

AVALIAÇÕES E VISTORIAS IMOBILIÁRIAS

QUEM





SOMOS?



A DNN, LDA. é uma Empresa especialista em Avaliações e Vistorias Imobiliárias cobrindo todo o território Nacional.

A Empresa possui diversos Colaboradores executando diariamente avaliações para Instituições de Crédito, Seguradoras e Particulares e ainda reclamações em sede de Imposto Municipal de Imóveis.

Realiza também com frequência análise de prospecção de mercado e de viabilidade comercial de empreendimentos habitacionais ou de serviços para importantes Promotores nacionais e estrangeiros.



A Empresa é certificada pela CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o nº de Registo AVFII / 05 /008 elaborando os seus relatórios de acordo com os Regulamentos 8/2002 e 1/2005.

As Avaliações são executadas de acordo com os métodos mais adequados à avaliação a realizar, aplicando-se com mais frequência os métodos:

- |1| Método dos custos correntes e substituição de factores.
- |2| Método comparativo ou Método de Mercado.
- |3| Método de actualizações de rendas futuras.
- |4| Método dos múltiplos do Rendimento.
- |5| Método de substituição ou Método do custo de reposição amortizado.
- |6| Método residual.

QUEM SOMOS?



A close-up photograph of a hand holding a pen, positioned over a document. The document features a dashed line for a signature and a blue ink signature. The image is overlaid with a large, semi-transparent blue circular graphic on the left side.

QUEM NOS



REPRESENTA?

REPRESENTA?

PRINCIPAL RESPONSÁVEL PELA EMPRESA

CURRICULUM VITAE

NOME: PEDRO MANUEL MAGALHÃES SERPA PINTO
RUA PADRE LUÍS DE ALMEIDA Nº 69 – 4150 PORTO
TELEF.: 22 610 13 13 / 91 7 33 28 53 · e-mail: diopi@mail.telepac.pt

DATA NASCIMENTO: 28/07/1963 | NATURALIDADE: PORTO | B. I. Nº: 5933760

HABILITAÇÕES LITERÁRIAS

Engenheiro Mecânico: U.P média final de 11 valores

HABILITAÇÕES COMPLEMENTARES

Sócio-Gerente da Empresa do ramo de Consultoria em construção,
Avaliações e Vistorias: DNN - Lda.

Avaliador imobiliário oficial registado na CMVM com o nº de registo
AVFII/05/008/001

Membro efectivo da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Ordem dos Avaliadores.

Possuidor de seguro de responsabilidade civil Profissional o qual garante
a cobertura de danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros
decorrentes do exercício da actividade de "Perito Avaliador Imobiliário"
no valor de Euros 250.000 junto da companhia de seguros FIDELIDADE
- MUNDIAL

Consultor de Empresas e Promotores Imobiliários.



CLIENTES HABITUAIS



Apesar da Empresa possuir âmbito nacional, e realizar muitas avaliações no país somos especialistas em avaliações e vistorias imobiliárias no concelho do Porto e concelhos limítrofes.

Executamos avaliações e vistorias imobiliárias nos concelhos do Porto, Vila Nova de Gaia, Vila da Feira, Matosinhos, Maia, Gondomar, Vila do Conde, Paredes e Penafiel, concelhos onde mantemos uma base de dados sempre actualizada que inclui:

- Valores de mercado de terrenos por concelhos e freguesias.
- Tipo de construção mais frequente por concelho e freguesias.
- Valores de custo de construção habitacional por metro quadrado atendendo à qualidade dos acabamentos e zona inserida.
- Valores praticados no mercado de habitação por concelho e freguesias.

Empresa Avaliadora Oficial:

Grupo BES (Multiger S A)

Grupo Caixa Geral de Depósitos

Banco BANIF

Grupo BPI (Unidade de Avaliação de Activos)

e ...

EDP

Quimigal

Portugal Telecom

Grupo Nelson Quintas / Habinel

Construtora Teixeira Duarte

Construtora Edifer

Predibisa

...

