

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



ESPAÇO COMERCIAL

Urbanização Z

Leiria

Junho de 2015

ELEMENTOS DESCRITIVOS

I. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

I.1. Designação

Fracção de prédio em regime de propriedade horizontal destinada a comércio.

I.2. Descrição do Prédio

Fracção “C” de prédio urbano descrito na Conservatória Predial de Leiria sob o registo nº xxxx/xxxxxxxx e inscrito na matriz urbana da Freguesia M sob o artigo YYYY.

Tem a afectação de comércio e encontra-se devoluta.

O bem está devidamente licenciado pela Câmara Municipal de Leiria que emitiu, em 18/06/1999, o alvará de utilização n.º XXX/XXXX.

I.3. Localização

Urbanização Z – Loja 3

Freguesia M

Concelho de T

Distrito de Santarém

II. DO PEDIDO

CAIXA LEASING & FACTORING (CLF).

Avenida João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa

Contrato - XXXXXX

III. DO AVALIADOR

Sociedade, Lda

Inscrito na CMVM sob o nº de registo CMVM AV/YY/YYY

Sede Social: Rua da P

Pessoa que actua em nome da sociedade: Avaliador

Membro Efectivo da Ordem dos Engenheiros, Cédula Profissional nº 00000

Actuando como perito avaliador da sociedade sob o registo CMVM AV/xx/xxx/xxx

Seguro RC Geral CMVM, Companhia de Seguros GENERALI, apólice 0000.00000000.

IV. ÂMBITO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

Constitui objectivo do presente relatório a avaliação técnica e imobiliária de uma fracção autónoma de prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, numa perspectiva de mercado livre e concorrencial consubstanciada na análise evolutiva do mercado em que se insere.

V. BASE DE ANÁLISE

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada;

- Certidão de teor da CRP;
- Caderneta predial urbana;
- Alvará de utilização de fracção autónoma n.º 000/0000;

A validade da presente avaliação respeita à presente data e tem em consideração a singularidade do Imóvel e todos os factores de mercado que influenciam o valor.

Pressupõe a inexistência de quaisquer ónus ou encargos para além daqueles que eventualmente resultam da observação ou nos são transmitidos.

VI. METODOLOGIAS UTILIZADAS

A avaliação tem por objectivo a determinação do Presumível Valor de Mercado desta fracção, utilizando dois métodos tradicionais em conformidade com as exigências do Regulamento da CMVM nº 00/0000.

Entende-se por “Valor de Mercado” a quantia pela qual o imóvel poderá ser transaccionado entre um potencial comprador e um potencial vendedor, ambos tendo conhecimento de todos os factos pertinentes sobre a propriedade e o mesmo grau de interesse na celebração do negócio, decorrendo um período de tempo suficiente para que a transacção se concretize sem quaisquer pressões indevidas.

Verifica-se que o bem se mantém devoluto e em condições de venda ou arrendamento.

Os métodos a aplicar são os seguintes:

• Método Comparativo

Entende-se como a técnica que menos risco implica e mais consenso envolve. É aplicada sempre que o imóvel se encontre devoluto, vendendo-se em situação concorrencial aberta e integrada no mercado local.

Este método é bastante verídico sempre que exista um mercado muito activo e com fácil informação, como seja o caso de venda de fracções de habitação, escritórios e comércio. No entanto a ponderação casuística na comparação dos diferentes imóveis, com factor subjectivo que é, pode ainda assim originar algumas distorções, que se pretendem minimizar pelo tratamento estatístico (homogeneização de amostras).

• Método do Rendimento

Esta metodologia é, especialmente, adequada para a estimação dos valores de propriedades que podem gerar rendimento numa perspectiva estática, como é o caso, ou numa perspectiva dinâmica resultante de exploração,

Reflectindo, no caso dos rendimentos estáticos, a taxa de capitalização a relação entre os valores comerciais de venda e os valores de arrendamento praticados no mercado imobiliário local, na análise produzida pela experiência e previsão e evolução daquele pondera-se a adopção de uma taxa/yield que comporte a margem de remuneração e reflecta o risco associado à operação de investimento.

