

Processo Nº : CLFC.XXXXXX.020

Código do Bem : CLFC.001.003.XXXXX

Proponente : HOSPITAL Y

Identificação

		Tipo de Bem		Prédio	
Morada	Rua do Hospital	Nº		Pisos	5
Localidade		Lote/Artigo	-	Fracções	-
Cód.Postal		Andar	-	Tipologia	Edifício*
Freguesia		Lado/Letra		Finalidade	Serviços
Concelho/Distrito	SETÚBAL	Ano Construção	2009	Latitude	-
Certidão de teor Nº	-	Artigo Matricial	N	Longitude	-
Licenciamento	Nº -	Data		Processo nº	-
Confrontações Norte		Este			
Sul		Oeste			

Descrição do imóvel :

- Edifício de 5 pisos, com cave, r/chão e 3 andares que constitui a 2ª fase (ampliação) do Hospital Y, que se encontra interligado em todos os pisos com o edifício vizinho de construção mais antiga e que constitui a 1ª fase do Hospital.

Localização : Importância- **B-Boa**

- Zona mista de habitação, comércio e serviços nas imediações do centro, com 2 frentes para a EN 10 e próximo do gaveto formado por estas 2 artérias, local com bons acessos, estacionamento exterior nos arruamentos e na envolvente, razoável enquadramento urbano e servido por transportes públicos e equipamentos de apoio.

Composição :

- Edifício de 5 pisos, com cave, r/chão e 3 andares, todos destinados a serviços. O edifício está interligado em todos os pisos com o edifício vizinho de construção mais antiga para ampliação das instalações do Hospital Y.

Construção : Característica- **C-Boa**

- Estrutura de betão armado, paredes em alvenaria de tijolo, com bons acabamentos adaptados ao tipo de utilização a que se destina. Com 2 núcleos de escadas, 2 elevadores e um monta macas.

Conservação : Estado- **B-Bom**

- Construção com cerca de 6 anos, sem patologias aparentes e apresenta bom estado de conservação.

Compartimentação :

- Zona técnica, arrumos e parqueamentos na cave; receção, sala de espera, 10 salas de trabalhos clínicos e tratamentos, instalações sanitárias e vestiários no r/chão; ginásio, massagens, salas de espera, consultórios, salas de tratamentos, instalações sanitárias e vestiários no 1º andar; salas de consultas e tratamentos, vestiários e instalações sanitárias no 2º andar; salas de operações e apoios, recobro, vestiários e instalações sanitárias no 3º andar.

Mercado Imobiliário : Comercialização- **C- Difícil (12 a 24 meses)**

- O mercado imobiliário está com atividade moderada, com as transações a se processarem a ritmo lento, prevendo-se que a situação se mantenha a médio prazo. Na zona não há mercado de imóveis semelhantes. Para comparação indicam-se os valores unitários de transação de imóveis para comércio/serviços com áreas entre os 75 e os 400 m2 que oscilam entre os 950 € e 1.800 € por m2 de área bruta de construção, conforme Prospeção de Mercado, em anexo.

Ocupação : **Arrendado(E)/paraArrendamento(F)**

- Instalações do Hospital Y - Ampliação (2ª Fase)

