



Relatório de Avaliação

PROPRIETÁRIO: Câmara Municipal de Almada

SOLICITANTE: Câmara Municipal de Almada

FRAÇÕES DESTINADAS A SERVIÇOS - ESCRITÓRIOS

RUA MARCOS ASSUNÇÃO, 4 - UF DE ALMADA, COVA DA DA PIEDADE, PRAGAL E CACILHAS, ALMADA

11/04/2022

PREPARADO PARA: Câmara Municipal de Almada

SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



OBJECTIVO

O objetivo do presente relatório de avaliação é emitir uma estimativa do Valor de Mercado de 25 frações, inseridas num prédio em regime de propriedade horizontal, destinadas ao uso de serviços.

PROPRIETÁRIO

Câmara Municipal de Almada

SOLICITANTE

Câmara Municipal de Almada

INFORMAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel	Frações destinadas a serviços - Escritórios
Morada	Rua Marcos Assunção, 4
Freguesia	UF de Almada, Cova da da Piedade, Pragal e Cacilhas
Concelho	Almada
Distrito	Setúbal
Elementos Registrais - CRP	821/20061211
Elementos Cadastrais - CP	U-4117
Licença de Utilização	497/2008 (segundo CRP)
Certificado Energético	N/D
Outros Elementos :	N/A

ELEMENTOS FACULTADOS

Os elementos disponibilizados para conclusão deste relatório de avaliação foram:

- Cópia da Certidão do Registo Predial (genérica)
- Cópia da Cadernetas Prediais Urbanas



DATA DA VISITA	Visita realizada a 08/04/2022
UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO	O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante no âmbito do objectivo descrito neste. O mesmo deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. A interpretação ou análise de partes isoladas poderá estar desvirtuada e redundar em conclusões erróneas e diferentes das decorrentes da leitura na sua globalidade.
PRINCÍPIOS GERAIS	A presente avaliação considera que, para além dos explicitamente identificados e analisados no âmbito deste relatório, não existem outros ónus e/ou encargos sobre o património imobiliário em apreciação. As outras considerações, pressupostos e declarações devem ser consultados no anexo, que faz parte integrante do mesmo.
METODOLOGIA	Na avaliação deste imóvel é foram tidos em consideração o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento, com recurso ao Método do Custo de Reposição para efeitos de cálculo do valor de seguro.
MERCADO	A generalidade da informação e dos indicadores disponíveis apontam para uma incerteza quanto à evolução do mercado imobiliário em geral, após uma evolução positiva entre 2016 e início de 2020. Não obstante, as dúvidas que subsistem quanto à evolução do contexto macroeconómico e da política fiscal com impacto directo no imobiliário são, no momento atual, geradoras de alguma apreensão e incerteza neste sector.
OBSERVAÇÕES	<p>Considera-se que, globalmente, o património imobiliário em avaliação goza de uma posição competitiva intermédia naquele que é o seu espaço concorrencial.</p> <p>O surto do novo coronavírus (COVID-19), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma "emergência global de saúde" em 30 de janeiro de 2020, impactou os mercados financeiros globais. Em Almada, à data da avaliação, os mercados imobiliários continuam a funcionar, existindo um número relevante de dados sobre o mercado imobiliário local no qual se possa basear as nossas opiniões de valor. Dado o impacto desconhecido que o COVID-19 poderá ter no mercado imobiliário no futuro, recomendamos que a vossa instituição mantenha a avaliação deste imóvel em revisão até ao fim desta pandemia.</p>
ÁREAS	As áreas apresentadas resultam da consulta dos elementos disponibilizados pelo cliente.
VALOR DE AVALIAÇÃO	O valor de avaliação do conjunto imobiliário é o seguinte:

11/04/2022

Conclusão	Valor de mercado do conjunto imobiliário	1 593 700 €
------------------	---	--------------------



(Ricardo Pavão - PAI 2018/0061)



Fração	Valor de mercado (€)
BB	59 300
BC	59 300
BD	59 000
BH	63 300
BJ	63 300
BL	63 300
BM	63 300
BN	63 300
BO	63 300
BP	63 600
BQ	102 900
BR	59 300
BS	59 300
BT	59 300
BU	59 300
BV	59 000
BX	66 900
CB	63 300
CC	63 300
CD	63 300
CE	63 300
CF	63 300
CG	63 300
CH	63 300
CI	63 600
TOTAL	1 593 700



ÍNDICE

LOCALIZAÇÃO	5
ENQUADRAMENTO LOCAL	5
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
DESCRIÇÃO LEGAL	7
COMPOSIÇÃO	7
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7
ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS	7
ÁREAS DO IMÓVEL	8
ÁREAS DO IMÓVEL	8
MERCADO IMOBILIÁRIO	9
ENQUADRAMENTO GERAL	9
PROSPEÇÃO COMPARÁVEL	9
AVALIAÇÃO	10
AVALIAÇÃO QUALITATIVA	10
AVALIAÇÃO QUANTITATIVA	10
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	10
MÉTODO DO RENDIMENTO	10
MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO	11
CONCLUSÃO	11
CONCLUSÃO	12
ANEXOS	13
PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES	14
METODOLOGIAS E CONCEITOS	15
REGULAMENTO DA CMVM N.º 2/2015	16
QUADROS DE AVALIAÇÃO	17
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	17
MÉTODO DO RENDIMENTO	17
MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO - VALOR PARA SEGURO	17
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	18

