

**Avaliação de Prédio Urbano sito Travessa do Lagar N.º 15 em  
Caridade**



### **1. Introdução.**

Refere-se a presente nota à identificação de valor de mercado indicativo de prédio urbano sito na Travessa do Lagar N.º 15 em Caridade.

### **2. Caracterização do edifício.**

Edifício de habitação em lote com 55m<sup>2</sup> de área, apresenta área de implantação de 55m<sup>2</sup>, inserido na periferia da aldeia de Caridade.

A construção existente, de carácter precário, possui uma estrutura em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura em telha cerâmica sobre ripado. A construção carece de profunda intervenção para ser dotada de condições de habitabilidade.

### **3. Pressupostos da avaliação.**

A identificação do valor de mercado proposto tem como base o valor de custos correntes e substituição e reposição, isto é, o custo uma construção em tudo igual ao original.

O valor proposto reflete ainda a procura do mercado imobiliário, no concelho, por edifícios de igual preço base.

Com base nestes pressupostos estima-se que o edifício após reconstruído ao seu estado original tenha um valor de mercado de cerca de 60.000,00€ sendo necessário um investimento de cerca de 46.000,00€.

### **4. Análise de mercado.**

Da análise ao mercado imobiliário, observa-se que a procura por imóveis com estas características e localização é praticamente inexistente.

Se realizarmos uma pesquisa pelas ofertas das imobiliárias do concelho observa-se apenas uma oferta no valor de 60.000€ mas que apresenta contudo maior área de prédio.

Pelo histórico de ofertas das imobiliárias do concelho verificamos que edifícios de características semelhantes foram transacionados por valor entre os 20.000,00€ e os 30.000,00€.

**5. Conclusão.**

Face ao exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, estado de conservação e atual situação do mercado imobiliário, recomenda-se a um valor base de **13.500,00€**.

A consideração superior,

Dário Velho

DV