CLIENTES HABITUAIS





DOSSIER DE



AVALIAÇÃO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



DNN LDA - AVALIAÇÕES E VISTORIAS IMOBILIÁRIAS

Rua Padre Luís de Almeida n. 69 - 4150 Porto

Telef.: 22 998 37 17 / 91 733 28 53 | Fax: 22 616 03 93

e-mail: diopi@mail.telepac.pt

DOSSIER DE AVALIAÇÃO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



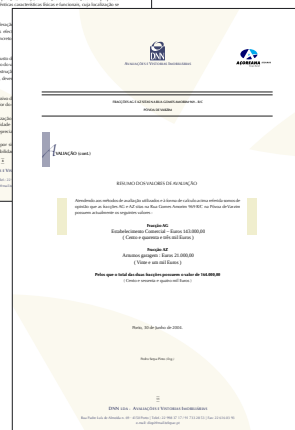
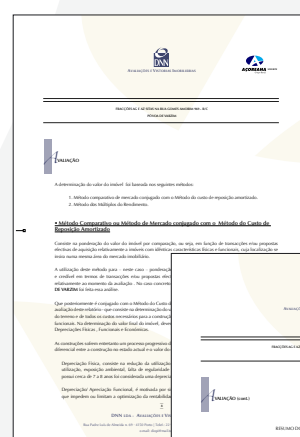
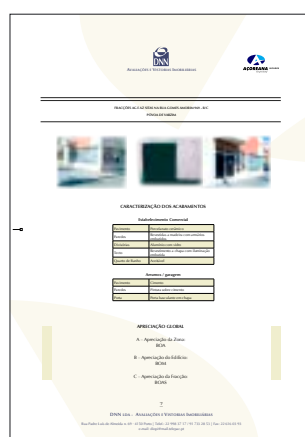
FRACÇÃO A

SITA NA VILA DA REPÚBLICA
PRELUSIA DE MINAS
CONCELHO DE VILA NOVA



DNN LDA - AVALIAÇÕES E VISTORIAS IMOBILIÁRIAS
Rua Padre Luís de Almeida, n.º 69 - 4130 Porto | Tel.: 22 908 37 17 / 91 731 28 53 | Fax: 22 616 03 93
e-mail: dnp@dnndn.pt

EXEMPLO DE
APRESENTAÇÃO
EFFECTUADA PARA
AÇOREANA





EDIFÍCIO GENIUS

ANÁLISE AO EMPREENDIMENTO

PARA A EMPRESA

LEGACY GEST



EXEMPLO DE ANÁLISE
EFFECTUADA PARA
EMPRESA IMOBILIÁRIA



Relatório de Avaliação



BPI

Unidade de Avaliação de Activos



DNN LDA - AVALIAÇÕES E VISTORIAS IMOBILIÁRIAS

Rua Padre Luís de Almeida n. 69 · 4150 Porto

Telef.: 22 998 37 17 / 91 733 28 53 | Fax: 22 616 03 93

e-mail: diopi@mail.telepac.pt

numa estrutura verticalizada de actividades de transporte e serviços afins. Face à modificação em 1993 do regime aduaneiro decorrente da adesão de Portugal à CEE e da supressão de fronteiras a TERTIR acionou diversos mecanismos, não importantes para o presente relatório, renegociando os contratos que mantinha com o Estado Português que culminaram na Resolução do Conselho de Ministros nº 80/96 e é nesse contexto que a TERTIR celebra com o Estado um novo Acordo de Manutenção da Concessão da Exploração dos Terminais Internacionais Rodoviários de Mercadorias de Alverca e do Freixoire em moldes diferentes dos iniciais e com horizontes temporais pré-estabelecidos.

