

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Identificação:** **FRACÇÃO SERVIÇOS**  
**Cliente:** **CAIXA LEASING E FACTORING SA**  
**Contrato:** **000000**

**Data do Pedido:** 2015-jul-31  
**Data da Visita:** 2015-Ago-10  
**Data do relatório:** 2015-Ago-14



### Localização do Imóvel:

**Endereço:** Rua Forças  
**Localidade:** M  
**Freguesia:** UF  
**Concelho:** VISEU  
**Distrito:** VISEU

**ARTIGO MATRICIAL:** 0000 NIP  
**C.R.P. Viseu registo n°000**

**Coord. Aprox.**

### Localização



## 1 - VALORES DA AVALIAÇÃO

**Valor Potencial de Mercado** **200 000 €**

Valor da avaliação calculado pelo **Método Comparativo**.

É calculado com base nos valores médios da prospecção de imóveis com uso serviços / escritórios e terrenos para instalação semelhante em venda na zona, corrigidos por coeficientes de homogeneização aplicáveis neste método de avaliação e as **áreas indicadas nas Cadernetas Prediais**. Os valores de avaliação consideram o estado de conservação do edifício e da fracção e as condições da zona envolvente na data da vistoria.

**Valor de Reposição ou para Efeitos de Seguro :** **160 000 €**

É calculado pelo Método de Custo ou de Reposição e representa o **valor do património construído (áreas brutas)**, traduzido no somatório dos custos de construção nova, depreciada em função do estado de conservação indicado em quadro do relatório, custos de projecto e licenciamento, custos administrativos, taxas e licenças, custos financeiros e margem de actividade do Promotor / Construtor. O Valor de Reposição somado ao valor do terreno representa um valor semelhante ao Valor Potencial de Mercado

**Valor de Liquidação Forçada:** **160 000 €**

O Valor de Liquidação Forçada corresponde ao Valor Imediato ou Actual da fracção, justificando-se a dedução cerca de 20% do Valor Potencial do Mercado (valor arredondado) pela localização em bairro periférico de Viseu, o acesso por escadas que vencem desnível de cerca 1 metro em relação ao passeio público e pela muita oferta para venda na área e no Centro da Cidade de Viseu (com melhor potencial económico).

### **Notas complementares aos valores de avaliação:**

<b>Valor Patrimonial Tributável **</b>	<b>2014</b>	<b>212 370,00 €</b>
<b>Inscrição na matriz</b>	<b>1999</b>	<b>-</b>
<b>**Passível de redução</b>		<b>179 547,19 €</b>

### Notas

1- A presente avaliação é estabelecida em mercado livre, sem qualquer ónus ou outro encargo que influencie os valores calculados.

## 2 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO



Envolvida por um sistema montanhoso, constituído a norte pelas Serras de Leomil, Montemuro e Lapa, a noroeste a Serra do Arado, a sul e sudoeste as Serras da Estrela e Lousã, e a oeste a Serra do Caramulo, Viseu é uma Cidade com boa qualidade urbana e bons serviços comerciais e sociais, o que a torna numa das melhores Cidades do interior para viver. Com excepção da zona antiga ainda com muito trabalho de reabilitação urbana a fazer, as novas zonas residenciais revelam cuidado no seu planeamento e qualidade urbana para os seus cerca 100 mil habitantes.

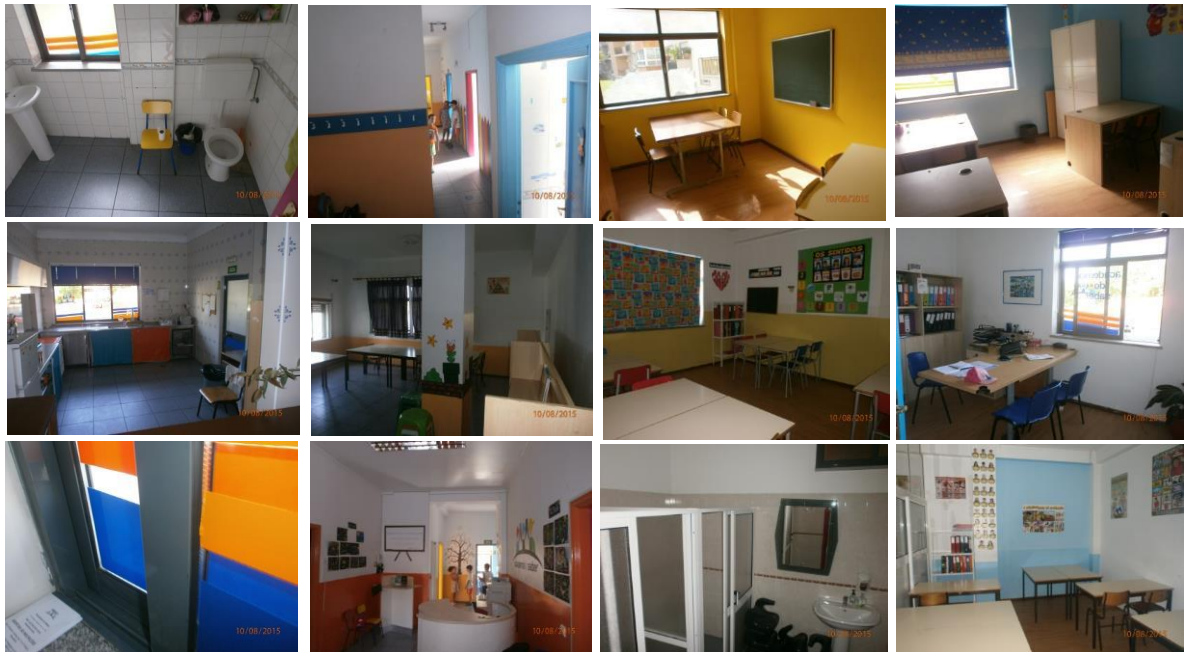


### 3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA FRACÇÃO



Imóvel de 9 pisos, constituído em Propriedade Horizontal, com 2 pisos abaixo da cota de soleira para estacionamento, rés-do-chão sobreelevado com uma fracção uso de SERVIÇOS e pisos superiores para habitação. O alçado posterior confina com praça comum a vários edifícios. Construído na década de 90 do século passado, aparenta um estado de conservação geral médio-alto.