• Método do Custo

Esta metodologia pressupõe o conhecimento das diversas componentes de custo de um qualquer investimento, a do terreno balizada pelos valores de zonas similares, a da construção na base de características dimensionais e qualitativas do projecto, associados aos encargos inerentes (projecto, financeiros, administrativos, taxas, etc) e à margem de lucro da operação construtiva, podendo configurar-se a necessidade de depreciação económica conjuntural. No caso de uma reposição (imóveis usados) serão ponderadas a depreciação física e funcional.

VII. VALOR DO ACTIVO IMOBILIÁRIO

PVT1 (Valor Atual)	140.000,00 €
--------------------	--------------

VIII. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

PVT2 (Valor Atual)	114.000,00 €
--------------------	--------------

IX. VALOR DE SEGURO

Valor de Seguro	102.000,00 €
-----------------	--------------

X. DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação reporta-se a Junho de 2015.

Engenheiro inscrito na
CMVM sob o nº AF/xx/xxx/xxx, actua como perito
avaliador da sociedade
inscrita na CMVM sob o nº AV/yy/yyy

ELEMENTOS DESCRITIVOS

I	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	2
	I.1 Designação	2
	I.2 Tipo de Imóvel.....	2
	I.3 Localização	2
II	Do Fundo e Sociedade Gestora.....	2
III	Do avaliador	3
IV	Âmbito e resumo da avaliação.....	3
V	Base de análise.....	3
VI	Metodologias utilizadas	3
VII	Valor do Activo Imobiliário	4
VIII	Data de referência da Avaliação	5

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1.	CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL.....	7
	1.1. Descrição da Envolveinte	7
	1.2. Planta de Localização e Coordenadas GPS.....	8
2.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	
	2.1. Composição.....	8
	2.2. Características Construtivas.....	9
	2.3. Estado de Conservação	10
	2.4. Áreas	10
3.	MERCADO	
	3.1. Análise do mercado imobiliário.....	11
	3.2. Prospeção de Mercado.....	11
4.	AVALIAÇÃO	
	4.1. Método Comparativo.....	12
	4.2. Método do Rendimento.....	12
	4.3. Método do Custo de Reposição.....	12
5.	SINTESE DE APRECIAÇÃO	12
6.	VALOR FINAL	12
7.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	13

1. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

1.1. DESCRIÇÃO DA ENVOLVENTE

A fracção em avaliação é parte integrante de um prédio em regime de propriedade horizontal que se situa na área central , em arruamento com desenvolvimento paralelo à Rua da E.

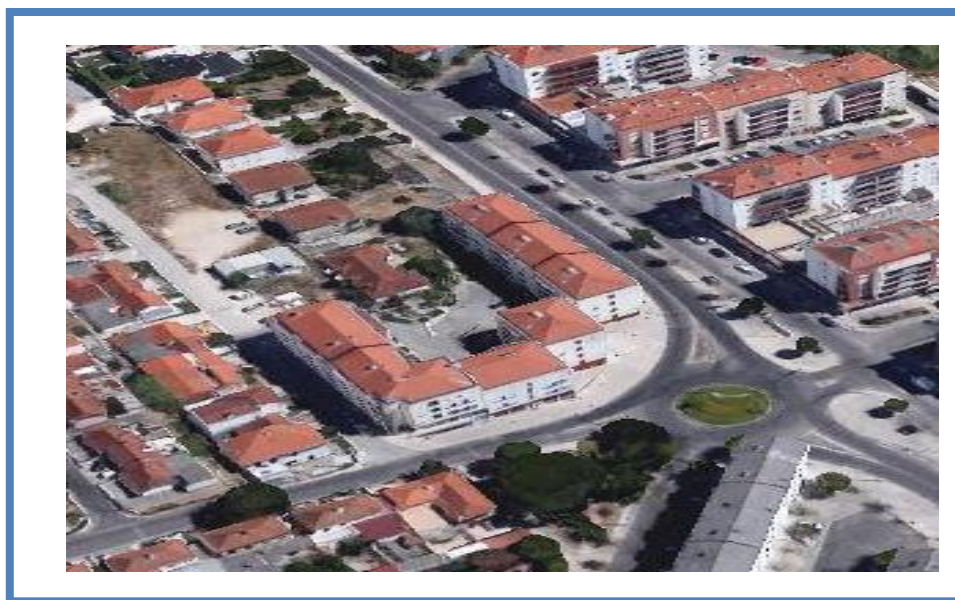
Trata-se de zona residencial, com ocupação de comércio ao nível da rua, salientando-se a boa exposição em itinerário com apreciável fluxo de trânsito.

