

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. PREÂMBULO

Em conformidade com o pedido que nos foi formulado pelo Exmo. Sr. Dr. Nuno Oliveira da Silva, procedeu-se à avaliação imobiliária de um prédio destinado a indústria (Verbas Nº 1 – Auto de Arrolamento de Bens) localizado na Freguesia de Novais, concelho de Vila Nova de Famalicão, tendo sempre como pressuposto o seu valor de mercado (valor venal).

Para esse efeito, foi feita uma vistoria ao prédio bem como às zonas envolventes.

Quanto à área do terreno (3.200m²) relevada no relatório, foi obtida a partir dos elementos constantes da cadernetas predial e do registo da competente Conservatória do Registo Predial. Atendendo a que a área de logradouro se apresentava com bastante silvado, não podemos medi-la no local, mas por medição efectuada no Google aceitamos como boa a área indicada.

Relativamente à área coberta (1415m²) relevava nos elementos registrais, não se encontra de acordo com a materialidade existente, uma vez que por medição efectuada no local a área é de 1336,16m².

Acresce ainda referir que por indicação do Sr. Bruno Ribeiro, colaborador do Dr. Nuno Oliveira da Silva, fomos informados que presumivelmente uma parte da área coberta/laje de tecto do R/Ch e simultaneamente de piso do andar (zona Poente, perpendicular ao poste de energia eléctrica existente na Rua da Fontinha junto ao Nº 74) pertenceria a outro proprietário. Tal situação a ocorrer, diminui a área coberta em 86,06m² (2,6m X 33,10m), confinando assim a laje de tecto do R/Ch ao alinhamento dos pilares e muro de suporte deste piso.

Nesta conformidade e porque não possuímos elementos fidedignos que nos permitam concluir que uma tal área ($86,06\text{m}^2$) é, ou não, pertença de outrem, iremos considerar para efeitos de cálculo a área de implantação de $1336,16\text{m}^2$, bem como a de $1250,10\text{m}^2$ ($1336\text{m}^2 - 86,06\text{m}^2$).

Este prédio foi alvo de incêndio, o qual provocou a destruição total do andar que, de acordo com a informação que nos foi prestada pelo Sr. Bruno Ribeiro, estava executado em estrutura metálica porticada revestida a chapa lacada em painel sandwich. Apesar do incêndio ocorrido a estrutura de betão não apresenta sinais de degradação.

Para efeitos de cálculo iremos considerar como 1ª hipótese a materialidade existente e uma segunda hipótese onde deduziremos á materialidade existente a dita área de implantação do R/Ch que poderá pertencer a outro proprietário.

Durante a vistoria foram previamente analisadas a qualidade ambiental, as acessibilidades e as infra-estruturas existentes na zona.

2. CONCEITO DE VALOR

O valor não é uma propriedade intrínseca do bem, mas uma característica definida pelo mercado, resultante da oferta e da procura, único para um determinado momento e situação de mercado.

Já **o valor de mercado** pode ser entendido como o resultado de uma transacção entre um vendedor desejoso de vender, mas não forçado a isso, e um comprador que quer comprar mas que também não está forçado a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

Pelo acima exposto entende-se que o valor de um imóvel é identificado pelo valor de mercado, que é o valor médio ou valor mais provável a ser atingido em transacções normais, em dado momento. Eles não coincidem necessariamente com o preço, por causa da

imperfeição do mercado, que provoca dificuldades nos julgamentos dos indivíduos, formando-se uma faixa de preços aceitáveis em torno do valor médio.

3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo Dº Administrador da Insolvência e o levantamento “in situ” das características dos prédios e da sua envolvente.

A avaliação restringe-se somente á componente imobiliária.

A avaliação qualitativa foi desenvolvida através da caracterização dos imóveis e da sua envolvente, de forma a permitir a percepção do potencial de valorização.



4. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

VERBA Nº 1 (Auto de Arrolamento de Bens) – Artigo matricial 485

Este prédio possui frente urbana para a Rua da Fontinha, tendo bons acessos desde esta Rua até à restante rede viária Nacional.

Com já anteriormente se referiu este prédio era constituído por R/Ch e Andar.

O R/Ch está executado em estrutura de betão armado, com fundações, pilares, muros de suporte de terras e laje de tecto funjiforme.

Quanto ao andar, excepto uma pequena parte que se presume teria sido um cais de carga, a esta data não existe, uma vez que foi destruído pelo incêndio de que foi alvo.

