ریاست محترم سازمان خصوصی سازی کشور

معاونت محترم ساماندهی و ارزش افزایی

با سلام

احتراماً، عطف به ابلاغیه شماره ۴۹۲۷ مورخ ۱۴۰۵/۴/۲۳ درخصوص ارزیابی دارائیهای سرمایه ای میدان دام محمد آباد اصفهان متعلق به شرکت پشتیبانی امور دام کشور به استحضار میرساند اینجانب بعنوان کارشناس منتخب ساختمان در معیت هیات منتخب کارشناسان با هماهنگی قبلی در دفتر شرکت پشتیبانی امور دام استان اصفهان ضمن مذاکره با مدیر عامل آن شرکت به محل دام میدان محمد آباد اصفهان – بعد از پل راه آهن – جاده شهرک آزمایش عزیمت نموده و ضمن بازدید و معاینه از محل نیاز بمنظور مساحت ساختمانهای موجود در محل درخواست کارشناس نقشه برداری بعمل آمد که در این خصوص کارشناس منتخب جناب آقای مهندس موسوی ضمن برداشت از محل، مساحتهای موجود را اعلام نمودند و سپس مجدداً اینجانب به محل مراجعه و ضمن بازدید و معاینه مجدد از محل، براساس مساحتهای اعلام شده توسط کارشناس محترم نقشه برداری گزارش آنرا به شرح زیر به حضورتان ارسال میدارم.

قرار کارشناسی :

ارزیابی اعیانی و کلیه ساختمانهای موجود در میدان دام محمد آباد اصفهان می باشد.

شرح گزارش :

ساختمانهای موجود با قدمتهای ساخت متفاوت می باشند که بطور میانگین حدوداً ۳۰ ساله می باشد که اکثراً نیاز به باسازی داشته و یا نیمه مخروبه شده و یا در حال تبدیل شدن به مخروبه می باشد که ارزیابهای انجام شده در اکثر موارد بر اساس مصالح موجودی که قابلیت ارزیابی داشته انجام پذیرفته است و همچنین مساحتهای اعلام شده طبق برداشتها و گزارش کارشناس محترم نقشه برداری می باشد که شرح گزارش به صورت زیر به حضورتان ارسال می گردد:

ساختمان شماره ۱ : با اسکلت بنائی قدیمی به مساحت ۱۴۸/۴۲ متر مربع با دیوارهای باربر آجری با نمای آجر لفتان ۵ سانتی و پوشش داخلی گچ ، سقفهای تیر آهن، فرش کف موزائیک، دربهای داخلی چوب و دربهای خارجی فلزی ، دارای پیاده رو بتنی در اطراف ساختمان وبا قدمت ساخت حدوداً ۳۰ ساله م باشد، ارزش هر متر مربع آن ۱۵ میلیون تومان و جمعاً برابر ۲/۲۲۶/۳۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ۲ : با اسکلت بنائی قدیمی به مساحت ۲۸۷/۸۰ متر مربع با دیوارهای باربر آجری با نمای آجر لفتان ۵ سانتی و پوشش داخلی گچ ، سقفهای تیر آهن، فرش کف موزائیک، دربهای داخلی چوب و دربهای خارجی فلزی ، دارای پیاده رو بتنی در اطراف ساختمان وبا قدمت ساخت حدوداً ۳۰ ساله م باشد، ارزش هر متر مربع آن ۱۵ میلیون تومان و جمعاً برابر ۴/۳۱۷/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ۳ : با اسکلت بنائی قدیمی به مساحت ۲۱۵/۰۶ متر مربع با دیوارهای باربر آجری با نمای آجر لفتان ۵ سانتی و پوشش داخلی گچ ، سقفهای تیر آهن، فرش کف موزائیک، دربهای داخلی چوب و دربهای خارجی فلزی ، دارای سرویس بهداشتی تا زیر سقف کاشی ، دارای پیاده رو بتنی در اطراف ساختمان وبا قدمت ساخت حدوداً ۳۰ ساله می باشد، ارزش هر متر مربع آن ۱۵ میلیون تومان و جمعاً برابر ۳/۲۲۵/۹۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ٤ : این ساختمان بصورت مخروبه و فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ٥: این ساختمان بصورت مخروبه و فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ٦ : این ساختمان بصورت مخروبه و فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ۷ : این ساختمان بصورت سوله فلزی و یا انبار بوده و در حال حاضر تخریب گردیده و فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ۸ : با اسکلت بنائی قدیمی به مساحت ۱۶۳/۱۸متر مربع با دیوارهای باربر آجری با پوشش داخلی گچ ، سقفهای تیر آهن، پنجرهای خارجی آلومینیم قدیمی با حفاظ میلگرد، فرش کف موزائیک، دارای درب ورودی ۳ متر کارگاهی با ورق ، دارای سایه بان (و یا پارکینگ) در

