

شماره: ۴۰۴/۳۱۸۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۰۷

صفحه: ۱/۷



ابراهیمیان، دینیون، صفوی
هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

بسمه تعالی و
موضوع: ارزیابی پلاک ثبتی ۶۲۱۵۱ فرعی از ۲ اصلی واقع در جاده مخصوص کرج
سلام علیکم

جناب آقای محمدی

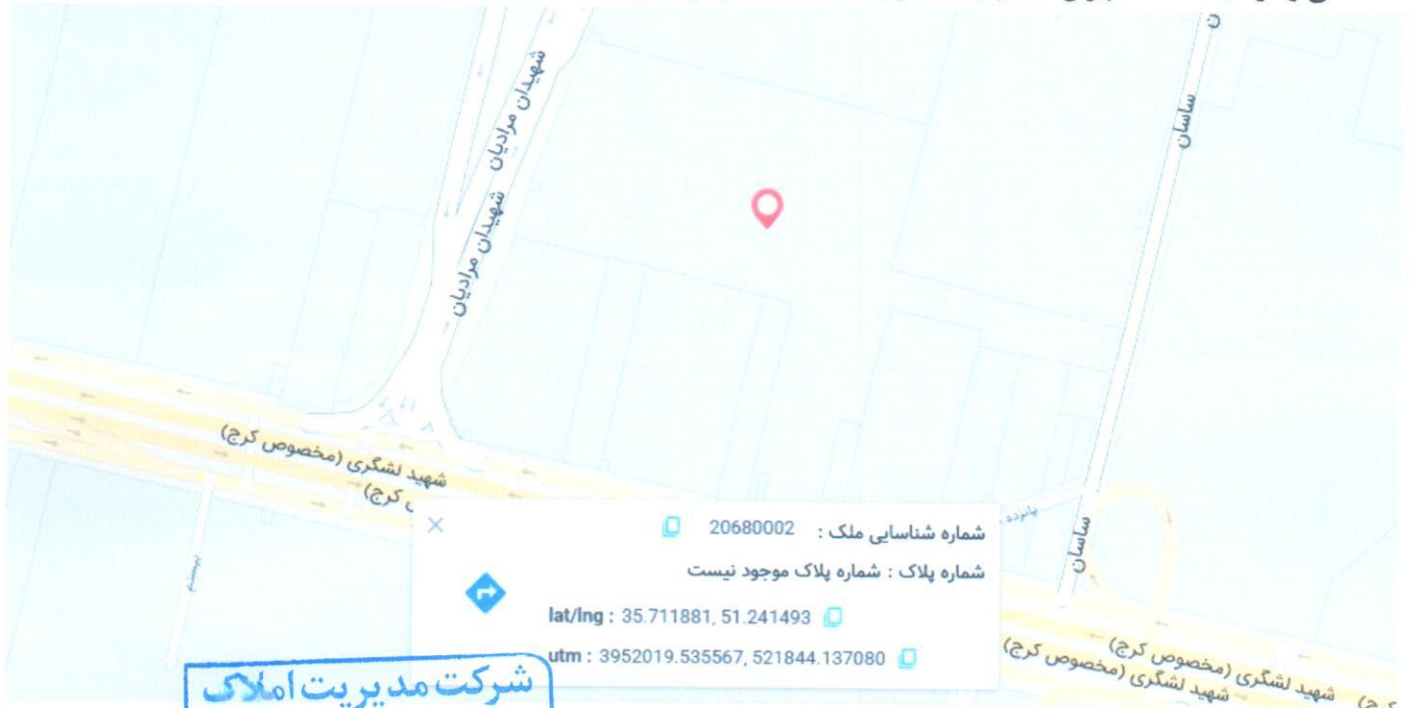
مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سامان سازه غدیر

موضوع: ارزیابی پلاک ثبتی ۶۲۱۵۱ فرعی از ۲ اصلی واقع در جاده مخصوص کرج

سلام علیکم

احتراما: بازگشت به نامه شماره ۴۰۰/۰۴/۳۰۶۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۲ مبنی بر برآورد ارزش روز ۳ دانگ مشاع از ملک متعلق به شرکت مخابرات ایران موسوم به FIC واقع در تهران جاده مخصوص کرج، خیابان شهید پوری، جنب شرکت بهنوش به پلاک ثبتی شماره ۶۲۱۵۱ فرعی از ۲ اصلی، باستحضار میرساند اعضاء هیأت منتخب کارشناسان رسمی با همراهی نماینده محترم آن شرکت جناب آقای مهندس عبادی از موقعیت ملک معرفی شده بازدید بعمل آورده که پس از مطالعه و بررسی مدارک ارائه شده، بازدید و معاینه محل و بررسیهای میدانی لازم، گزارش ارزیابی بشرح ذیل تقدیم می‌گردد:

