



CLIENTE: Câmara Municipal de Almada

Relatório de Avaliação

ANTIGO PRESÍDIO DA TRAFARIA

PRACETA PORTO DE LISBOA - UF DE CAPARICA E TRAFARIA, ALMADA

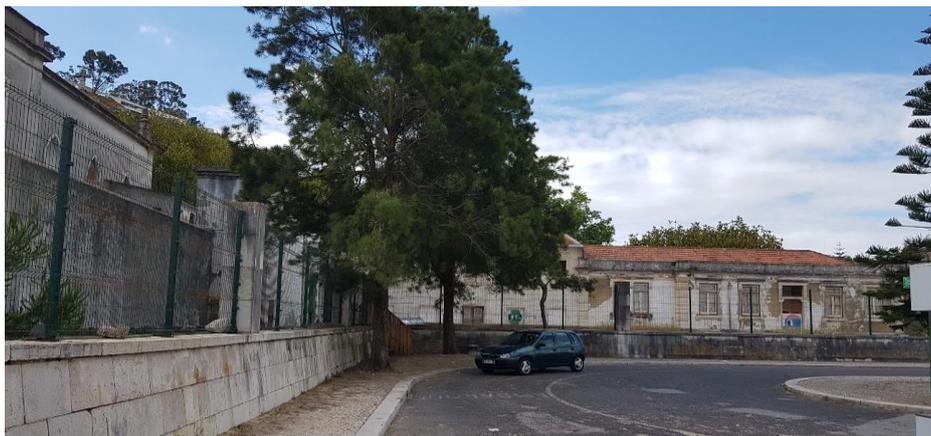
07/08/2020



PREPARADO PARA: Câmara Municipal de Almada

SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



OBJECTIVO

O objectivo do presente relatório de avaliação é emitir uma estimativa do Valor de Mercado do Imóvel no Estado Atual considerando o mesmo Livre e Disponível e do Valor de Mercado do Direito de Superfície pelo prazo de 50 anos do Antigo Presídio da Trafaria

PROPRIETÁRIO

Câmara Municipal de Almada

SOLICITANTE

Câmara Municipal de Almada

INFORMAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel	Antigo Presídio da Trafaria
Morada	Praceta Porto de Lisboa
Freguesia	UF de Caparica e Trafaria
Concelho	Almada
Distrito	Setúbal
Elementos Registrais - CRP	n/d
Elementos Cadastrais - CP	n/d
Licença de Utilização	-
Certificado Energético	-
Outros Elementos :	-

ELEMENTOS FACULTADOS

Os elementos disponibilizados para conclusão deste relatório de avaliação foram:

- Plantas de arquitetura
- Plantas de arquitetura da constituição da Propriedade Horizontal (PH)
- Memorando com a Universidade Nova de Lisboa (UNL)



DATA DA VISITA Visita efetuada no dia 26-06-2020.

UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante no âmbito do objectivo descrito neste. O mesmo deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. A interpretação ou análise de partes isoladas poderá estar desvirtuada e redundar em conclusões erróneas e diferentes das decorrentes da leitura na sua globalidade.

PRINCÍPIOS GERAIS A presente avaliação considera que, para além dos explicitamente identificados e analisados no âmbito deste relatório, não existem outros ónus e/ou encargos sobre o património imobiliário em apreciação. As outras considerações, pressupostos e declarações devem ser consultados no anexo, que faz parte integrante do mesmo.

METODOLOGIA Na avaliação deste imóvel foram tidos em consideração o Método Comparativo de Mercado e o Método do Rendimento segundo a abordagem do discounted cash-flow (DCF).

MERCADO A generalidade da informação e dos indicadores disponíveis apontam para um bom momento do mercado imobiliário em geral. No entanto, as dúvidas que subsistem quanto à evolução do contexto macroeconómico e da política fiscal com impacto directo no imobiliário são, no momento actual, geradoras de alguma apreensão e incerteza neste sector.

OBSERVAÇÕES

Considera-se que, globalmente, o património imobiliário em avaliação goza de uma posição competitiva intermédia naquele que é o seu espaço concorrencial.

Para a elaboração deste trabalho não foi facultado a certidão de teor, plantas ne levantamento topográfico, pelo que se desconhece quais os limites da propriedade.

O surto do novo coronavírus (COVID-19), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “emergência global de saúde” em 30 de janeiro de 2020, impactou os mercados financeiros globais. Na Área Metropolitana de Lisboa, à data da avaliação, os mercados imobiliários continuam funcionando normalmente, existindo um número relevante de dados sobre o mercado imobiliário local no qual se possa basear as nossas opiniões de valor. Dado o impacto desconhecido que o COVID-19 poderá ter no mercado imobiliário no futuro, recomendamos que a vossa instituição mantenha a avaliação deste imóvel em revisão até ao fim desta pandemia.

ÁREAS As áreas apresentadas resultam da consulta dos elementos disponibilizados pelo cliente, nomeadamente por medições em planta.