Desta sucinta explicação da actividade da empresa, especificidades e contratos sob os quais desenvolve a sua actividade, a **numa perspectiva meramente de avaliação imobiliária – como adiante se compreenderá – resultam dois importantes pontos:**

1. O horizonte temporal do contrato resultante da Resolução do Conselho de Ministros nº 80/96 é até 1 de Fevereiro de 2006 não podendo a empresa tomar compromissos após essa data o que significa que os contratos de prestação de serviços existentes com as diversas entidades nos terminais resolvem-se (resolvem-se-lam) nesta data (Cláusula 12ª nº 2 – Acordo de manutenção da concessão da exploração dos terminais internacionais rodoviários de mercadorias de Alverca e do Freixoire, celebrado entre o Estado Português e a Terir – Terminais de Portugal S. A.). A Sociedade proponente tem vindo a realizar contratos de prestação de serviços com as diversas entidades que ocupam as instalações, por períodos curtos, e com cláusulas de resgate de 60 dias. Do ponto de vista imobiliário este facto resulta importante pois não se tratam de contratos de arrendamento tradicionais, permitindo desta forma que a sociedade proponente possa vir, no futuro, a seleccionar apenas os contratos mais vantajosos promovendo a renegociação de outros ou angariando novos clientes. Este facto permite ainda que o Método de rendimento, na sua versão de rendimento potencial, possa ser aplicado neste relatório.

2. Que de acordo com a Cláusula 3ª – nº 1 – do Contrato de manutenção da concessão da exploração dos terminais internacionais rodoviários de mercadorias de Alverca e do Freixoire, celebrado entre o Estado Português e a Terir – Terminais de Portugal S. A., o Estado Português compromete-se a manter em funcionamento apenas na vigência do contrato os serviços aduaneiros habilitados a proceder a todas as operações e formalidades relacionadas com o desembarque de veículos e mercadorias, não havendo garantias que tal se mantenha após a data de 1 de Fevereiro de 2006. Do ponto de vista de avaliação imobiliária este ponto é importante pois a TERTIR poderá perder uma das suas mais valias e sobre a qual muitas empresas se mantêm instaladas em armazéns e terminais. Em conversas várias com diversos operadores, todos foram unânimes em considerar o funcionamento das instalações alfandegárias no interior do terminal, como a grande mais valia do mesmo. Por esta razão, o presente relatório de avaliação, apresentará, no que respeita a dois métodos de avaliação, uma abordagem imobiliária na condição em que os serviços aduaneiros e da Guarda Fiscal se mantêm no terminal e uma outra em que tal não se verificará.

ENQUADRAMENTO URBANO

A localização do terminal objecto de análise neste relatório é **EXCEPCIONAL**. Situa-se nas proximidades de duas grandes e importantes infra-estruturas – porto de Leixões e aeroporto Francisco Sá Carneiro – o que traduz, desde logo, a importância da localização.

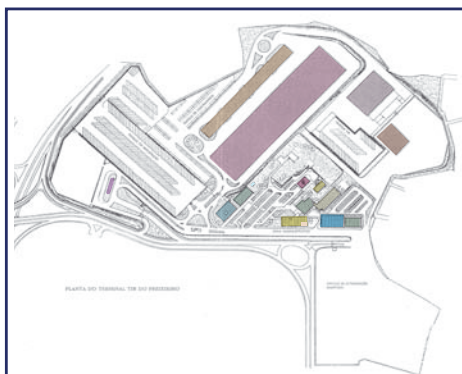
(CONT. PÁG. 7)

