



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴۰۳

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی اموال و دارایی های شرکت گروه سرمایه گذاری و توسعه اقتصادی معادن آسیا

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۲/۹۲۹/۸۸۹۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

ریاست محترم کمیسیون توسعه خدمات حقوقی و قضایی مرکز

موضوع: ارزیابی اموال و دارایی های شرکت گروه سرمایه گذاری و توسعه اقتصادی معادن آسیا

سلام علیکم

احتراماً بازگشت به ابلاغیه کارشناسی به شماره ۴۰۲/۹۲۸/۸۸۹۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ صادره از آن مدیریت محترم درخصوص ارزیابی اموال و دارایی های شرکت گروه سرمایه گذاری و توسعه اقتصادی معادن آسیا، اعم از:

الف) ساختمان مسکونی به پلاک ثبتی ۳۵۷۲۵/۴ به آدرس خراسان رضوی، مشهد، خیابان ثمانه ۱۷، پلاک ۲۲،

ب) مسیر اختصاصی آسفالته معدن سنگ آهن شرکت آسیا، به آدرس استان خراسان رضوی، شهرستان سنگان (خواف)، کیلومتر ۲ جاده نیازآباد، جاده شوسه صنعت، جاده آسفالته ۵ کیلومتری دشت میرنک.

ج) مستحقات واقع در محوطه معدن.

در معیت آقایان شریفی و صفاتی از محل بازدید و پس بررسی های میدانی و با توجه به اسناد و مدارک ابرازی، نتیجه بشرح ذیل به استحضارتقدیم می گردد:

الف) ساختمان مسکونی:

ساختمان مسکونی به پلاک ثبتی ۳۵۷۲۵/۴ به آدرس خراسان رضوی، مشهد، خیابان ثمانه ۱۷ پلاک ۲۲،

۱. مشخصات ثبتی و موجود محل مورد کارشناسی:

الف) تصویر سند تک برگ به شماره ۱۱۲۳۶۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۷ مربوط به شش دانگ عرصه یک باب خانه به شماره ۳۵۷۲۵ فرعی از ۴ اصلی بخش نه منطقه ۲ مشهد حوزه ثبت ملک مشهد ناحیه دو استان خراسان رضوی به مساحت ۲۴۰ مترمربع حدود خانه: شمالاً دیوار

اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علی مستاجران گورتانی

منه





به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴.۰۳

پیوست: ندارد

بدیوار بطول ۱۲ متر به چهار اصلی شرقاً دیواربدیوار بطول ۲۰ متر به چهار اصلی جنوباً درب و دیوار بطول ۱۲ متر به خیابان غرباً دیوار بدیوار بطول ۲۰ متر به چهار اصلی.

توضیحات: عرصه موقوفه استان قدس و استیجاریست و رعایت شروط مندرج در سند اجاره الزامیست.

توضیحات نقشه: ملک مورد تثبیت محاط در آستان قدس املاک تحت تولیت می باشد و بر اساس نامه شماره ۸۱۴۴۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۶ آستان قدس رضوی تثبیت این ملک انجام شد.

ب) تصویر پروانه ساختمانی به شماره ۲/۳۶۰۳۰ به تاریخ صدور ۱۳۸۵/۰۸/۰۹ امینی بر مساحت موجود زمین ۲۴۰ مترمربع، با مجوز احداث ساختمانی با اسکلت فلزی- آجری، و سقف طاق ضربی، در ۴ طبقه که هر طبقه دارای مساحت ۱۶۴ مترمربع (طبقه همکف یک واحد ۱۳۲ مترمربع به همراه دو واحد پارکینگ مسقف به مساحت ۳۲ مترمربع) و مساحت مجموع کل زیربنا ۶۵۶ مترمربع، که توسط شهرداری منطقه ۲ مشهد صادر گردیده است. (ساختمان فاقد گواهی پایانکار، صورتمجلس تفکیکی و سند تک برگ واحد ها).

۱. مشخصات و مشاهدات در زمان بازدید:

ملک موردنظر دارای یک ساختمان با قدمت بیش از ۲۰ سال در ۴ طبقه (۳ طبقه روی همکف) با موقعیت شمالیو نمای سنگ و یک دستگاه آسانسور می باشد.