LOCALIZAÇÃO

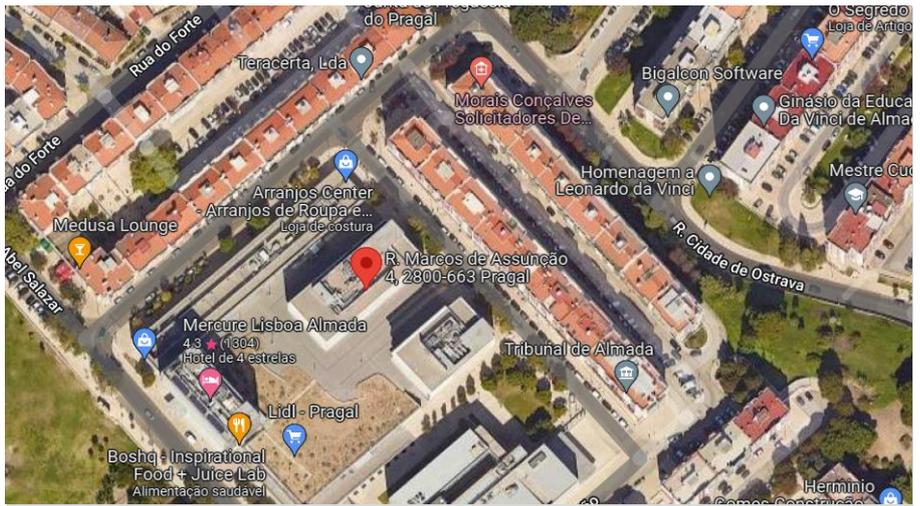
ENQUADRAMENTO LOCAL

O imóvel localiza-se na Rua Marcos de Assunção, 4, em Almada. O município de acordo com os últimos censos (2021) conta com 177.268 habitantes

Trata-se de uma zona central da cidade, perfeitamente consolidada, caracterizada por um edificado heterógeno afetos a diferentes usos, nomeadamente habitação, serviços e comércio.

As acessibilidades rodoviárias são boas, a rede de transportes públicos é boa. O estacionamento processa-se com dificuldade.

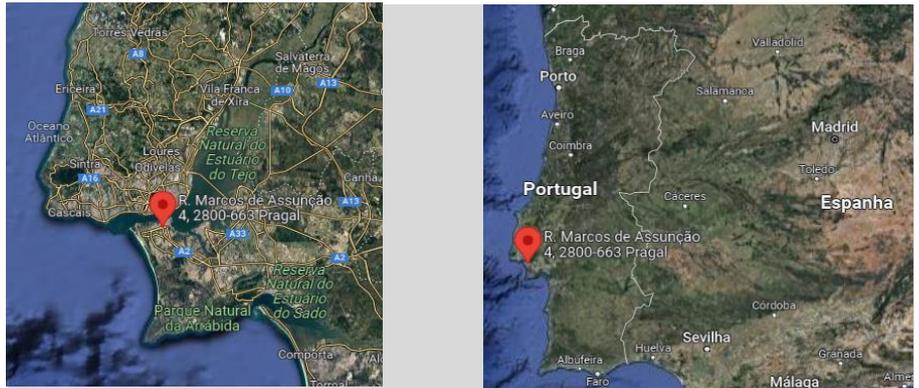
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth elaborado pela PI Advisers



Fonte: Google Earth elaborado pela PI Advisers



Localização - Coordenadas GPS	
Latitude	38.67150
Longitude	-9.17097

Link Google Maps: <https://goo.gl/maps/DCXHj93r2hn9N8589>



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO LEGAL

Tipo de Imóvel	Frações destinadas a serviços - Escritórios
Morada:	Rua Marcos Assunção, 4
Freguesia:	UF de Almada, Cova da da Piedade, Pragal e Cacilhas
Concelho:	Almada
Distrito:	Setúbal
CRP:	821/20061211
CP:	U-4117

COMPOSIÇÃO

As frações em apreço inserem-se num prédio em regime de propriedade horizontal composto por 4 caves para estacionamento, e 4 pisos acima do solo, sendo o R/C para receção e os restantes destinados a serviços.

Todas as 25 frações destinadas a serviços possuem espaço amplo de escritório, e zona privativa de I.S.. A cada fração está afeto um lugar de estacionamento, com exceção da fração BQ, que se trata de 2 estacionamentos. São 10 frações localizadas no piso 2 e as restantes 15 no piso 3.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

À data da visita as frações encontravam-se em bom estado de conservação, apresentando todas as condições de utilização.

ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS

Estrutura em betão armado, com paramento parcialmente envidraçado. Zonas secas com pavimento flutuante e paredes rebocadas e pintadas. Zonas húmidas com pavimento e paredes em pedra.

O imóvel possui, entre outros, os seguintes equipamentos

- sistema de alarme contra incêndio;
- ar condicionado.

ÁREAS DO IMÓVEL

ÁREAS A CONSIDERAR

As áreas de construção apresentadas resultam da consulta da documentação facultada, nomeadamente a indicada nas cadernetas prediais urbanas.