A fracção avaliada ocupa todo o piso do rés-do-chão com excepção da área ocupada pela circulação vertical do prédio - escadas e elevadores, com acesso principal pelo arruamento confinante com o alçado principal e acesso secundário pela praça no alçado posterior. Actualmente com ocupação de tempos livres / sala de estudo, encontra-se dividida e infra-estruturada para esse fim. A desmobilização das compartimentação estima-se na desvalorização indicada no quadro de avaliação - custo de construção.



#### QUADRO RESUMO DOS ACABAMENTOS

<b>Estrutura do imóvel:</b>	Betão armado	<b>Qualidade de Construção:</b>	Média
<b>Acabamentos do imóvel/fracção:</b>		<b>Estado de Conservação:</b>	Bom
<b>Pavimentos</b>	Diversos	<b>Funcionalidade do espaço:</b>	Médio
<b>Paredes</b>	Alvenaria rebocada e gesso cartonado.	<b>Capacidade de valorização:</b>	Baixa
<b>Cobertura - Tectos</b>	Suspensão em gesso cartonado	<b>Comercialização:</b>	Difícil
<b>Inst. Especiais</b>	Redes Públicas de Água, Saneamento e Electricidade	<b>Licença de Utilização:</b>	s/inf
		<b>Certificação Energética</b>	s/inf

#### 4 - VALORES DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

##### 4.1 - Método Comparativo de Mercado

Piso	Descrição	Área Útil		Valor uni		Valor total	
Térreo	Serviços (pd=3,30m)	301	m2 x	<b>707</b>	€/m² =	212 811	€
	Abd -Estacionamento	17	m2 x	<b>201</b>	€/m² =	3 321	€
	Área total do terreno:	336					
	Área de implantação do edifício	336					
	Área bruta privativa total (edifício)	1 956					
	Ano Insc Matriz - 1999						
<b>Ponto 1</b>		<b>V.P.M.</b>				<b>216 132</b>	<b>€</b>

##### 4.2 - Método de Custo ou Reposição

<b>a</b> Custo do Terreno	Área Bruta Ajust	310	m2 x	<b>130</b>	€/m² =	40 152	€
<b>b</b> Custo de construção	Área Bruta Priv		Val.Unit		Valor		
Serviços (pd=3,30m)	301	m2 x	330	€/m² =	99 330	€	
Abd -Estacionamento	17	m2 x	175	€/m² =	2 888	€	
Total custo de construção ou de reposição a novo.						102 218	€
<b>c</b> Custos de Projecto, Administrativos e Comerciais, Taxas e Licenças e Financeiros						35 702	€
<b>d</b> Margem do Promotor						35 776	€
<b>4.2.1</b>	<b>V.P.M. (a+b+c+d)</b>					<b>213 848</b>	<b>€</b>
<b>4.2.2</b>	<b>V.P.M. incluindo depreciação.</b> Taxa de depreciação:				-7%	<b>-12 159</b>	<b>€</b>
<b>4.2.3</b>	<b>Custo actual [a+% (b+c)]</b>					<b>201 689</b>	<b>€</b>

##### 4.3 - Quadro Complementar à Avaliação

CALCULO DA ÁREA BRUTA AJUSTADA							
	Destino	Áreas quadro 2.2			Coef. de ajustamento	Área ajustada	
	Serviços (pd=3,30m)	301	m2		1,00	301	m2
	Abd -Estacionamento	17	m2		0,53	9	m2
Total área bruta ajustada						<b>310</b>	<b>m2</b>

O Perito Avaliador

Localidade: Lisboa  
Data de Avaliação: 2015-Ago-14

**Eng.º Civil**  
**Perito Avaliador Inscrito na CMVM sob o nº AV/XX/XXX**  
**Membro nº0000 da Ordem dos Avaliadores**

### **Informações e Dados**

As informações fornecidas por outrem, que serviram de base à elaboração da presente estudo, provêm de fontes que consideramos idóneas. reserva o direito de proceder a ajustamentos ao estudo reportado, se for requerida a consideração de informações mais precisas ou adicionais que entretanto possam estar disponíveis.

### **Condições Inesperadas**

Presumimos que não existem condicionamentos ocultos ou inesperados que afetem o valor de avaliação do presente estudo.

### **Vistoria**

O avaliador inspeccionou o imóvel(is) / fracção(ões) sujeito(s) a avaliação / estudo.

### **Confidencialidade / Publicidade**

A avaliação / estudo é válida apenas para o fim que é referido no presente relatório. O relatório e documentação de suporte são confidenciais.

solicita ao Cliente que não dê conhecimento do presente relatório a terceiros sem o nosso prévio conhecimento. Ou então que suprima o nome da empresa se transcrever o relatório no todo ou em parte em qualquer documento distribuído a terceiros, para além do fim a que este se destina.

## **Anexos**

1. Documentos facultados para a avaliação:

- |                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Caderneta Predial Cons.</b>  |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Registo Predial Licença</b>  |
| <input type="checkbox"/>            | <b>de Utilização Plantas do</b> |
| <input type="checkbox"/>            | <b>imóvel/fracção Outros:</b>   |
| <input type="checkbox"/>            |                                 |