É uma zona de construção recente, com fácil acesso ao centro da cidade de Leiria e aos eixos estruturantes que a circundam.

Trata-se, assim, de boa localização no contexto da localidade , embora a sua proximidade ao centro da cidade prejudique o interesse para algumas actividades comerciais, parecendo a zona mais vocacionada para actividade de rectaguarda e serviços/escritórios.

Em síntese, o local em si pode considerar-se de razoável.

1.2. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E COORDENADAS GPS





Coordenadas GPS:

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. COMPOSIÇÃO

O edifício em que se insere a fracção em avaliação tem 8 pisos e a seguinte composição:

Piso (-2) – Garagens

Piso (-1) – Arrecadações

Piso (0) – comércio (3 lojas)

Pisos (1) a (4) – habitação (2 fogos/piso)

Sótão - Arrumos

A fracção integra zona comercial no Piso (0), com espaço amplo e instalação sanitária, e armazém no Piso (-1), com a particularidade de ter acesso directo do exterior no tardo do prédio.

2.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

2.2.1. DO EDIFÍCIO

O edifício tem uma estrutura ortogonal de betão armado, com lajes, vigas e pilares.

Possui paredes exteriores rebocadas e pintadas com zonas capeadas com material cerâmico.

A cobertura é inclinada (telha).



2.2.2. DA FRACÇÃO

Possui caixilharia de alumínio lacado, paredes estucadas e com azulejo nas instalações sanitárias, tecto falso de pladur com iluminação embutida e pavimento de mosaico cerâmico e de acrílico.



2.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel tem cerca de 16 anos de existência, estando genericamente bem conservado. A fracção mantém plenas condições de utilização.

2.4. ÁREAS

Consideram-se as áreas bruta privativa inscrita na CPU, aferidas pelas plantas, a saber:

Piso (0) – 132,67 m² Piso (-1) – 107,38 m²

3. MERCADO

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Genericamente o quadro da actividade comercial tem-se mostrado menos aliciente neste últimos anos, o que se tem traduzido no encerramento de muitas empresas com consequente aumento de espaços disponíveis e redução dos valores de transacção.

Em T também se apresenta um quadro de certo modo recessivo, exceptuando a zona em questão onde se mantém uma actividade razoável, embora também já se apresentem alguns espaços encerrados.

3.2. PROSPEÇÃO DO MERCADO

Mercado de Transacções

Tipo	Local	Área Bruta (m ²)	V.Comercial (€)	Vexpurgado	Coef. Homog.	V.Unit. (€/m ²)	Estado de Conservação Ano	Observações
Comércio		77	55.000	55.000	0,90	643	Usada	área inferior
Comércio		68	73.000	73.000	0,85	913	Usada	área inferior
Comércio		103	58.000	58.000	1,15	648	Usada	pior localização
Comércio		90	83.000	83.000	0,85	784	Usada	área inferior
Comércio		52	50.000	50.000	0,85	817	Usada	área inferior
Comércio		128	95.000	95.000	1,00	742	Usada	
Média							757,72	
Máximo							912,50	
Mínimo							642,86	
Mediana							763,04	
Desvio Padrão							103,69	

Não obstante se introduzir o coeficiente de homogeneização, no caso de espaços comerciais existem particularidades que o mero tratamento estatístico não consegue integrar, desde logo porque por vezes a simples existência de uma loja de sucesso influencia positivamente, podendo também dizer-se o contrário no caso de existirem lojas devolutas

Mercado de Arrendamento

Tipo	Local	Área Bruta (m ²)	Renda (€/mês)	Vexpurgado	Coef. Homog.	V.Unit. (€/m ² /mês)	Estado de Conservação Ano	Observações
Comércio		50	350	350	0,90	6,3	Usada	melhor localização
Comércio		90	320	320	1,00	3,6	Usada	
Comércio		70	300	300	1,00	4,3	Usada	
Comércio		76	520	520	0,90	6,2	Usada	melhor localização
Média							4,06	
Máximo							6,30	
Mínimo							3,56	
Mediana							5,22	
Desvio Padrão							1,37	

No caso concreto, se por um lado tem boa exposição e está inserida na zona de maior dinâmica de M, o que é positivo, por outro lado existem lojas devolutas, o que não é propriamente apelativo.