Quadro de áreas

Fração	Piso	Descrição	Abp (m²)	LE	
				(unid.)	(m²)
BB	2	Serviços	35,20	1	12,50
BC	2	Serviços	35,20	1	12,50
BD	2	Serviços	35,00	1	12,50
BH	2	Serviços	41,00	1	12,50
BJ	2	Serviços	41,00	1	12,50
BL	2	Serviços	41,00	1	12,50
BM	2	Serviços	41,00	1	12,50
BN	2	Serviços	41,00	1	12,50
BO	2	Serviços	41,00	1	12,50
BP	2	Serviços	41,20	1	12,50
BQ	3	Serviços	75,40	2	27,40
BR	3	Serviços	35,20	1	13,70
BS	3	Serviços	35,20	1	13,70
BT	3	Serviços	35,20	1	12,50
BU	3	Serviços	35,20	1	12,50
BV	3	Serviços	35,00	1	12,50
BX	3	Serviços	43,80	1	12,50
CB	3	Serviços	41,00	1	12,50
CC	3	Serviços	41,00	1	12,50
CD	3	Serviços	41,00	1	12,50
CE	3	Serviços	41,00	1	12,50
CF	3	Serviços	41,00	1	12,50
CG	3	Serviços	41,00	1	12,50
CH	3	Serviços	41,00	1	12,50
CI	3	Serviços	41,20	1	12,50
TOTAL			1 015,80	26	329,80



MERCADO IMOBILIÁRIO

ENQUADRAMENTO GERAL

O mercado imobiliário em geral registou entre 2016 e o início de 2020, em linha com o contexto macroeconómico, uma evolução positiva e que se traduziu em indicadores máximos, desde logo ao nível do investimento. No entanto, as dúvidas que subsistem quanto à evolução do contexto macroeconómico (entre outros fatores, a atual pandemia que atravessamos) e da política fiscal com impacto direto no imobiliário são, no momento atual, geradoras de alguma apreensão e incerteza neste sector.

O surto do novo coronavírus (COVID-19), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma "emergência global de saúde" em 30 de janeiro de 2020, impactou os mercados financeiros globais. No entanto, em Almada, à data da avaliação, os mercados imobiliários continuam a funcionar, existindo um número relevante de dados sobre o mercado imobiliário local no qual se possa basear as nossas opiniões de valor. Dado o impacto desconhecido que o COVID-19 poderá ter no mercado imobiliário no futuro, recomendamos que a vossa instituição mantenha a avaliação deste imóvel em revisão até ao fim desta pandemia.

Assumem-se como relevantes para a presente avaliação o mercado de compra e venda e o mercado de arrendamento de espaços de serviços e parqueamentos.

PROSPEÇÃO COMPARÁVEL

Através da análise realizada na zona e em zonas próximas e comparáveis, e de acordo com os exemplos apresentados, conclui-se que, para espaços de serviços, os valores médios de venda pedidos se posicionam-se no intervalo entre os **1.100** e os **1.700 €/m²**, e que os valores médios de arrendamento pedidos se posicionam no intervalo entre os **7,5** e os **9,65 €/m²**. Os valores médios de venda pedidos se posicionam-se no intervalo entre os **12.000** e os **16.000 €/m²**, e que os valores médios de arrendamento pedidos se posicionam no intervalo entre os **50** e os **120 €/m²**.

Serviços - venda

Descrição	Localização	Estado de conservação	Tipo de Negócio	Abp	Abdep		Parqueamentos		Valor Pedido	Unitário expurgado
				(m ²)	(m ²)	Pond	(unid.)	€/unid.	(€)	(€/m ²)
Escritório	rua Marcos de Assunção, 4, Mesmo edifício, c/ 1 lug est.	Bom	Venda	43,00			1	10 000	75 000	1 512
Escritório	rua Marcos de Assunção, 4, Mesmo edifício, c/ 1 lug est.	Bom	Venda	47,00			1	10 000	60 000	1 064
Escritório	rua Caetano Maria Batalha, 11B, Almada	Razoável	Venda	44,00					75 000	1 705
Escritório	Rua José Justino Lopes, Almada	Razoável	Venda	58,00					77 000	1 328

Serviços - arrendamento

Descrição	Localização	Estado de conservação	Tipo de Negócio	Abp	Abdep		Parqueamentos		Valor Pedido	Unitário expurgado
				(m ²)	(m ²)	Pond	(unid.)	€/unid.	(€)	(€/m ²)
Escritório	Cova da Piedade, Almada	Razoável	Arrendamento	59,00					500,00	8,47
Escritório	Rua Ramiro Ferrão, Almada	Bom	Arrendamento	40,00					330,00	8,25
Escritório	rua Marcos de Assunção, 4, Mesmo edifício, c/ 1 lug est..	Bom	Arrendamento	55,00			1	50	580,00	9,64
Escritório	Pragal, Almada	Bom	Arrendamento	80,00					600,00	7,50



Parqueamento - venda

Descrição	Localização	Estado de conservação	Tipo de Negócio	nº lug	Valor Pedido	Unitário expurgado
				(unid.)	(€)	(€/unid.)
Parqueamento box	Monte da Caparica, Almada	Razoável	Venda	1	12 000	12 000
Parqueamento	Almada	Razoável	Venda	1	12 000	12 000
Parqueamento box	Monte da Caparica, Almada	Raz/bom	Venda	1	16 000	16 000
Parqueamento box	Laranjeiro, Almada	Raz/bom	Venda	1	14 500	14 500

Parqueamento - arrendamento

Descrição	Localização	Estado de conservação	Tipo de Negócio	nº lug	Valor Pedido	Unitário expurgado
				(unid.)	(€)	(€/unid.)
Parqueamento	Pragal, Almada	Bom	Arrendamento	1	50,00	50,00
Parqueamento	rua Nuno Álvares Botelho, 33, Almada	Razoável	Arrendamento	1,5	100,00	66,67
Parqueamento box	Pragal, Almada	Bom	Arrendamento	2	240,00	120,00



AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO QUALITATIVA

Pontos Fortes	Pontos Fracos
- Acessibilidades/transportes; - Centralidade;	- Constrangimentos devido à Pandemia Covid-19.