8	CANTINA E BANHEIROS - PAVILHÃO PRÉ-FABRICADO EM MADEIRA		Art.2663	270
9	BAR - SALA DE CONVÍVIO E SERVIÇOS DE APOIO - PRÉ-FABRICADO EM MADEIRA		Art.2663	290
10	POSTO DE ABASTECIMENTO PARA COMBUSTÍVEIS	OFICINA	Art.2663	25
11	POSTO DE TRANSFORMAÇÃO	OFICINA	Art.2663	50
12	EDIFÍCIO PARA ESCRITÓRIOS COMPOSTO POR 34 DIVISÕES CONSTRUÍDAS NA PARTE DESCOBERTA DO ARTEMAI - CHAMAM PRÉ-FABRICADOS	ADMINISTRATIVOS	Art.2798	823
13	EDIFÍCIO PARA ESCRITÓRIOS COMPOSTO POR CAVI = RC + 1ª + 2ª + 3ª ANDAR CONSTRUÍDO NA PARTE DESCOBERTA DO ART.2663 - EDIFÍCIO MATOSINHOS	ADMINISTRATIVOS	Art.2926	2725 (Área coberta é de 763 m2)
14	ARMAZÉM PARQUE E VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA CONSTRUÍDO NA PARTE DESCOBERTA DO ART.2663 - ARMAZÉM CARGA GERAL 3	ARMAZÉM	Art.2868	3870
15	EDIFÍCIO PARA ESCRITÓRIOS COM RC E 3 ANDARES - EDIFÍCIO LEIXÕES	ADMINISTRATIVOS	Art.3398	2150 (Área coberta é de 720 m2)
16	ARMAZÉM DE PENDURADOS. TRANSSAULTECA	ARMAZÉM	Construído recentemente. Não possui arrendamento na repartição de finanças	600
TOTAL CONSTRUÇÃO				37.300,00

Nota: A caderneta predial do Art. 2663 refere que a área que integra o complexo de edifícios, armazéns, oficinas, parques e vias de circulação interna do terminal internacional rodoviário TIR do Freixoire possuem superfície coberta de 25.500 m2 e de superfície descoberta 244.500 m2 o que totaliza 270.000 m2 de terreno. Por outro lado, a lista a que se refere o nº 1 do artigo 1º do Decreto Lei nº 199/2004 de 18 de Agosto – Imóveis do domínio privado do Estado Português – refere que o mesmo terminal possui 31.253,4 m2 de área coberta e 238.746,6 m2 de área descoberta o que também totaliza 270.000 m2 de terreno.

As diferenças verificadas – para as descritas na lista a que se refere o nº 1 do artigo 1º do Decreto Lei nº 199/2004 de 18 de Agosto – encontram-se justificadas no mapa abaixo.

	Caderneta predial do Art. 2663	nº 1 do artigo 1º do Decreto Lei nº 199/2004 de 18 de Agosto – Imóveis do domínio privado do Estado Português	Avaliação	Obs.
Área coberta	25.500,00	31.253,40	32.292,00	A diferença encontra-se nos 600 m2 do armazém TRANSSAULTECA não registado, e em 438,6 m2 não separados nos edifícios Bar/ Cantina
Área descoberta	244.500,00	238.746,60	237.708,00	
Total	270.000,00	270.000,00	270.000,00	



MÉTODO DO RENDIMENTO

Foram aplicadas a abordagem e a as fórmulas tradicionais do método do rendimento. **NO ENTANTO, ATENDENDO A QUE NÃO EXISTEM CONTRATOS TRADICIONAIS DE ARRENDAMENTO NO TERMINAL** – apenas contratos de prestação de serviços e mesmo esses com alguma precariedade em virtude do horizonte temporal da concessão – não foram tomados em conta os valores de rendimento actuais mas sim os POTENCIAIS rendimentos futuros tendo como comparação e base os rendimentos de propriedades análogas – embora de menor dimensão – da envolvente directa do terminal.

NO PRESENTE RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO UTILIZAREMOS AS RENDAS BRUTAS PELO QUE, E POR CONSEQUÊNCIA, IREMOS TAMBÉM APLICAR A TAXA DE CAPITALIZAÇÃO BRUTA DE 9%.

Reportando-nos às bases descritas no item “Mercado Local” e para melhor interpretação dos cálculos do valor do terminal do Freixoire, que a seguir se expõe, é importante considerar-se o seguinte:

VALORES ATRIBUÍDO AO TERRENO

Analisando com cuidado a morfologia do terreno e sua implantação verifica-se que não se pode valorizar os 270.000 m2 em análise de igual modo.

