

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۵

شماره: ۱۴۰۴-۱۱۷

پیش



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

خراسان رضوی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

معاونت محترم ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی

با سلام و احترام .

بازگشت به نامه شماره ۲۰۱۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۸ سازمان خصوصی سازی در خصوص درخواست ارزیابی املاک شرکت پشتیبانی امور دام و پیرو ابلاغیه شماره ۴۵۱۰۴۴۶۰۰۲۳۵۰۴۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۸ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان خراسان رضوی و پیرو ارسال گزارش کارشناسی این هیئت به شماره نامه ۱۴۰۴-۳/۰۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۲ در متن بالا جدول نظریه کارشناسی سهو القلم شده که ذیلاً "گزارش کارشناسی اصلاحی ارمال می گردد.

گزارش اصلاحی:

بازگشت به نامه شماره ۲۰۱۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۸ سازمان خصوصی سازی در خصوص درخواست ارزیابی املاک شرکت پشتیبانی امور دام و پیرو ابلاغیه شماره ۴۵۱۰۴۴۶۰۰۲۳۵۰۴۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۸ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان خراسان رضوی هیئت کارشناسی حاضر پس از اخذ و بررسی تصاویر اسناد مالکیت تک برگی از نماینده محترم امور دام و در معیت ایشان در ساعت ۱۳:۳۰ در مورخه ۱۴۰۴/۰۳/۰۷ از ملک معرفی شده بازدید و معاینه فنی بعمل آورد . گزارش حاضر درخصوص ارزیابی املاک شرکت پشتیبانی امور دام واقع در استان خراسان رضوی ، شهر مشهد ، قاسم آباد ، ضلع شمال غربی تقاطع خیابان اندیشه و ادیب مجتمع شبنم ، بلوک شماره ۳ شامل هشت واحد مسکونی می باشد که مشروح آن به شرح زیر تقدیم حضور می گردد :

آدرس ملک : مشهد ، قاسم آباد ، ضلع شمال غربی تقاطع خیابان اندیشه و ادیب مجتمع شبنم ، بلوک مسکونی شماره ۳ متعلق به شرکت پشتیبانی امور دام



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

مشخصات فنی ملک :

مراتب پس از بررسی های لازم به شرح زیر به استحضار می رساند :

بلوک مسکونی شماره ۳ در چهار طبقه بالای زیرزمین و در هر طبقه دو واحد مسکونی و بدون آسانسور و با قدمت بیش از سی سال ، در مجموعه مسکونی شبنم با نگرهبانی و راهبند در ورودی از سمت خیابان اندیشه قرار گرفته است . بلوک از سه طرف باز و از وجه غربی در حدود نیمی از طول ساختمان به بلوک مجاور متصل می باشد . سازه و سقف پیش ساخته بتنی است . نما سیمانی با رنگ و پارکینگ واحدها در محوطه باز مجتمع می باشد .

راه پله : راه پله و کف پاگردها سنگ و بدنه آن حدود ۲۰ سانتی متر سنگ و مابقی بدنه اندود گچ . نرده راه پله آهنی است .

پشت بام : کف پشت بام موزاییک . جان پناه به ارتفاع حدود ۸۵ سانتی متر و بتنی و بصورت اکسپوز (نمایان) می باشد .

اتشعابات : آب و گاز مشترک و انشعاب برق واحدها مستقل و یک انشعاب برق مشاع دارد .

زیرزمین : زیرزمین دارای ۸ انباری اختصاصی واحدها و یک انباری مشاع به متراژ حدود ۱۶۳۰ متر مربع دارد . کف راهرو زیرزمین موزاییک ، بدنه آستر سیمان و رنگ و درب انباری ها آهنی و کف و بدنه انباری ها سیمان می باشد .

واحدهای غربی : مجموعاً ۴ واحد مسکونی می باشند . متراژ هر واحد مطابق تصویر سند ابرازی ۹۸۶۶ متر مربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع که دسترسی از پذیرایی دارد . انباری هر واحد در زیرزمین می باشد .

واحدهای شرقی : مجموعاً ۴ واحد مسکونی می باشند . متراژ هر واحد مطابق تصویر سند ابرازی ۸۳۷۱ متر مربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع که دسترسی از پذیرایی دارد . انباری هر واحد در زیرزمین می باشد .

در سندهای ابرازی طبقه روی زیرزمین ، طبقه یک درج شده است که این طبقه (طبقه یک) نیم طبقه از پیاده روی محوطه بالاتر است .

