



شماره : ۲۸۱۸/۳۰۷۹

تاریخ : ۱۴۰۲ / ۰۵ / ۲۶

پیوست :

HASSAN TAHERI

Justice Official Expert
Real Estate Appraiser

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری
ارزیابی اراضی و املاک، نقشه برداری ثبتی

مدیریت محترم شرکت مهندسی روان فن آور

احتراماً بنابر تقاضای آن شرکت محترم در خصوص ارزیابی عرصه و اعیان یک واحد کارگاه صنعتی واقع در استان قم، شهرک صنعتی محمودآباد، فاز ۲، بلوار امام علی شرقی، خیابان هجدهم، قطعه FM125-126، در معیت نمایندگان آن شرکت ازمحل مورد نظر بازدید بعمل آمده و نظریه کارشناسی به شرح ذیل اعلام می گردد :

۱- وضعیت فنی و قانونی ملک:

محل مورد کارشناسی شامل عرصه و اعیان یک کارگاه صنعتی به مساحت عرصه ۷۶۳۵ مترمربع احداثی در فاز دو شهرک صنعتی محمودآباد استان قم که طی قرارداد شماره ۳۱۰۰۳



مورخه ۱۳۸۸/۱۲/۲۵ بر اساس مجوز شماره ۴۱۳۰۳۲ سازمان صنایع و معادن استان قم از سوی شرکت شهرکهای صنعتی استان قم وابسته به سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران به شرکت مهندسی روان فن آور (سهامی خاص بشماره ثبت ۱۲۵۲) واگذار و تحویل شده است.

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری

ارزیابی املاک، نقشه برداری ثبتی، تعیین حدود

شماره : ۲۸۱۸/۳۰۷۹

تاریخ : ۱۴۰۲ / ۰۵ / ۲۶

پیوست :

HASSAN TAHERI

Justice Official Expert
Real Estate Appraiser

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری
ارزیابی اراضی و املاک، نقشه برداری ثبتی

علیهذا با عنایت به مراتب فوق و بنابر اسناد و مدارک ارائه شده که به رؤیت و تایید اینجانب کارشناس رسمی دادگستری رسیده است و با توجه به عدم صدور اسناد مالکیت



ثبتی در فاز مربوطه در حال حاضر شرکت مهندسی روان فن آور مالک رسمی و قانونی تمامی شش دانگ عرصه و اعیان پلاک مورد کارشناسی می باشد.

در ملک مورد کارشناسی با مساحت زمین ۷۶۳۵ مترمربع یک قطعه سوله صنعتی به ابعاد حدود ۴۸*۲۰ متر و با ارتفاع تا تاج سوله حدود ۹ متر با نمای آجری، پوشش سقف شیدار ورق گالوانیزه و عایق پشم شیشه و کف بتنی با درب و پنجره های فلزی اجرا شده است. در قسمتی از فضای داخلی سوله فضای اداری، مدیریت و اتاق کارگری و آشپزخانه و سرویس بهداشتی به مساحت حدود ۱۲۰ مترمربع در دو طبقه و جمعاً به مساحت ۲۴۰ مترمربع احداث شده است. یک باب انباری به مساحت حدود ۵۰ مترمربع در حاشیه خارجی سوله احداث گردیده و یک ساختمان نیمه کاره به مساحت حدود ۴۵۰ مترمربع در مرحله اسکلت وجود دارد که غالب مصالح آن از حیز انتفاع خارج شده است.

ملک موصوف از سمت خیابان هجدهم دارای دیوار کشی آجری می باشد و درب و خیابان ورودی آن با ملک مجاور اشتراکی است. این واحد کارگاهی طبق قرارداد حق بهره برداری از شبکه آب، تاسیسات

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری

ارزیابی املاک، نقشه برداری ثبتی، تعیین حدود

۰۲۱ ۴۴۹۷۳۵۰۴
+98 21 44973504

Taheri.expert@gmail.com

۰۹۱۲ ۳۵۰۰۹۱۱
+98 912 3500911

شماره : ۲۸۱۸/۳۰۷۹

تاریخ : ۱۴۰۲ / ۰۵ / ۲۶

پیوست :

HASSAN TAHERI

Justice Official Expert
Real Estate Appraiser

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری
ارزیابی اراضی و املاک، نقشه برداری ثبتی

آبرسانی، شبکه جمع آوری آبهای سطحی و خیابان کشی و فضای سبز شهرک صنعتی
می باشد.

۲- نظریه ارزیابی:

۲-۱- روش شناسی ارزیابی:

برای ارزیابی این اراضی از رویکرد فروش مقایسه ای استفاده شده است و اطلاعات مورد نیاز برای این روش از طریق تحقیقات میدانی و پرس و جو و اخذ مشورت از معتمدین محلی و مشاورین املاک منطقه در خصوص ارزش معاملات مشابه ثبت شده در سالهای گذشته و در نظر گرفتن متوسط نرخ تورم بخش اراضی و واحدهای صنعتی و کارگاهی در سنوات اخیر بدست آمده است .

۲-۲- ارزش گذاری ملک

براساس تحقیقات محلی و بررسی های انجام شده و بر اساس متوسط قیمت خرید و فروش صورت گرفته برای املاک با وضعیت مشابه که در مجاورت این املاک و در این منطقه قرار دارند و جمیع جهات مؤثر در تعیین قیمت، ارزش روز تمامی شش دانگ ملک مورد کارشناسی به مساحت زمین ۷۶۳۵ مترمربع با احتساب بناهای احداثی و امتیازات و انشعابات قانونی جمعاً معادل ۹۵/۴۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (نود و پنج میلیارد و چهارصد و سی میلیون ریال) بر آورد و اعلام می گردد.

توضیحاً این گزارش کارشناسی بنا به درخواست شرکت روان فن آور صرفاً جهت برآورد قیمت روز صادر گردیده و با توجه به نوسانات قیمت حداکثر بمدت شش ماه از تاریخ صدور معتبر می باشد.

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری

حسن طاهری

کارشناس رسمی دادگستری

ارزیابی املاک، نقشه برداری ثبتی، تعیین مدود



۰۲۱ ۴۴۹۷۳۵۰۴
+98 21 44973504



Taheri.expert@gmail.com



۰۹۱۲ ۳۵۰۰۹۱۱
+98 912 3500911