۱- نشانی و موقعیت ملک: تهران - شهید لشگری (جاده مخصوص کرج) - خیابان شهیدان مرادیان



شرکت مدیریت املاک
(سامان سازه غدیر)
شماره ثبت: ۳۰۹۹۳/۳۰۷
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۱۷

مهندس سید محسن صفوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۰۵

مهندس شادان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۱-۱۱

مهندس سید قاسم ابراهیمیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۶۰



گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

۲- مشخصات ثبتی:

۱-۲: مطابق تصویر سند مالکیت ابرازی با شماره سریال ۳۳۴۲۵۴، سه دانگ مشاع از شش دانگ پلاک ثبتی ۶۲۱۵۱ فرعی از ۲ اصلی مفروز و مجزی شده از ۲۹۹۷ فرعی از اصلی مذکور بخش ده تهران عرصه و اعیان یک قطعه زمین وضعیت خاص طلق به مساحت ۱۱.۰۰۰ مترمربع بنام ستاد اجرائی فرمان حضرت امام صادر شده است. حدود اربعه ملک شامل: شمالاً خط فرضی است بطول ۴۰۴/۳۰ متر به پلاک دو اصلی، شرقاً خط فرضی است بطول ۲۸/۲۰ متر به گذر، جنوباً در هفت قسمت که قسمتهای چهارم و ششم آن شرقی و قسمت دوم غربی است اول خط فرضی است بطول ۸۸/۰ متر به دو اصلی دوم خط فرضی است بطول ۸/۷۵ به دو اصلی سوم خط فرضی است بطول ۵۸/۰ متر به دو اصلی چهارم خط فرضی است بطول ۱۰/۷۵ متر به دو اصلی پنجم خط فرضی است بطول ۶۷/۵۰ متر به دو اصلی ششم خط فرضی است بطول ۲/۰ متر به دو اصلی هفتم خط فرضی است بطول ۱۸۹/۰ متر به دو اصلی، غرباً خط فرضی است بطول ۳۶/۳۴ متر به دو اصلی می باشد.

۳- وضعیت شهرداری و شهرسازی:

مطابق اطلاعات سامانه شهرسازی شهرداری تهران، ملک مورد ارزیابی همراه با املاک مجاور بصورت یک پارسل واحد بوده که با کد شناسایی ۲۰۶۸۰۰۰۲ در زیرپهنه S321 واقع گردیده است. مطابق تصویر پروانه ساختمانی ابرازی مربوط به پلاک ۲۹۹۷ فرعی از ۲ اصلی، مساحت عرصه پلاک ۲۹۹۷ مقدار ۲۳۸۹۲ مترمربع و مساحت اعیانی احداثی ۴۲۵ مترمربع در یک طبقه به منظور استفاده جهت انبار اعلام شده است. با عنایت به اینکه پروانه ساختمانی برای پلاک ۲۹۹۷ بوده و پلاک مورد ارزیابی از پلاک مذکور مفروز گردیده لذا امکان تفکیک اینکه اعیانی مذکور داخل در پلاک مورد ارزیابی میباشد یا نه؟ میسر نگردید. بغیر از پروانه مذکور مستند دیگری در خصوص اعیانی های موجود ارائه نگردید.

۴) وضعیت موجود:

در بازدید میدانی از محل ملاحظه گردید ملک مورد ارزیابی شامل عرصه با حدود اربعه مندرج در ظهر سند مالکیت بانضمام اعیانی هایی به شرح بندهای زیر می باشد که البته فیما بین ملک مورد ارزیابی در قسمت پنجم حد جنوبی و ملک مجاور دیوار و حصار جداکننده وجود نداشته و بصورت یکپارچه میباشد. مستندی در خصوص مجوز و مساحت و کاربرد اعیانی ها به هیأت کارشناسی ارائه نگردید و مساحت و مشخصات اعلامی بصورت تقریبی میباشد و در صورت نیاز به مساحت دقیق نیازمند اظهار نظر کارشناس رشته نقشه برداری است. همچنین اعلام میگردد اعیانی های موجود فرسوده و مستهلک بوده و استفاده از آنها نیازمند تعمیرات اساسی و یا تخریب و نوسازی میباشد.