مشخصات فیزیکی : در کلیه هشت واحد شرایط یکسان زیر موجود است :

کف واحدها سیمان و بدنه ها اندود گچ نقاشی شده . واحدها دو خوابه و یک تراس متصل به پذیرایی . خوابها بدون کمد است . کولر آبی در تراس قرارداد . سرویس بهداشتی شرقی کنار ورودی و روشویی و توالت با درب مجزا شده اند . بدنه روشویی تا حدود ۱۶۰ سانتی متر و بدنه توالت تا سقف کاشی و کف هر دو نیز سرامیک است . آشپزخانه بصورت بسته . کابینت فلزی ، کف سرامیک و بدنه تا ارتفاع حدود ۱۶۰ سانتی متر کاشی و مابقی دیوار گچ و رنگ است . آبگرمکن در آشپزخانه ، گرمایش بخاری ، سرمایش کولر آبی با یک انشعاب در حال و پذیرایی می باشد . حمام بین اتاقهای خواب ، بدنه آن کاشی تا سقف و کف سرامیک و فاقد توالت فرنگی است . درب تراس و پنجره ها آهنی . آیفون تصویری ، کف تراس موزاییک و بدنه سیمان می باشد .

با توجه به قدمت ساخت و مشخصات ملک و ایرادات مشاهده شده در سیستم تاسیسات فاضلاب ، ملک نیاز به باز سازی و



مشخصات ثبتی و قانونی ملک:

مشخصات واحدهای بلوک شماره سه براساس مستندات ابرازی از نماینده محترم شرکت پشتیبانی امور دام به شرح زیر می باشد:

شماره واحد	طبقه	مشخصات ثبتی
۱	یک شرقی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۷ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۵۶۸ متر مربع
۲	یک غربی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۶ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۸.۹۲ متر مربع
۳	دو شرقی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۹ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۳.۹۸ متر مربع
۴	دو غربی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۸ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۹.۳۵ متر مربع
۵	سه شرقی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۱ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۵.۹۲۵ متر مربع
۶	سه غربی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۰ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۲۲.۰۵ متر مربع
۷	چهار شرقی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۲ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۴.۹۵ متر مربع
۸	چهار غربی	تصویر سند مالکیت تک برگ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۳ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۲۱.۵۶ متر مربع

توضیح ۱: شماره گذاری واحدها بصورت پیش فرض و با استناد به اظهار نماینده مالک می باشد

برای ملک مذکور کد نویسی (۱۰-۶-۱۸۴-۱) در منطقه ۱۰ مشهد از سامانه فضای اطلاع رسانی شفاف شهرداری مشهد دریافت شد و برای این ملک پایان کار شهرداری از سوی شرکت پشتیبانی امور دام ارائه نگردید.

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۵/۰۵

شماره : ۱۴۰۴-۱۱۷



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

خراسان رضوی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

نظریه کارشناسی :

با توجه به مراتب فوق و مشخصات ذکر شده و موقعیت محلی و منطقه ای و با عنایت به در نظر گرفتن کلیه عوامل موثر در میزان ارزش آن به ویژه مکانیت ، نوع ساخت و ساز و قدمت بنا ، میزان امکانات سکونتی موجود و نوع محوطه سازی و مصالح بکار برده ، ابعاد و مساحت ، دسترسی ، پارکینگ فضای باز ، با فرض عدم بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و فارغ از هرگونه دیون احتمالی ، ارزش بلوک مسکونی بر اساس میانگین نظرات کارشناسی مطابق جدول ذیل و به مبلغ کل ۲۰۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دویست و سه میلیارد و پنجاه میلیون ریال معادل بیست میلیارد و سیصد و پنج میلیون تومان) ارزیابی و اعلام می گردد .

ارزش سهم العرصه و ششدانگ اعیان هر واحد به شرح زیر تعیین و اعلام میگردد :

شماره واحد	طبقه	مشخصات ثبتی	ارزیابی ملک
۱	یک شرقی	مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۵.۶۸ متر مربع	ریال ۲۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	یک غربی	مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۱۸.۹۲ متر مربع	ریال ۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	دو شرقی	مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۳.۹۸ متر مربع	ریال ۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	دو غربی	مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۱۹.۳۵ متر مربع	ریال ۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	سه شرقی	مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۵.۹۲۵ متر مربع	ریال ۲۳,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	سه غربی	مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۲۲.۰۵ متر مربع	ریال ۲۶,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	چهار شرقی	مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۴.۹۵ متر مربع	ریال ۲۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	چهار غربی	مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۲۱.۵۶ متر مربع	ریال ۲۵,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل ۸ واحد بلوک ۳			ریال ۲۰۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