AVALIAÇÃO QUANTITATIVA

Atentando à natureza do património imobiliário em análise e aos objetivos desta avaliação, a apreciação quantitativa baseia-se na aplicação do **Método do Rendimento e do Método Comparativo de Mercado**. Note-se que a valorização assenta na óptica do imóvel devoluto.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

A aplicação deste método assenta, por definição, num processo de comparação directa no mercado, ponderando os ajustamentos entendidos como necessários.

O mapa de avaliação é apresentado em anexo.

Presume-se assim, considerando este método de avaliação, que à data presente e no seu estado atual, o Valor de Mercado do património imobiliário em apreciação seja:

Valor atual de mercado do conjunto imobiliário	1 593 700 €
---	--------------------

MÉTODO DO RENDIMENTO

O mapa de avaliação encontra-se em anexo e, relativamente ao mesmo, estabelecem-se as seguintes considerações:

- As rendas potenciais estimadas consideraram, nomeadamente, quer a posição competitiva do imóvel em apreciação, quer as rendas de referência praticadas no espaço concorrencial relevante.
- Os encargos de posse presumidos constituem um pressuposto desta avaliação.

Taxa de capitalização

A Taxa de Capitalização teve por base o pressuposto do imóvel dado como livre e disponível, e resulta de um processo de comparação direta no espaço concorrencial relevante

Taxa Isenta de Risco (proxy - OT's Portuguesas 10 anos - 11/04/2022)	1,67%
Componente de Risco	5,33%
Taxa de capitalização	7,00%



Face ao exposto e de acordo com este método de avaliação estima-se que, no seu estado atual e à presente data, o Valor de Mercado do imóvel, em apreço seja:

Valor de Mercado do conjunto imobiliário	1 656 900 €
---	--------------------

MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO

A aplicação deste método consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise.

O mapa de avaliação é apresentado em anexo.

O quadro de avaliação é apresentado anexo, presumindo-se que, de acordo com este método, à data indicada neste relatório o Valor de Seguro do património imobiliário em apreço seja:

Valor de Seguro para o conjunto imobiliário	1 301 200 €
--	--------------------

CONCLUSÃO

Tendo em consideração a natureza e a ocupação do património imobiliário em avaliação, assume-se que o Valor Atual é o que deriva da aplicação do Método do Rendimento.

