



بسمه تعالی

گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۶/۲۰۲۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۱۱

تعداد صفحه: ۳ برگ

رئیس محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان لرستان

سلام علیکم

احتراما" بازگشت به نامه با کد پیگیری شماره ۰۳۶۶۰۹۶۱۰۰۱۸۶۹۴۴ مورخه ۱۴۰۳/۱۰/۱۶ درخصوص انجام کارشناسی ارجاعی از سامانه سادا نوین به هیئت کارشناسی با ترکیب کارشناسان رسمی در رشته های کشاورزی و منابع طبیعی، برق ماشین و تاسیسات کارخانجات و امور ثبتی، مبنی بر ارزیابی عرصه و اعیان یک قطعه زمین زراعی دیم و تاسیسات و تجهیزات مربوطه، تحت مالکیت شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور، ضمن تایید نظریه کارشناسی ارسالی به شماره ۵/۲۰۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۶ در بازگشت به نامه شماره ۲۴۵۸۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۸ مبنی بر ارائه نظریه اصلاحی مراتب مشروحه ذیل در پاسخ به موارد اعلامی به انضمام دو فقره نظرات کارشناسان رسمی الف - در رشته امور ثبتی به شماره ۱۳۸۵/۲۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۱ ب- نظریه کارشناسی رسمی شماره ک-۸-۴۰۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۳ در رشته برق، ماشین و تاسیسات کارخانجات به شرح تصاویر پیوست مزید استحضار به حضور تقدیم می گردد:

۱- در پاسخ به موارد عنوان شده در بند ۱ و ۲ نامه ارسالی مبنی بر تطبیق و مطابقت پلاک ثبتی ملک مورد نظر با محل، مستند مالکیت، تشریح جریان ثبتی ملک و سند مربوطه، حدود ثبتی ملک موصوف و مطابقت ملک با محل وقوع نظریه کارشناسی شماره ۱۳۸۵/۲۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۱ کارشناس رسمی در رشته امور ثبتی به شرح پیوست تقدیم می گردد.

۲- در خصوص ارزیابی و قیمت گذاری یک دستگاه باسکول منصوبه در ملک مورد نظر همانگونه که در نظریه کارشناسی اولیه اعلام گردید با توجه به رشته کارشناسی هیئت سه نفره موضوع امری تخصصی و خارج از صلاحیت هیئت کارشناسی در رشته کشاورزی و منابع طبیعی بوده معهدا با توجه به ارجاع موضوع ارزیابی باسکول موصوف، به کارشناس رسمی در رشته برق، ماشین و تاسیسات کارخانجات مراتب به پیوست یک فقره نظریه کارشناسی مربوطه به شماره ک-۸-۴۰۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۳ به شرح پیوست مزید استحضار به حضور تقدیم می گردد.



۳- باتوجه به بازدید میدانی و مشاهده عینی انجام شده تجهیزات وتاسیسات دیگری به استثناء یک دستگاه باسکول در عرصه ملک موصوف مشاهده ورویت نگردید تا باتوجه به نوع ومشخصات آنها توسط کارشناسان رسمی در رشته مربوطه نسبت به تشریح واعلام مشخصات و ارزیابی آنها اقدام گردد.

۴- در خصوص اخذ مدارک ومستندات ومجوزات مربوط به ملک علیرغم درخواست هیئت کارشناسی از شرکت پشتیبانی امور دام استان مبنی بر ارائه پروانه ساختمانی وگواهی پایان کار تازمان اجرای قرار کارشناسی هیچگونه مدرکی به استثناء تصویر یک فقره سند رسمی به شرح پیوست ممهور به مهر هیئت کارشناسی به هیئت کارشناسی ارایه نگردید .

۵- در خصوص وضعیت فعلی ملک مورد ارزیابی ونحوه بهربرداری از ملک همانگونه که در نظریه کارشناسی تقدیمی به استحضار رسانیده شد ملک موصوف با مشخصات ثبتی مندرج در سند مالکیت به مساحت ۲۵۳۱۰٫۹۷ مترمربع با کاربری زمین زراعی دیم با انضمام یک باب ساختمان مسکونی آجری، سقف تیرآهن، طاق ضربی، کف موزاییک، دیوارهای داخلی نازک کاری و سفید کاری شده، دارای سیستم گرمایشی و سرمایشی، نمای بیرونی ساختمان سنگ کاری شده با کاربری اداری ومدیریتی به مساحت ۹۰ متر مربع مشتمل بر سالن جلسات، یک اتاق و آبدارخانه با تجهیزات و ملزومات اداری جهت توزین و تحویل وخریداری نهاده های دامی از جمله جو وعلوفه از کشاورزان در ایام برداشت محصول کشاورزی مورد بهره برداری واستفاده قرار می گیرد. باعنایت به اینکه ملک موصوف با کاربری ساختمان مسکونی متعارف به عنوان جزیی از موارد ارزیابی تلقی شده در نتیجه با لحاظ نمودن کلیه عوامل وفاکتور های موثر در ارزیابی ارزش اعیان مذکور و یک عدد تانکر آب منصوبه، با احتساب محوطه سازی جمعا" به مبلغ ۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دو میلیارد و چهارصد تومان برآورد و ارزیابی می گردد.