Com efeito do lote total destacam-se duas zonas que deverão ser maior valorizadas em virtude da sua exposição directa perante a Avenida principal de acesso ao terminal e de acesso à EN 107 em direcção ao aeroporto. O terreno a nascente, com cerca de 40.000 m2 e onde se encontra o parque de contentores, possui actualmente uma valorização acrescida devido ao facto de recentemente a C. M. de Matosinhos ter levado a cabo infra-estruturas rodoviárias de acesso interior cujo propósito foi o de permitir acessos às futuras instalações da cadeia IKEA.

Estes terrenos poderão porventura serem destacados no futuro.

Legenda:

Área estimada de maior valorização	135.000 Euro/m2
Restante área	60.000 Euro/m2





Relatório de Avaliação



DNN LDA - AVALIAÇÕES E VISTORIAS IMOBILIÁRIAS

DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO NO ESTADO ACTUAL



Em termos de funcionamento o hotel divide-se em:

- Piso -2 | Garagens e zonas técnicas
- Piso -1 | Banheiros e vestiários do pessoal de serviço, cantina, instalações sanitárias de um dos restaurantes, gabinetes de trabalho, armazéns
- Piso 0 | Entrada principal, recepção, zona de restauração e gabinetes
- Piso 1 | Centro de Congressos com capacidade para 1400 pessoas
- Piso 2 | Pequeno centro de fitness, uma piscina ao ar livre, e banheiros e vestiários de ambos os sexos.
| Está previsto a construção, durante o ano de 2007, de um "Health Centre" neste piso. Estas obras prevêem a execução de SPA, remodelação dos banheiros existentes e do centro de fitness, execução de cobertura da piscina e de todas as funcionalidades inerentes à exploração do "Health Centre".
| A construção do "Health Centre" neste piso é razão pela qual a sociedade proponente pretende realizar uma nova operação financeira.

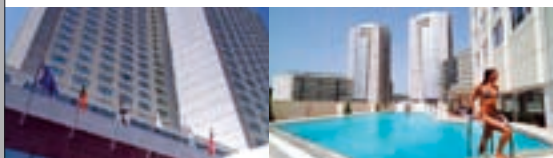
DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO NO ESTADO ACTUAL



É um edifício constituído por estrutura resistente de betão armado, com a particularidade que entre o piso -2 e o piso 2 todas as paredes são paredes resistentes. É revestido exteriormente por mármore e granito até ao piso 2 e painéis decorativos pré-fabricados de betão nos restantes pisos. Os vãos são em alumínio termolacado. Possui sistema geral de ar condicionado, sistemas de detecção e extinção de incêndio e iluminação de emergência.

Os acabamentos são os usuais na hotelaria. Assim, para os espaços nobres temos:

- Recepção e hall de entrada:
 - . pavimentos em mármore
 - . paredes pintadas e em mármore
 - . tectos falsos em gesso cartonado, pintados, com iluminação incorporada
- Quartos:
 - . pavimentos alcatifa no quarto
 - . paredes pintadas e revestidas a papel decorativo no quarto
 - . pavimento em material cerâmico na instalação sanitária
 - . revestimento a material cerâmico na instalação sanitária
 - . Bancada de lavatório em mármore
 - . tectos pintados



MERCADO LOCAL

Atendendo à especificidade do imóvel a avaliar, não foi feita nenhuma prospeção na envolvente directa ou mais distante sobre imóveis comparáveis.

Como adiante se referirá, os métodos de avaliação aplicados no presente relatório dispensam a realização de uma prospeção específica de unidades hoteleiras comparáveis com excepção da prospeção dos valores de terrenos na envolvente directa para a correcta aplicação do método do custo de reprodução.

Foi executada uma prospeção de mercado ao nível de preços de terrenos que permitiu concluir que o valor mais ajustado será de € 1.250,00 / m².



