O valor da Construção** - Custo geral da construção dos edifícios, infra-estruturas domésticas e benfeitorias.
- 3. O valor de Custos Indirectos** - Honorários dos Técnicos envolvidos, gestão de obra, licenças, taxas municipais e custos financeiros.

As construções, de um modo natural, sofrem ao longo do tempo um processo progressivo de depreciação, tratando-se de um aumento de valor diferencial entre a construção no estado actual e o valor do estado em novo, fundamentado pelos seguintes tipos de factores depreciativos de:

Ordem Física - factores depreciativos devido a causas físicas e mecânicas, motivadas pela utilização intensiva, exposição ambiental, falta de manutenção.

Ordem Funcional - factores depreciativos devido a inaptações tipológicas que dificultam a funcionalidade dos espaços construídos.

Ordem Económica - factores depreciativos caracterizados pela perda de valor devido a factores inerentes às evoluções do mercado e coroa urbanas.

O valor final da construção (edifícios e estruturas) e benfeitorias, é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.

MÉTODO DO RENDIMENTO

O método da Capitalização de Rendas utiliza-se quando o objectivo é determinar o Valor de um imóvel, em função da sua potencialidade em gerar rendimentos. Relaciona as rendas futuras (atendendo ao seu melhor e uso continuado e com especial atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente de forma a obter-se o valor de mercado.

Pela Capitalização de Rendas, os rendimentos, potenciais ou efectivos, presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de actualização de capital utilizada no mercado imobiliário.

O valor reflecte o interesse no investimento, traduzindo os riscos e prémios obtidos pela compra do imóvel quando comparado com investimentos de capital noutra sector produtivo.

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

Os montantes de rendas indicados são ilíquidos, não são acrescidos de IVA, nem possuem retenção de IRS/IRC.

RECOMENDAÇÕES

Directrizes

Dados os pressupostos e considerando que se pretendia calcular o valor do imóvel com base no seu uso e estado actual, calculou-se o PVT atendendo ao seu VALOR DE MERCADO [S-4 (EVS-2003) e Artº 49(2) da Directiva Comunitária - 91/674/CEE e seguintes], usando-se os métodos mais adequados ao comportamento actual do mercado e às características da propriedade.

Recomendações Internacionais

Consideram-se também as recomendações do IVSC 2007 – “International Valuation Standards Committee”, bem como a Norma Regulamentar 016/1999 de 29/12 e Norma Regulamentar 26/2002-R de 31/12/2002, emitida pelo Instituto de Seguros de Portugal, em tudo o que forem aplicáveis ao caso concreto.

Cláusulas de Publicidade, confidencialidade ou responsabilidade diante de terceiros

“Este relatório é confidencial para V. Exas. e V/assessores profissionais e só pode ser usado para os fins estabelecidos anteriormente. Não se aceitam responsabilidades no caso de que se use por pessoas distintas seja ou não para os fins indicados”.

Estado da Propriedade e condições ambientais

Não foram efectuadas inspecções a respeito da presença de substâncias tóxicas ou perigosas no terreno ou na envolvente próxima, pelo que não nos podemos pronunciar com segurança sobre o seu impacto potencial sobre o valor do imóvel.

Viana do Castelo, 21 de Agosto de 2012

O Perito