

Memorial da Avaliação

Tipologia Apartamento

1 Responsável

Avaliador

Leandro Giamas lafigliola

Atuação

Arquiteto

Data

terça-feira, 10 de setembro de 2019

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Avaliação de imóvel usado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda
- Descrição: Tipologia apartamento – Município Joinville
- Endereço: Rua Juliano Busarello, 250 – Bairro Itinga – Residencial Trentino

3 Resultado

Valor atribuído ao Apartamento:

Imóvel Avaliado

Rua Juliano Busarello, 250 - apto padrão - andar médio

Valor de Venda

R\$ 99.151,83 -> (R\$ 100.000,00)

4 Discussão Estatística

4.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

4.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 17(DEZESSETE) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 654(SEISCENTOS E CINQUENTA E QUATRO) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,627804385987778
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,617855761084936
- Coeficiente de Correlação (R): 0,792341079326182

4.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.