۴-۱: ساختمان نگهبانی شرقی که در مجاورت درب ورودی شرقی واقع گردیده است. این ساختمان در ۲ طبقه با مصالح بنائی و سقف طاق ضربی احداث گردیده است. مساحت تقریبی کل این ساختمان ۱۶۰ مترمربع میباشد.





گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

- ۲-۴: ساختمان موسوم به تعاونی مصرف که در قسمت میانی ملک واقع بوده و این ساختمان با مساحت تقریبی ۷۵ مترمربع در یک طبقه و با دیوار بلوک حجیم و سقف سبک احداث گردیده است.
- ۳-۴: ساختمان مجاور تعاونی مصرف که با مساحت کل تقریبی ۲۵۰ مترمربع در طبقات زیرزمین، همکف و اول با مصالح بنائی و ستون فولادی و سقف طاق ضربی احداث گردیده و نمای بیرونی سیمانکاری میباشد.
- ۴-۴: سالن سوله که با دیوار آجری همراه با ستونهای فولادی و سقف خرپا و شیروانی دو طرفه احداث گردیده است. مساحت تقریبی این سالن ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- ۵-۴: سالن انبار واقع در قسمت غربی ملک با مساحت تقریبی ۲۰۰ مترمربع در یک طبقه که با دیوار آجری و قسمتی ورق آهنی رنگ آمیزی شده و سقف شیروانی دو طرفه احداث گردیده است. در مجاورت این سالن یک دستگاه باسکول و یک باب کانکس نصب میباشد.
- ۶-۴: ساختمان نگهبانی غربی واقع در مجاورت درب ورودی غربی ملک با مساحت تقریبی ۷۰ مترمربع با مصالح بنائی و سقف طاق ضربی احداث گردیده است.
- ۷-۴: دیوارهای پیرامونی ضلع شرقی و غربی و دربهای ورودی دو طرف و همچنین ساختمان مخازن زیرزمینی قدیمی و جدول گذاری محوطه و آسفالت و شن ریزی و ...
- ۸-۴: امتیاز برق دایر در محل و انشعاب گاز همراه با تاسیسات مربوطه.

۵) اظهار نظر کارشناسی:

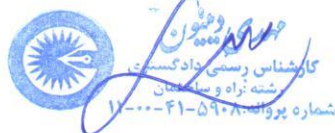
با عنایت به توضیحات مذکور و با توجه به موقعیت محلی، مساحت عرصه و شکل هندسی آن، وضعیت اعیانی های مورد مشاهده، عرض معابر و دسترسی به شوارع، ضوابط شهرسازی حاکم و جمیع عوامل موثر در ارزیابی، محدود به معاینه محلی، بررسی اطلاعات و تصاویر مستندات ابرازی و وضعیت املاک منطقه تحت مطالعه و بازار عرضه و تقاضا و نوسانات موجود در بازار و بدون احتساب هر گونه دیون و بدهی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، خصوصی، دولتی، بانکها، امور مالیاتی و شهرداریها و فارغ از اصالت سند و مدارک ارائه شده، صرف نظر از احراز مالکیت و انتساب آن به اشخاص حقیقی و حقوقی، مسائل و سوابق ثبتی و حقوقی مرتبط و در صورتیکه طبق قوانین جاری کشور منعی جهت نقل و انتقال نداشته و بلامعارض باشد، و با اطلاع از سابقه مصادره ای ملک در سنوات گذشته، ارزش روز سه دانگ مشاع از شش دانگ پلاک ثبتی ۶۲۱۵۱ فرعی از ۲ اصلی به شرح گزارش حاضر شامل عرصه و اعیان و امتیازات و انشعابات موجود مبلغ ۲.۳۶۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ (دو هزار و سیصد و شصت و پنج میلیارد) ریال برآورد و اعلام میگردد.

