

**Avaliador: Nelson Deodato Valadão Furtado**  
**Titular da Cédula Profissional nº 50679 da Ordem dos Engenheiros**

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

Proprietário: Município das Lajes das Flores

N.º de proc.º: NF 01/2016

Data da Vistoria: Outubro de 2016

**I. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Rua: Urbanização Ângelo de Freitas Henriques

N.º/Lote: 34

Localidade: Lajes das Flores

Fracção/Andar  
:

Freguesia: Lajes das Flores

Concelho  
:

Lajes das Flores

Ilha/Distrito  
:

Ilha das  
Flores

Confrontações:

Norte: Rua A - Urbanização Ângelo de  
Freitas Henriques

Sul: Av. do Emigrante (Estrada Regional)

Nascente: Rua Pe. Américo Caetano Vieira  
:

Poente: Estacionamento Público Municipal  
:

**II. CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona em que o imóvel está situado** – Trata-se de uma Zona Residencial

**Tendências de Desenvolvimento** – Trata-se de uma Zona Estabilizada

**Acessos** – Trata-se de uma zona de Bons Acessos.

**III. DESCRIÇÃO E SITUAÇÃO DA PROPRIEDADE**

**Natureza da propriedade** – Trata-se de uma hospedaria e um lote para construção anexo.

**Inscrições Matriciais do Imóvel Objecto de Avaliação**

Artº 737

Certidão de Registo nº

**Construção:** Trata-se de um prédio Urbano constituído por um edifício destinado a serviços com anexo e grande logradouro. O edifício foi construído há cerca de 50 anos e encontra-se em mau estado de conservação.

**Estrutura** – Estrutura constituída por paredes de alvenaria de pedra.

**Acabamentos** – Acabamentos de boa qualidade, mas em muito mau estado.

**Composição** - Uma hospedaria (5 quartos de cama) com restaurante e um anexo para arrumos.

#### IV. AVALIAÇÃO

### 1. Método do Custo (Custo de Substituição)

A. Valor do Terreno	4.670 m <sup>2</sup>	X	15,00 EUR/m <sup>2</sup> =	70.050,00	EUR
B. Custos de Infra-estruturas					EUR
C. Custo da Construção (*):					
Hospedaria	255 m <sup>2</sup>	X	0,00 EUR/m <sup>2</sup> =	0,00	EUR
Arrecadação	77 m <sup>2</sup>	X	0,00 EUR/m <sup>2</sup> =	0,00	EUR
Alpendres	25 m <sup>2</sup>	X	0,00 EUR/m <sup>2</sup> =	0,00	EUR
	m <sup>2</sup>	X	EUR/m <sup>2</sup> =		EUR
	m <sup>2</sup>	X	EUR/m <sup>2</sup> =		EUR
					EUR
			Total de C	0,00	EUR
D. Custos Indirectos (incluindo de comercialização)		%	S/Total C	0,00	EUR
E. Margem do Promotor/Empreiteiro		%	S/ C + D		EUR
F. Depreciação Física (a descontar apenas no caso de edificio existente – Tabela ROSS-HEIDECKE)					EUR
PVT (Presumível Valor Transacção (A + B + C + D + E – F))			=	70.050,00	EUR
(*) custos desdobrados por cada corpo edificado, anexos, etc...)					

**Observações:** Atendendo ao mau estado geral dos edifício, nesta avaliação só foi considerado o valor do terreno

## V. CONCLUSÕES

Com base em todos os factores relevantes conhecidos que condicionam o valor da propriedade e tendo em consideração os métodos e cálculos anteriormente expostos, sou da opinião que:

O Presumível Valor de Transacção do prédio, tal como se encontrou à data da vistoria, é de 70.000 EUR (setenta mil euros).

As minhas conclusões são apenas válidas para o fim a que se destina a presente avaliação.  
Comprometo-me a manter sigilo sobre estas e a tratar confidencialmente todos os dados a que tive acesso durante o trabalho.

Data do relatório 14/10/2016

Assinatura: Nelson Duarte Ribeiro