

Relatório

Tipo 8 Lotes Industriais

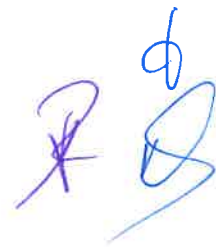
Localização Loteamento Industrial de Lomba

Data da Realização da Vistoria 15 de abril de 2025

Data da Presente Avaliação 15 de abril de 2025

Estrutura do Relatório

1.	Introdução	3
	Identificação Cadastral do Imóvel.....	3
2.	Descrição do Imóvel.....	4
	Características	4
	Localização e Enquadramento Urbano	4
	Fotografia Aérea e Mapa de Localização	6
3.	Avaliação	6
	Considerações Gerais e Pressupostos.....	6
	Documentos de Consulta.....	7
	Métodos de Avaliação Aplicados	7
	Parâmetros de Cálculo	9
	Quadro de Áreas.....	9
	Método do Valor Residual Estático.....	9
4.	Resumo Geral.....	12
5.	Conclusão	12



1. Introdução

O presente relatório de avaliação, tem como objectivo a determinação do VALOR ACTUAL DE MERCADO de 8 lotes, destinados a serviços/indústria/armazenagem, localizados **no Rua do Complexo Desportivo - Loteamento Municipal da Lomba**, Freguesia da Lomba, concelho do **Gondomar**.

Entende-se por Valor de Mercado, “a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, os imóveis poderão ser trocados num mercado livre aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos”.

O conceito de Valor de Mercado¹, frequentemente referido como “Presumível Valor de Transacção em Mercado Aberto” (Open Market Value) atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que actuam no mercado nesse momento.

Identificação Cadastral dos Lotes

Descrições Prediais				
<u>Descrição Predial</u>	<u>Descrição</u>	<u>Morada</u>	<u>Artigo Matricial</u>	<u>Área Terreno (m2)</u>
-----	Lote 1	Loteamento Industrial da Lomba	-----	1 655,5
-----	Lote 2		-----	1 754,0
-----	Lote 3		-----	1 741,0
-----	Lote 4		-----	1 808,0
-----	Lote 5		-----	1 766,5
-----	Lote 6		-----	1 578,0
-----	Lote 7		-----	1 518,0
-----	Lote 8		-----	1 480,0
Área Total:				13 301,0
Proprietário: FREGUESIA DA LOMBA				

¹ In adap., I.P.D., “Guia de Avaliações Imobiliárias de Activos de Rendimento”, de 1 de Fevereiro de 2003 e em conformidade com os padrões internacionais e europeus, apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (European Group of Valuers Association).



