

O REPORTE VERMILHO

THE RED REPORT

Danos dos Ben Imobiliarios e Diligencia Não Paga

Instrumentos Analiticos para Propiedades Danificadas

Diminuição do valor é a diferença entre os valores anteriores e os valores posteriores das propriedades que foram sido danificada ou capturada. Há literalmente centenas de Condições Prejudiciais (CPs) que podem ter um impacto nos valores de bens imobiliarios. Isto inclui a contaminação do meio ambiente, defeitos de construção, questões geotécnicas, domínio eminente, declínio econômico, questões de proximidade, desastres naturais e muitos outros. Embora que a indentificação, categorização, e analizes destes numerosos CPs possa ser uma experiência exaustiva, o trabalho se faz controlável quando as etapas fundamentais e o efeito do valor são considerado numa seqüência lógica.

Os instrumentos fundamentais para a análise das CPs são as *Etapas e a Questões dos Valores das CPs*, o *Modelo da CPs*, o *Gráfico de Bell (The Bell Chart)* e as *Três Proposições ao Valor das CPs*.

MATRIZ DE CONDIÇÃO PERJUDICIAL

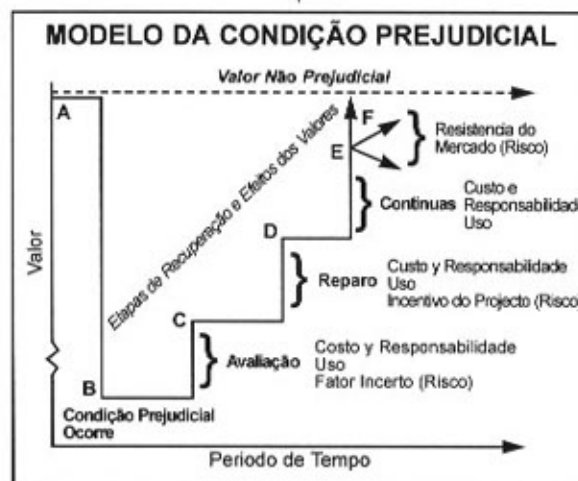
A *Matriz de Condição Prejudicial* descrevem as três etapas de analises e questões relacionados que devem ser considerado para cada CP. Eles são:

- **Etapa de Avaliação** - E nesta etapa onde o dano é avaliado, geralmente por engenheiros, contratantes ou outros peritos qualificados.

- **Etapa de Reparo** - Se reparos são requeridos, eles acontecem durante esta etapa e podem envolver reparação, reconstrução, medidas preventivas de construção e assim por diante.

- **Etapas Contínuas** - Pode haver problemas que se prolongam ou que aparecem depois, associados com a CP. Se e assim essa etapa reflete aqueles fatores relacionados a este periodo.

MATRIZ DA CONDIÇÃO PREJUDICIAL				
		Avaliação	Etapas Reparo	Contínua
Temas	Custo	Custo de Avaliação e Responsabilidade Estudo da Engenharia	Custo de Reparo e Responsabilidade Reparação, Remedias, e Contingencias	Custos de Prolongamento e Responsabilidade Operação e Manutenção (O e M) Monitoração
	Uso	Todos as Perdas de Utilidade Enquanto do avaliação Interrupção Aspectos do Seguridade Restrição do Uso	Todos as Perdas de Utilidade Enquanto do Reparo Perdas do Rendimento Aumento do Gastos Restrição do Uso	Interrupção Permanente Alteração para Ótimo e Melhor Uso
	Riesgo	Fator de Incerto Desconto, si algum, onde la extensão de danos es desconhecido	Incentivo do Projecto Incentivo Financiero, si algum, para completar as reparação	Resistencia do Mercado Resistencia residual, si algum, devido a situação



Dentro de cada etapa, os seguintes questões de valores são considerados:

● **Custo** - Incluído estão todos os Custos Diretos, Custos Relativos e Contingências Relativas a cada fase. Além disso, os indivíduos responsáveis pelo pagamento destes custos deverão ser considerados em relação ao impacto do valor.

● **Uso** - CPs podem afetar ou restringir o uso de uma propriedade. Durante cada etapa, o uso ou utilidade da propriedade deve ser considerado, comparado ao uso durante a *etapa não-prejudicada*.

● **Risco** - Podem haver riscos, do ponto de vista do mercado associado com cada etapa. Os riscos considerados para cada etapa são *Fatores de Incerteza, Incentivo do Projeto e a Resistência do Mercado*, respectivamente.