Esta pequena área no andar não será considerada no valor da avaliação, pois poderá ter que ser destruída para adaptação do novo andar/armazém/indústria que ali vier a ser construído.

5. AVALIAÇÃO

VERBA Nº 1 (Auto de Arrolamento de Bens) – Artigo matricial 485

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo Digníssimo Administrador da Insolvência, o levantamento “in loco” das características dos prédios e da sua envolvente.

A avaliação qualitativa foi desenvolvida através da caracterização do imóvel e da sua envolvente, de forma a permitir a percepção do potencial de valorização, incidindo exclusivamente sobre o terreno para indústria e a benfeitoria ali existente (estrutura de betão armada no R/Ch).

Em face de todos os elementos disponíveis que nos permitem valorar o prédio, iremos calcular o valor do terreno em função da capacidade edificativa existente, e em separado a benfeitoria existente (estrutura de betão no R/Ch).

Dada a área de implantação existente, conjugada com a cércea anteriormente existente (2 pisos), consideramos que o prédio tinha a sua capacidade edificativa esgotada á luz do PDM de Vila Nova de Famalicão.

Pressupostos da avaliação:

- Área do terreno 3200m²
- Área de implantação existente 1336,16m²
- Área de implantação existente deduzida da presumível área pertencente a outro proprietário 1250,10m²
- Cércea 2 pisos
- Valor do terreno em função da capacidade edificativa 18%
- Custo de construção de estrutura de betão existente (R/Ch)
..... 190€/m² a 200€/m²
- Custo de construção de edificio industrial (andar) em estrutura metálica
revestida a chapa lacada em painel sanduíche 240€/m² a 260€/m²

Assim, teremos:

Hipótese 1

Terreno

Limite superior do intervalo de confiança

$$(1336,16 \text{ m}^2 \times 200\text{€/m}^2 + 1336,16 \text{ m}^2 \times 260\text{€/m}^2) \times 0,18 = 110.634,05\text{€}$$

Limite inferior do intervalo de confiança

$$(1336,16 \text{ m}^2 \times 190\text{€/m}^2 + 1336,16 \text{ m}^2 \times 240\text{€/m}^2) \times 0,18 = 103.418,78\text{€}$$

Benfeitorias

Limite superior do intervalo de confiança

$$(1336,16 \text{ m}^2 \times 200\text{€/m}^2) = 267.232,00\text{€}$$

Limite inferior do intervalo de confiança

$$(1336,16 \text{ m}^2 \times 190\text{€/m}^2) = 253.870,40\text{€}$$

Valor mais provável do prédio (Verba Nº 1)

$$(110.634,05\text{€} + 103.418,78\text{€} + 267.232,00\text{€} + 253.870,40\text{€}) / 2 = 367.577,62\text{€}$$

Hipótese 2

Terreno

Limite superior do intervalo de confiança

$$(1250,10 \text{ m}^2 \times 200\text{€/m}^2 + 1250,10 \text{ m}^2 \times 260\text{€/m}^2) \times 0,18 = 103.508,28\text{€}$$

Limite inferior do intervalo de confiança

$$(1250,10 \text{ m}^2 \times 190\text{€/m}^2 + 1250,10 \text{ m}^2 \times 240\text{€/m}^2) \times 0,18 = 96.757,74\text{€}$$

Benfeitorias

Limite superior do intervalo de confiança

$$(1250,10 \text{ m}^2 \times 200\text{€/m}^2) = 250.020,00\text{€}$$

Limite inferior do intervalo de confiança

$$(1250,10 \text{ m}^2 \times 190\text{€/m}^2) = 237.519,00\text{€}$$

Valor mais provável do prédio (Verba N° 1)

$$(103.508,28\text{€} + 96.757,74\text{€} + 250.020,00\text{€} + 237.519,00\text{€}) / 2 = 343.902,51\text{€}$$

VALOR MAIS PROVÁVEL DE TRANSACÇÃO DO PRÉDIO (Verbas N° 1)

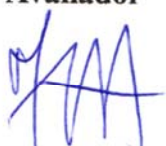
Hipótese 1 – **367.577,62€**

Hipótese 2 – **343.902,51€**

6. ANEXOS

- Fotografias (4 pág.)
- Registo Predial e caderneta predial do Artigo Matricial 485 (7 pág.)

O Perito Avaliador



Manuel Assunção (Eng.)

(14/07/2014)



FAA



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