2. Descrição do Imóvel

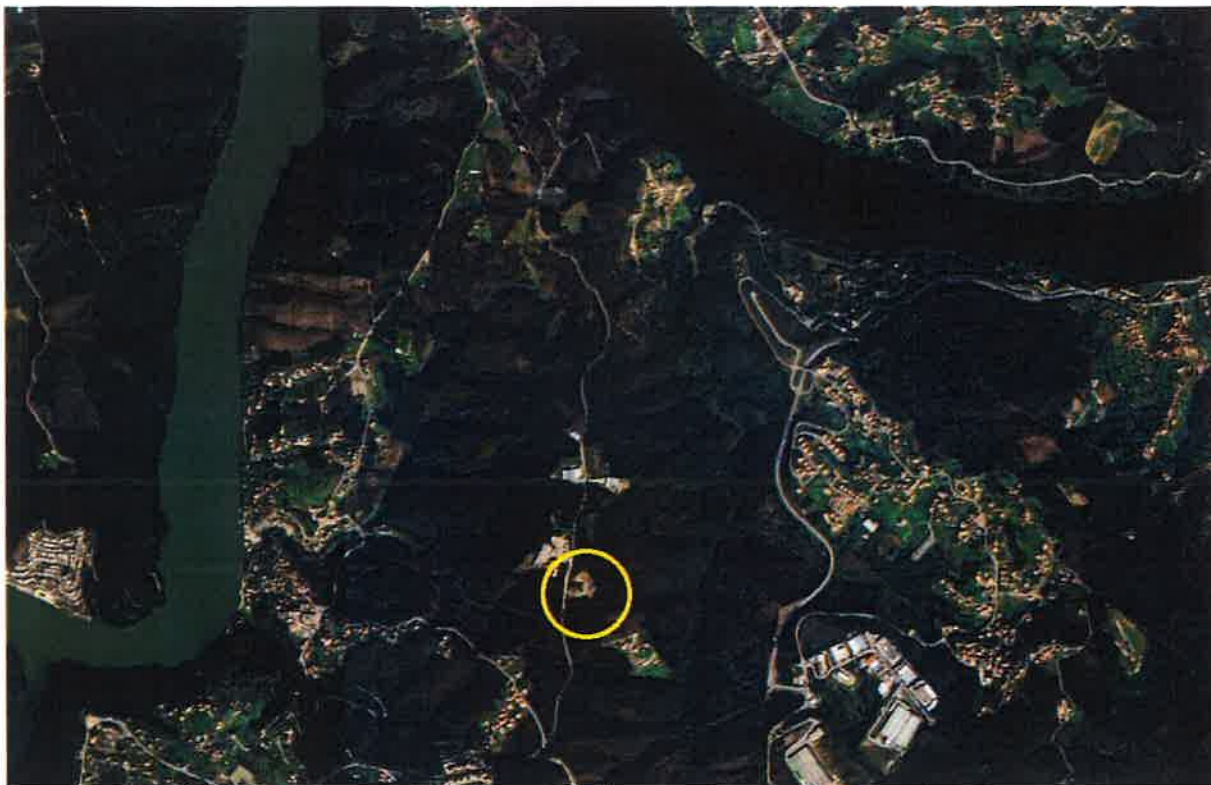
Características

O imóvel objecto de avaliação trata-se de 8 lotes de terreno, destinados a serviços/indústria/armazenagem, devidamente infraestruturados.



Localização e Enquadramento Urbano

O imóvel, objecto de avaliação, localiza-se na Rua do Complexo Desportivo, da Freguesia da Lomba, na Zona Industrial da Lomba.

A envolvente do terreno caracteriza-se por edifícios destinados a indústria / armazéns.

Face ao descrito anteriormente, podemos classificar como razoável quando integrada na Freguesia da Lomba.

Resumo - Enquadramento Urbano:									
Facilidade de Estacion.	Muito Bom	☐	Bom	☒	Razoável	☐	Mau	☐	
Comércio	Muito Bom	☐	Bom	☐	Razoável	☐	Mau	☒	
Serviços	Muito Bom	☐	Bom	☐	Razoável	☒	Mau	☐	
Estabelec. de Ensino	Muito Bom	☐	Bom	☐	Razoável	☒	Mau	☐	
Acessos	Muito Bom	☐	Bom	☐	Razoável	☐	Mau	☒	
Transportes	Muito Bom	☐	Bom	☐	Razoável	☒	Mau	☐	
Zonas Verdes	Muito Bom	☐	Bom	☐	Razoável	☒	Mau	☐	
Infra-Estruturas	Água	☒	Á. Pluviais	☐	Saneamento	☐	Energia	☒	
	Telefone	☒	Gás	☐					
É servido por estação de Metropolitano / C.P.?	Não	☒	Sim	☐					
Apreciação Global Mto Bom ☐ Bom ☐ Razoável ☒ Mau ☐									

Fotografia Aérea e Mapa de Localização



3. Avaliação

Considerações Gerais e Pressupostos

A presente avaliação foi realizada com base numa visita / vistoria realizada ao imóvel em **abril de 2025**.

As áreas consideradas, foram aferidas do Projeto de Loteamento.

Para a obtenção do Valor de Mercado do Imóvel, foram levadas em conta os principais fatores determinantes como localização, acessos e dimensões.

Documentos de Consulta

O avaliador consultou o loteamento aprovado para o local, com o seguinte quadro sinóptico proposto.