۶- ارزش یک واحد سایبان فلزی با کاربری پارکینگ به مساحت تقریبی ۶۰ متر مربع با توجه به نوع سازه و پوشش فلزی مربوطه از نوع ورق گالوانیزه ونوع تیرهای فلزی وپروفیل مصرفی به مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد میلیون تومان برآورد واعلام می گردد.

۷- ارزش یک دستگاه باسکول براساس نظریه کارشناسی شماره ک-۸-۴۰۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۳ کارشناس رسمی رشته برق،ماشین و تاسیسات کارخانجات به شرح پیوست به مبلغ ۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال برآورد واعلام می گردد.

نتیجه گیری نهایی : ارزیابی شش دانگ عرصه واعیان وتاسیسات وتجهیزات اعم از عرصه ملک مورد نظر، دیوار احداثی، ساختمان مدیریت با متعلقات، سایبان و پارکینگ و باسکول منصوبه به شرح ذیل جمعا" با مبلغ ۳۵۳,۴۳۱,۶۴۰,۰۰۰ ریال برآورد واعلام می گردد.



الف- ارزش عرصه ملک موصوف به مساحت ۲۵۳۱۰,۹۷ مترمربع به مبلغ ریال ۳۰۳,۷۳۱,۶۴۰,۰۰۰ ریال معادل سی میلیارد و سیصد و هفتاد و سه میلیون و یکصد و شصت و چهار هزار تومان.

ب- ارزش دیوار احداثی محیط ملک موصوف به به طول تقریبی ۷۵۰ متر به ارتفاع تقریبی ۳ متر به مبلغ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دو میلیارد تومان.

ج- ارزش ساختمان و اعیانی ملک موصوف به مساحت ۹۰ متر مربع با احتساب امتیازات مربوطه به مساحت ۹۰ مترمربع به مبلغ ۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دو میلیارد و چهارصد میلیون تومان.

د- ارزش اعیانی یک باب سایبان احداثی با کاربری پارکینگ به مساحت ۶۰ متر مربع به مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد میلیون تومان.

ه- ارزش یک دستگاه باسکول منصوبه با سازه مربوطه به مبلغ ۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل چهارصد و هفتاد میلیون تومان.

ارزش شش دانگ عرصه و اعیانی های ملک موصوف تحت مالکیت شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور، موضوع سند رسمی شماره ثبت ۷۶/۲۱/۴۹۵ تاریخ ثبت ۱۳۷۶/۰۲/۳۱ و شماره ملی ۱۴۰۰۲۷۷۱۷۳۶؛ با احتساب ارزش تاسیسات و تجهیزات و امتیازات مربوطه جمعا" به مبلغ ۳۵۳,۴۳۱,۶۴۰,۰۰۰ ریال برآورد و به حضور اعلام می گردد.

با احترام

هیات کارشناسی سه نفره

کامران غلامی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۷۰۸۵۱۱۱۷۰
شماره گشاورزی و معاینه: ۱۴۰۰۲۷۷۱۷۳۶

سید کرامت فرهادی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۷۰۸۵۱۱۱۷۰
شماره گشاورزی و معاینه: ۱۴۰۰۲۷۷۱۷۳۶

داریوش بارگزیان
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۷۰۸۵۱۱۱۷۰
شماره گشاورزی و معاینه: ۱۴۰۰۲۷۷۱۷۳۶

کارشناس رسمی برق، ماشین و تاسیسات: کارخانجات: سید روح الله موسوی



سیاوش امرایی

کارشناس رسمی

ش.پ ۲۷۰۶۱۴۴۶۷۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۱۱

شماره: ۱۳۸۵،۲۲۱

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

برگ گزارش کارشناسی

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان لرستان

باسلام و تحیات الهی

احتراما "عطف به نامه کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان لرستان با شماره پیگیری ۰۳۶۶۰۹۶۱۰۰۱۸۶۹۴۴ مورخه ۱۴۰۳/۱۰/۱۶ درخصوص ابلاغ کارشناسی صادره از سامانه سادا نوین مبنی بر ارزیابی املاک و دارایی های دولت، به استحضار میرساند:

وضعیت مالکیت و جریان ثبتی ملک:

بامراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان کوهدشت و مطالعه پرونده ثبتی شش دانگ یک قطعه زمین زراعی، تحت پلاک ثبتی ۶۲۵۶ فرعی از ۵۶ اصلی به شماره ثبت ۱۰۹۰۷۴ صفحه ۳۸ دفتر ۱۴۸ بخش هفت کوهدشت مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۰۵ به نام خانم فرخنده مهدی پور ثبت و صادر گردیده است سپس نامبرده برابر سند قطعی غیر منقول به شماره ۲۰۷۰ تاریخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۱ دفتر ۲ کوهدشت به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور به شماره ثبت ۷۶،۲۱،۴۹۵ تاریخ ثبت ۱۳۷۶،۰۲،۳۱ دارای شماره ملی ۱۴۰۰۲۷۷۱۷۳۶ منتقل نموده است و سند مالکیت به نام این شرکت به شماره چاپی ۷۰۳۶۲۴ و شناسه یکتای ۱۴۰۱۲۰۳۲۵۰۰۲۰۰۲۰۲۰ صادر گردیده است. ضمنا وضعیت (خاص) سند تک برگ آن دولتی می باشد. حقوق ارتفاع: ندارد.

