

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 - Cálculo do Valor do m²

					Cálculo de Fatores							
Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m²)	
					Planta Genérica (R\$/m²)	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
AVALIADO		339,73				1,00			3			
Amostra 1	\$2.000.000,00	460,00	\$ 4.347,83	0,90	\$ 815,06	1,00	0,687	0,750	3	1,0391	\$ 3.048,00	
Amostra 2	\$1.000.000,00	200,00	\$ 5.000,00	0,90	\$ 815,06	1,00	0,687	0,750	2	1,0600	\$ 3.575,59	
Amostra 3	\$1.000.000,00	180,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 815,06	1,00	0,807	0,846	2	1,0667	\$ 4.509,87	
Amostra 4	\$1.380.000,00	400,00	\$ 3.450,00	0,90	\$ 815,06	1,00	0,596	0,677	3	1,0450	\$ 2.196,03	
Amostra 5	\$ 750.000,00	309,00	\$ 2.427,18	0,90	\$ 815,06	1,00	0,687	0,750	3	1,0583	\$ 1.732,86	
Amostra 6	\$2.100.000,00	350,00	\$ 6.000,00	0,90	\$ 815,06	1,00	0,687	0,750	2	1,0343	\$ 4.186,62	
									Média	\$3.208,16		
									Limite superior (+30%)	\$ 4.170,61		
									Limite Inferior (-30%)	\$ 2.245,71		
									Amostra fora da média:	\$ -		
									Desvio Padrão	\$2.441,10		
									Intervalo de confiança (80%)	\$4.485,32		
										\$1.931,00		

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$3.208,16/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.