"The valuation of hotel properties differs from the valuation of other real estates in the fact that the points an appraiser must clarify are not physical features primarily, and the basic area of the building is not the most important value factor. In the appraisal of the hotel real estate the appraiser must primarily find out the success preconditions for the business of the object because there is really no alternative use to the hotels because of the way they are built."

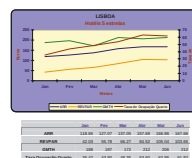
The income approach was found to be a method which is most suitable for estimation of the hotel properties. Other methods can be used as checking methods. The contents of the market analysis for hotel real estates and the progress of the estimation process were presented. It was stated that separation of the value of the hotel real estate and value of the business is in some cases a controversial and difficult question."

Abordamos com detalhe a presente avaliação na perspectiva de rendimento (Método Cash Flows). A diferença entre o estudo apresentado em finais de 2005 pela empresa "PricewaterhouseCoopers" é que esta se baseou em projecções enquanto que na presente avaliação as análises foram feitas TENDO POR BASE O ESTUDO - FOUR YEARS FORECAST - enviado pela própria sociedade proponente que apresenta parâmetros inferiores à média dos hotéis de 5 estrelas da cidade de Lisboa.

Apresenta-se de seguida algumas dessas diferenças:

ANP - Gabinete de Estudos & Estatísticas

Estudo Turístico Lisboa - 1º SEM 2005



OBJECTO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório concentra-se em determinar o valor de um terreno com 21.700 m² de área situado no rectângulo das ruas Azevedo Coutinho / Av. da Boavista e a proposta viária que ligará a Rua Azevedo Coutinho com a Rua Primeiro de Janeiro na cidade do Porto.

Para o referido terreno está aprovado um loteamento comportando 5 lotes que permitirá a seguintes capacidades construtivas:

- 9.787 m² para comércio.
- 47.436 m² para habitação.
- 2.683 m² para serviços.



O loteamento permite ainda a construção de 31.784 m² abaixo do solo para estacionamento.

De uma forma genérica a capacidade construtiva do terreno em análise distribui-se da seguinte forma :

Lote	Área Estacionamento	Área comércio	Área serviços	Área Habit.
1	4.400 m ²	547 m ²		7.151 m ²
2	2.700 m ²	395 m ²		5.800 m ²
3	6.540 m ²	1.187 m ²	1.116 m ²	7.205 m ²
4	5.600 m ²	2.180 m ²		10.688 m ²
5	12.544 m ²	5.478 m ²	1.567 m ²	16.592 m ²
TOTAL	31.784 m ²	9.787 m ²	2.683 m ²	47.436 m ²

ACESSIBILIDADES

As acessibilidades ao terreno são muito boas.

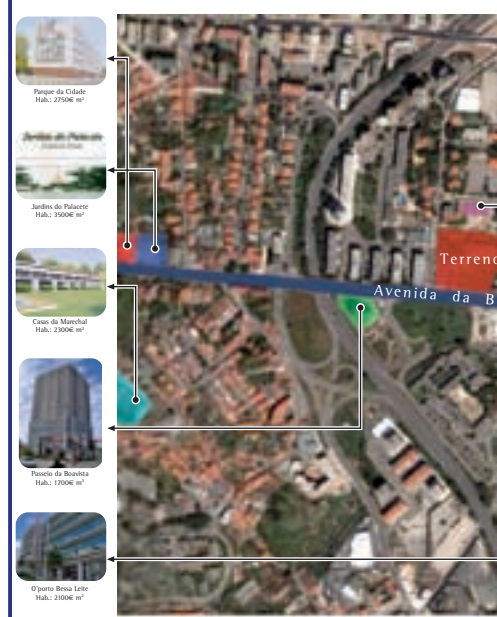
Com efeito , situado na conhecida Avenida da Boavista, perto da Casa da Música, do Parque da Cidade e apenas a 15 km do aeroporto do Porto, o terreno beneficia de excelentes acessibilidades.