MODELO DE CONDIÇÃO PREJUDICIAL

Assim como cada CP é analisado caso por caso há uma variedade de impactos que eles tem no valor. O modelo CP ilustra graficamente os questões fundamentais. O primeiro passo com qualquer análise de CP é considerar o valor da propriedade como se não existisse CP. Este é refletido como *Ponto A*. Depois da ocorrência ou descobrimento da CP o valor pode cair a *Ponto B*. Algumas CP requerem avaliação como por exemplo, fazer um estudo do solo ou estudo da engenharia. O valor durante este período é frequentemente o mais baixo, porque um comprador potencial provavelmente requererá um desconto significativo como incentivo a compra de uma propriedade aonde a extensão do dano não é comum.

Ainda que exista uma variedade de padrões que poderia acompanhar a *etapa de avaliação*, o modelo reflete um incremento ao *Ponto C*. Se reparos são requeridos o valor geralmente aumentará quando se completados, como refletido

em *Ponto D*. *Ponto E* reflete o valor da propriedade após consideração do custo, responsabilidade, e questões do uso da *etapa continua*.

Como qualquer outro questão de valor o risco que esta associado com da *etapa continua* poderá ter uma variedade de impactos. Para ilustrar esse conceito, *resistência do mercado* (risco) é refletido com multiplas flechas em *Ponto F*. Naturalmente qualquer questão dentro de qualquer etapa poderá ter um impacto similar negativo, positivo ou neutro no valor, os quais somente podem ser determinados num caso especifico.

O GRÁFICO BELL (THE BELL CHART)

Como o *Gráfico Bell* (The Bell Chart) indica, todas as CPs podem ser colocadas em uma de dez categorias. Danos são comparados e medidos contra o *valor não prejudicado*. Na determinação do impacto no valor, e critico fazer a distinção entre a CP e questões que não tem relação. Por exemplo, condições do mercado podem ser responsáveis pelo mudança no valor que não está relacionada à condição sendo estudada. Além das categorias das CPs, o gráfico ilustra alguns dos varios padrões de valor resultantes das CPs.

PROPOSIÇÃO DO CUSTOS DAS CPS

- Valor Não Prejudicado
 - Efeito dos Valores na Etapa do Avaliação
Custo e Responsabilidade
Uso
Risco (Fator de Incerto)
 - Efeito dos Valores na Etapa do Reparo
Custo e Responsabilidade
Uso
Risco (Incentivo de Projeto)
 - Efeito dos Valores na Etapa Continua
Custo e Responsabilidade
Uso
Risco (Resistencia do Mercado)
-
- = Valor Prejudicado

AS TRÊS PROPOSIÇÕES AO VALOR DAS CONDIÇÕES PREJUDICIAIS

O impacto das CPs nos valores da propriedade é acima de tudo uma pergunta empirica que requer a aplicação de uma ou mais dos três proposições tradicionais ao valor;

1. A *Proposição do Custo* utiliza dados, que incluem ou não os custos e perdas

associadas com a CP.

Esta proposição desconta os custos ou perdas

O GRÁFICO BELL

Dez Classificações de Condições Prejudiciais

CLASSE	CONDICION PERJUDICIAL	ANALISIS	RESULTADO
I	Condição Não Prejudicial ou Condição Benigna	Qualquer CP se não afeta as Vendas Organizadas no Mercado (Se e mais que o mercado: II ou se e menos: IV) Venda/Reasendamento/Contrato do Terreno Construção e Demanda/Compra do Arrendador Ameaca de Confiscação/Processo Judicial Primeira Opção de Recusa/Dupla Escritura	CP tem uma variedade de impactos, quando analisado, varia de caso a caso.
II	Preço fora do Mercado	Motivação Especial para o Comprador Montagem/Expansão Projeto de Redesenvolvimento Feng Shui Ganancia de Curto Prazo	
III	Condição do Mercado	Economia/Oferta e Procura Recessão/Depressão Opção da Arrendamento/Opção Rodante Exercício de Opção	
IV	Condição Temporaria	Vendas de Pressa*/Tragedia** Venda do maior parte do portafolio Grande desocupação/Facilidade Temporaria Manutenção adiada/Legal *Falencia/Provação-Conjuro de Bens-Venda curta **Cena do Crime/Acidente/Enfermedade/Molim/Fogo	
V	Condição Imposta	Problemas com os arrendadores* Dominio Eminente/Vinculo/Taxas Restrição da Escritura/Arrendamento do Terreno Locação/Quota do Arrendamento Desvalorização Fisica/Historica * Espoto-Eletridade-Planta Nuclear/Dano Uso ilegal/Carreira/Ruido de Trafico-Aeroporto	
VI	Condição da Construção do Predio	Defeito da Construção Violação doCodigo de Construção Construção Mal Acabada/Goteiras Desvalorização Funcional	
VII	Condição da Construção Geotécnica ou Sólido	Construção do Terreno (sólo) Drenagem/Tunels Alicerces/Recompactação do Sólido Parede da Retenção ou de inclinação Passagem de Nivel (Compressão do Terreno)	
VIII	Condição do Meio Ambiente	Contaminação do Terreno (solo) Contaminação do Predio Hidrocarbonos/Metals/Solventes Asbestos/Radioativo Água Vertente/Recompactação do Sólido	
IX	Condição Natural	Desastres Naturais Natureza Inundação/Terremoto/Vulcão Tornados/Deslizamento da Terra/Tipos de Sólido Infestação/Enxofre/Pantanal	
X	Condição Irremediavel	Aplicavel a muitas CP em situações severa onde uma perda completa existe ou dívida completa existe	