با تجدید احترام

مهدی دینیون

سید قاسم ابراهیمیان

سید محسن صفوی

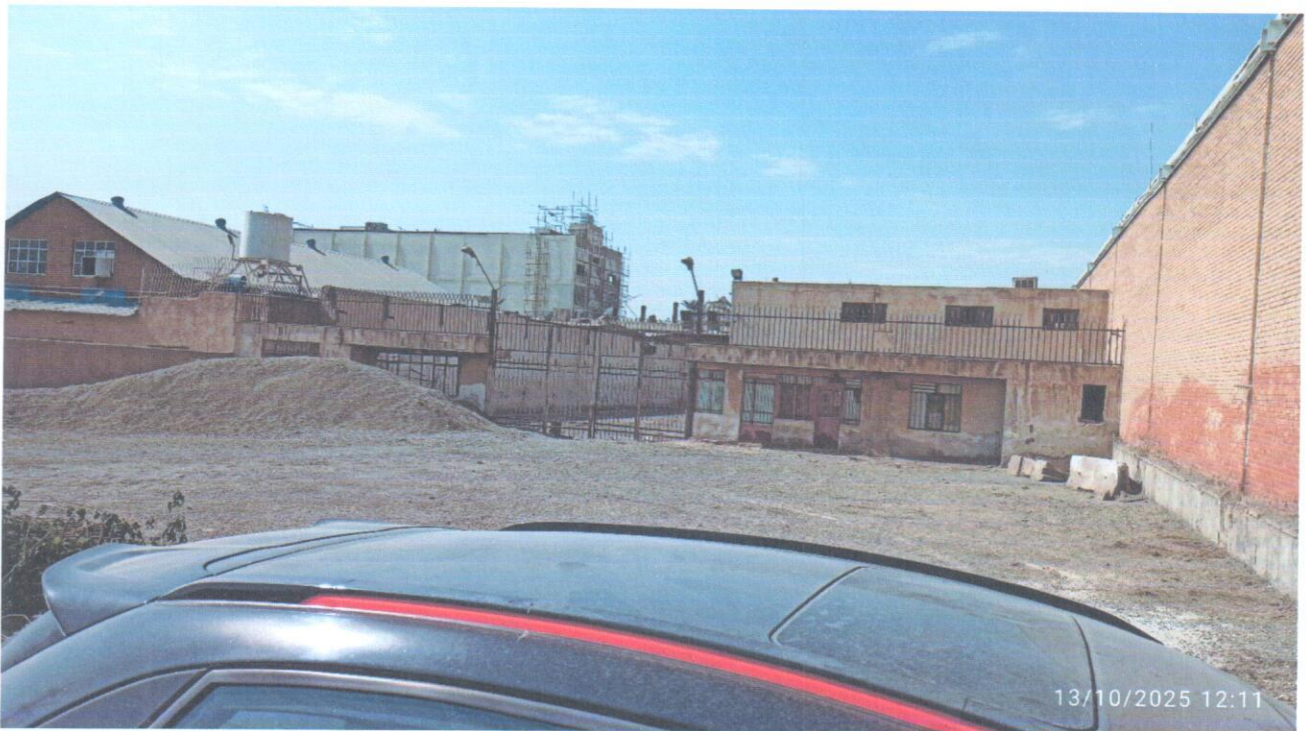


شماره: ۴۰۴/۳۱۸۱
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۰۷
صفحه: ۴/۷



ابراهیمیان، دینیون، صفوی
هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



مهندس سید محسن صفوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۰۵

مهندس دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۵۹۰-۱۳۰۰

مهندس سید قاسم ابراهیمیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۶

شماره: ۴۰۴/۳۱۸۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۰۷

صفحه: ۵/۷



ابراهیمیان، دینیون، صفوی
هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



مهندس سید محمد صفوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۲۰۵

محمدی و پیشین
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۱-۱۱

مهندس سید قاسم ابراهیمیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۰۶

شماره: ۴۰۴/۳۱۸۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۰۷

صفحه: ۴/۷



ابراهیمیان، دینیون، صفوی
هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



مهندس سید محسن صفوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۰۵

مهندس دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۹۰۸

مهندس سید قاسم ابراهیمیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۰۰۴

شماره: ۴۰۴/۳۱۸۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۰۷

صفحه: ۷/۷



آبراهیمیان، دینیون، صفوی
هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