ضلع جنوبی به ابعاد ۵*۲۵ با پایه های فلزی و سقف ایرانیت ، ارزش هر متر مربع آن ۸ میلیون تومان و جمعاً برابر ۱/۳۰۵/۴۴۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ۹ : این ساختمان بصورت سوله فلزی مخروبه با مساحت ۱۶۴۵/۹۱ می باشد که سقف و دیوارهای اطراف آن تخریب شده و فقط ستونهای فلزی و قسمتی از ناودانیها و نبشیهای سقف باقی مانده است، ارزش هر متر مربع با توجه به وضعیت موجود برابر ۶ میلیون تومان ، جمعاً برابر با ۹/۸۷۵/۴۶۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ۱۰ : این ساختمان بصورت سوله فلزی تخریب شده با مساحت ۱۰۲۵۵/۱۰ مترمربع می باشد که آهن آلات آن بریده شده و در محل موجود نبود و فاقد ارزش اعیانی می باشد.

ساختمان شماره ۱۱ : این ساختمان قسمتی ازساختمان تخریب شده شماره ۱۰ با مساحت ۲۴ مترمربع می باشد و فاقد ارزش اعیانی می باشد.

ساختمان شماره ۱۲ : با دیوارهای باربر آجری، سقف تیر آهن، پنجرهای خارجی آلومینیم و آهن ، فرش کف موزائیک و خاکی، نمای خارجی پلاستر سیمان با مساحت ۲۴۳/۶۳ متر مربع، ارزش هر متر مربع ۴ میلیون تومان، جمعاً برابر ۹۷۴/۵۲۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ۱۳ : این ساختمان با مساحت ۶۰۶۶/۶۳ متر مربع بصورت سوله با پایه های تیر آهن، پوشش سقف ایرانیت همراه با قوطی فلزی و تیر آهن، کف خاکی و دارای آبشخور دام، دارای ۹ دهانه ۱۳ متری ، ارتفاع ستونها ۴/۵ متر، ارزش هر متر مربع ۱۲ میلیون تومان، جمعاً برابر ۷۲/۷۹۹/۵۶۰/۰۰۰ تومان می باشد.

ساختمان شماره ١٤ : این ساختمان جمعاً با مساحت ۶۷۸ متر مربع می باشد که حدود ۵۰ مترمربع از آن سرویس بهداشتی با دیوارهای باربر آجری، سقف تیر آهن، پنجرهای خارجی آهن ، فرش کف موزائیک می باشد و حدود ۳۰ متر مربع با سقف تیر و چوب مخروبه که فاقد ارزش می باشد.

ونیز دارای ساختمان محل نگهداری دام با مساحت حدود ۵۹۸ مترمربع با دیوارهای باربر آجری، سقف تیر آهن، پنجرهای خارجی آهن ، فرش کف موزائیک می باشد ، ارزش هر متر مربع برابر۸ میلیون تومان (ارزش قسمتهای مفید ۶۴۸ متر مربع) برابر ۵/۱۸۴/۰۰۰/۰۰۰ تومان می باشد.

ساختمان شماره ۱۵ : با دیوارهای باربر آجری، سقف تیر آهن، پنجرهای خارجی آهن ، فرش کف موزائیک و خاکی، دیوارها و سقف فاقد گچ کشی (ساختمان در حد سفت کاری)، با مساحت ۴۸۵/۷۲ متر مربع، ارزش هر متر مربع ۴ میلیون تومان، جمعاً برابر ۱/۹۴۲/۸۸۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره۱۶ : این ساختمان با مساحت ۲۴ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ۱۷ : این ساختمان با مساحت ۱۶۱ متر مربع با ستونهای فلزی با پوشش سقف ایرانیت ناقص، از قرار هرمتر مربع ۴ میلیون تومان، جمعاً برابر ۶۴۴/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره۱۸ : این ساختمان با مساحت ۱۳۶/۵۱ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره۱۹ : این ساختمان با مساحت ۲۲/۹۷ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ۲۰: این ساختمان با مساحت ۱۵۱ متر مربع با دیوارهای باربرآجری، سقف تیرآهن، با پوشش داخلی سنگ ، درب فلزی ، از قرار هرمتر مربع ۳ میلیون تومان، جمعاً برابر ۴۵۳/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره۲۱ : این ساختمان با مساحت ۳۲/۷۳ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره۲۲ : این ساختمان با مساحت ۷/۷۵ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد.