Caracterização

Processo Nº: CLFC.XXXXXX.020

Código do Bem: CLFC.001.003.XXXXXX

Valores de Avaliação

Método do Custo		Área (m2)	Valor Unitário	Valor (€)	Classificação da idade	Construção	4- De 6 a 10 anos	
Terreno	[U]	780	1.282,05 €/m2	1.000.000		Obras	9- Não aplicável	
	[R]	-	-	-				
<b>Total do Terreno [T]</b>				<b>1.000.000</b>	<b>25 %</b>			
Método do Mercado		Área (m2)	Valor Unitário	Valor (€)	Nº	Área (m2)	Valor (€)	
Construção	Uso 1	1.870	882 €/m2	1.650.000	Serviços	1.870	3.350.000	
	Uso 2	-	-	-	-	-	-	
		780	577 €/m2	450.000	Estacionam./ Garagem	17	780	650.000
		-	-	-	Arrecadação	-	-	-
		-	-	-	Varandas	-	-	-
		-	-	-	Alpendres	-	-	-
		-	-	-	Piscina	-	-	-
		-	-	-	Outros (1)	-	-	-
		-	-	-	Outros (2)	-	-	-
		-	-	-	Arranjos Exteriores	-	-	-
<b>Total de Custos Directos (CD)</b>				<b>2.100.000</b>		Terreno Rústico/residual	<b>0</b>	
Encargos Gerais (% CD)			10,0 %	210.000		Valor unitário uso 1	1.791 €/m2	
Encargos Financeiros (% CD)			6,0 %	125.000		Valor unitário uso 2	0 €/m2	
<b>Total da Construção [C]</b>				<b>2.435.000</b>	<b>61 %</b>	Quota parte de área comum	0 m2	
Comercialização (% PVT)			3,0 %	120.000				
Margem (% PVT)			11,1 %	445.000				
<b>Total do Lucro / Comercialização [K]</b>				<b>565.000</b>	<b>14 %</b>			
<b>Valor Devoluto: (VD) [T+C+K]</b>				<b>4.000.000 €</b>		<b>(VD) Mercado</b>	<b>4.000.000 €</b>	
Método		Valor da renda (Efectiva/ Potencial)		25.000,00 € F	Taxa de capitalização bruta		7,50 %	
Rendimento		Valor unitário da Renda		13,37 €/m2	Valor Baseado Rendimento [VBR]		4.000.000 €	
Índice de depreciação	5 %	Valor unitário do terreno	535 €/m2	Empréstimo para obras		0 €		
Índice de construção	2,40	Área de implantação	420 m2	Valor para seguro		2.435.000 €		
		Área de logradouro	360 m2	Porcentagem VD		100 %		
		Área total do terreno	780 m2	Porcentagem VBR		0 %		
		Área de construção ( Uso Principal )	1.870 m2	Porcentagem de obra realizada		100 %		
<b>Valor de Liquidação Forçada :</b>		<b>3.400.000 €</b> ( 4.000.000*0,85 ).		<b>Valor Actual (VA)</b>		<b>4.000.000 €</b>		
<b>(Devoluto,concluído e licenciado)</b>				<b>Quatro Milhões de Euros</b>		<b>4.000.000 €</b>		
<b>Presumível Valor de Transacção :</b>								

Certifico que :

- O presente relatório foi efectuado dentro dos critérios, normas e conceitos estabelecidos no estipulado pelo aviso 5/2006 de 11 de Outubro, do Banco de Portugal.
- Os métodos aplicados (método de custo, rendimento ou comparativo de mercado) tiveram em conta as características do imóvel, sua localização e estado de ocupação, dentro de uma perspectiva de valor para efeitos de garantia hipotecária.
- Não temos interesse presente ou futuro em nenhum dos bens avaliados.

Data do Relatório: 2015-02-18

o Avaliador: P.Técnico

Visto Técnico: P.Técnico

> Relatório com documento anexo <

Condicionantes e observações do Avaliador :

- A área da cave foi considerada em garagem.
- Na falta de valores de mercado para o tipo de utilização do imóvel, os valores apresentados na pesquisa de mercado pressupõem uma possível futura utilização para comércio/serviços, em unidades com cerca de 150 m2 cada.
- O valor da renda é composta por 1870 m2 x 11,1 €/m2+ 780 m2 x 5,5 €/m2 = 25.000 €/mês.
- O imóvel foi depreciado pelo método combinado de "Ross-Heidecke" (depreciação por vetustez, estado de conservação e obsolescência dos materiais utilizados).
- O valor atribuído foi determinado com base no Método do Custo de Reposição com a respetiva depreciação atendendo à idade e uso e no Método Comparativo com base nos indicadores de mercado, conforme "Prospecção de Mercado" em anexo.
- O valor proposto pressupõe o imóvel livre de ónus e/ou encargos.

Condicionantes e Observações do Visto Técnico :

Não foi apresentada licença de utilização.

A significativa desvalorização face à avaliação anterior deve-se-á, em parte, à evolução de mercado no tempo decorrido e tem base de suporte no actual levantamento de mercado.

- O método comparativo de mercado (de venda e arrendamento) e o uso alternativo em caso de vinda à posse foi o principal método utilizado para a determinação do valor atribuído.

- Anexa-se Estudo de Mercado.

Este imóvel, dadas as suas características, dimensão e uso específico, será de difícil comercialização numa eventual venda futura.

Valor de liquidação forçada: 3.400.000€

**1**

**FOTOS DO IMÓVEL**



**2**

**FOTOS DO IMÓVEL**



**3**

**FOTOS DO IMÓVEL**





