



AMI 20 470

Contactos

**Roberto Couto
Graça Mota**

**967 822 693
296 582 041**

Tipo de Avaliação

Potencial Valor Imobiliario

Cliente

MysticIslands,Lda

Data do Relatorio

17/01/2024

A pedido de

Referencia do pedido

Identificação do ACTIVO

ACMIA

Contactos Movel e e-mail



A QUALIDADE vale sempre mais

Empresa Avaliadora e a Consultora de Construção

A presente Avaliação foi elaborada por Consultor Independente, representante da BLUEWATER PORTUGAL LDA Mediadora Imobiliária e em função do tipo da avaliação também pela SORMENA LLDA

VISITA E DOCUMENTAÇÃO

Tipo Operação	Classificação do imóvel	Data Última Avaliação	10/03/2024
Visita Acompanhada	R.Couto	Dificuldades Observadas	nenhuma

Documentos Fornecidos para Avaliação

Certidão Teor CRP Generica	Caderneta Predial Urbana CPU	Levantamento Topograf
Certidão Teor CRP Fracção Autonom	Caderneta Predial Rustica CPR	Constituição P.H.
Plantas Arquitectura	Licença Utilização	Ficha Técnica Construç
Certificado Energetico	Declaração de Insenção	Relatorio Anterior
Alvará de Exploração	Contractos Arrendamento	Custos Condominio
Orçamento de Obras	Alvará de Construção	Custos IMI
Outros	Pedidos de Viabilidade	Custo AIMI

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Continente

Ilha

S.Miguel, Açores

Concelho

Vila Franca do Campo, concelho de destino por excelencia

Freguesia S.Miguel

È a freguesia com mais procura e mais valor do concelho

Rua Vila do Porto

Estrutura viaria consolidada

Codigo Postal 9680-186

Confrotaçõ: Oeste e Norte AGC e Leste e Sul Vias de Comunicação

Estacionamento Optimo

CARACTERÍSTICAS LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E PONTUAÇÃO

Zona	Optima	
Acessos	Optimo	
Centro Saude	Optimo	200m
Escolas	Optimo	100m
Zonas Lazer Crianças	Optimo	100m
Ruido	Optimo	Pouco ou nenhum
Urbano Consolidado		A Rua Vila do Porto está consolidada com dois unicos moradores
Estacionamento	Optimo	
Serviços Gerais	Optimo	300m
MiniMercado	Optimo	100m
Praia	Optima	450m
Transportes Publicos		100m
Serviços religiosos		100m
Centro Comercial		500m
Serviços Publicos		150m
Policia		250m
Estrturas desportivas		50m

A QUALIDADE vale sempre mais

CARACTERISTICAS CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL E PONTUAÇÃO

Idade	73 anos	1950
Tipo Construção	Alvenaria de Pedra e Betão	
Salubridade construção	Optima sem fissuras ou indicadores de patologias de estabilidade	
Humidades	O tipo de materiais construção comportamento optimo	
Isolamentos Termicos e Acusticos	Eventualmente os Caixilhos	
Caixilharia	Repintar ou substituir por caixilhos com rotura termica e acustica	
Pinturas	repintura para 2024	
Pavimentos	Optimos pavimentos de qualidade e sem desgastes	
Aguas e Esgotos	Tudo a funcionar	
Casas de Banho	Todas a funcionar e espaçosas	
Cozinhas	As duas a funcionar	
Rede Electrica	Revisao para 2024	

CARACTERISTICAS UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL E PONTUAÇÃO

Casa de Apoio	Sim
Piscinas	Não
Jardins	Sim
Garagem	Sim a céu aberto
Exposição Solar	Boa
Ruido vizinhança	Não há ruido, pois não tem vizinhança
Ruido via comunicação	Rua de sentido único com dois moradores
Consolidação urbana da rua em que	Consolidada
Iluminação da Rua	Boa
Segurança	Boa
Ar condicionado	Não
Alarme	Não

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AREAS E UTILIZAÇÕES**Valor Final**

Terreno					
Gleba 1	m2	1294	Valor calculado pelo metodo comparativo de terreno urbano		345 150,00
Gleba 2	m2	1007	Valor calculado pelo metodo de rendimento		320 800,00
Implantação		219			
Abconstrução		342	Valor calculado pelos preços constantes actuais de construção		892 620,00
Cozinha de Apoio		23			
Lavandaria		4			
Casa Banho Exterior		4			
Area de Quinta e Jardim		1082			
Terraços		79			
Logradouro		1082			

