

Centro Social Santa Cruz do Douro

CENTRO SOCIAL
SANTA CRUZ DO DOURO
CARRADA DE CORRESPONDÊNCIA
02/11/2020

De: FACE Baião <geral@face.com.pt>
Enviado: 31 de outubro de 2020 11:54
Para: 'Centro Social Santa Cruz do Douro'
Cc: rosana.monteiro@csscd.pt
Assunto: Relatório de Avaliação - Gaia - Santa Cruz do Douro
Anexos: Relatório Avaliação Gaia 2 parcelas.pdf

Nº 4058

link
do Sr. João Vasconcelos
para parecer.
Rosa Monteiro

Bom dia.

Como acordado ontem reenvio relatório de avaliação em Gaia – Santa Cruz.

Melhores cumprimentos

22/10/20
10/02
link

Carlos Azeredo, Eng.º



Telefone: (+351) 255 542 082
Telémóvel: (+351) 916 780 501
Email: geral@face.com.pt
www.face.com.pt
Morada: Rua de Camões, nº 486
4640-147 Baião

Ex.º Sr. Carlos
Presidente da Direção

Anexo informação
relatada de S.º nº 4091,
de 03/11/2020.

03/11/2020
P. Dofalhas

FACE, Lda.
Fiscalização, Arquitectura, Certificação energética e Engenharia

Antes de imprimir esta mensagem, assegure-se de que é necessário. Proteger o meio ambiente está também nas suas mãos.

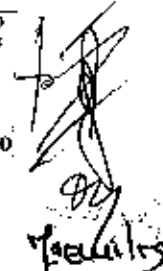
link.
Considerando que o Centro Social
está abrangido na vertente de
entusiasmo, requere-se.

22/10/20
10/02
link

11/11/11

(

(



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO (BAIÃO)

1. DESCRIÇÃO RESUMIDA DAS PARCELAS

- **Parcela A**

Prédios rústicos – matriz n.º 1162(parte)

Área Total = 980,00m²

- **Parcela B**

Prédios urbanos – matriz n.º 192

Prédios rústicos – matriz n.º 1162(parte)

Área Total = 2.200,00m²

Área Coberta= 132,09m²

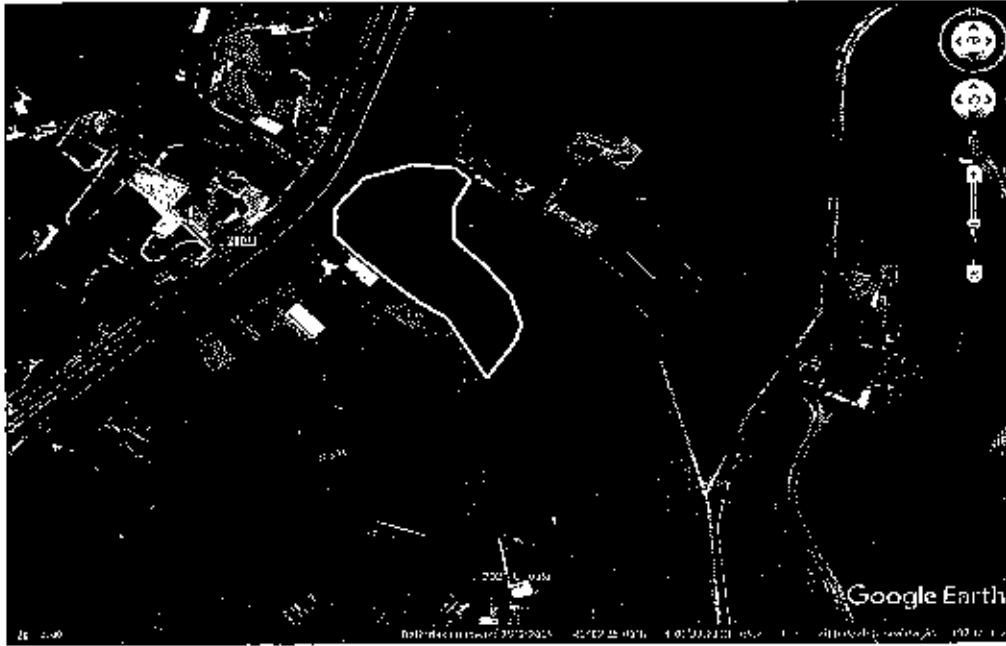
Área Descoberta =2.068,00m²

Nota: Existe discrepâncias entre as áreas registadas e as áreas que resultaram de levantamento topográfico.

[Handwritten signatures and notes]

Relatório Avaliação

Parcela A



Parcela B



Manuê

2. DESCRIÇÃO DA ENVOLVENTE.

- **Parcela A**

Verba constituída por parte de prédio rustico rústico.

Localiza-se entre o aglomerado populacional de Gaia e de Enxames e que, segundo o Plano Diretor Municipal de Baião, classifica-se em Solo Urbanizado – Espaços Residenciais.

- **VERBA 1**

Verba constituída por prédio urbano e rústico (parte).

Localiza-se entre o aglomerado populacional de Gaia e de Enxames e que, segundo o Plano Diretor Municipal de Baião, classifica-se em Solo Urbanizado – Espaços Residenciais.

3. PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

- Foi efetuada visita ao local para verificação das suas características, construtivas e tipológicas, e caracterização da realidade urbana envolvente.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor dos imóveis à data do presente relatório.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal dos imóveis foram confrontados com documentação disponibilizada e correspondente ao mesmo.
- A presente avaliação tem como objetivo o cálculo do presumível valor de transação (PVT) dos imóveis em análise.
- Considerou-se que os imóveis estão livres de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.

4. ESTADO DA PROPRIEDADE

- **Parcela A**
Terreno agrícola não cultivado.
- **Parcela B**
Edificado sem condições de utilização.
Terreno agrícola não cultivado

5. DIRECTRIZES

Dados os pressupostos e considerando que se pretende calcular o valor dos imóveis com base no seu uso e estado atual, calculou-se o Presumível Valor de Transação atendendo ao seu Valor de Mercado usando-se os métodos mais adequados ao comportamento atual do mercado às características da propriedade e o descrito no Plano Diretor Municipal de Baião.

6. OBSERVAÇÕES

As áreas avaliadas tiveram como referência o levantamento topográfico realizado.

• **PARCELA A**

Pontos Positivos

- Localização
- Morfologia do terreno
- Capacidade construtiva
- Existência de infraestruturas
- Exposição solar

Pontos Negativos

- Acesso

• **PARCELA B**

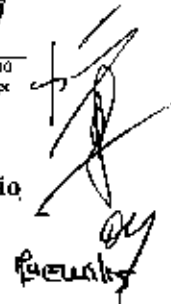
Pontos Positivos

- Localização
- Edificado existente
- Morfologia do terreno

Pontos Negativos

- Estado de conservação do edificado

Relatório Avaliação



- Capacidade construtiva
- Acessibilidades
- Existência de infraestruturas

7. CONCLUSÕES - Presumível Valor

Após análise de todos os elementos dos imóveis, vistoria visual ao estado e componentes físicas que os caracterizam, e à situação do mercado onde se inserem, somos da opinião que os seus valores de mercado (máximo estimado) no estado atual poderão ascender a:

- **PARCELA A**

€ 15.000,00 (quinze mil euros)

- **PARCELA B**

€ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos euros)

Baião, 14 de setembro de 2020

1000

(

(