VALOR DE AVALIAÇÃO Os valores de avaliação estimados para o imóvel são os seguintes:

07/08/2020

Conclusão	Estimativa de Valor do Bloco 1 no Estado Atual - Livre e Disponível	491 000 €
Conclusão	Estimativa de Valor do Bloco 2 no Estado Atual - Livre e Disponível	206 000 €
Conclusão	Estimativa de Valor do Imóvel no Estado Atual (Bloco 1 + Bloco 2) - Livre e Disponível	697 000 €
Conclusão	Estimativa de Valor do Bloco 1 - Direito de Superfície por 50 Anos	11 581 €


 Nuno Matias
 (Consultor)



ÍNDICE

LOCALIZAÇÃO	5
ENQUADRAMENTO LOCAL	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
DESCRIÇÃO LEGAL	7
COMPOSIÇÃO	7
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7
ÁREAS DO EDIFICADO EXISTENTE	7
CENÁRIOS DE AVALIAÇÃO	8
DEFINIÇÃO DO USO	8
ÁREAS DOS USOS DEFINIDOS	9
MERCADO IMOBILIÁRIO	10
ENQUADRAMENTO GERAL	10
ANÁLISE AMOSTRAL	11
AVALIAÇÃO	12
AVALIAÇÃO QUALITATIVA	12
AVALIAÇÃO QUANTITATIVA	12
MÉTODO DO RENDIMENTO - DCF	12
CONCLUSÃO	13
ANEXOS	14
PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES	15
METODOLOGIAS E CONCEITOS	16
QUADROS DE AVALIAÇÃO	17
CENÁRIO 1	17
CENÁRIO 2	20
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	21

LOCALIZAÇÃO

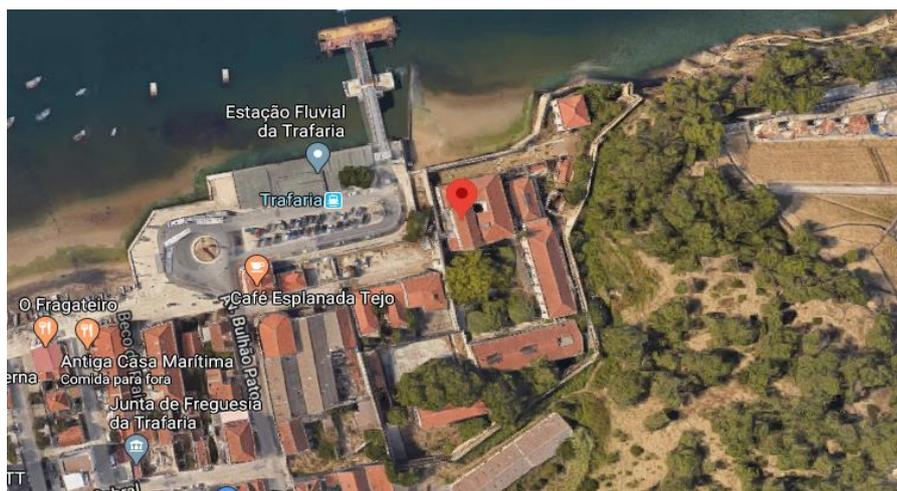
ENQUADRAMENTO LOCAL

O imóvel localiza-se na Praceta Porto de Lisboa, na Trafaria, junto à Estação Fluvial e ao Rio Tejo.

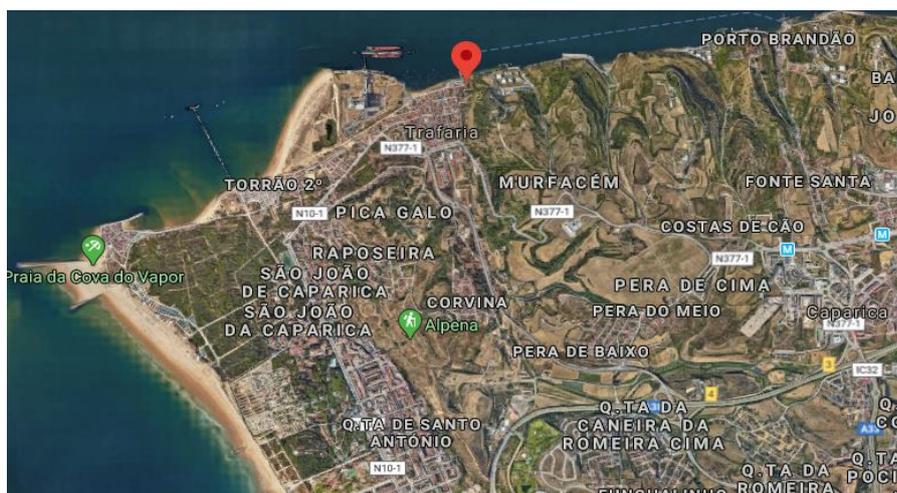
O imóvel dispõe de comércio e alguns serviços na envolvente, boas acessibilidades rodoviárias e de uma razoável/boa rede de transportes públicos (proximidade ao ferry para Lisboa e autocarros). Destaca-se, ainda, as vistas frontais que algumas áreas do imóvel dispõem para o Rio Tejo e para Lisboa.

A envolvente directa é mista, sendo composta por edifícios de habitação coletiva de baixa cêrcea, moradias unifamiliares, comércio local e armazéns.

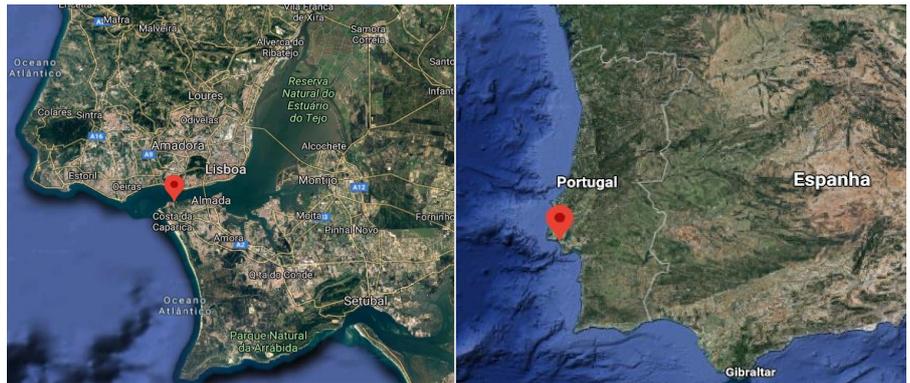
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth elaborado pela Colliers International



Fonte: Google Earth elaborado pela Colliers International



Localização - Coordenadas GPS	
Latitude	38.674128
Longitude	-9.230461

Link Google Maps: <https://goo.gl/maps/H2WanriZ73QhVIQNA>



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO LEGAL

Tipo de Imóvel	Antigo Presídio da Trafaria
Morada:	Praceta Porto de Lisboa
Freguesia:	UF de Caparica e Trafaria
Concelho:	Almada
Distrito:	Setúbal
CRP:	n/d
CP:	n/d

COMPOSIÇÃO

O imóvel em avaliação trata-se do Antigo Presídio da Trafaria.

