

ΒΑΡΤΙΣΤΑ&ΤΟΜΑΖ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΣ

Relatório de avaliação imobiliária de parcela de terreno Rústico



Img.01 - Parcela de terreno



Img.02 - Parcela de terreno

Requerente: Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Montalegre

Local: Montalegre

RESUMO

1 - Identificação do imóvel

Morada:	Lugar de "Reidecaves"	
Localidade:	Montalegre	Código postal: 5470
Freguesia: U.F. Montalegre e Padroso	Concelho: Montalegre	
Distrito: Vila Real		

2 - Documentação do Imóvel

Certidão do Registo predial: não facultada		
Caderneta predial Rústica:		
Insc. Serviço de finanças de: Montalegre - 2410	Sob o Art.º Matricial n.º : 1471	
Ano de inscrição na matriz: 1996	Valor patrimonial: 184,26€	Determinado em: 1996
<p>Confrontações:</p> <p>Norte: Maria Custódia Fonte Alves Ferreira</p> <p>Sul: Caminho Público</p> <p>Nascente: Baldio e Herdeiros de Frutuoso Fernandes Afonso</p> <p>Poente: Baldio</p>		

3 - Localização da parcela



Coordenadas:

41° 50.533'N

7° 47.517'W

1 - Introdução

1.1 - Objecto da avaliação

Emitir uma estimativa de valor de mercado de parcela de terreno localizada no lugar da Reidecaves em Montalegre.

1.2 - Requerente da avaliação

A avaliação é realizada a pedido da Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Montalegre.

1.3 - Metodologia da avaliação

A metodologia adoptada para a avaliação do imóvel descreve-se em três parâmetros: visita ao local, pesquisa de dados relevantes de valores no mercado imobiliário a aplicação do **método comparativo de mercado**.

1.4 - Valor da avaliação

Tendo presente as condições aplicáveis, é nosso parecer que o valor do imóvel em avaliação é de:

Valor de mercado - 3.460,35 €

Perito avaliador,
Miguel Tomaz
Montalegre, 27 de fevereiro 2023

2 - Considerações e pressupostos

A metodologia de avaliação compreendeu o levantamento no local das características do imóvel e da sua envolvente. A avaliação leva em consideração a localização da parcela, as infraestruturas presentes no local, a distancia ao centro municipal, os acessos, a envolvente e a insolação.

A avaliação qualitativa será desenvolvida através da caracterização do imóvel e da sua envolvente, de forma a permitir a percepção do seu potencial de valorização.

A avaliação quantitativa baseia-se no Método de Comparação de Mercado. Neste método, a propriedade a avaliar é comparada com outras propriedades semelhantes e que exercem a mesma função, transacionadas à 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 e outras que possam ser de alguma forma relevantes.