Em síntese, a sua valorização pondera estes factores num quadro de incerteza da evolução do mercado, mas entende-se tratar-se de produto num patamar médio.

4.AVALIAÇÃO

4.1.MÉTODO COMPARATIVO

Fracção	Tipo	Abp (m ²)	Abd (m ²)	Iv (Abp) (€/m ²)	Iv (Abd) (€/m ²)	VCd €
C	Comércio	132,67	-	750,00		99.502,50
	Armazém	-	107,38	-	375,00	40.267,50
Total						140.000,00

4.2.MÉTODO DO RENDIMENTO

FRACÇÃO	TIPO	ÁREA	Rend.mensal Efectiva		Rend.anual bruta		Encargos		Rend.anual líquido		Taxa	V.B.R
			(€)	(€/m ²)	(€)	%	(€)	(€)	%	(€)		
C	Comércio	132,67	700,00	5,3	8.400,00	5,0	420,00	7.980,00	8			99.800,00
	Armazém	107,38	300,0	2,0	3.600,00	180,00	3.420,00	42.800,00				
TOTAL												143.000,00

4.3.MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO

Fracção C									
Piso	Funcionalidade	Área	C.Unitário	Kdf	Kf	Encargos		Custo Total	
						E1	E2		
		(m2)	(€/m2)			%	%	(€)	
Piso (0)	Comércio	137,67	500,00	0,90	0,95	8,00	12,25	71.348,61	
Piso (-1)	Armazém	107,38	275,00	0,90	0,95	8,00	12,25	30.607,81	
Sub-Total (Construção)								101.956,43	102.000,00
Terreno		191,36	250,00					47.840,00	48.000,00
Sub-Total (Terreno)									
Total									150.000,00
						Ke	Lucro	Vcomercial	
						0,9	5,00	142.000,00	
E1 - encargos administrativos (projectos, licenças, taxas, etc.)									
E2 - encargos financeiros (Prazo de Construção - 18 meses; Prazo de Comercilaização - 24 meses; taxa - 7%)									
Kdf - coef.depreciação física; Kf - coef. depreciação funcional ; Ke - coef. depreciação económica									

5.SÍNTESE DE APRECIAÇÃO

Evidencia-se, em função das recolhas efectuadas no mercado, uma descida dos valores de transacção nos últimos anos.

Se considerarmos que a taxa de capitalização reflecte a relação entre os valores comerciais de venda e os valores de arrendamento praticados no mercado, facilmente se verifica que as taxas naquele mercado se situam num patamar da ordem dos 8,0 %

6.VALOR FINAL

6.1. VALOR COMERCIAL

O presumível valor comercial desta fracção, de prédio em regime de propriedade horizontal e localizada na Urbanização Z, Lote 13, em M, é de **140.000,00 €** (cento e quarenta mil euros).

6.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Numa perspectiva de venda imediata, por necessidades específicas de alienar este património, admite-se que o valor do imóvel se possa traduzir por:

$$VLf = VC \times 1 / (1 + tx)^n$$

Em que:

Vi – Valor de Liquidação Forçada

VC – Valor Comercial de Mercado do imóvel

tx – Taxa de actualização – 7%

n – Tempo estimado de imobilização e absorção pelo mercado – 3 anos

$$Vi = 140.000 \text{ €} / 1,225 \sim 114.000 \text{ €}$$

Avaliador, inscrito na
CMVM sob o nº AF/xx/xxx/xxx, actua como perito
avaliador da sociedade inscrita na CMVM sob o nº
AVF/yy/yyy