Valor de mercado do conjunto imobiliário	1 593 700 €
---	--------------------



CONCLUSÃO

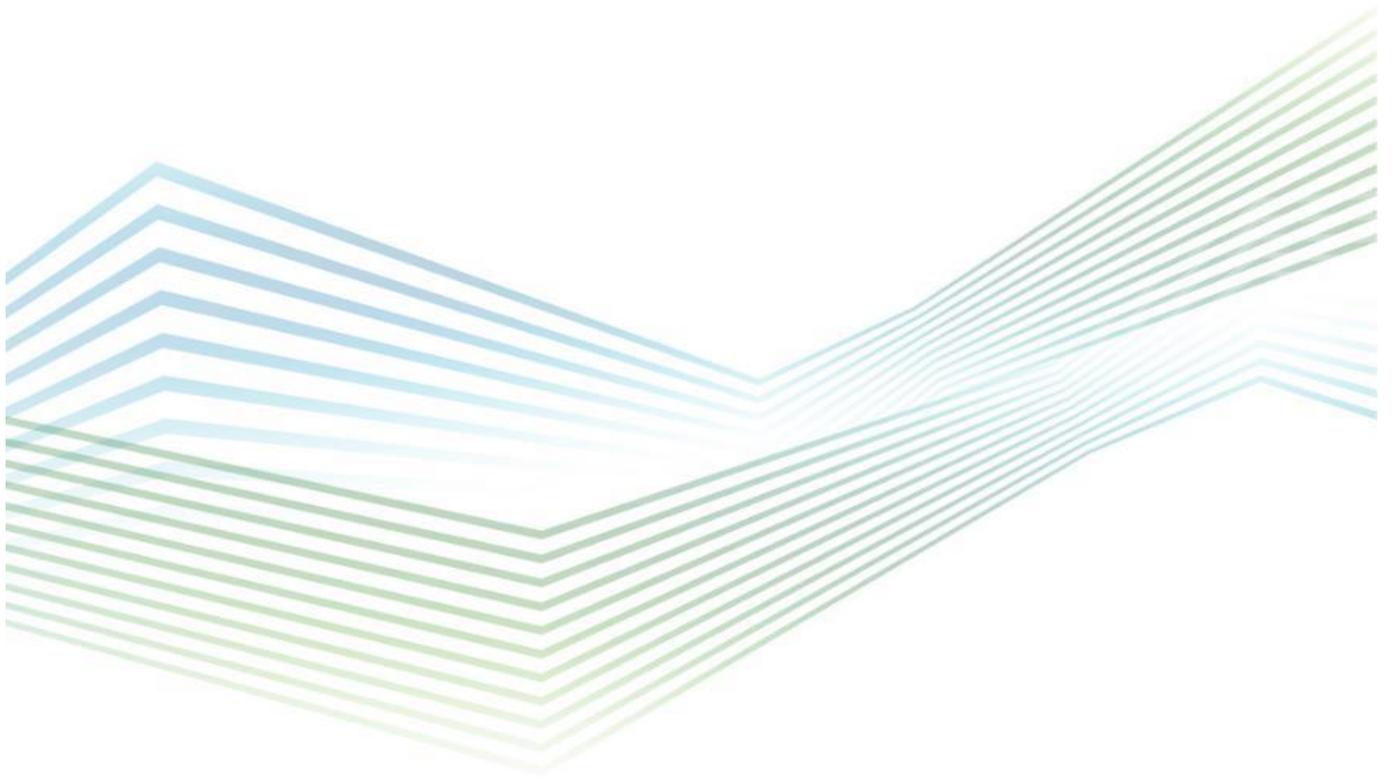
VALOR DA AVALIAÇÃO
11/04/2022

Os valores de avaliação das frações são os seguintes:

Valor de mercado do conjunto imobiliário		1 593 700 €
Fração	Valor de mercado (€)	
BB	59 300	
BC	59 300	
BD	59 000	
BH	63 300	
BJ	63 300	
BL	63 300	
BM	63 300	
BN	63 300	
BO	63 300	
BP	63 600	
BQ	102 900	
BR	59 300	
BS	59 300	
BT	59 300	
BU	59 300	
BV	59 000	
BX	66 900	
CB	63 300	
CC	63 300	
CD	63 300	
CE	63 300	
CF	63 300	
CG	63 300	
CH	63 300	
CI	63 600	
TOTAL	1 593 700	



ANEXOS



PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES

O(s) perito(s) avaliador(es) tem suficiente conhecimento do mercado local, regional e nacional, bem como as aptidões e conhecimento necessários para avaliar de forma competente, regendo-se pro princípios de independência, integridade e objectividade.

A avaliação adopta a óptica do imóvel devoluto.

A presente avaliação considera que o imóvel não possui quaisquer ónus ou encargos, além dos explicitamente mencionados e considerados na mesma.

Não foi apresentado pelo cliente e não foi efectuado pelos técnicos avaliadores qualquer análise estrutural ao imóvel. Não foram inspeccionadas as fundações, nem conduzido qualquer exame da estrutura do imóvel. A avaliação assume que a construção se encontra livre de danos estruturais, infestação ou quaisquer outras deficiências, excepto se esses defeitos aparentes tenham sido identificados na visita ou para estes tenhamos sido alertados; ocorrência que será devidamente reportada neste relatório. Não foram efectuadas investigações no sentido de verificar se foram utilizadas técnicas e materiais construtivos não adequados, perigosos, defeituosos, danificados por factores meteorológicos ou pelo tempo ou em más condições na construção do edifício. A avaliação assume que não foram utilizados tais materiais. Não foi analisado o terreno onde o edifício se encontra implantado. A avaliação assume, igualmente, que não existem condições adversas do solo ou do subsolo e a respectiva capacidade de carga é adequada à construção existente ou projecto de construção proposto.

A PI Advisers não efectua averiguações específicas e à capacidade de cumprimento de obrigações dos inquilinos atuais ou potenciais, excepto quando devidamente referido no relatório. A avaliação assume que os inquilinos são capazes de cumprir as responsabilidades e obrigações financeiras assumidas no contrato de arrendamento.

Os dados disponibilizados pelo cliente foram considerados como correctos e verdadeiros não tendo sido efectuada nenhuma investigação sobre os mesmos. A PI Advisers não assume responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação disponibilizada.

A avaliação foi baseada nas características específicas do imóvel e a realidade do mercado imobiliário à data actual descritos no presente relatório.

O cliente não está autorizado a reproduzir e/ou utilizar este relatório, seja parcial ou integralmente, para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado, salvo com o consentimento prévio e escrito da PI Advisers.

METODOLOGIAS E CONCEITOS

O Valor de Mercado é definido como o montante estimado pelo qual um imóvel será transaccionável à data da avaliação, depois de exposto comercialmente no mercado por um período de tempo adequado, entre um potencial comprador e um potencial vendedor, numa situação em que ambas as partes não têm interesses específicos no imóvel, têm conhecimento de todos os dados relativos ao imóvel e atuam de forma consciente, prudente e sem coerção.

A Área Bruta é a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, enquanto a Área Útil é a área medida pelo perímetro interior das paredes exteriores excluindo a área de implantação de pilares e área das paredes interiores.

A Área Bruta Locável é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção. Neste conceito, encontram-se incluídas instalações sanitárias e todas as divisões de uso exclusivo do edifício ou fracção. As escadas, elevadores, coretes, corredores, arrecadações isoladas, garagens, varandas ou terraços encontram-se excluídas.

A Área de Construção de um edifício é a soma das áreas de cada um dos pisos que o compõem medidas pelo exterior das paredes exteriores.

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo Cliente e o levantamento local das características do imóvel e da sua envolvente.

A avaliação quantitativa do imóvel será efectuada com recurso aos métodos nacional e internacionalmente reconhecidos como válidos:

- O Método Comparativo de Mercado compara a propriedade a avaliar com outras propriedades semelhantes e que exerçam a mesma função, transaccionadas há pouco tempo no local ou em zonas equiparáveis. Os valores conhecidos são ajustados para tornar pertinente a comparação, sendo consideradas as variáveis: dimensão, localização, infra-estruturas existentes, estado de conservação e outras, que possam ser de alguma forma relevante.