3 - Caracterização do imóvel

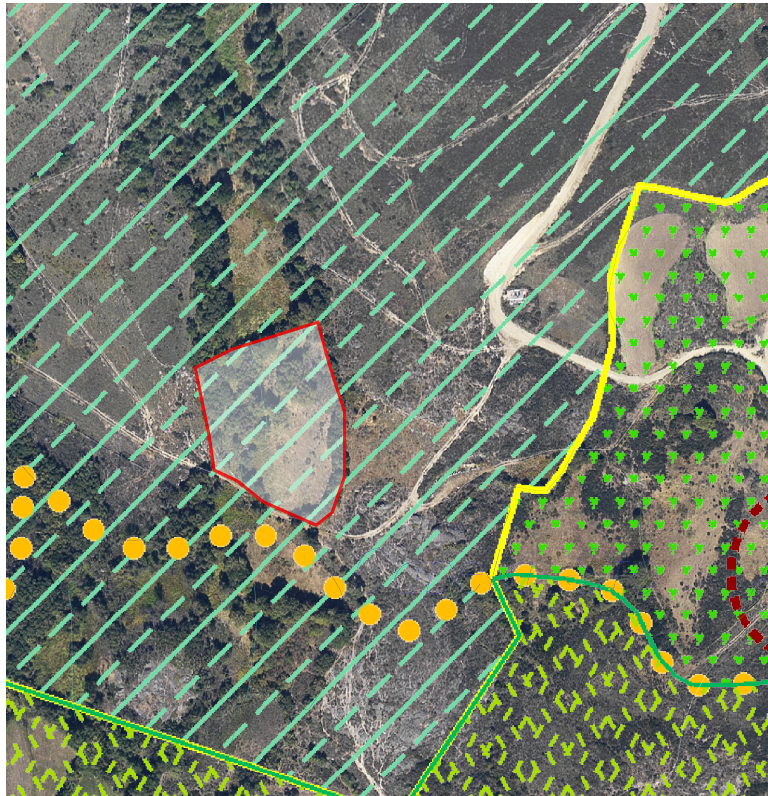
3.1 - Caracterização geral

Trata-se de uma parcela de terreno com 6.291,56 metros quadrados, situada em Montalegre a aproximadamente 3.3 km do centro da vila.

3.2 - Constituição do prédio

A parcela de terreno é de difícil acesso, carente de diversas infraestruturas, e sem edifícios na sua envolvente. O acesso é efetuado a Sul via caminho de terra batida. A composição do prédio divide-se por solo agrícola fértil, com boa exposição solar e zona de terra vegetal. A parcela insere-se em zona de Espaços Naturais - Áreas de ambiente rural na sua totalidade e sem nenhuma condicionante de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Montalegre.

4 - Parcela de terreno nos planos territoriais do PDM



ESPAÇOS NATURAIS:
ÁREAS DE AMBIENTE: NATURAL RURAL

5 - Características do terreno e envolvente afetos ao imóvel

5.1 - Descrição da envolvente e enquadramento urbanístico

O imóvel insere-se em meio rural, a cerca de 3.3 km do centro municipal, sem edificações de cariz unifamiliar na sua envolvente próxima. As acessibilidades são fracas, em terra batida, e não possui qualquer infra-estrutura pública, inclusive elétrica.

6 - Levantamento fotográfico



Img.03 - Parcela de terreno



Img.04 - Acessos



Img.05 - Acessos



Img.06 - Parcela de terreno com envolvente



Img.07 - Parcela de terreno



Img.08 - Parcela de terreno com envolvente

7 - Prospecção de mercado

Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel. *DL N.º 153/2015 de 14 de Setembro de 2015, Art.º 20 Ponto B) alínea g).*

Foram efectuadas diversas diligências no sentido de apoiar a determinação do valor do imóvel objecto da presente avaliação, nomeadamente, o contacto com diversas empresas e com mediadores imobiliários locais, tendo-se conseguido obter valores actuais de transacções recentes ou em curso na mesma zona. Além disso, foram ainda consultadas diversas bases de dados e estudos sectoriais e diversos endereços electrónicos imobiliários.

Indicação de eventuais transacções ou propostas efectivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características. *DL N.º 153/2015 de 14 de Setembro de 2015, Art.º 2 Ponto B) alínea i).*

	Caract. 1	Caract. 2	Caract. 3	Caract. 4	Caract. 5	Total	Fonte
OA	3 km	2.151,76 m ²	Mau	Não	Razoável		
Ref. 1	3,4 km	10.375,00 m ²	Razoável	Não	Razoável	7.875 €	Imovirtual
Ref. 2	10,3 km	5.080,00 m ²	Razoável	Não	Razoável	3.900,00 €	Idealista
Ref. 3	4,4 km	12.960,00 m ²	Razoável	Não	Razoável	10.000 €	Imovirtual
Ref. 3	3 km	4.624,00 m ²	Mau	Não	Razoável	3.570,00 €	Imovirtual

Caract. 1 - Distância ao centro municipal;

Caract. 2 - Área da parcela de terreno;

Caract. 3 - Acessos;

Caract. 4 - Infraestruturas;

Caract. 5 - Envoltente, insolação e vistas;

8 - Declaração de honra

Eu, Miguel Filipe de Almeida Tomaz, nascido a 10/09/1986, titular do cartão de cidadão n.º 13104365 válido até 05/06/2022, declaro, sob compromisso de honra a idoneidade como perito avaliador no processo n.º 137/20.0T8MTR e referencia 35541708 do Tribunal Judicial da Comarca de Vila Real, Juízo de Competência Genérica de Montalegre.

Montalegre, 27 de fevereiro de 2023

O Perito

Miguel Tomaz