



SAFE HAVEN

IMOBILIÁRIA | ARQUITETURA | ENGENHARIA

Relatório de Avaliação

Largo das Escolas- Mangualde



Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, nº38C, 3530 – 277 Mangualde

www.safehaven.pt

geral@safehaven.pt | +351 963927648

Licença AMI nº 13844

1. Identificação do imóvel

Localização – Quintal - Mangualde

Freguesia – U. F. Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta

Concelho – Mangualde

Artigos – R7767 (1800 m2) e U1786 (163.8 m2)

Descrição do meio envolvente:

Os imóveis encontram-se localizados em pleno centro da cidade de Mangualde, perto do comércio e serviços, numa zona praticamente toda edificada.

Pelas suas características, áreas, localizações e acessos, conferem aos mesmos um grande potencial, bem como uma flexibilidade a nível de utilização.



Handwritten signature

2. Características do Imóvel

2.1 Características da sua propriedade:

Tipo de Imóvel: Moradia e Terreno;

Orientação Solar: Todas;

Localização: Quintal - Mangualde;

2.2 Descrição Geral:

Os Imóveis em avaliação a nível do PDM em vigor, encontram-se inseridos em Solo Urbanizado: vi) Espaços urbanos de Baixa Densidade;



"Espaços urbanos de baixa densidade"

"Artigo 89.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas de ocupação extensiva do território, com parâmetros e índices baixos e são predominantes no território concelho.

2 — Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo os usos dominantes os de habitação, comércio e serviços e complementares os de equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos e de restauração e bebidas

3 — Admitem -se, ainda, como compatíveis outros usos, nomeadamente, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3.

4 - São ainda admitidas indústrias enquadradas no tipo 1, desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2 A e/ou B do anexo I, ao SIR.

Artigo 90.º

Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade é o seguinte:

a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3, e desde que garanta o disposto na alínea c) do artigo 22.º do presente regulamento;

b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;

c. O Índice de ocupação do solo é de 45%;

d. A altura da edificação de é 11 m.

e. O índice de utilização do solo é de 0,7;

f. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 60%.

in Regulamento PDM de Mangualde

3. Premissas do Estado

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita detalhada ao imóvel, com vista a verificar as características do mesmo e da sua envolvente.

1 – Terreno

Durante a mesma, constatou-se que a área real do terreno não correspondia à área constante na CRP e na CPR (1800 m²).

Ainda durante a visita, questionámos ao Srº Ângelo se tinha a ideia da área real do mesmo, ao que respondeu que teria 2400m².

Através de software que recorre a imagens aéreas para fazer a medição de propriedades – mas que tem margem de erro – foi possível concluir que de facto a área está incorreta, e que o valor facultado pelo Srº Ângelo, estará muito mais próximo do valor real.

Para efetuarmos o presente relatório de avaliação - não existindo um levantamento topográfico que pudesse facultar a área real com exatidão - adotámos o valor de 2400 m², e não o valor que consta na documentação (**podendo ter que ser adicionado o valor do terreno que consta do artigo urbano**).

2 – Moradia

Analisando a CPU e a CRP do artigo urbano, foi constatado que haverá um erro na CRP da mesma, em que, à partida, o valor que deveria constar na “área coberta”, deveria ser 159,85m² e não 163,8m².

4. Enquadramento no Mercado Imobiliário

4.1 Pontos Qualitativos

Como pontos **positivos** dos imóveis, destacamos:

- a) Localização privilegiada no centro da cidade de Mangualde;
- b) Viabilidade de construção em toda a extensão da propriedade;
- c) Área dos mesmos;
- d) Presença de Infraestruturas;
- e) Exposição solar;
- f) Vistas desafogadas.

Como pontos **negativos**, destacamos:

- g) Frente para o arruamento relativamente curta (tendo em conta a dimensão total da propriedade);
- h) Acessibilidades;
- i) Estado de conservação da Moradia;
- j) Custos de demolição e limpeza associados.

4.2 Estudo comparativo

Propriedade – Largo das Escolas	Área (m2)	€/m2	Valor
1 - Terreno	2400	45	108.000 €
2 – Moradia	319,7	250	79.925 €
TOTAL Propriedade			187.925 €

5. Conclusão

- Tendo em conta a localização do imóvel, as suas características, as suas áreas, e a situação atual do mercado imobiliário, estima-se que o valor de mercado (arredondado) do imóvel seja de 188.000,00 euros.