- O Método de Rendimento assume que o valor do património imobiliário corresponde ao valor actual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. Para concretizar este método de capitalização, deve seleccionar-se um período adequado para a realização da análise (tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do mesmo), prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow (de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a reflectir o valor residual do imóvel), e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor actual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflecta o rendimento padrão. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência.

- O Método do Rendimento (nesta aplicação também identificado como Método Residual), porém associado ao conceito de Discounted Cash-Flow, tem como ponto de partida a determinação da promoção imobiliária que melhor se adequa a uma propriedade e que maximize a sua utilização. Contudo, o conhecimento de um destino (adequado à legalidade urbanística definida para a propriedade) prevalece sobre a equação de outros cenários. Uma vez definido esse potencial, estimam-se todas as receitas que essa simulação será capaz de gerar, bem como todos os custos que o promotor deverá suportar para gerar as receitas antes estimadas. Os proveitos e custos são devidamente faseados tendo em conta a evolução normal de uma promoção imobiliária e as características particulares da propriedade em avaliação. No final, esse mapa de fluxos é actualizado para o momento presente, através da aplicação de uma taxa representativa da rentabilidade máxima passível de ser obtida na simulação efectuada, considerando um desenvolvimento normal e com utilização de capitais próprios. A taxa de actualização é composta por uma taxa sem risco (Obrigações do Tesouro com prazo semelhante ao da simulação efectuada) acrescida de um prémio de risco que afere o risco sistémico e o ajusta à simulação e à propriedade em avaliação. Do valor actual desta operação resulta o valor de mercado da propriedade.

- O Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do Hotel em análise, e parte do pressuposto que um operador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

Por obsolescência funcional entende-se a relativa actualização no que respeita às novas tecnologias no sector. Repor a utilidade entende-se por repor o espaço físico necessário à capacidade de produção existente. Por obsolescência física entende-se o nível de conservação dos imóveis. Um imóvel tem uma vida útil limitada e passado esse tempo entende-se que não se torna economicamente aconselhável manter o imóvel, dados os custos de manutenção esperados. Esta obsolescência física afecta todos os imóveis. Se o estado de conservação for pior do que seria de esperar para a idade do edifício este factor é tomado em consideração. A obsolescência económica é o factor mais difícil de determinar. Está dependente de factores socioeconómicos que dizem respeito à capacidade de um imóvel, a maioria das vezes especializado porque senão teria um uso alternativo, de servir de suporte a uma actividade económica capaz de criar valor acrescentado.

QUADROS DE AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Dados			Áreas		Valor de Mercado		
Fração	Piso	Uso / Afectação	Área Bruta Privativa (Abp)	Parqueamento (Parq)	Unitário (Abp)	Unitário (Parq)	Valor das Frações
			(m ²)	(unid)	(€/m ²)	(€/unid)	(€)
BB	2	Serviços	35,20	1	1 400	10 000	59 300
BC	2	Serviços	35,20	1	1 400	10 000	59 300
BD	2	Serviços	35,00	1	1 400	10 000	59 000
BH	2	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
BJ	2	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
BL	2	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
BM	2	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
BN	2	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
BO	2	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
BP	2	Serviços	41,20	1	1 300	10 000	63 600
BQ	3	Serviços	75,40	2	1 100	10 000	102 900
BR	3	Serviços	35,20	1	1 400	10 000	59 300
BS	3	Serviços	35,20	1	1 400	10 000	59 300
BT	3	Serviços	35,20	1	1 400	10 000	59 300
BU	3	Serviços	35,20	1	1 400	10 000	59 300
BV	3	Serviços	35,00	1	1 400	10 000	59 000
BX	3	Serviços	43,80	1	1 300	10 000	66 900
CB	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CC	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CD	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CE	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CF	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CG	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CH	3	Serviços	41,00	1	1 300	10 000	63 300
CI	3	Serviços	41,20	1	1 300	10 000	63 600
Totais			1 015,80	26	-	-	1 593 700



MÉTODO DO RENDIMENTO

Dados					Áreas		Rendimento Potencial					
Fração	Piso	Ocupação	Arrendatário	Uso / Afectação	Área Bruta Privativa (Abp)	Parqueamento (Parq)	Renda Unitária (Abp)	Renda Unitária (Ab)	Renda Unitária (Parq)	Renda Mensal Bruta	Renda Mensal Líquida	Valor do Imóvel - Livre e disponível
					(m²)	(unid)	(€/m²)	(€/m²)	(€/unid.)	(€)	(€)	(€)
BB	2	Ocupado	CMA	Serviços	35,20	1	9,00		50,00	366,80	355,80	61 000
BC	2	Ocupado	CMA	Serviços	35,20	1	9,00		50,00	366,80	355,80	61 000
BD	2	Ocupado	CMA	Serviços	35,00	1	9,00		50,00	365,00	354,05	60 700
BH	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
BJ	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
BL	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
BM	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
BN	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
BO	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
BP	2	Ocupado	CMA	Serviços	41,20	1	8,50		50,00	400,20	388,19	66 500
BQ	3	Ocupado	CMA	Serviços	75,40	2	7,00		50,00	627,80	608,97	104 400
BR	3	Ocupado	CMA	Serviços	35,20	1	9,00		50,00	366,80	355,80	61 000
BS	3	Ocupado	CMA	Serviços	35,20	1	9,00		50,00	366,80	355,80	61 000
BT	3	Ocupado	CMA	Serviços	35,20	1	9,00		50,00	366,80	355,80	61 000
BU	3	Ocupado	CMA	Serviços	35,20	1	9,00		50,00	366,80	355,80	61 000
BV	3	Ocupado	CMA	Serviços	35,00	1	9,00		50,00	365,00	354,05	60 700
BX	3	Ocupado	CMA	Serviços	43,80	1	8,50		50,00	422,30	409,63	70 200
CB	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CC	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CD	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CE	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CF	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CG	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CH	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,00	1	8,50		50,00	398,50	386,55	66 300
CI	3	Ocupado	CMA	Serviços	41,20	1	8,50		50,00	400,20	388,19	66 500
Totais					1 015,80	26	-			9 961,80	9 662,95	1 656 900



MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO - VALOR PARA SEGURO

Dados			Áreas		Custos de construção						V.S
Fração	Piso	Uso / Afectação	Área Bruta Construção (Abc)	Área de Parqueamento (Parq)	Custos diretos			Custos indiretos		Custos totais	Valor de Seguro
			(m²)	(m²)	Unitário (Abc)	Unitário (Parq)	Global	Porcentagem	Global		
			(m²)	(m²)	(€/m²)	(€/unid)	(€)	(%)	(€)	(€)	
BB	2	Serviços	35,20	12,50	1 000	350	39 600	15%	5 940	45 540	45 500
BC	2	Serviços	35,20	12,50	1 000	350	39 600	15%	5 940	45 540	45 500
BD	2	Serviços	35,00	12,50	1 000	350	39 400	15%	5 910	45 310	45 300
BH	2	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
BJ	2	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
BL	2	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
BM	2	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
BN	2	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
BO	2	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
BP	2	Serviços	41,20	12,50	1 000	350	45 600	15%	6 840	52 440	52 400
BQ	3	Serviços	75,40	27,40	1 000	350	85 000	15%	12 750	97 750	97 800
BR	3	Serviços	35,20	13,70	1 000	350	40 000	15%	6 000	46 000	46 000
BS	3	Serviços	35,20	13,70	1 000	350	40 000	15%	6 000	46 000	46 000
BT	3	Serviços	35,20	12,50	1 000	350	39 600	15%	5 940	45 540	45 500
BU	3	Serviços	35,20	12,50	1 000	350	39 600	15%	5 940	45 540	45 500
BV	3	Serviços	35,00	12,50	1 000	350	39 400	15%	5 910	45 310	45 300
BX	3	Serviços	43,80	12,50	1 000	350	48 200	15%	7 230	55 430	55 400
CB	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CC	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CD	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CE	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CF	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CG	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CH	3	Serviços	41,00	12,50	1 000	350	45 400	15%	6 810	52 210	52 200
CI	3	Serviços	41,20	12,50	1 000	350	45 600	15%	6 840	52 440	52 400
			1 015,80	329,80	-		1 131 800		169 770	1 301 570	1 301 200

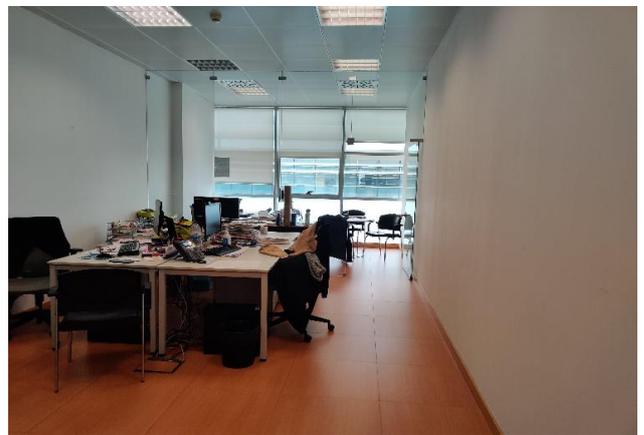


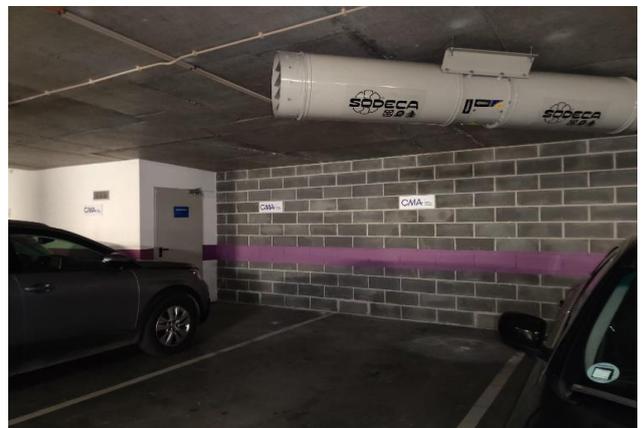
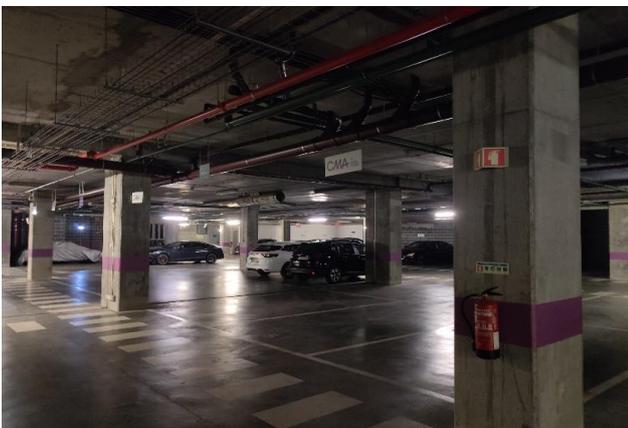
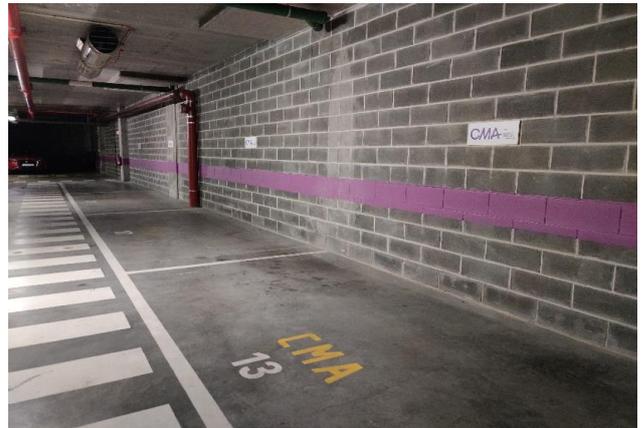
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