Importante notar que 200 mts a oeste do terreno se encontra uma ligação à via de cintura interna da cidade que permite acessar a qualquer saída da cidade.

Do ponto de vista de transportes públicos a zona é muito bem servida por diversas linhas de autocarros. Está previsto no futuro a instalação da linha laranja do Metro de Porto.



Análise Concorrencial - Habitação

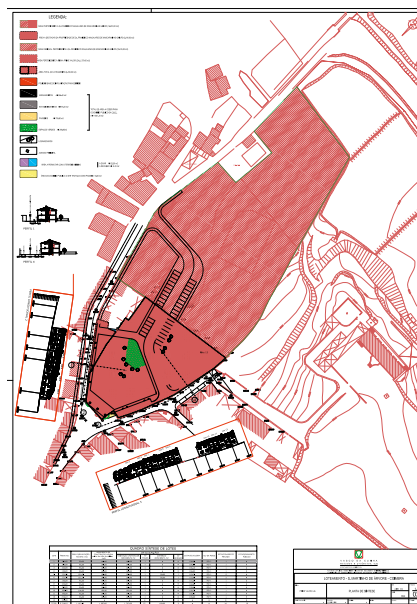




Perspectiva Geral



- 5 -



- 13 -



Infra-estruturas

Ao longo dos últimos anos o Município de Coimbra tem investido fortemente numa rede de infra-estruturas e equipamentos que cobrem praticamente todas as áreas, estando amplamente servido de infra-estruturas de Educação, Saúde, Abastecimento de Água, Saneamento, Desporto e Lazer, Equipamentos de Apoio à Actividade Económica, Recuperação de Património, entre outros.

De salientar as boas acessibilidades que servem o Concelho, nomeadamente:



Rede Viária

Rede Ferroviária

Em relação ao Transporte Rodoviário, as Carreiras de Transportes Públicos cobrem 90,3% das freguesias a que corresponde uma população de 93,5%; 61,3% das freguesias são equipadas com Praças de Táxis a que corresponde 78,8% da população servida com esse serviço; a Rede de Transportes Urbanos serve 67,7% das freguesias a que corresponde uma cobertura de 85% da população.

O Transporte Ferroviário, estações e apeadeiros cobre 35,5% das freguesias a que corresponde uma população de 29,7%, a distância média das freguesias não equipadas a este serviço é de 4,8 km.

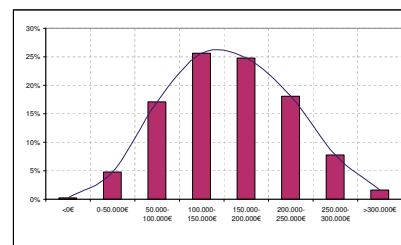
- 30 -



Para a criação dos diferentes cenários, foi programado um algoritmo em Visual Basic através do qual, para 1000 iterações, às quais corresponde um igual número de cenários, se calcularam 1000 VAL's. Estes dados foram posteriormente tratados estatisticamente apresentando-se de seguida os resultados e as respectivas conclusões.

12.1 – Resultados

Apresenta-se de seguida o quadro-resumo da amostra de valores obtida, segmentada por intervalos de variação do VAL de 50.000€.



- 55 -

A título informativo, apresentam-se de seguida os valores de algumas estatísticas descritivas resultantes da simulação.

	Mínimo	Quartil Inferior	Mediana	Quartil Superior	Máximo	Média	D. Padrão
VAL	-8.128 €	165.772 €	154.188 €	265.878 €	377.135 €	156.312 €	68.183



DNN LDA - AVALIAÇÕES E VISTORIAS IMOBILIÁRIAS

Rua Padre Luís de Almeida n. 69 · 4150 Porto | Telef.: 22 998 37 17 / 91 733 28 53 | Fax: 22 616 03 93
e-mail: diopi@mail.telepac.pt