É um complexo murado em todo o seu perímetro composto por vários edifícios de cêrcea reduzida (1 a 3 pisos acima do solo), e por logradouro envolvente.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Durante a visita foi possível constatar que o complexo encontrava-se, em geral, em mau estado de conservação, com alguns edifícios em estado de ruína, necessitando de obras de remodelação total (e possivelmente de reforço estrutural).

ÁREAS DO EDIFICADO EXISTENTE

As áreas de construção apresentadas resultam da documentação facultada, nomeadamente de medições efetuadas em plantas e do quadro sinóptico.

A área do terreno também foi retirada da documentação supra referida.

Quadro de áreas - uso atual

Área Bruta de Construção Existente (m ²)	5 538,99
Área Bruta de Construção Existente - Bloco 1 (m ²)	3 852,83
Área Bruta de Construção Existente - Bloco 2 (m ²)	1 686,16
Área de Terreno (m ²)	9 600,00

Quadro de áreas discriminadas - uso atual

Bloco	Edifício	Uso	Área (m ²)
1	A	Área Bruta de Construção	1 094,15
	B	Área Bruta de Construção	1 113,13
	C	Área Bruta de Construção	262,10
	D	Área Bruta de Construção	1 102,32
	E	Área de Logradouro	1 853,56
	a	Área Bruta de Construção a demolir	108,44
	b	Área Bruta de Construção a demolir	45,36
	c	Área Bruta de Construção a demolir	127,33
	Total		
2	A	Área Bruta de Construção	329,67
	B	Área Bruta de Construção	667,70
	C	Área Bruta de Construção	179,73
	D	Área de Logradouro	2 304,11
	a	Área Bruta de Construção a demolir	379,24
	b	Área Bruta de Construção a demolir	129,82
Total			1 686,16

CENÁRIOS DE AVALIAÇÃO

DEFINIÇÃO DO USO

Por solicitação do cliente, a presente avaliação é efetuada com base num memorando de entendimento entre a Câmara Municipal de Almada (CMA) e a Universidade Nova de Lisboa (UNL). O dito memorando prevê que a CMA irá constituir um Direito de Superfície sobre uma porção de área da atual propriedade a favor da UNL, pelo prazo de 50 anos, prorrogável por mais 20 anos caso ambas as partes acordem.

Para o efeito, está prevista a divisão da atual propriedade em 3 áreas distintas: 2 blocos compostos por edifícios e logradouro envolvente, e uma terceira área a ceder ao domínio público. Nos blocos serão constituídos prédios em regime de propriedade horizontal (PH): o Bloco 1, onde irá incidir o Direito de Superfície supra referido, terá 5 frações e o Bloco 2 terá 4 frações.

Face ao exposto, a presente avaliação divide-se em 2 cenários distintos:

- **Cenário 1:** determinação do Valor Atual do Imóvel, na ótica de livre e disponível;
- **Cenário 2:** determinação do Valor do Direito de Superfície do Bloco 1.

O Direito de Superfície a constituir a favor da UNL tem em vista a que esta instituição instale no Bloco 1 o futuro "Instituto de Arte e Tecnologia" (IAT). O Bloco 1 é entregue como está no estado atual e o superficiário será responsável por executar todas as obras de recuperação e reconversão de uso necessárias executar no imóvel.

Por sua vez, o Bloco 2 continuará livre de quaisquer ónus ou encargos, no entanto o uso previsto para o mesmo é, também, o de equipamento. As obras a executar neste bloco, e as obras de infraestruturização com as redes exteriores, serão da responsabilidade da CMA.

LEGENDA

Condomínio Municipal

- - - limite da propriedade a fracionar
-  blocos para equipamento
-  cedência para o dom.público municipal
-  edifícios a demolir
-  frações para o IAT



ÁREAS DOS USOS DEFINIDOS

As áreas assumidas são expostas nos quadros infra.

Quadro de áreas - Cenário B.1

Área Bruta de Construção após PH (m ²)	4 748,80
Área Bruta de Construção após PH - Bloco 1 (m ²)	3 571,70
Área Bruta de Construção após PH - Bloco 2 (m ²)	1 177,10
Área de Implantação (m ²)	2 743,66
Área de Logradouro (m ²)	6 162,81
Área a afetar para domínio público (m ²)	693,53
Área de Terreno (m ²)	9 600,00

Bloco	Fração	Uso	Área (m ²)
1	A	Área Bruta de Construção	1 094,15
	B	Área Bruta de Construção	1 113,13
	C	Área Bruta de Construção	262,10
	D	Área Bruta de Construção	1 102,32
	E	Área de Logradouro	1 853,56
	Total		
2	A	Área Bruta de Construção	329,67
	B	Área Bruta de Construção	667,70
	C	Área Bruta de Construção	179,73
	D	Área de Logradouro	2 304,11
	Total		

MERCADO IMOBILIÁRIO

ENQUADRAMENTO GERAL

O mercado imobiliário, de um modo geral, começa a evidenciar alguns sinais positivos. Os preços têm estabilizado e a procura tem manifestado algum interesse em imóveis mais líquidos (e com potencial de valorização e/ou rentabilidade), procurando assim tirar proveito do ajustamento de preços dos últimos anos.