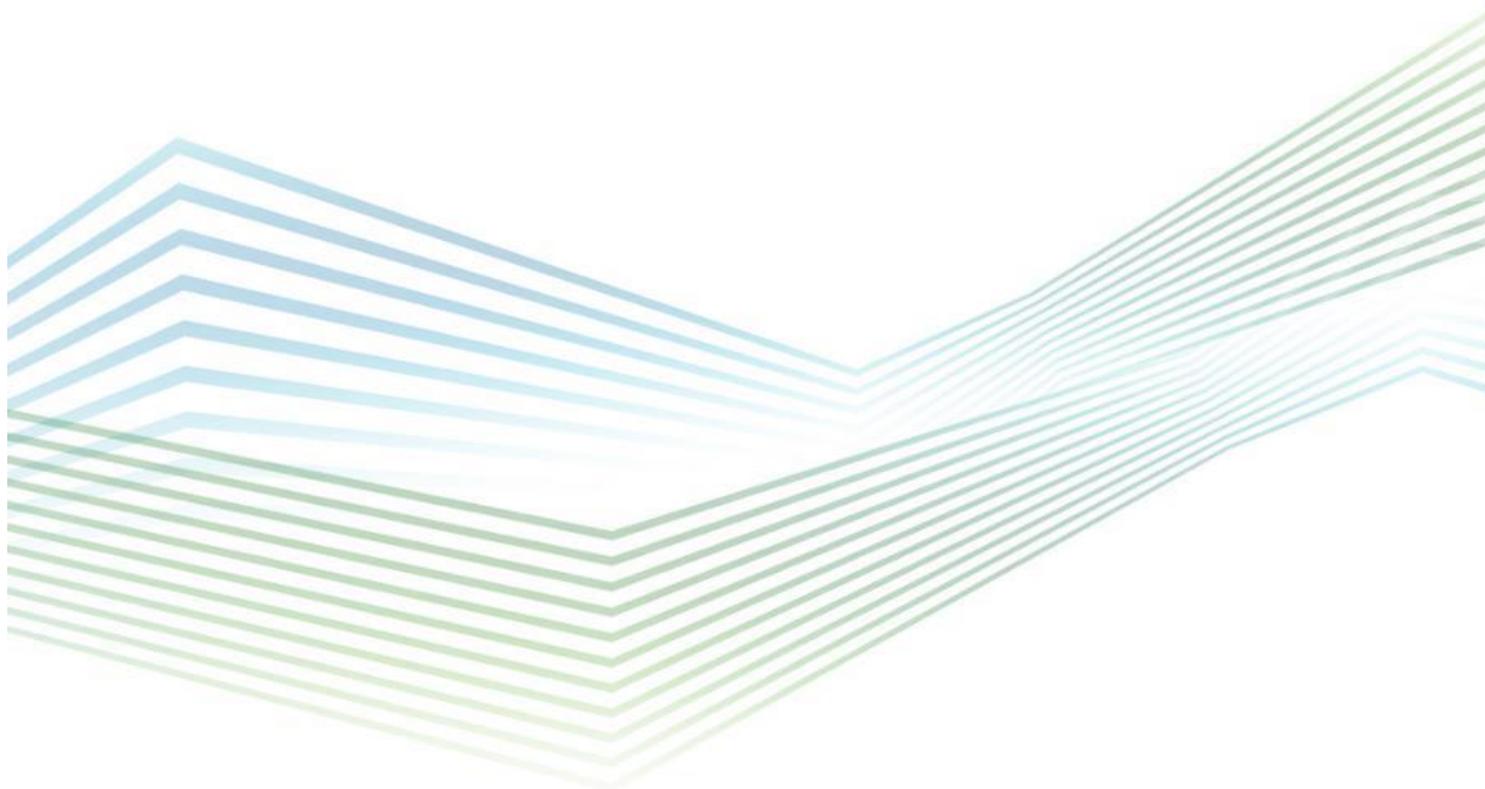












CONTACTOS

Telefone: +21 350 58 41
Telefone: +22 772 85 19
Fax: +22 772 85 20

PI Advisers

Largo das Palmeiras, 9 - 1050-178 Lisboa
Alameda Jardins D'Arrabida, 1168 - 440-478 Vila Nova de Gaia