بسمه تعالی

جناب آقای دکتر مهدی نوروزیان

عضو محترم هیات عامل و معاون ساماندهی و ارزش افزایی -سازمان خصوصی سازی

با سلام، احتراماً در اجرای ابلاغ شماره ٤٩٢٦ مورخ ١٤٠٥/٠٤/٢٣سازمان خصوصي سازي به اینجانبان به عنوان کارشناسان گروه کشاورزي و منابع طبیعي جهت تهیه گزارش کارشناسی شرکت پشتیبانی امور دام -میدان دام محمد آباد اصفهان ، در خصوص اراضی میدان دام ، و درختان غیر مثمر ،به پیوست گزارش مورد نظر تقدیم می گردد.

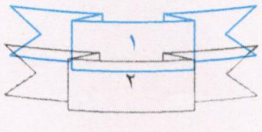
گزارش کارشناسی ارزیابی

شرکت پشتیبانی امور دام کشور -میدان محمد آباد اصفهان

دستگاه ابلاغ کننده گزارش:

سازمان خصوصی سازی

هیات کارشناسان گروه کشاورزی و منابع طبیعی



فهرست گزارش

عنوان صفحه

الف -مقدمه: ٤

ب- معرفی شرکت پشتیبانی اموردام ومیدان دام محمدآباد..... ٤

پ - وضعیت ثبتی و مالکیت اراضی..... ٤

ت - وضعیت منابع آب و چاه‌های موجود ٧

ث - نقشه کلی محدوده ملک..... ٨

ج - اسناد، مدارک و اطلاعات مورد بررسی..... ١٠

چ - وضعیت اراضی کشاورزی و منابع طبیعی..... ١٠

ح - وضعیت اشجار..... ١١

خ - روش و مبانی ارزیابی اراضی کشاورزی و منابع طبیعی..... ١٢

د - نظریه کارشناسی..... ١٢

د - ١ - اراضی کشاورزی و منابع طبیعی..... ١٢

د - ٢ - اشجار..... ١٣

ذ - ارزش کل اراضی کشاورزي و اشجار..... ١٣

گزارش حاضر شامل مقدمه، معرفی و موضوع فعالیت شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور، مشخصات و موقعیت اراضی میدان دام محمدآباد اصفهان، وضعیت ثبتی و مالکیت، منابع آب و چاه‌های موجود، وضعیت اراضی کشاورزی و منابع طبیعی، اشجار موجود، روش و مبانی ارزیابی و در نهایت نظریه کارشناسی می‌باشد که بر اساس اسناد و مدارک ارائه‌شده، بررسی سوابق موجود و بازدید از محل تهیه و تنظیم گردیده و ذیلاً جهت استحضار ارائه می‌شود.

الف ـ مقدمه

پس از ابلاغ صادره آن سازمان ضمن برگزارس جلسات متعدد بین همکاران از حوزه های مختلف کارشناسی ضمن برگزاری جلسه و هماهنگی که با مدیرعامل ومسؤل امور حقوقی ومعاونین شرکت پشتیبانی امور دام در حوزه اصفهان برگزار گردید اینجانبان کارشناسان منتخب متعاقب از محدوده اراضی تحت تصرف آن شرکت در تاریخ ۱۴۰۵/۴/۲۸ بازدید ومعاینه بعمل آورده بررسی های لازم معمول وموارد بشرح زیر اعلام می گردد.

ب- معرفی شرکت پشتیبانی امور دام و میدان دام محمد آباد اصفهان

شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور از شرکت‌های وابسته به وزارت جهاد کشاورزی بوده و در چارچوب وظایف و مأموریت‌های قانونی خود در زمینه تأمین، نگهداری، ذخیره‌سازی و توزیع نهاده‌های دامی و محصولات پروتئینی و همچنین پشتیبانی و تنظیم بازار محصولات و نهاده‌های مرتبط با بخش دام و طیور فعالیت می‌نماید.

اداره کل پشتیبانی امور دام استان اصفهان نیز به عنوان واحد استانی شرکت مذکور، وظایف محوله شرکت را در سطح استان اصفهان انجام می‌دهد.

قبل از دهه ۱۳۵۰ از این مکان بعنوان محل نگهداری دام زنده وارداتی استفاده می شده و دامها که اغلب گوسفند بوده اند پس از سازگاری با محیط و آب و هوای محل و کسب تعادل لازم به کشتارگاه پل شهرستان منتقل و در آن جا ذبح می شده اند .

بنابراین برای نگهداری و مراقبت از این دامها ، سالن ها و آغل های مخصوص بنا شده و به تبع آن ساختمانهای اداری و محل های استراحت کارگران ایجاد شده و به منظور اسکان چرای دامها با ایجاد و حفر ۵ حلقه چاه عمیق آب ، مبادرت به زیر کشت بردن اراضی مربوطه نموده اند.