Não obstante, não se verificam estes sinais positivos nem todas as localizações nem todos os segmentos do mercado imobiliário. De facto o maior dinamismo registado verifica-se principalmente nos grandes centros urbanos e nos segmentos de mercado mais dinâmicos como o residencial e comercial.

Recentemente, no mercado imobiliário local, tem-se assistido a uma estabilização nos preços pedidos. Porém o tempo médio de exposição, deste tipo de imóveis, no mercado permanece elevado.

O surto do novo coronavírus (COVID-19), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma "emergência global de saúde" em 30 de janeiro de 2020, impactou os mercados financeiros globais. Na Área Metropolitana de Lisboa à data da avaliação, os mercados imobiliários continuam funcionando normalmente, existindo um número relevante de dados sobre o mercado imobiliário local no qual se possa basear as nossas opiniões de valor. Dado o impacto desconhecido que o COVID-19 poderá ter no mercado imobiliário no futuro, recomendamos que a vossa instituição mantenha a avaliação deste imóvel em revisão até ao fim desta pandemia.

ANÁLISE AMOSTRAL

Para os cenários anteriormente descritos, o mercado relevante a analisar corresponde ao de frações e/ou edifícios afetos a serviços,.

Através da análise realizada na zona e em zonas próximas e comparáveis, e de acordo com os exemplos apresentados, conclui-se que os valores médios de venda pedidos se posicionam-se no intervalo entre os **750** e os **1.500 €/m²**. Por sua vez, os valores médios de renda pedidos se posicionam-se no intervalo entre os **5 e os 12 €/m²**

Nos quadros de prospeção infra, "Abp" refere-se à área bruta privativa e "Abdep" à área bruta dependente.

Descrição	Localização	Estado de conservação	Tipo de Negócio	Abp	Abdep		Valor Pedido (€)	Unitário expurgado (€/m ²)
				(m ²)	(m ²)	Pond		
Escritório	Praceta Acácio Lino, Funchalinho	Bom	Venda	231			175 000	758
Escritório com 2 parqueamentos	Rua da Bela Vista, Monte de Caparica	Raz/bom	Venda	174	25	0,50	162 000	869
Escritório	Av. Aliança do Povo M.F.A., Cacilhas	Razoável	Venda	141			170 000	1206
Escritório com 2 garagens	Rua de Torcato José Clavine, Almada	Bom	Venda	336	86	0,50	572 000	1509
Edifício de escritórios, com 56 parqueamentos	Rua Marcos de Assunção, Ramalha	Raz/Bom	Venda	2 140	672	0,50	3 251 910	1313

Fonte: Colliers International

Descrição	Localização	Estado de conservação	Tipo de Negócio	Abp	Abdep		Valor Pedido (€)	Unitário expurgado (€/m ²)
				(m ²)	(m ²)	Pond		
Escritório	Rua José Justino Lopes, Ramalha	Bom	Venda	192			2 300	11,98
Escritório	Rua de Torcato José Clavine, Almada	Raz/Bom	Venda	130			1 000	7,69
Escritório	Pragal	Raz/Bom	Venda	105			1 000	9,52
Escritório	Av. 25 de Abril de 1974, Cacilhas	Razoável	Venda	560			3 000	5,36

Fonte: Colliers International



AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO QUALITATIVA

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> - Localização (em frente ao rio) - Acessibilidades 	<ul style="list-style-type: none"> - Estado de conservação

AVALIAÇÃO QUANTITATIVA

Neste ponto é estimado o valor do imóvel, a metodologia a aplicar é o **Método do Rendimento segundo a abordagem do discounted cash-flow (DCF)**, com recurso ao Método Comparativo de Mercado e ao Método do Rendimento Potencial para a determinação de valores após obras. Note-se que a valorização assenta na óptica do imóvel devoluto.

MÉTODO DO RENDIMENTO - DCF

Os mapas de avaliação encontram-se em anexo e, relativamente aos mesmos, estabelecem-se as seguintes considerações:

- as estruturas de custos e receitas pressupõem um nível de equipamentos em linha com o posicionamento percepcionado para o projecto conjecturado
- Os valores potenciais de venda e arrendamentos das frações estimados atentaram, nomeadamente, quer ao estudo de mercado efectuado no espaço concorrencial relevante, quer à posição competitiva, nesse mesmo espaço, do projecto imobiliário suposto;
- Os faseamentos considerados constituem um pressuposto de análise e foram estimados tendo em linha de conta, designadamente, as obras necessárias (e a dimensão das mesmas) a executar no imóvel, o atual comportamento do mercado imobiliário relevante e a posição competitiva percepcionada para os projetos conjecturados;

Taxa de atualização

A Taxa de Atualização utilizada para atualizar o cash-flow teve por base as Obrigações do Tesouro Portuguesas a 10 anos, mais a componente de risco associado à promoção do empreendimento a executar para cada cenário.

Taxa Isenta de Risco (proxy - OT's Portuguesas 10 anos - 06/08/2020)	0,30%
Componente de Risco	8,70%
Taxa de atualização - Cenário 1	9,00%

Taxa Isenta de Risco (proxy - OT's Portuguesas 10 anos - 06/08/2020)	0,30%
Componente de Risco	9,70%
Taxa de atualização - Cenário 2	10,00%

Face ao exposto e de acordo com este método de avaliação estima-se que, no seu estado actual e à presente data, o Valor de Mercado do Imóvel para cada cenário seja:

Estimativa de Valor do Bloco 1 no Estado Atual - Livre e Disponível	491 000 €
Estimativa de Valor do Bloco 2 no Estado Atual - Livre e Disponível	206 000 €
Estimativa de Valor do Imóvel no Estado Atual (Bloco 1 + Bloco 2) - Livre e Disponível	697 000 €
Estimativa de Valor do Bloco 1 - Direito de Superfície por 50 Anos	11 581 €

