



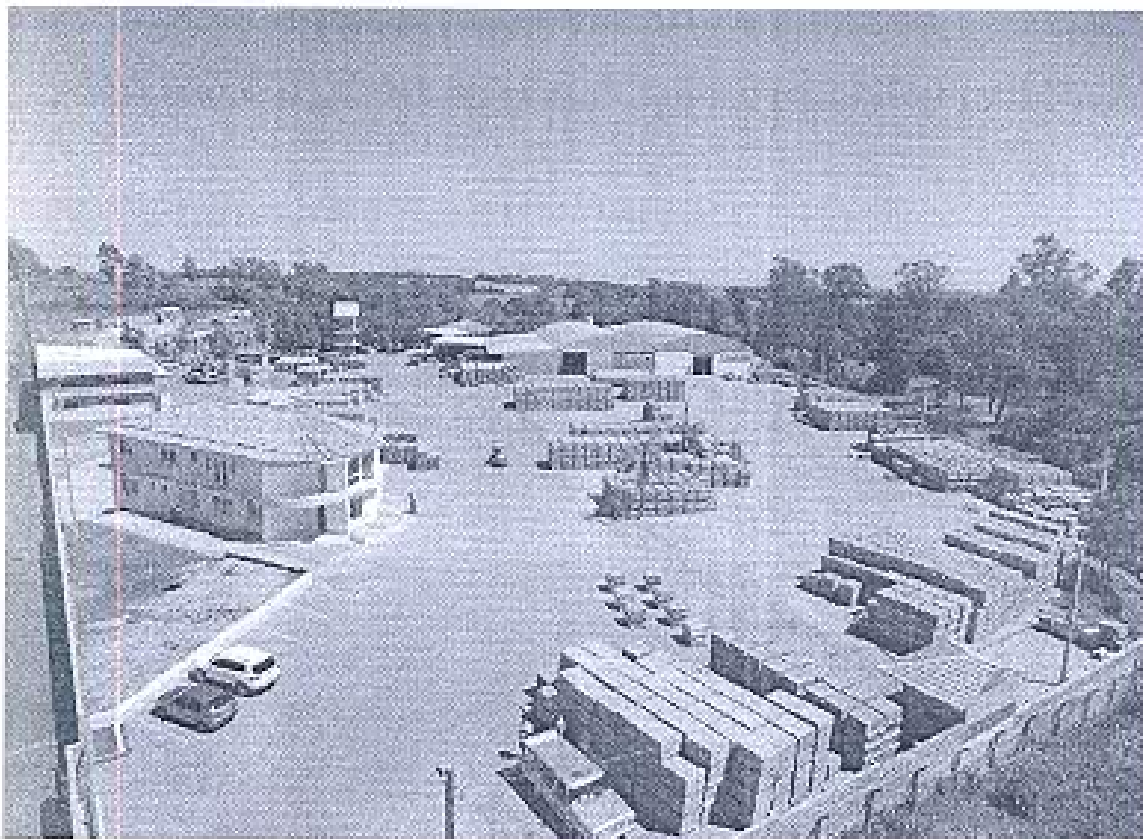
LAUDO DE AVALIAÇÃO PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO

PROPRIETÁRIO – BRUNO KLETT E CIA LTDA.

CNPJ: 09.131.414/0001-24

ENDEREÇO: BR 285 KM 465 – TRAVESSÃO - INTERIOR

CIDADE/ESTADO: IJUÍ-RS



OBJETIVO 1:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado do imóvel constituído de uma fração de terras rurais com área total de 66.980m², situado na zona rural, do perímetro rural do município de Ijuí – RS, com benfeitorias perfazendo uma área construída de 7.936,54 m², com divisas e confrontações constantes nas matrículas nº 9195 e 40667, do Ofício de Registro Geral, da Comarca de Ijuí, Estado do Rio Grande do Sul.





Objetivo 2:

Efetuar levantamento físico do existente de maquinários industriais, equipamentos, mobiliários e atribuir valores de mercado aos mesmos.

Descrição do Terreno:

O terreno está localizado à BR 285, KM 465, Travessão , do perímetro rural de Ijuí – Zona rural, estando a uma distância de 60 metros da rodovia BR 285, que circunda a cidade, em local altamente privilegiado no aspecto de acesso e localização, atendido somente por serviços rurais disponíveis como: luz, sendo que o imóvel possui divisas secas conforme descrição na matrícula acima descrita, com topografia plana favorável, não sujeito a alagamentos, possuindo área total de 66.980 m².

A partir das considerações acima expostas, atribuo o seguinte valor para o terreno:

Valor médio estimado: R\$ 9.042.000,00

Limite inferior: R\$ 8.707.000,00

Limite superior: R\$ 9.377.000,00

Descrição das edificações:

Para a descrição das benfeitorias não averbadas tomaremos como base a vistoria no local e as edificações que estão distribuídas em edificações, blocos/pavilhões, totalizando uma área construída 7.936,54 m².

A- Pavilhão 1- Máquina Weiss

Área construída: 2.167,06m²

Edificação com fundações através de sapatas diretas e estacas escavadas com algumas estruturas em pilares de bloco de preenchido com concreto e outras de colunas metálicas e fechamento em blocos de concreto. Cobertura com telhas onduladas Aluzinc 0,5mm. Piso em concreto de 15cm, com instalações elétricas embutidas e algumas aparentes e iluminação e tomadas. Instalações hidro sanitárias com aberturas em metal basculante e vidro mini boreal. Portas externas de vidro temperado.