Sublinhamos também o seguinte:

A avaliação de imóveis não é uma ciência exata, sendo que existem diferentes métodos, métricas e balizas, todas elas com margens de erro;

No nosso entender é perfeitamente **plausível** que, dependendo dos casos e por diversos motivos, se considerem **valores de venda ligeira ou substancialmente diferentes dos valores que apresentamos nas avaliações**. Alguns casos em que as probabilidades dessas mesmas oscilações poderem ocorrer em **mais quantidade e mais significativamente** são:

1) a **escassez** ou o **excesso** de **imóveis semelhantes** que estejam ou possam vir a estar à venda no mercado, tendo-se também em conta as suas características específicas e/ou localização;

2) a **necessidade** ou não de se efetuar uma **venda rápida**;

3) a **possibilidade/impossibilidade** ou **certeza** de **valorização** ou **desvalorização** de um **imóvel** devido a motivos relacionados a **poluição sonora/ruído**, **exploração mineira** e/ou **solos contaminados**; **poluição**, **construção** de **estabelecimentos industriais**, de um nova **estrada** ou **arruamento** (ou **alargamento** do mesmo) bem como de **outras edificações públicas** ou **privadas**, ou **factores** como a **demografia**, **alterações climáticas** (e as suas consequências), frequência/probabilidade de ocorrência de **fenómenos naturais** extremos (incêndios, cheias, etc); **estabilidade/instabilidade política** e as próprias **políticas em si** (sejam europeias, nacionais ou locais); **guerra**; **pandemia**; a existência ou possibilidade de existência de **constrangimentos** provocados pela **seca** como a **escassez de água** (ou a mesmas poder estar **contaminada** por outras causas); pela **falta** de **energia** e/ou **outras infraestruturas**; pela proximidade a **linhas de média ou alta tensão**;

4) casos em que um **confinante** da propriedade tenha **especial interesse na aquisição** do mesmo (quer sejam prédios rústicos, urbanos e/ou mistos), por exemplo:

- O **confinante** que necessite **obrigatoriamente** daquela **área** para fazer um **projeto agrícola** e/ou outro, por motivos de **viabilidade económica/economia** de **escala** e/ou por **imposições legais**;
- Necessidade/possível necessidade de aquisição por motivos de **obrigatoriedade legal** para **aprovação** de um qualquer **projeto financiado**, presente ou futuro;
- Para **obtenção** de **capacidade construtiva** no mesmo e/ou **aumento** dessa **capacidade construtiva**;
- Para efeitos de **legalização** de **construções/anexos já existentes**;

- Aumento da **flexibilidade, valorização do património já existente** e também do seu **potencial**, isto é, **o todo** (conjunto de dois ou mais artigos) pode **ser maior** (ter mais valor) do que a **soma das partes** (de cada um dos artigos por si só);
- Por motivos de melhores/piores **acessibilidades**, ou para se terem **mais ou menos** entradas independentes;
- Para **executar a ligação** (ou mais fácil acesso e/ou menos dispendiosa) às **redes de infraestruturas**;
- Por questões relacionadas com **privacidade e/ou segurança e/ou minimização da probabilidade de conflitos**;
- Para **serem cumpridos** os vários **afastamentos mínimos obrigatórios** às delimitações dos terrenos (ou os afastamentos às vias públicas, entre outros)
- No sentido de se **garantir o cumprimento de determinados critérios urbanísticos** como por exemplo o **índice de ocupação do solo** e o **índice de impermeabilização**; **garantir determinado número de pisos acima da cota de soleira**; construção, implantação e impermeabilizações, altura necessária ou não.
- Para manter uma determinada **exposição solar**;
- Manutenção de **vistas desafogadas**;
- Motivos relacionados com a **preservação do património**, preocupações **arquitetónicas, sociais, culturais, históricas, ambientais, familiares ou empresariais**.

Mangualde, 25 de Abril de 2024


SAFE HAVEN UNIPESSOAL LDA
NIF 514 498 684
A Gerência

(A gerência)

Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, n°38C, 3530 – 277 Mangualde

www.safehaven.pt

geral@safehaven.pt | +351 963927648

Licença AMI n° 13844