CUSTO CONSTRUÇÃO M2 Á DATA

	tipo	ano	area	valor	medio/m2	
					2 000,00	Abaixo da media

PROSPECÇÃO MERCADO TERRENOS DE VENDA MESMA ZONA E FREGUESIA

	tipo	ano	area	valor	medio/m2
					150,00

A QUALIDADE vale sempre mais

RELATÓRIO DE IMAGENS



RELATÓRIO FINAL

FACTORES/CONSIDERANDOS/COEFICIENTES DE AVALIAÇÕES

Terreno	Gleba 1	1294	Gleba 2	1007	Total 1	Total 2
Preços	150,00	194 100	150	151 050	345 150	345 150
Coefficiente de Localização	1,35					465 953
Coefficiente de Infraestruturas	0,05					17 258
Coefficiente de Acessos	0,05					17 258
Coefficiente de Rendimento Gleba 2	0,4					138 060
Coefficiente de Transportes Publicos	0,025					8 629
Coefficiente de Proximidade de Unidade Saude	0,03					10 355
Coefficiente de Exposição Solar	0,05					17 258
Coefficiente de Vida Exterior Areas Lazer	0,04					13 806
Coefficiente de Conforto estacionamento	0,025					8 629
Coefficiente de Conforto Compras Mercarias	0,03					10 355
Valor Terreno 1					345 150	
Valor Terreno+Coefficiente majoração de Rendimento					320 800	
Moradia		342				
Valor de construção m2 á data Inc Impostos		2 000			684 000	684 000
Coefficiente Conforto Ruído e Vizinhança	0,05					34 200
Qualidade Construção	0,01					3 420
Conforto Acustico	0,05					34 200
Ar condicionado	-0,03					-20 520
Coefficiente de IML/AIMI	0,18					123 120
Condição de Pinturas	-0,05					-34 200
Patologias de Humidades	0,03					20 520
Substituição de Caixilharia	-0,04					-27 360
Arranjos Exteriores e Piscina	-0,20					-136 800
Pavimentos	0,05					34 200
Cozinhas 2	0,04					27 360
Casas de Banho	-0,06					-41 040
Instalação Electrica	-0,04					-27 360
Quinta	0,03					20 520
Arruamento Movimento	0,05					34 200
Garagem	-0,12					-82 080
Area de Terracos	0,20					136 800
Vistas	0,07					47 880
Salubridade	0,04					27 360
Vedação e Segurança	0,05					34 200
					-369 360	892 620
Rendimento Gleba 2 a 20 anos data de hoje						320 800
Potencial Valor Apos Investimento						2 800 000
Conclusao Investimento M/L Prazo (Three Million Dollar House)						
O Investidor está a Comprar um Activo de Valor						1 558 570,00
IRC a pğara pelo vendedor em funçao valor de venda						201 536,07
comissoes de 5% em funçao valor de venda						55 000,00
O Comprador Investe no Activo cerca de para melhorar o activo e valorizar						-369 360,00
O Comprador Recebe de Rendimentos a 20anos						365 712,00
O Investimento Real e de						1 192 858,00
Apos o Investimento o Comprador fica com um Activo com Potencial valor de:						2 800 000,00
O valor liquido de venda é						1 100 000,00

Relatório Final e Conclusivo



Este Activo que se pretende vender pelo valor Global de $(650000+427773)=1\ 077\ 733,00€$

Caso incorpore um Investimento no activo de $369\ 360,00€$ o Total Investido passa para $1\ 444\ 093,00€$

Deduzindo o valor das rendas seguras no valor de $365\ 712,00€$ o Valor Investido passa para $1\ 081\ 381,00€$

O Valor do Activo apos os melhoramentos,segundo os coeficientes actuais, passa para $1\ 920\ 198,00€$,gerando no imediato uma mais valia de $838\ 817,00€$.Podemos nos comprometer com a Obra evitando assim a procura de Empreiteiros

Este activo em dez anos poderá a pssara valer segundo estatística cerca de $2\ 400\ 000,00€$ a $3\ 000\ 000,00€$

Todos os factores de ponderação foram considerados nesta avaliação,como se pode verificar pela mesma. Depois de abordagem e na tentativa de corrigir eventualmente algum erro para facilitar a venda chegou-se a seguinte conclusao:

Esta activo é constituído por duas Glebas de terreno a nº1 e a nº2

Considero a hipotese de venda da Gleba 1 da habitação

650 000,00

A Gleba 2 com contracto de arrendamento com a CMVFC esta avavliada pelo metofdo de rendimento

tendo sido considerado uma yeld media actual de 3,3%/ano e um txa de risco de 1,2% dada a natureza do contracto

que alem de ser considerado de zero risco,é prepetudo ooferendo a vantagem do valor ser o suficiente para manter os Os custos anuais da habitação o que é uma vantagem consideravel.

Valor da Gleba 2 data da avaliação $(1604^{*12})/(4,3+1,7)=$

320 800,00

POTENCIALIDADE DO ACTIVO

Este activo tem potencial para moradia de familia,de elevada qualidade chegando a ser Projetado no 1ºPiso duas Suites de elevada qualidade e Clauset com grande espaço para arrumo de roupas pessoais, e outras

Os Terraços com cerca 100m2 oferece a oportuniade de se construir 2 T0 ou até um T 1 de elevada qualidade No Primeiro Piso,concluir a casa de banho e Escritorio/Recepção gerando uma mais valia muito importante no Investimento.

Caso o Investidor Opte por Investir para rendimento pode este optar,caso seja de elevada qualidade 2 Suites de elevada qualidade e dois T0/1 de Elevada qualidade

O Exterior da Casa nomeadamente a cozinha exterior com forno de lenha pode ser melhorada

Podendo ser um produto comunitario de grande interesse para quem gosta de cozinhar

A Lavandaria exterior e Casas de banho podem ser melhoradas oferecendo um complemento de vida Exterior com muito interesse.

Uma pergola e zona de estar está ambem pensada quer como zona de refeições no exterior quer como zona de estar na optica dos seroes á volta da fogueira

A Piscina ou um Jackuzi para 10 pessoas são oluções a considerar em função do destino final do do Produto que se pretende.

A vantagem de rendimento seguro mensal suficiente para manter a casa e funcionario é uma vantagem no mercado-

A QUALIDADE vale sempre mais

Esta avaliação é de 17/03/2024 Assinada pelo Gerente da Blue Water Portugal JRobertoCouto

A QUALIDADE vale sempre mais



A QUALIDADE vale sempre mais