Danos são comparados e medidos contra o valor não prejudicial. No processo de determinar o impacto no valor, é importante que seja feita uma distinção entre a CP e temas não relacionados. Por exemplo, condições de mercado podem ser responsáveis por uma mudança no valor que não é relacionada com a condição sendo estudada.

O impacto das CP no valor da propriedade é acima de tudo uma questão empírica que requer a aplicação de um ou mais que um das tres proposições tradicionais ao valor:

1. A proposição de comparação das vendas utiliza dados do mercado com e sem da CP.
2. A proposição da capitalização dos rendimentos utilizando fatores de rendimentos e fatores de risco com e sem da CP.
3. A proposta do custo utilizando a dados com e sem os custos e perdas associada com a CP.

O modelo CP junto com as tres proposições ao valor da uma estrutura fundamental para a análise da CP.

associadas com cada etapa do *valor não prejudicado*.

Geralmente, somente aqueles custos e perdas que são da responsabilidade do dono da propriedade são incluídos, porque somente eles afetariam o valor do mercado. (Na prática, se a *resistência de mercado* fosse aplicável provavelmente seria determinado pela *Comparação de Vendas* ou da *proposição da Capitalização do Rendimento*).

2. A *proposição da comparação das vendas* utiliza dados do mercado, com e sem as CPs.

Uma das aplicações mais úteis desta proposição é a análise de vendas unidas. Este poderia ser a comparação entre a propriedade em questão ou propriedade afetadas similarmente, chamadas *áreas de teste* (em *Ponto B, C, D, E ou F*) e propriedades não prejudicadas, que são chamadas *áreas de controles* (*Ponto A*). Ou, uma análise poderia ser feita entre o *valor não prejudicado* da propriedade em questão antes e depois das

CPs. Por exemplo, a diminuição do valor da propriedade que tem sido avaliada mas não reparada seria *Ponto A - Ponto C*.

COMPARAÇÃO DE PROPOSIÇÃO DAS VENTAS

Áreas do Controle dos Dados Mercado
(Não CP, Ponto A)
- Áreas de Teste dos Dados do Mercado
(Com CP, Pontos B, C, D, E ou F)
= Diminuição em Valor

PROPOSIÇÃO DA CAPITALIZAÇÃO DO RENDIMENTO DAS CPs

$$\text{Valor (V)} = \frac{\text{Rendimento Líquido para Operar (I)}}{\text{Porcentagem de Capitalização (R)}}$$



Efeito do Custo } Afeta Rendimento (I)
Efeito do Uso }

Efeito do Risco } Afeta Porcentagem (R)

3. A *Proposição da Capitalização do Rendimento* utiliza fatores de rendimento e fatores de risco com e sem as CPs.

Esta proposição do valor focaliza no impacto que as CPs têm no (1) rendimento (ambos a curto e longo prazo e) perpetuo) e (2) risco (percentagem da capitalização, percentagem do desconto ou ambos). A percentagem do risco por si mesma é a combinação de ambos, riscos de hipoteca e os riscos de lucro.

As *Etapas das CPs e os Questões do Valor, Modelo*

CP e Gráfico Bell (The Bell Chart), juntos com as três proposições ao valor proporciona uma estrutura fundamental para a análise das CPs.



N e e c i t a M a i s I n f o r m a ç ã o ?



(949)362-1601

Bell Anderson & Sanders, L.L.C.