QUADRO SINÓTICO							
Proposto							
Nº do Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Áreas de Construção			Índices Propostos	
			Cave(armaz.)	R:Chão(Indust.)	Total	Iv(m3/m2)	Iimp(%)
1	1655.50m2	650.00m2	650.00m2	650.00m2	1300.00m2	4.51	79.47
2	1754.00m2	750.00m2	750.00m2	750.00m2	1500.00m2	4.92	79.69
3	1741.00m2	750.00m2	750.00m2	750.00m2	1500.00m2	4.95	79.40
4	1808.00m2	750.00m2	750.00m2	750.00m2	1500.00m2	4.77	79.12
5	1756.50m2	370.00m2	370.00m2	370.00m2	740.00m2	2.40	43.77
6	1578.00m2	450.00m2	450.00m2	450.00m2	900.00m2	3.28	50.54
7	1518.00m2	450.00m2	450.00m2	450.00m2	900.00m2	3.41	64.52
8	1480.00m2	450.00m2	450.00m2	450.00m2	900.00m2	3.50	66.18
Totais	13301.00m2	4620.00m2	4620.00m2	4620.00m2	9240.00m2	----	66.18

Métodos de Avaliação Aplicados

Tratando-se de um terreno optou-se pela utilização do Método do Valor Residual. Dado o terreno destinar-se à construção de um armazém, e por se considerar que a construção não se prolonga muito no tempo, optou-se pela utilização da abordagem Estática deste Método.

- **Método do Valor Residual**

O Método do Valor Residual é uma variante do Método do Custo.

Este método aplica-se na estimativa do valor de bens imobiliários com um valor potencial, ou seja, cujo valor poderá ser substancialmente superior se forem investidos capitais de modo a promover a sua alteração ou ampliação.

Nesse sentido, este método aplica-se correntemente na estimação do valor de:

- i) propriedades que irão ser objeto de obras de beneficiação (alteração, ampliação ou outras) e de que se pretende conhecer o valor, no estado físico em que se encontram;
- ii) terrenos.

A avaliação do imóvel, utilizando o Método do Valor Residual assenta no princípio de antecipação, tendo por referência os proveitos potenciais do imóvel, deduzidos dos respetivos custos (de adaptação, de reconstrução, de ampliação, etc.) podendo-se usar ou não o método do 'Cash-Flow' Descontado.

O método funciona na base da premissa que o preço o qual um comprador pode pagar por tal propriedade é o excedente que resulta depois de ele ter deduzido da venda do desenvolvimento (empreendimento) acabado os custos do desenvolvimento, incluindo os custos de projeto e construção, os custos de aquisição e venda, encargos financeiros, taxas e lucro requerido para levar a cabo o projeto. O método pode ser expresso como se segue:

Produto da venda – Menos custos de desenvolvimento e lucro = Excedente para terreno

O MR procura determinar o excedente disponível depois de deduzidos todos os custos de desenvolvimento e o lucro do promotor.

O "valor residual ou remanescente" de um terreno de acordo com este método é calculado no pressuposto de ao mesmo estar associada uma quota-parte de responsabilidade na formação do valor do empreendimento acabado, e isto porque nas operações de investimento imobiliário o terreno não é um produto final, mas antes um dos fatores de produção, e, por conseguinte, terá direito a uma remuneração compatível com a sua quota-parte no produto final

- Abordagem Estática

O Método do Valor Residual (MVR) apresenta duas variantes:

1. MVR simplificado: Não se considera a inflação nem a atualização dos valores dos 'Cash-Flows' (abordagem estática).
2. MVR com base no 'Cash-Flow' atualizados (descontados): Considera-se a atualização dos valores dos 'Cash-Flows' na obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização adequada (abordagem dinâmica).