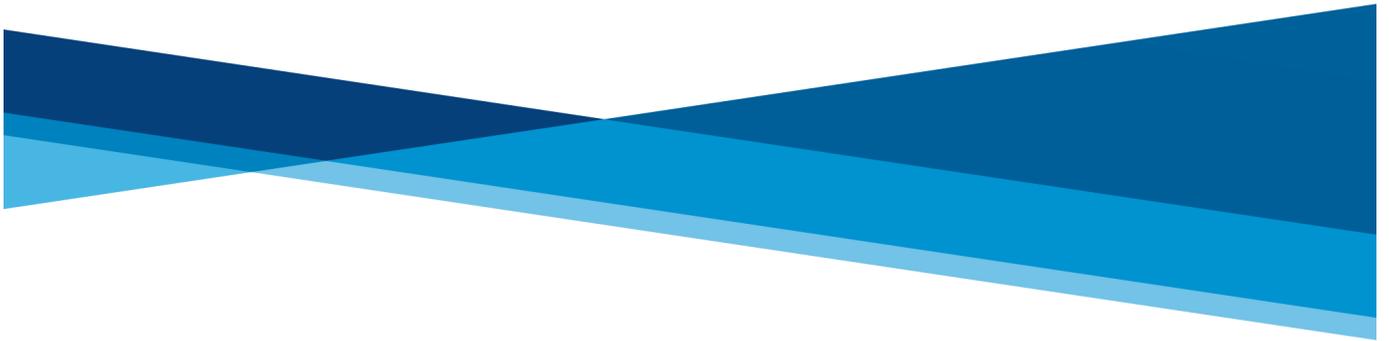
CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO
07/08/2020

Os valores de avaliação para o imóvel em apreço são:

Conclusão	Estimativa de Valor do Bloco 1 no Estado Atual - Livre e Disponível	491 000 €
Conclusão	Estimativa de Valor do Bloco 2 no Estado Atual - Livre e Disponível	206 000 €
Conclusão	Estimativa de Valor do Imóvel no Estado Atual (Bloco 1 + Bloco 2) - Livre e Disponível	697 000 €
Conclusão	Estimativa de Valor do Bloco 1 - Direito de Superfície por 50 Anos	11 581 €

ANEXOS



PRESSUPOSTOS E DECLARAÇÕES

A avaliação adopta a óptica do imóvel devoluto.

A presente avaliação considera que o imóvel não possui quaisquer ónus ou encargos, além dos explicitamente mencionados e considerados na mesma.

Não foi apresentado pelo cliente e não foi efectuado pelos técnicos avaliadores qualquer análise estrutural ao imóvel. Não foram inspeccionadas as fundações, nem conduzido qualquer exame da estrutura do imóvel. A avaliação assume que a construção se encontra livre de danos estruturais, infestação ou quaisquer outras deficiências, excepto se esses defeitos aparentes tenham sido identificados na visita ou para estes tenhamos sido alertados; ocorrência que será devidamente reportada neste relatório. Não foram efectuadas investigações no sentido de verificar se foram utilizadas técnicas e materiais construtivos não adequados, perigosos, defeituosos, danificados por factores meteorológicos ou pelo tempo ou em más condições na construção do edifício. A avaliação assume que não foram utilizados tais materiais. Não foi analisado o terreno onde o edifício se encontra implantado. A avaliação assume, igualmente, que não existem condições adversas do solo ou do subsolo e a respectiva capacidade de carga é adequada à construção existente ou projecto de construção proposto.

A Colliers International não efectua averiguações específicas e à capacidade de cumprimento de obrigações dos inquilinos atuais ou potenciais, excepto quando devidamente referido no relatório. A avaliação assume que os inquilinos são capazes de cumprir as responsabilidades e obrigações financeiras assumidas no contrato de arrendamento.

Os dados disponibilizados pelo cliente foram considerados como correctos e verdadeiros não tendo sido efectuada nenhuma investigação sobre os mesmos. A Colliers International não assume responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação disponibilizada.

A avaliação foi baseada nas características específicas do imóvel e a realidade do mercado imobiliário à data actual descritos no presente relatório.

O cliente não está autorizado a reproduzir e/ou utilizar este relatório, seja parcial ou integralmente, para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado, salvo com o consentimento prévio e escrito da Colliers International.

O surto do novo coronavírus (COVID-19), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “emergência global de saúde” em 30 de janeiro de 2020, impactou os mercados financeiros globais. Na região de Coimbra, à data da avaliação, os mercados imobiliários continuam funcionando normalmente, existindo um número relevante de dados sobre o mercado imobiliário local no qual se possa basear as nossas opiniões de valor. Dado o impacto desconhecido que o COVID-19 poderá ter no mercado imobiliário no futuro, recomendamos que a vossa instituição mantenha a avaliação deste imóvel em revisão até ao fim desta pandemia.

METODOLOGIAS E CONCEITOS

O Valor de Mercado é definido como o montante estimado pelo qual um imóvel será transaccionável à data da avaliação, depois de exposto comercialmente no mercado por um período de tempo adequado, entre um potencial comprador e um potencial vendedor, numa situação em que ambas as partes não têm interesses específicos no imóvel, têm conhecimento de todos os dados relativos ao imóvel e atuam de forma consciente, prudente e sem coerção.

A Área Bruta é a área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, enquanto a Área Útil é a área medida pelo perímetro interior das paredes exteriores excluindo a área de implantação de pilares e área das paredes interiores.

A Área Bruta Locável é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção. Neste conceito, encontram-se incluídas instalações sanitárias e todas as divisões de uso exclusivo do edifício ou fracção. As escadas, elevadores, coretes, corredores, arrecadações isoladas, garagens, varandas ou terraços encontram-se excluídas.