قطعه زمین میدان دام محصور سده مورد بازدید ، معروف به میدان دام محمدآباد که در تصرف شرکت پشتیبانی امور دام اصفهان می باشد و عمدتاً با قطعات پیش ساخته بتن مسلح دیوارکشی شده است ،

میدان دام محمدآباد اصفهان از جمله اراضی و واحدهای تحت اختیار و مدیریت شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور در استان اصفهان بوده و موضوع کارشناسی حاضر، صرفاً بررسی و ارزیابی اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و اشجار موجود در محدوده اراضی میدان دام محمدآباد اصفهان می‌باشد.

پ - وضعیت ثبتی و مالکیت اراضی

ملک مورد کارشناسی در مزرعه محمدآباد اصفهان و در محدوده تقریبی مختصات X=۵۶۳۰۸۸و Y=۳۵۹۹۰۲۲ واقع شده است.

برابر سوابق ثبتی وضعیت ثبتی ششدانگ پلاکهای ۲۱۸۲/۲ و۲۱۸۲/۲۷ ووضعیت پنج حلقه چاه محفوره در محدوده مذکور بشرح مندرج در گزارشات کارشناسان محترم امور ثبتی ومهندسی آب اعلام وبمنظور جلوگیری از اطاله گزارش از ذکر مجدد آن خودداری بعمل می آید،

برابرنقشه ترسیمی توسط کارشناس نقشه بردار عضو گروه کارشناسی وجانمایی سند مالکیت شرکت مذکور، در حال حاضر میزان ۱۰۷/۲۶۱۰ هکتار زمین محصور در تصرف شرکت سهامی پشتیبانی امور دام اصفهان قرار دارد که میزان ۵۶/۵۱۰۰هکتار آن در سمت شمال محدوده تحت قسمتی از پلاک ثبتی ۲۱۸۲/۲ می باشد ومیزان ۵۰/۷۵۱۰ هکتار آن درقسمت جنوبی تحت پلاک ثبتی ۲۱۸۲/۲۷ ودارای سند مالکیت بنام دولت بنمایندگی شرکت پشتیبانی اموردام اصفهان تحت پلاک ثبتی ۲/۲۱۸۲می باشد.

با توجه به وضعیت ثبتی و مالکیت اراضی در محدوده تعیین شده ارزیابی اراضی کشاورزی بر اساس مالکیت و حق بهره برداری بدین شکل صورت گرفته است.

با توجه به نقشه ترسیمی و اعدادی که ارایه شده ، وضعیت اراضی را می‌توان به‌صورت دقیق‌تر و خلاصه چنین بیان کرد:

۱. مساحت کل اراضی محصور

کل مساحت اراضی مورد بررسی برابر است با: ۱٬۰۷۲٬۶۱۰ مترمربع معادل ۱۰۷/۲۶۱ هکتار می باشد

این مساحت از اراضی از دو گروه اصلی تشکیل شده است:

اراضی مستثنیات: ۸۱۳٬۶۸۷ مترمربع و اراضی ملی: ۲۵۸٬۹۲۳ مترمربع

جمع: ۸۱۳٬۶۸۷ + ۲۵۸٬۹۲۳ = ۱٬۰۷۲٬۶۱۰ مترمربع

۲ و ضعیت پلاک ها

۲-۱-. پلاک ۲/۲۱۸۲ ـ واقع در بالای خط فرضی

قسمت واقع در بالای خط فرضی مربوط به پلاک ۲/۲۱۸۲ است و مجموع مساحت آن:

۵۶۵٬۱۰۰ مترمربع است. این قسمت از دو بخش تشکیل شده است:

مستثنیات بدون سند به مساحت ۵۵۸٬۶۳۵ مترمربع و اراضی ملی به مساحت ۶٬۴۶۵ مترمربع و جمع پلاک ۲/۲۱۸۲ ۵۶۵٬۱۰۰ مترمربع می باشد.

بنابراین، عمده اراضی واقع در بالای خط فرضی را مستثنیات بدون سند تشکیل می‌دهد و فقط بخش محدودی به مساحت ۶٬۴۶۵ مترمربع جزء اراضی ملی است. به عبارت دیگر، از مجموع ۵۶۵٬۱۰۰ مترمربع این قسمت، ۵۵۸٬۶۳۵ مترمربع مستثنیات و ۶٬۴۶۵ مترمربع ملی است.

۲-۲-. پلاک ۲۷/۲۱۸۲ ـ واقع در پایین خط فرضی

قسمت واقع در پایین خط فرضی مربوط به پلاک ۲۷/۲۱۸۲ است و مجموع مساحت آن به مساحت : ۵۰۷٬۵۱۰ مترمربع است.

این بخش شامل یک قسمت مستثنیات داخل سند و دو قطعه اراضی ملی است:

مساحت مستثنیات داخل سند ۲۵۵٬۰۵۲ مترمربع و اراضی ملی ـ قطعه اول

۱۵٬۰۳۸ مترمربع ، اراضی ملی ـ قطعه دوم به مساحت ۲۳۷٬۴۲۰ مترمربع

جمع اراضی ملی این پلاک ۲۵۲٬۴۵۸ مترمربع و جمع کل پلاک ۲۷/۲۱۸۲

۵۰۷٬۵۱۰ مترمربع می باشد جمع این قسمت:۲۵۵٬۰۵۲ + ۱۵٬۰۳۸ + ۲۳۷٬۴۲۰ = ۵۰۷٬۵۱۰ مترمربع

بنابراین، پلاک ۲۷/۲۱۸۲ در پایین خط فرضی شامل ۲۵۵٬۰۵۲ مترمربع مستثنیات داخل سند و ۲۵۲٬۴۵۸ مترمربع اراضی ملی است.