احراز مالکیت و بلامانع بودن شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور بر پلاک فوق محرز گردید.

سپس با مراجعه به محل وقوع ملک واقع در شهرستان کوهدشت ۳ کیلومتر جاده کوهدشت زانوگه و پس از معاینه محل، تطبیق حدود و مشخصات سند مالکیت صادره با وضع موجود بررسی و ملاحظه گردید. همچنین طول و ابعاد مندرج در سند مالکیت با وضع موجود در محل مطابقت دارد ضمنا حسب معاینه محل و مشاهدات میدانی تجاوز و تعارض به مجاورین و بالعکس مشاهده نشد و ملک مذکور در محل واقعی خود با حدود ذیل استقرار دارد.

حدود اربعه ملک بدین شرح می باشد:

عرصه ملک مورد نظر با مساحت ۲۵۳۱۰،۹۷ متر مربع با موقعیت مکانی طول و عرض جغرافیایی ۳۳،۵۱۸۹۵۰ شمالی و ۴۷،۵۵۵۹۵۳ شرقی واقع در کیلومتر ۲ جاده کوهدشت-زانوگه تحت پلاک ۶۲۵۶ فرعی از ۵۶ اصلی بخش هفت؛ که سند تک برگ آن به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور با کاربری زمین زراعی-دیم زار) صادر شده است. حدود آن: شمالا: "مرزیست به طول ۱۰۹،۸۵ متر به اراضی آقای میرزا علی امرایی جزء باقیمانده پلاک ۵۶ اصلی شرقا: "مرزیست به طول ۲۵۷،۵۷ متر به اراضی آقای نادری جزء باقیمانده پلاک ۵۶ اصلی جنوبا: "در سه قسمت که قسمت دوم آن شرقی است. اول بطور مورب ۹۱،۸۶ متر، دوم به وضعیت شرقی به طول ۳۷،۵۹ متر به اراضی جزء باقیمانده پلاک ۵۶ اصلی، سوم به طول ۱۴،۷۲ متر محدود است به جاده آسفالتی کوهدشت-زانوگه غربا: "در سه قسمت که قسمت سوم آن جنوبی است: اول مرزیست به طول ۳۹،۹۲ متر، دوم مرزیست به طول ۱۶۲،۰۲ متر و سوم مرزیست به طول ۵۳،۵۱ متر به اراضی آقای ملکیان جزء باقیمانده پلاک ۵۶ اصلی. در بازدید میدانی اصالت ملک تأیید میگردد و محل و مختصات ملک با موارد مندرج در سند برابر است.



کارشناس امور ثبتی: سیاوش امرایی



کانون کارشناسان رسمی
دادگستری استان لرستان

بسمه تعالی
مهندس سیدروح الله موسوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: برق، ماشین و تأسیسات کارخانجات
شماره پروانه: ۲۷۰۶۲۵۴۷۷۵

شماره: ک-۸-۴۰۳۱
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۱۳
پیوست: ندارد
تعداد صفحات: ۳ برگ

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان لرستان

باسلام و احترام

موضوع: گزارش ارزیابی باسکول زمینی شرکت پشتیبانی امور دام

پیرو ابلاغیه شماره " ۰۳۶۶۰۹۶۱۰۰۲۰۶۵۹۹ " مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۹ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان لرستان در خصوص ارزیابی هزینه یک دستگاه باسکول زمینی شرکت پشتیبانی امور دام کشور در محل "زمین محصور کوهدشت" به استحضار می‌رساند که در مورخه ۱۴۰۳/۱۲/۱۲ از محل نصب باسکول مذکور واقع در استان لرستان-کوهدشت کیلومتر ۳ جاده کوهدشت زانوه بازدید به عمل آمد و با توجه به وضعیت موجود تجهیزات نصب شده و میزان هزینه های انجام شده در این بخش، گزارش کارشناسی مورد نظر به شرح ذیل تقدیم حضور میگردد:

۱- ارزیابی باسکول ۶۰ تن: یک عدد باسکول ۶۰ تن با ابعاد عرض ۳ متر و طول ۱۶ متر بر روی سکوی بتنی نصب شده که فاقد رمپ می‌باشد و با توجه به جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری، ارزش باسکول مذکور برابر ۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل چهارصد و هفتاد میلیون تومان) می‌باشد. لازم به ذکر است اعلام نظر ارزیابی فوق برای مدت ۶ ماه مورد تایید است.

در ادامه تصاویری از محل نصب تجهیزات ارائه می‌گردد.