A Área de Construção de um edifício é a soma das áreas de cada um dos pisos que o compõem medidas pelo exterior das paredes exteriores.

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo Cliente e o levantamento local das características do imóvel e da sua envolvente.

A avaliação quantitativa do imóvel será efectuada com recurso aos métodos nacional e internacionalmente reconhecidos como válidos:

- O Método Comparativo de Mercado compara a propriedade a avaliar com outras propriedades semelhantes e que exerçam a mesma função, transaccionadas há pouco tempo no local ou em zonas equiparáveis. Os valores conhecidos são ajustados para tornar pertinente a comparação, sendo consideradas as variáveis: dimensão, localização, infra-estruturas existentes, estado de conservação e outras, que possam ser de alguma forma relevante.

- O Método de Rendimento assume que o valor do património imobiliário corresponde ao valor actual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. Para concretizar este método de capitalização, deve seleccionar-se um período adequado para a realização da análise (tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do mesmo), prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow (de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a reflectir o valor residual do imóvel), e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor actual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflecta o rendimento padrão. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência.

- O Método do Rendimento (nesta aplicação também identificado como Método Residual), porém associado ao conceito de Discounted Cash-Flow, tem como ponto de partida a determinação da promoção imobiliária que melhor se adequa a uma propriedade e que maximize a sua utilização. Contudo, o conhecimento de um destino (adequado à legalidade urbanística definida para a propriedade) prevalece sobre a equação de outros cenários. Uma vez definido esse potencial, estimam-se todas as receitas que essa simulação será capaz de gerar, bem como todos os custos que o promotor deverá suportar para gerar as receitas antes estimadas. Os proveitos e custos são devidamente faseados tendo em conta a evolução normal de uma promoção imobiliária e as características particulares da propriedade em avaliação. No final, esse mapa de fluxos é actualizado para o momento presente, através da aplicação de uma taxa representativa da rentabilidade máxima passível de ser obtida na simulação efectuada, considerando um desenvolvimento normal e com utilização de capitais próprios. A taxa de actualização é composta por uma taxa sem risco (Obrigações do Tesouro com prazo semelhante ao da simulação efectuada) acrescida de um prémio de risco que afere o risco sistémico e o ajusta à simulação e à propriedade em avaliação. Do valor actual desta operação resulta o valor de mercado da propriedade.

- O Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do Hotel em análise, e parte do pressuposto que um operador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

Por obsolescência funcional entende-se a relativa actualização no que respeita às novas tecnologias no sector. Repor a utilidade entende-se por repor o espaço físico necessário à capacidade de produção existente. Por obsolescência física entende-se o nível de conservação dos imóveis. Um imóvel tem uma vida útil limitada e passado esse tempo entende-se que não se torna economicamente aconselhável manter o imóvel, dados os custos de manutenção esperados. Esta obsolescência física afecta todos os imóveis. Se o estado de conservação for pior do que seria de esperar para a idade do edifício este factor é tomado em consideração. A obsolescência económica é o factor mais difícil de determinar. Está dependente de factores socioeconómicos que dizem respeito à capacidade de um imóvel, a maioria das vezes especializado porque senão teria um uso alternativo, de servir de suporte a uma actividade económica capaz de criar valor acrescentado.

QUADROS DE AVALIAÇÃO

CENÁRIO 1

Método Comparativo de Mercado - após obras

Dados			Áreas	Valor de Mercado	
Bloco	Fração	Uso	Área Bruta Privativa (Abp)	Unitário (Abp)	Valor da Fração - Após Constituição da PH
			(m²)	(€/m²)	(€)
1	A	Equipamento	1 094,15	1 175	1 286 000
	B	Equipamento	1 113,13	1 025	1 141 000
	C	Equipamento	262,10	1 175	308 000
	D	Equipamento	1 102,32	1 025	1 130 000
	E	Logradouro	1 853,56	110	204 000
2	A	Equipamento	329,67	1 175	387 000
	B	Equipamento	667,70	1 025	684 000
	C	Equipamento	179,73	1 025	184 000
	D	Logradouro	2 304,11	110	253 000
Totais			8 906,47	-	5 577 000

Resumo de valores	
Valor de Mercado - Método Comparativo	5 577 000

Método do Rendimento Potencial - após obras

Dados					Áreas	Rendimento Potencial			
Bloco	Fração	Ocupação	Superficialário	Uso	Área Bruta Privativa (Abp)	Renda Unitária (Abp)	Renda Mensal Bruta	Renda Mensal Líquida	Valor das Frações - Livre e disponível
					(m²)	(€)	(€)	(€)	(€)
1	A	D. Superfície	UNL	Equipamento	1 094,15	8,00	8 753,20	8 534,37	1 280 000
	B	D. Superfície	UNL	Equipamento	1 113,13	7,00	7 791,91	7 597,11	1 140 000
	C	D. Superfície	UNL	Equipamento	262,10	8,00	2 096,80	2 044,38	307 000
	D	D. Superfície	UNL	Equipamento	1 102,32	7,00	7 716,24	7 523,33	1 129 000
	E	D. Superfície	UNL	Logradouro	1 853,56	0,75	1 390,17	1 355,42	203 000
Sub-total					3 571,70	-	27 748,32	27 054,61	4 059 000
2	A	Devoluto	-	Equipamento	329,67	8,00	2 637,36	2 571,43	386 000
	B	Devoluto	-	Equipamento	667,70	7,00	4 673,90	4 557,05	684 000
	C	Devoluto	-	Equipamento	179,73	7,00	1 258,11	1 226,66	184 000
	D	Devoluto	-	Logradouro	2 304,11	0,75	1 728,08	1 684,88	253 000
Sub-total					1 177,10	-	10 297,45	10 040,02	1 507 000
Totais					4 748,80	-	76 091,55	74 189,26	5 566 000