B-Pavilhão 2 – Máquinas Storrer/Menegotti

Área construída: 4.080,78m²

Edificação com fundação específica com estrutura em concreto pré-moldado. Fechamentos com blocos de concreto, sem revestimento interno e externo. Coberturas com telhas onduladas Aluzinc 0,5mm, terças em aço, estrutura do telhado metálica ondulada. Sem forro, com piso em concreto armado de 15cm. Instalações elétricas aparentes, iluminações e tomadas monofásica e trifásica. Abertura em metal. Algumas pinturas externas existentes.

C – Escritórios Antigos

Área construída: 287,38m²

Edificação com fundações em sapadas diretas e estacas escavadas. Paredes com blocos estruturais, piso e forro em laje. Cobertura em estrutura de madeira e coberta com telhas de concreto. Aberturas em PVC e vidro temperado. Pintura externa e interna em tinta acrílica.

D- Escritório Novo

Área construída: 572,88m²

Edificação com fundações em sapadas diretas e estacas escavadas. Paredes com blocos estruturais, piso e forro em laje. Cobertura em estrutura de madeira e coberta com telhas de concreto. Aberturas em PVC e vidro temperado. Paredes internas e externas rebocadas revestidas com tinta acrílica. Piso de porcelanato. Pintura externa em tinta acrílica.

E- Pavilhão Refeitório e Depósitos

Área construída: 827,84m²

Edificação com fundações em sapadas diretas e estacas escavadas. Paredes com blocos estruturais, piso cerâmico e forro em laje. Cobertura em estrutura de metálica em Aluzinc 0,5mm e coberta. Aberturas em vidro temperado. Algumas paredes internas e externas revestidas com tinta acrílica. Piso cerâmico.

Das considerações acima expostas, atribuo o valor para as edificações com benfeitorias perfazendo uma área construída de: 7.936,54m².

Valor médio estimado: R\$ 6.943.000,00

Limite inferior: R\$ 6.746.000,00

Limite superior: R\$ 7.140.000,00



MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS:

- 1 pá carregadeira HYUNDAI
- 1 Máquina Blocos Menegotti MB6
- 1 Máquina Blocos STORRER MS5
- 1 Máquina Blocos STORRER MS4
- 2 empilhadeiras Komatsu
- 1 empilhadeira YALE
- 1 Empilhadeira YALE
- 1 Empilhadeira a diesel Max Loader
- 1 Máquina de Blocos WEISS importada
- 1 equipamento para usinagem de concreto com silo de cimento com 70m³
- 1 equipamento para usinagem de concreto com silo de cimento com 80m³

A partir das considerações acima expostas, aplicada a devida depreciação por uso e ao sistema de equipamentos e maquinários, atribuo o seguinte valor:

Valor médio estimado: R\$ 8.980.000,00

Limite inferior: R\$ 8.800.000,00

Limite superior: R\$ 9.160.000,00

BENFEITORIAS NO TERRENO:

A área do possui muros de blocos de concreto com colunas e telas de aço. Pátio com acesso de piso intertravado, pátio de carregamento, pátio de estacionamento para automóveis e caminhões, sendo que uma parte do terreno o leito de brita, entrada de energia em 380V, ajardinamento e paisagismo.

A partir das considerações expostas, atribuo o seguinte valor:

Valor médio estimado: R\$655.000,00

Limite inferior: R\$ 650.000,00

Limite superior: R\$670.000,00



VALORES AGRUPADOS:

Considerando os valores médios agrupados:

Terreno: R\$ 9.042.000,00

Edificações: R\$ 6.943.000,00

Máquinas e equipamentos: R\$ 8.980.000,00

Benfeitorias do terreno: R\$ 655.000,00

A partir das considerações acima expostas, atribuo o seguinte valor agrupado:

Valor médio agrupado: R\$ 25.620.000,00

Limite inferior: R\$ 24.080.000,00

Limite superior: R\$ 27.150.000,00

CONSIDERAÇÕES RELEVANTES:

- As benfeitorias não averbadas existentes no local.
- Esta avaliação compreende os bens imóveis, edificações e os equipamentos existentes nesta data e outorga valores com a depreciação dos mesmos.
- Foram fornecidos para a confecção desta avaliação a matrícula do imóvel.
- Sobre os equipamentos existentes in loco, esta avaliação verificou que se encontram em funcionamento.
- A vistoria do imóvel foi efetuada de 18 e 19/09/2018.



MÉTODO AVALIATÓRIO/NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada para o valor do terreno foi através do método comparativo direto de dados do mercado, através de verificação e pesquisa em imobiliárias da cidade, paliçada a depreciação por edificação existente, condizente com as características e condições de mercado.

Para as benfeitorias será aplicado o método de reposição, sendo que o nível de precisão adotado foi o expedito, de conformidade com a NBR- 14.653 da ABNT.

Para os equipamentos efetuou-se levantamento junto a fornecedores e pesquisa junto a indústrias semelhantes.

O presente trabalho é composto por páginas, incluso anexos, com a atribuição dos valores e não implica em oferta de compra do imóvel por parte do avaliador.

Ijuí, 19 de setembro de 2018.

Bruno Klett & Cia Ltda

CNPJ: 09.131.414/0001-24

Maurício Copetti Weber

Arquiteto & Urbanista | CAU nº A28410-6

mauricio@mcw.arq.br | 55 9 8405 8405