طبقه همکف دارای یک واحد مسکونی به مساحت حدود ۱۳۲ مترمربع (در زمان بازدید بهره برداری به صورت انبار) و دو واحد پارکینگ به مساحت ۳۲ مترمربع بوده و طبقات اول تا سوم هر طبقه دارای یک واحد مسکونی با مساحت ۱۶۴ مترمربع (با احتساب مساحت راه پله و آسانسور) (در زمان بازدید طبقه اول جهت امور اداری شرکت مذکور، طبقه دوم تخلیه و طبقه سوم به صورت مسکونی بهره برداری می شد) می باشد. (متراژ ها بر اساس پروانه ساختمانی درج شده است).

طبقه اول دارای ۲ اتاق و طبقات دوم، سوم دارای ۳ اتاق می باشد. واحد ها دارای کف سرامیک و موزاییک، دیوارها نقاشی و کاغذ دیواری شده، آشپزخانه ها دارای کابینت های زمینی و دیواری از جنس Mdf، پنجره ها آهنی با شیشه تک جداره می باشد.

گرمایش طبقات اول و دوم توسط بخاری گازی و طبقه سوم توسط پکیج و شوفاژ و سرمایش طبقه اول توسط اسپیلیت و طبقات همکف، دوم و سوم توسط کولر آبی تامین می شود.

ب) مسیر اختصاصی آسفالتی معدن:

۱- مشخصات بر اساس مدارک ابرازی:

اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.



علی مستاجران گورتانی

مستاجران



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴.۰۳

پیوست: ندارد

سایت مورد بازدید، معدن سنگ آهن که توسط یک راه آسفالتی اختصاصی به طول ۴۶۶۹ متر با عرض ۸ متر آسفالتی و عرض ۱/۵ متری شانه خاکی که بر اساس مدارک ابرازی در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۸ بهره برداری گردیده است.

با توجه به مدارک ابرازی، مشخصات مسیر اجرا شده اعم است از: حجم خاکبرداری ۳۴۵۱۳/۶۹ مترمکعب، حجم خاکریزی ۴۷۰۳/۰۱ مترمکعب، لایه زیراساس به ضخامت حدود ۲۰ سانتی متر با حجم ۷۴۱۴/۹۵ مترمکعب، لایه بیندر با ضخامت ۵ تا ۷ سانتیمتری با حجم ۱۳۹۲/۲۴، لایه توپکا با ضخامت ۵ تا ۷ سانتیمتری با حجم ۱۳۹۷، لایه پریمکت (۱/۲ کیلوگرم بر مترمربع) با حجم ۴۳۰۱۳/۴۷، لایه تک کت (۴/۰ کیلوگرم بر مترمربع) با حجم ۱۴۳۳۹/۴۹ مترمکعب اعلام شده است.

بر اساس تصویر فاکتور ابرازی به شماره ۹۲/۱۰۰ و مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۲۶، آسفالت با وزن ۱۰/۴۸۵ تن از شرکت فدک نصیران توس به شماره ثبت ۳۴۱۶۹ خریداری شده است.

۲- مشاهدات:

مسیر آسفالتی مورد نظر با عرض ۸ متر آسفالتی و عرض ۱/۵ متر شانه خاکی با قدمت حدود ۱۰ سال در برخی نقاط دارای ترک های موضعی و نشست جزئی می باشد، ولی جهت حمل و نقل خودرو ها و کامیون های سنگین قابل استفاده می باشد.

ج) مستحذات واقع در محوطه معدن:

معدن سنگ آهن شرکت آسیا به آدرس استان خراسان رضوی، شهرستان سنگان (خواف)، کیلومتر ۲ جاده نیازآباد، جاده شوسه صنعت، جاده آسفالتی ۵ کیلومتری دشت میرنک، معدن سنگ آهن شرکت آسیا،

۱. مشخصات و مشاهدات در زمان بازدید:

مستحذات موجود در محوطه سایت معدن اعم از:

۱. ساختمان نگهداری در ۲ طبقه.
۲. ساختمان فرآوری در ۳ طبقه.
۳. ساختمان سرویس بهداشتی.
۴. دیوار محوطه اداری و دیوار محوطه انبار عمومی.
۵. ساختمان ژنراتور.
۶. باسکول شماره ۱ و ۲.

اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علی مستاجران گورتانی

مستاجران



صفحه ۳ از ۸



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴.۰۳

پیوست: ندارد

به نام خدا

۷. تعداد ۲۸ عدد کانکس با مساحت ۶ مترمربع، یک عدد کانکس ۳ مترمربع، یک عدد کانکس ۴ مترمربع، سه عدد کانتینر ۴۰ فوت و یک عدد کانتینر ۲۰ فوت.

۸. مسیر های مختلف کارگاهی بین سایت های مختلف معدن و ...

۳- توضیحات :

۱- رسیدگی های انجام شده محدود به تصویر مدارک و اطلاعات ابرازی ارائه شده و درخواست کارشناسی میباشد. بدیهی است چنانچه پس از ارائه این گزارش مدارک و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود به نحوی که در نتیجه گیری حاصله موثر باشد مسئولیتی متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادره نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این حدود میباشد. (در صورت لزوم با دستور آن مقام محترم ، در خصوص آن نیز ، بررسی و اظهار نظر مجدد صورت خواهد پذیرفت).

۲- این گزارش بر اساس بازدید انجام شده و تصویر اسناد و مدارک ارائه شده می باشد.

۳- این ارزیابی در شرایط متلاطم روز بازار مسکن و مصالح انجام گردیده و کارشناس در قبال نوسانات نامتعارف آتی بازار اعم از افزایش یا کاهش شدید مسئولیتی بر عهده نخواهد داشت .

۴- به استفاده کنندگان از گزارش حاضر توجه داده می شود که این گزارش در جهت قرار ارجاع امر کارشناسی صادره از جانب آن مدیریت محترم موضوعیت دارد.

نظریه کارشناسی :

با عنایت به بررسی های میدانی و کلیه عوامل موثر در ارزیابی پلاک موصوف و موقعیت مکانی و با اعمال کاربری های موصوف و اوضاع اقتصادی کشور و صرف نظر از احراز مالکیت و انتساب آن به هر شخص حقیقی و یا حقوقی فارغ از صحت اصالت سند مالکیت و مدارک ارائه شده از سوی مالک و بدون در نظر گرفتن بدهی احتمالی از بابت مالیات و هرگونه عوارض دولتی و غیر دولتی و ...، ارزش موارد مورد نظر به صورت ذیل اعلام می گردد:

الف) با توجه به مدارک ابرازی، قدمت و موقعیت ارزش ششدانگ عرصه و اعیان ساختمان مسکونی موردنظر، طبق تقویم روز به مبلغ ۲۳۸/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل بیست و سه میلیارد و هشتصد میلیون تومان،

ب) با توجه به قدمت و استهلاک آسفالت مورد بازدید ارزش مسیر اختصاصی احداث شده به طول ۴۶۶۹ متر با عرض آسفالت ۸ متر طبق تقویم روز به مبلغ ۲۰۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل بیست میلیارد و پانصد تومان،

اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علی مستاجران گورتانی





تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴.۰۳

پیوست: ندارد

به نام خدا

ج) ارزش مستحدثات واقع در محوطه معدن (شامل ساختمان های کارگاهی، ساختمان اپراتور باسکولها، ۳۴ دستگاه کانکس و کانتینر (درحال استفاده)) مجموعاً به مبلغ ۳۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل سه میلیارد و دویست میلیون تومان تعیین و اعلام می گردد.

جمع کل ارزش ساختمان مورد نظر و مسیر آسفالته اختصاصی احداثی معدن و مستحدثات و کانکس ها و کانتینر های موجود در محوطه معدن طبق تقویم روز جمعاً به مبلغ ۴۷۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل **چهل و هفت میلیارد و پانصد میلیون تومان** تعیین و اعلام می گردد.