Resumo de valores	
Valor Atual do Conjunto Imobiliário - livre e disponível	5 566 000

Taxas e encargos				
Bloco	Taxa de Atualização	Taxa de Capitalização	Encargos (R. Efetivo)	Encargos (R. Potencial)
1	N/A	8,00%	N/A	2,50%
2	N/A	8,00%	N/A	2,50%

Valores base do DCF

Bloco 1	Área Bruta de Construção Existente (m²)	3 852,83
	Área Bruta de Construção após PH (m²)	3 571,70
	Área Bruta de Construção a Demolir	281,13
	Área de Implantação (m²)	2011,69
	Área de Logradouro (m²)	3413,57
	Área de Terreno (m²)	5425,26
Serviços	Renda Líquida Mensal (€)	27 054,61
	Renda Líquida Anual (€)	324 655,34
	Valor de Mercado - livre e disponível (€)	4 059 000
	VALOR DE MERCADO TOTAL (€)	4 059 000

i. Custos Diretos

Remodelação e reconversão de uso	Área Bruta de Construção após PH (m²)	3571,70
	Valor unitário de obras (€/m²)	700,00
	Custos com IVA incluído (€)	2 500 190
Demolição	Área Bruta de Construção a Demolir	281,13
	Valor unitário de obras (€/m²)	50,00
	Custos com IVA incluído (€)	14 057
Logradouro	Área de Logradouro (m²)	3413,57
	Valor unitário de obras (€/m²)	50,00
	Custos com IVA incluído (€)	170 679
TOTAL	CUSTOS DIRETOS COM IVA INCLUIDO TOTAL (€)	2 684 925

ii. Custos Indiretos

Projeto	Porcentagem em função dos Custos Diretos (%)	3,0%
	Custos com IVA incluído (€)	80 548
Impostos, licenças e taxas municipais	Porcentagem em função dos Custos Diretos (%)	3,0%
	Custos com IVA incluído (€)	80 548
Gerenciamento de projetos	Porcentagem em função dos Custos Diretos(%)	1,5%
	Custos com IVA incluído (€)	40 274
Despesas de administração	Porcentagem em função dos Custos Diretos(%)	1,5%
	Custos com IVA incluído (€)	40 274
Encargos com comercialização	Porcentagem em função das Receitas (%)	5,0%
	Custos com IVA incluído (€)	202 950
TOTAL	CUSTOS INDIRETOS COM IVA INCLUIDO TOTAL (€)	444 593

iii. Custos totais

TOTAL	CUSTOS TOTAIS COM IVA INCLUIDO (€)	3 129 518
--------------	---	------------------

Semesters	0	1	2	3	4	5	Total
1. Timeline (%)							
Projeto	25,0%	75,0%					100%
Custos de Remodelação e reconversão de uso			25,0%	25,0%	50,0%		100%
Custos de Demolição			100,0%				100%
Custos de Logradouro				50,0%	50,0%		100%
Valor de Mercado - livre e disponível (€)						100,0%	100%
2. Cash-Flows							
2.1. Receitas (Revenues)							
Valor de Mercado - livre e disponível (€)						4 059 000	4 059 000
Receitas Totais (Total Revenues)						4 059 000	4 059 000
2.2. Custos (Costs)							
Projeto	20 137	60 411					80 548
Custos de Remodelação e reconversão de uso			625 048	625 048	1 250 095		2 500 190
Custos de Demolição			14 057				14 057
Custos de Logradouro				85 339	85 339		170 679
Impostos, licenças e taxas municipais		40 274	40 274				80 548
Gerenciamento de projetos			9 587	10 656	20 032		40 274
Despesas de administração			9 587	10 656	20 032		40 274
Encargos com comercialização						202 950	202 950
Custos Totais (Total Costs)	20 137	100 685	698 551	731 698	1 375 497	202 950	3 129 518
2.3. Cash-Flows Antes de juros e impostos	-20 137	-100 685	-698 551	-731 698	-1 375 497	3 856 050	929 482
P. V. (Antes de Impostos)	527 316						

Estimativa de Valor do Bloco 1 Estado Atual	491 000
Custos de Transação (IMT, etc.)	7,50%
Valor m2 (Area Acima do Solo)	137,5
Índice de Construção	0,66
Valor Unitário por m2 (Terreno)	90,5
n = Semestres	5

Yield (Anual)	9,00%
Yield (Semestre)	4,40%
% Imóvel Estado Atual / Receita	12,10%
% Terreno / Custos	15,69%
Lucro / Investimento	12,11%
Preço de Venda / Investimento	1,12

Bloco 2	Área Bruta de Construção Existente (m ²)	1 686,16
	Área Bruta de Construção após PH (m ²)	1 177,10
	Área Bruta de Construção a Demolir	509,06
	Área de Implantação (m ²)	731,97
	Área de Logradouro (m ²)	2749,24
	Área de Terreno (m ²)	3481,21
Serviços	Renda Líquida Mensal (€)	10 040,02
	Renda Líquida Anual (€)	120 480,19
	Valor de Mercado - livre e disponível (€)	1 507 000
VALOR DE MERCADO TOTAL (€)		1 507 000

i. Custos Diretos

Remodelação e reconversão de uso	Área Bruta de Construção após PH (m ²)	1177,10
	Valor unitário de obras (€/m ²)	700,00
	Custos com IVA incluído (€)	823 970
Demolição	Área Bruta de Construção a Demolir	509,06
	Valor unitário de obras (€/m ²)	50,00
	Custos com IVA incluído (€)	25 453
Logradouro	Área de Logradouro (m ²)	2749,24
	Valor unitário de obras (€/m ²)	50,00
	Custos com IVA incluído (€)	137 462
TOTAL	CUSTOS DIRETOS COM IVA INCLUIDO TOTAL (€)	986 885