ساختمان شماره ۲۳: ساختمان چاه موتور به مساحت ۷۰/۷۱ متر مربع ، با دیوارهای باربرآجری، سقف تیرآهن، دارای درب فلزی ۱/۷۰ متری در سمت شرق و غرب، پنجرهای فلزی، نمای خارجی و داخلی سیمان سفید، از قرار هر متر مربع ۶ میلیون تومان، جمعاً برابر ۴۲۴/۲۶۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره ۲٤ : این ساختمان با مساحت ۱۰۴۶/۶۰متر مربع بصورت سوله با پایه های تیر آهن، پوشش سقف ایرانیت همراه با قوطی فلزی و تیر آهن، کف فرش بتنی ، دهانه ۱۵ متری ، ارتفاع ستونها ۶ متر، دیوارهای اطراف ۳۵ سانتی با ارتفاع حدود ۲ متر با آجر نمای لفتون ۵ سانتی ، دارای

پاده رو بتنی به عرض حدود ۲ متر در اطراف، ارزش هر متر مربع ۱۲ میلیون تومان، جمعاً برابر ۱۲/۵۵۹/۲۰۰/۰۰۰تومان می باشد.

انبار علوفه مقابل ساختمان شماره۲٤ : محل نگهداری آذوقه حیوانات که با رمپ بتنی در ارتفاع حدود منهای ۶ متری می باشد، با دو دهانه ۷۸*۷ و ۷۸*۶ متری با دیوارها و کف فرش بتنی می باشد ، بدون پوشش سقف و جمعاً ارزش آن برابر ۷۰ میلیون تومان می باشد.

ساختمان شماره ۲۵ : این ساختمان با مساحت ۱۰۳۰/۷۷متر مربع بصورت سوله با پایه های تیر آهن، پوشش سقف ایرانیت همراه با قوطی فلزی و تیر آهن، کف فرش بتنی ، دهانه ۱۵ متری ، ارتفاع ستونها ۶ متر، دیوارهای اطراف ۳۵ سانتی با ارتفاع حدود ۲ متر با آجرنمای لفتون ۵ سانتی ، دارای پاده رو بتنی به عرض حدود ۲ متر در اطراف، ارزش هر متر مربع ۱۲ میلیون تومان، جمعاً برابر ۱۲/۳۶۹/۲۴۰/۰۰۰تومان می باشد.

ساختمان شماره۲٦ : این ساختمان با مساحت ۱۴۹/۸۷ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد

ساختمان شماره۲۷ : این ساختمان با مساحت ۶۶/۳۶ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد

ساختمان شماره۲۸ : این ساختمان با مساحت ۳۰/۳۲ متر مربع فاقد ارزیابی می باشد

ساختمان شماره۲۹ : این ساختمان به مساحت ۵۶ متر مربع با دیوارهای باربر آجری ، سقف تیرآهن، ارزش هر متر مربع ۲ میلیون تومان، جمعاً برابر ۱۱۲/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره۳۰ : این ساختمان به مساحت ۱۰۱متر مربع با دیوارهای باربر آجری ، قسمتی از سقف تیرآهن، مخروبه ، جمعاً برابر ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره۳۱ : در قسمت ورودی پارکینگ با مساحت ۴۰ متربع با پایه های فلزی با ارتفاع حدود ۲ متری، سقف با پوشش ایرانیت ، کف فرش خاکی ، ارزش هر متر مربع ۱ میلیون تومان ، جمعاً برابر ۴۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

ساختمان شماره۳۲ : ساختمان نگهبانی در قسمت ورودی به مساحت ۸۰ متر مربع با دیوارهای باربر آجری ، سقف تیرآهن، کف فرش موزائیک، در و پنجرهای خارجی آهن ، دربهای داخلی چوب ،