Na abordagem estática, não se consideram a inflação nem a atualização dos valores dos "cash-flows". Ou seja, independentemente do prazo de execução e de venda do empreendimento, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Parâmetros de Cálculo

Quadro de Áreas

Quadro de Áreas	
Natureza de Ocupação *	Área de Lote
Designação	(m2)
Lote 1	1655,50
Lote 2	1754,00
Lote 3	1741,00
Lote 4	1808,00
Lote 5	1766,50
Lote 6	1578,00
Lote 7	1518,00
Lote 8	1480,00
TOTAL	13301,00

Método do Valor Residual Estático

Para efeitos de cálculo optou-se pela utilização dos parâmetros contantes no quadro sinótico do projeto de loteamento.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

LOTE 1

1 área bruta indústria	1 300,0 m ²	
2 área dependente:	0 m ²	
3 área do estacionamento:	0 m ²	
4 custos de construção indústria	750 €/m ² Ab	975 000,00 €
5 custos de construção a dependente	0 €/m ² Ab	- €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m ² Ab	- €
7 Custos de Construção		975 000,00 €
8 custos de taxas e licenças	8 €/m ² Ab	10 400,00 €
9 custos administrativos	2,0% do custo de construção	19 500,00 €
10 custos de projecto	6,5% do custo de construção	63 375,00 €
11 Custos de Desenvolvimento		1 068 275,00 €
12 Encargos Financeiros	5,0% sobre os custos	53 413,75 €
13 Custos Globais		1 121 688,75 €
14 Margem sobre Custos	15,0% sobre o investimento	168 253,31 €
15 Custos Globais com Margem		1 289 942,06 €
16 Valor de Mercado Bruto	1100 €/m ² Ab	1 430 000,00 €
17 custos comerciais	5,0% sobre as vendas	71 500,00 €
18 Valor de Mercado Líquido		1 358 500,00 €
19 Valor do Terreno com Margem		68 557,94 €
20 Valor do Terreno Bruto		59 615,60 €
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	4 159,23 €
22 Valor do Terreno Líquido		55 456,37 €

LOTE 1 1 655,00 m²

33,53 €/m²
LOTES 2, 3 e 4

1 área bruta indústria	1 500,0 m ²	
2 área dependente:	0 m ²	
3 área do estacionamento:	0 m ²	
4 custos de construção indústria	750 €/m ² Ab	1 125 000,00 €
5 custos de construção a dependente	0 €/m ² Ab	- €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m ² Ab	- €
7 Custos de Construção		1 125 000,00 €
8 custos de taxas e licenças	8 €/m ² Ab	12 000,00 €
9 custos administrativos	2,0% do custo de construção	22 500,00 €
10 custos de projecto	6,5% do custo de construção	73 125,00 €
11 Custos de Desenvolvimento		1 232 625,00 €
12 Encargos Financeiros	5,0% sobre os custos	61 631,25 €
13 Custos Globais		1 294 256,25 €
14 Margem sobre Custos	15,0% sobre o investimento	194 138,44 €
15 Custos Globais com Margem		1 488 394,69 €
16 Valor de Mercado Bruto	1100 €/m ² Ab	1 650 000,00 €
17 custos comerciais	5,0% sobre as vendas	82 500,00 €
18 Valor de Mercado Líquido		1 567 500,00 €
19 Valor do Terreno com Margem		79 105,31 €
20 Valor do Terreno Bruto		68 787,23 €
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	4 799,11 €
22 Valor do Terreno Líquido		63 988,12 €