ii. Custos Indiretos

Projeto	Percentagem em função dos Custos Diretos (%)	3,0%
	Custos com IVA incluído (€)	29 607
Impostos, licenças e taxas municipais	Percentagem em função dos Custos Diretos (%)	3,0%
	Custos com IVA incluído (€)	29 607
Gerenciamento de projetos	Percentagem em função dos Custos Diretos(%)	2,0%
	Custos com IVA incluído (€)	19 738
Despesas de administração	Percentagem em função dos Custos Diretos(%)	2,0%
	Custos com IVA incluído (€)	19 738
Encargos com comercialização	Percentagem em função das Receitas (%)	5,0%
	Custos com IVA incluído (€)	75 350
TOTAL	CUSTOS INDIRETOS COM IVA INCLUIDO TOTAL (€)	174 039

iii. Custos totais

TOTAL	CUSTOS TOTAIS COM IVA INCLUIDO (€)	1 160 924
--------------	---	------------------

Semesters	0	1	2	3	4	5	Total
1. Timeline (%)							
Projeto	25,0%	75,0%					100%
Custos de Remodelação e reconversão de uso			40,0%	60,0%			100%
Custos de Demolição			100,0%				100%
Custos de Logradouro			25,0%	75,0%			100%
Valor de Mercado - livre e disponível (€)					100,0%		100%
2. Cash-Flows							
2.1. Receitas (Revenues)							
Valor de Mercado - livre e disponível (€)					1 507 000		1 507 000
Receitas Totais (Total Revenues)					1 507 000		1 507 000
2.2. Custos (Costs)							
Projeto	7 402	22 205					29 607
Custos de Remodelação e reconversão de uso			329 588	494 382			823 970
Custos de Demolição			25 453				25 453
Custos de Logradouro			34 366	103 097			137 462
Impostos, licenças e taxas municipais		14 803	14 803				29 607
Gerenciamento de projetos			7 788	11 950			19 738
Despesas de administração			7 788	11 950			19 738
Encargos com comercialização					75 350		75 350
Custos Totais (Total Costs)	7 402	37 008	419 786	621 378	75 350		1 160 924
2.3. Cash-Flows Antes de juros e impostos	-7 402	-37 008	-419 786	-621 378	1 431 650		346 076
P. V. (Antes de Impostos)	221 246						

Estimativa de Valor do Bloco 2 no Estado Atual	206 000
Custos de Transação (IMT, etc.)	7,50%
Valor m2 (Area Acima do Solo)	175,0
Índice de Construção	0,34
Valor Unitário por m2 (Terreno)	59,2
n = Semesters	4

Yield (Anual)	9,00%
Yield (Semestre)	4,40%
% Imóvel Estado Atual / Receita	13,67%
% Terreno / Custos	17,74%
Lucro / Investimento	10,25%
Preço de Venda / Investimento	1,10

CENÁRIO 2

QUADRO RESUMO DE ÁREAS	
Descrição	
Área do Terreno (Logradouro)	3 414
Área de Implantação	2 012
N.º de Pisos	2
Área Bruta de Construção Existente Total	3 853
Área a Reconverter	3 572
Área a Demolir	281
Área a Construir	-

QUADRO DE RECEITAS		
Descrição	Mensal	Anual
Rendas	27 055	324 655 €
TOTAL		324 655 €

QUADRO DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO			
CUSTOS DIRECTOS (IVA inc.)			
Descrição	Val. Unit. (€/m²)	Val. Total (€)	
Obras de remodelação e reconversão de uso	700	2 500 190	
Demolições	50	14 057	
Arranjos Exteriores	50	170 679	
TOTAL		2 684 925 €	

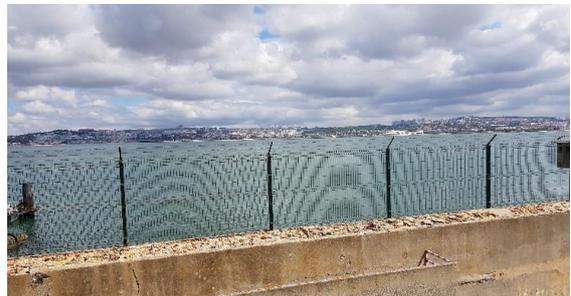
CUSTOS INDIRECTOS (IVA incl.)			
Descrição	Val. Unit.	Val. Total (€)	
Projeto	3,0%	80 548	f. Custos Construção Indirecta
Impostos, licenças e taxas municipais	3,0%	80 548	f. Área Total de Construção
Gerenciamento de projetos	1,5%	40 274	f. Custos Construção Directos
Despesas de administração	1,5%	40 274	f. Custos Construção Directos
TOTAL		241 643 €	

CUSTOS TOTAIS DE CONSTRUÇÃO		2 926 568 €
------------------------------------	--	--------------------

Anos	0	1	2	3	4	5	6	7	8	...	50	Total
Investimento Inicial	20 137	100 685	698 551	731 698	1 375 497							2 926 568
Net Operating Income (NOI)						324 655	324 655	324 655	324 655	324 655	324 655	14 934 146
VAL	-20 137	-100 685	-698 551	-731 698	-1 375 497	324 655	324 655	324 655	324 655	324 655	324 655	12 007 578
Valor do Direito de Superfície	11 581											

Taxa Isenta de Risco (proxy - OT's Portuguesas 10 anos - 06/08/2020)	0,30%
Componente de Risco	9,70%
Taxa de Atualização (Anual)	10,00%

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA







CONTACTOS

Telefone: +21 350 58 41
Telefone: +22 772 85 19
Fax: +22 772 85 20

COLLIERS INTERNATIONAL

Largo das Palmeiras, 9 - 1050-178 Lisboa
Alameda Jardins D'Arrabida, 1168 - 440-478 Vila Nova de Gaia