نمای داخلی گچ کشی شده و نمای خارجی سیمان سفید،ارزش هر متر مربع ۸ میلیون تومان، جمعاً برابر ۶۴۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

دیوار اطراف اراضی: در اطراف اراضی متصرفه شرکت پشتیبانی امور دام اعم از ملک سند دار متعلق به شرکت مزبور و یا اراضی ملی متصرفی با دیوار پیش ساخته مشتمل بر پایه های بتنی پیش ساخته، دیوار تحتانی توپر و دیوار فوقانی مشبک به طول ۴۶۶۵ متر و قسمتی با حصار فلزی به طول ۲۱۰ متر محصور گردیده است ، جمعاً برابر ۲۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

محوطه سازی و آسفالت مجموعه : محوطه سازی اراضی شامل : زیر سازی و روکش آسفالت و جداول و پیاده رو سازی مجموعه ، آسفالت مجوعه با مساحت ۱۵۸۸۵ متر مربع، طول کل جداول ۴۳۴۰ متر می باشد، بنابراین با توجه به قدمت ساخت و فرسودگی آسفالت و جداول ، جمعاً برابر ۳/۱۷۷/۰۰۰/۰۰۰ تومان ارزیابی می گردد.

نتیجه گیری : با توجه به بررسیهای انجام شده و در نظر گرفتن قدمت ساخت، نوع مصالح مصرفی، فرسودگی و خرابی اعیانیها و سایر عوامل تعیین کننده در ارزیابی، جمعاً ارزش کل اعیانی محل فوق برابر ۱/۵۳۳/۵۹۷/۶۰۰/۰۰۰ ریال (معادل یکصد وپنجاه و سه میلیارد و سیصد وپنجاه و نه میلیون و هفتصد و شصت هزار تومان) تعیین و اعلام مگردد.

با تقدیم احترام – مهدی حافظ فرقان

ردیف	نوع سازه	مساحت (مترمربع)	قیمت (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیون تومان)
1	بنایی قدیمی	148.42	15	2226.3
2	بنایی قدیمی	287.8	15	4317
3	بنایی قدیمی	215.06	15	3225.9
4	بنایی قدیمی	313.59	0	0
5	بنایی قدیمی	1389.59	0	0
6	بنایی قدیمی	157.94	0	0
7	سوله و یا انبار	622.89	0	0
8	بنایی قدیمی	163.18	8	1305.44
9	سوله فلزی مخروبه	1645.91	6	9875.46
10	سوله فلزی مخروب‌شده	10255.1	0	0
11	بنایی قدیمی	24	0	0
12	بنایی قدیمی	243.63	4	974.52
13	سوله فلزی	6066.63	12	72799.56
14	بنایی قدیمی *	1	5184	5184
15	بنایی قدیمی	485.72	4	1942.88
16	بنایی قدیمی	24	0	0
17	بنایی قدیمی	161	4	644
18	بنایی قدیمی	136.51	0	0
19	بنایی قدیمی	22.97	0	0
20	بنایی قدیمی	151	3	453
21	بنایی قدیمی	32.73	0	0
22	بنایی قدیمی	7.75	0	0
23	بنایی قدیمی	70.71	6	424.26

24	سوله فلزی	1046.6	12	**12559.2**
	انبار زیرزمینی علوفه	1	70	**70**
25	سوله فلزی	1030.77	12	**12369.24**
26	بنایی قدیمی	149.87	0	**0**
27	بنایی قدیمی	66.36	0	**0**
28	بنایی قدیمی	30.32	0	**0**
29	بنایی قدیمی	56	2	**112**
30	بنایی قدیمی *	1	20	**20**
31	پارکینگ	40	1	**40**
32	ساختمان نگهبانی	80	8	**640**
33	دیوار اطراف اراضی*	1	21000	**21000**
34	محوطه سازی و آسفالت*	1	3177	**3177**
	جمع کل			**153359.76** ✓

توضیحات:

در ستون نوع سازه، موارد ستاره دار، با توجه به توضیحات ارائه شده در گزارش می باشد.

لذا با عنایت به ارزش مصالح، به صورت یکجا و کلیدی اعلام گردیده است که جهت تنظیم جدول در اکسل، مساحت ها و یا طولها با عدد ۱ نشان داده شده است و قیمت واحد همان قیمت کل می باشد.