

## 1 - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR E DATA DE AVALIAÇÃO

**NOME DO AVALIADOR:** Joaquim Montezuma de Carvalho  
**SOCIEDADE DE AVALIAÇÃO:** ImoEconometrics - Consultoria Imobiliária Lda  
**PERITO REGISTADO NA CMVM - REGISTO N.º AVFII/10/077**  
**BASES DE AVALIAÇÃO:** Estimativa do Valor de Mercado  
**APÓLICE DE SEGURO RESPONSABILIDADE CIVIL:** N.º 0001613056, na Companhia de Seguros Tranquilidade, valida até 31/10/2014  
**DATA DE AVALIAÇÃO:** 10 de Fevereiro de 2014      **N.º Nota de Encomenda:** 453

## 2 - IDENTIFICAÇÃO DO CLIENTE

**NOME DO REQUERENTE:** José Silva  
**ENDEREÇO DO REQUERENTE:** Avenida de Berna, 207  
**CONCELHO:** Lisboa  
**NIF DO REQUERENTE:** 123321213

## 3 - IDENTIFICAÇÃO DA HABITAÇÃO

## 3.1 Localização

**Morada:** Rua Infanta Dona Maria  
**Concelho:** Coimbra  
**Zona:** Solum  
**Código Postal:** 3030-328

## 3.3 Caracterização

**Ano de Construção:** 1988      **Estado de Conservação:** Bom  
**Área Bruta Privativa:** 139,5 m<sup>2</sup>      **Nível de Acabamentos:** Razoável  
**Área da varanda:** 0 m<sup>2</sup>      **Piscina:** Não  
**Área da arrecadação/Arrumo:** 0 m<sup>2</sup>      **Garagem:** não

## 3.2 Tipo de Habitação

**Tipo de Fração:** Apartamento  
**Tipologia:** T 3  
**Condomínio Fechado:** não  
**Habitação Social:** não

## 3.4 Qualidade da localização (ao nível da rua)

**Qualidade da Localização:** 7,8  
**Escala da qualidade de localização:**  
 1 = "localização muito má"  
 10 = "localização muito boa"

## 4 - MÉTODO DO CUSTO

**Valor através do Metodo do Custo** 124.790 €

## 5 - PROSPEÇÃO DO MERCADO DE HABITAÇÃO

Tipologia	Localização	Ano	ABC (m2)	Valor de Oferta (€)	Valor Unitário (€/m <sup>2</sup> )	Ajuste	Valor Corrigido €/m <sup>2</sup>
T3	Rua Infanta Dona Maria	1986	115	175.000	1.522	0,85	1.294
T4	Rua Infanta Dona Maria	1987	150	200.000	1.333	0,85	1.133
T3	Rua Gen. Humberto Delgado	1986	95	130.000	1.368	0,85	1.163
T3	Rua Gen. Humberto Delgado	1984	102	135.000	1.324	0,85	1.125
<b>média:</b>							<b>1.179</b>

Observações: (\*) não renovado sem garagem

## 6 - MERCADO DE HABITAÇÃO NO CONCELHO DE COIMBRA

**Nota de risco do mercado residencial concelho:** **BBB**      **Tendência dos preços:** Manutenção  
 (escala de AAA = "melhor nota" a D = "pior nota")      **Evolução dos preços (últimos 12 meses)** -2,0%  
 As notas baseiam-se no Sistema de Informação IMOE Market Intelligence      **Ritmo de Vendas (número fogos novos/2012)** 432  
 (ver descrição metodologia em www.imoeconometrics.pt)      **Peso fogos em oferta/Stock** 8,70%

## 7 - VALOR DEFINIDO PELO MODELO HEDÓNICO COMPARATIVO

Área Bruta Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Equivalente (m <sup>2</sup> )	PREÇO DEFINIDO PELOS MODELOS	
		(€/m <sup>2</sup> de Área Bruta Privativa)	(€/m <sup>2</sup> de Área Bruta Equivalente)
140	143	861	843

## 8 - CONCILIAÇÃO E PARECER

A nossa estimativa do valor de avaliação do imóvel, ao momento actual, no estado em que se encontra, conforme a prospecção de mercado realizada, pressupostos assumidos e cálculos efectuados, é de: **120.600 €**

## 9 - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

**9.1 Justificação:** Tendo em conta as características da habitação optou-se pela utilização do método hedónico comparativo balizado pelo método do custo.

**9.2 Descrição:** Na metodologia hedónica o valor da casa é determinado em função das suas características específicas através de uma equação de regressão. A equação trata cada uma das características separadamente, atribuindo-lhes um peso específico no valor final da casa.

As características da casa associadas à localização são da maior importância na explicação do seu valor. Assim, na avaliação CASAVAL a localização específica da casa entra nos modelos de duas formas. Entra através do fator de qualidade de localização (ver 3.4 acima) e através da média dos preços de oferta ajustados por metro quadrado na zona concorrente (ver 4 acima). Adicionalmente, os modelos incorporam no valor final todas as outras características físicas específicas da casa, como a área, idade, número de quartos, qualidade de acabamentos, estado de conservação, existência de garagem, existência de piscina, área de arrumos ou arrecadação e área de terraço.

**9.2.1 Oferta/Transação:** Ajustamento que reflete a diferença entre o valor de oferta solicitado pelo vendedor do imóvel comparável e o valor ao qual é previsível que o imóvel seja realmente transacionado.

**9.2.2 Área Bruta Equivalente:** Trata-se de uma área fictícia, igual ao somatório das várias áreas que constituem a habitação (área bruta privativa, arrumos, terraços e áreas comuns) previamente convertidas, utilizando fatores de conversão apropriados.

**9.2.3 Valor corrigido (€/m<sup>2</sup>):** Define o preço por metro quadrado resultante da prospecção de mercado que pode ou não estar em equilíbrio. Serve de balizamento ao valor de avaliação.

**9.3 Método do Custo:** O método do custo considera que o valor de uma casa resulta diretamente do somatório de todos os custos ocorridos na sua produção, desde a aquisição do terreno, projetos, licenciamento, construção, incluindo o lucro do

## 10 - AVALIAÇÃO DESKTOP E FONTES DE INFORMAÇÃO

Esta avaliação desktop, com intervenção humana, utilizou modelos hedónicos, a base de dados da ImoEconometrics, e a informação fornecida pelo cliente, relativamente às características da habitação, nomeadamente, localização, áreas, tipologia, ano de construção, estado de conservação, acabamentos, etc. Não assumimos responsabilidade por ter recebido informação incompleta ou incorreta. Dado tratar-se de uma avaliação desktop foi acordado não haver visita ao imóvel. Deste modo, não procedemos à inspeção relativamente ao estado de conservação do imóvel e nível de acabamentos. Não foi efetuada qualquer investigação aos instrumentos de gestão territorial em vigor para a propriedade.

## 11 - PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada considerando os seguintes pressupostos:

- O imóvel está isento de qualquer tipo de contaminação, incluindo no solo e no subsolo;
- O edificado está devidamente licenciada em termos camarários;
- Inexistência de restrições onerosas, litigações materiais pendentes ou intenções das autoridades que possam afetar

## 12 - RESPONSABILIDADE E CONFLITO DE INTERESSES

A ImoEconometrics - Consultoria Imobiliária Lda, e os peritos avaliadores não possuem nenhuma relação de trabalho subordinado com o cliente.

A ImoEconometrics declara não existir conflito de interesses relacionado com a elaboração do presente relatório de avaliação.

Lisboa,

10 de Fevereiro de 2014

O Perito Avaliador,