کل ارزش کارشناسی

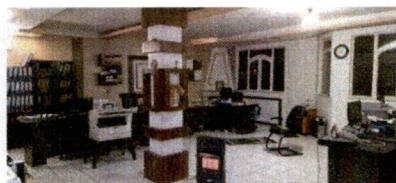
۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف چهارصد و هفتاد و پنج میلیارد ریال

تصاویر



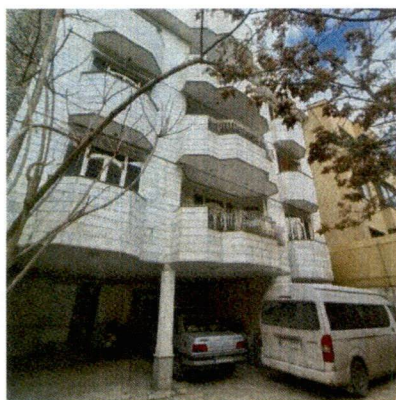
نمای داخل واحد طبقه اول



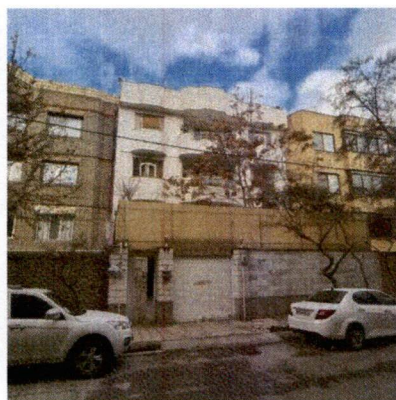
نمای داخل واحد طبقه اول



تصویر داخل طبقه همکف



نمای بیرونی ساختمان مسکونی



نمای بیرونی ساختمان مسکونی



آشپزخانه داخل واحد طبقه دوم



اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علی مستاجران گورتانی

متن



صفحه ۵ از ۸



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴۰۳

پیوست: ندارد



اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.



علی مستاجران گورتانی

منهجات



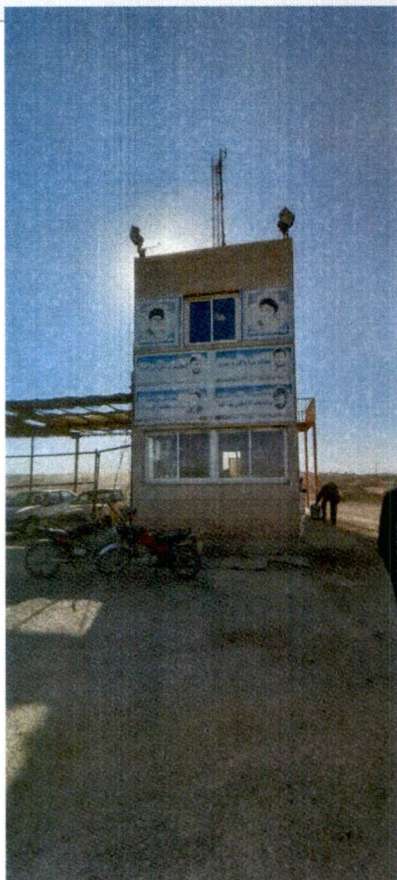
به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴.۰۳

پیوست: ندارد



ساختمان کارگاهی موجود در معدن



ساختمان کارگاهی موجود در معدن



ساختمان کارگاهی موجود در معدن

حق الزحمه کارشناسی	۴۰۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال به حروف چهارصد و شش میلیون ریال
--------------------	---

اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.



علی مستاجران گورتانی

منهجات



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

شماره: ۹۱۲۴۴

نسخه: ۴.۰۳

پیوست: ندارد

به نام خدا



کد رهگیری:
۷۰۸۷۱۳۲۴۴۵۶۱

جهت استعلام اصالت مندرجات گزارش کارشناسی بارکد مقابل را اسکن کنید.

راهنمای استعلام: <https://org.1515.ir/report-inquiry>

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب علی مستاجران گورتانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.



علی مستاجران گورتانی

منجات