LOTE 2 1 754,00 m²

36,49 €/m²

LOTE 3 1 741,00 m²

36,76 €/m²

LOTE 4 1 808,00 m²

35,40 €/m²



LOTE 5

1 área bruta indústria	740,0 m ²	
2 área dependente:	0 m ²	
3 área do estacionamento:	0 m ²	
4 custos de construção indústria	750 €/m ² Ab	555 000,00 €
5 custos de construção a dependente	0 €/m ² Ab	- €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m ² Ab	- €
7 Custos de Construção		555 000,00 €
8 custos de taxas e licenças	8 €/m ² Ab	5 920,00 €
9 custos administrativos	2,0% do custo de construção	11 100,00 €
10 custos de projecto	6,5% do custo de construção	36 075,00 €
11 Custos de Desenvolvimento		608 095,00 €
12 Encargos Financeiros	5,0% sobre os custos	30 404,75 €
13 Custos Globais		638 499,75 €
14 Margem sobre Custos	15,0% sobre o investimento	95 774,96 €
15 Custos Globais com Margem		734 274,71 €
16 Valor de Mercado Bruto	1100 €/m² Ab	814 000,00 €
17 custos comerciais	5,0% sobre as vendas	40 700,00 €
18 Valor de Mercado Líquido		773 300,00 €
19 Valor do Terreno com Margem		39 025,29 €
20 Valor do Terreno Bruto		33 935,03 €
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	2 367,56 €
22 Valor do Terreno Líquido		31 567,47 €

32 000,00 €

LOTE 5 1 578,00 m²

20,28 €/m²

LOTES 6, 7 e 8

1 área bruta indústria	900,0 m ²	
2 área dependente:	0 m ²	
3 área do estacionamento:	0 m ²	
4 custos de construção indústria	750 €/m ² Ab	675 000,00 €
5 custos de construção a dependente	0 €/m ² Ab	- €
6 custos de construção estacionamento	0 €/m ² Ab	- €
7 Custos de Construção		675 000,00 €
8 custos de taxas e licenças	8 €/m ² Ab	7 200,00 €
9 custos administrativos	2,0% do custo de construção	13 500,00 €
10 custos de projecto	6,5% do custo de construção	43 875,00 €
11 Custos de Desenvolvimento		739 575,00 €
12 Encargos Financeiros	5,0% sobre os custos	36 978,75 €
13 Custos Globais		776 553,75 €
14 Margem sobre Custos	15,0% sobre o investimento	116 483,06 €
15 Custos Globais com Margem		893 036,81 €
16 Valor de Mercado Bruto	1100 €/m² Ab	990 000,00 €
17 custos comerciais	5,0% sobre as vendas	49 500,00 €
18 Valor de Mercado Líquido		940 500,00 €
19 Valor do Terreno com Margem		47 463,19 €
20 Valor do Terreno Bruto		41 272,34 €
21 Despesas de Aquisição	7,5% do valor do terreno bruto	2 879,47 €
22 Valor do Terreno Líquido		38 392,87 €

38 000,00 €

LOTE 6 1 578,00 m²

24,08 €/m²

LOTE 7 1 518,00 m²

25,03 €/m²

LOTE 8 1 480,00 m²

25,68 €/m²

4. Resumo Geral

RESUMO GERAL					
Designação	Áreas			Método Avaliação	Valor do Imóvel no Estado Actual
	terreno (m2)	Abc		Residual Estático	
		Cave (m2)	RC (m2)		
Lote 1	1 655,50	650,00	650,00	55 500 €	55 500 €
Lote 2	1 754,00	750,00	750,00	64 000 €	64 000 €
Lote 3	1 741,00	750,00	750,00	64 000 €	64 000 €
Lote 4	1 808,00	750,00	750,00	64 000 €	64 000 €
Lote 5	1 766,50	370,00	370,00	32 000 €	32 000 €
Lote 6	1 578,00	450,00	450,00	38 000 €	38 000 €
Lote 7	1 518,00	450,00	450,00	38 000 €	38 000 €
Lote 8	1 480,00	450,00	450,00	38 000 €	38 000 €
Total	13 301,00	4 620,00	4 620,00	393 500 €	393 500 €

5. Conclusão

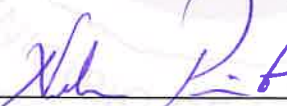
Assim, somos da opinião que à data de **15 de abril de 2025**, o valor total dos 8 lotes industriais será de:

Valor do Imóvel no Estado Atual

393.500,00 €

Trezentos e Noventa Três Mil e Quinhentos Euros

A Comissão de Avaliação,


(Nelson Fernando Oliveira Pinto, Arq.)


(Nuno Artur Carvalho Pereira da Silva, Eng.)


(João Pedro Machado Lopes Carneiro, Eng.)

Anexos: Planta do loteamento