۳- جمع کل مستثنیات

کل اراضی مستثنیات از دو قسمت تشکیل شده است:

مستثنیات بدون سند در پلاک ۲/۲۱۸۲: ۵۵۸٬۶۳۵ مترمربع

مستثنیات داخل سند در پلاک ۲۷/۲۱۸۲: ۲۵۵٬۰۵۲ مترمربع

بنابراین: ۵۵۸٬۶۳۵ + ۲۵۵٬۰۵۲ = ۸۱۳٬۶۸۷ مترمربع پس: جمع کل مستثنیات = ۸۱۳٬۶۸۷ مترمربع معادل ۸۱/۳۶۸۷ هکتار می باشد

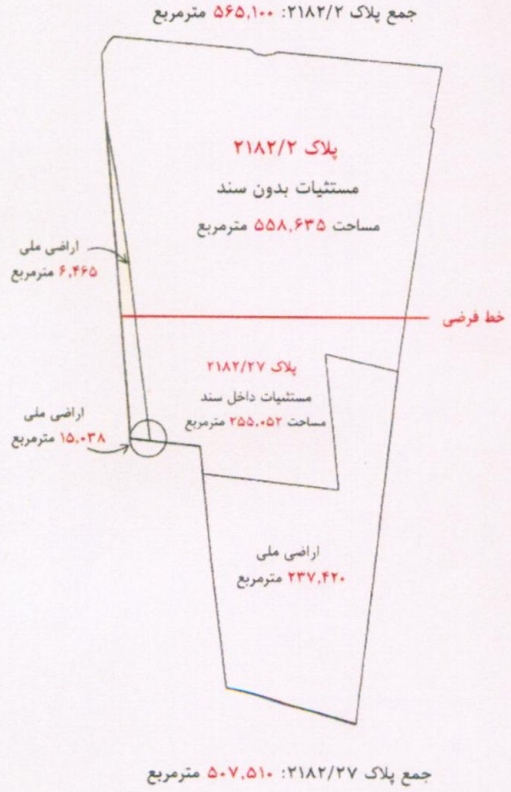
۴- جمع کل اراضی ملی

برابر سوابق موجودو استعلام صورت گرفته از اداره منابع طبیعی وآبخیزداری شهرستان اصفهان به شماره ۷۸۰۱ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ از ۱۰۷/۲۶۱۰ هکتار از اراضی تحت تصرف شرکت پشتیبانی دام محمد آباد اصفهان محدوده ای به مساحت۲۵۸٬۹۲۳ مترمربع که شامل سه قطعه است که دوقطعه آن مشتمل بر قطعه اول به مساحت ۶٬۴۶۵ مترمربع و قطعه دوم به مساحت ۱۵٬۰۳۸ مترمربع و جمع دو قطغه به مساحت ۲۱٬۵۰۳ مترمربع از آن داخل در پلاک

۲۱۸۲/۲ واقع گردیده و میزان ۲۳۷٬۴۲۰ مترمربع مابقی داخل در اراضی پلاک ۲۱۸۲/۲۷ که سند مالکیت آن به نام دولت به نمایندگی شرکت سهامی دام محمد آباد اصفهان می باشد ،واقع شده است

۵- بنابراین ارضی ملی شامل سه قطعه به مساحت های ۲۳۷٬۴۲۰ + ۱۵٬۰۳۸ + ۶٬۴۶۵ = ۲۵۸٬۹۲۳ مترمربع در نتیجه جمع کل اراضی ملی = ۲۵۸٬۹۲۳ مترمربع ،معادل ۲۵/۸۹۲۳ هکتار می باشد

۶. جمع‌بندی نهایی :پلاک ۲۱۸۲/۲ ـ بالای خط فرضی شامل دو قطعه به مساحت ۵۵۸٬۶۳۵ و ۶٬۴۶۵ مترمربع و پلاک ۲۱۸۲/۲۷ ـ پایین خط فرضی به مساحت ۵۰۷٬۵۱۰ متر مربع و جمع کل اراضی ۱٬۰۷۲٬۶۱۰ می باشد که جمع کل مستثنیات ۸۱۳٬۶۸۷ و جمع کل اراضی ملی ۲۵۸٬۹۲۳ در نتیجه، خط فرضی نقشه عملاً محدوده دو پلاک را از یکدیگر تفکیک می‌کند؛ پلاک ۲/۲۱۸۲ در بالای خط فرضی و پلاک ۲۷/۲۱۸۲ در پایین خط فرضی قرار دارد. بخش عمده مستثنیات بدون سند در پلاک ۲/۲۱۸۲ واقع شده و مستثنیات داخل سند همراه با بخش قابل توجهی از اراضی ملی در پلاک ۲۷/۲۱۸۲ قرار گرفته است. مجموع کل محدوده نیز ۱٬۰۷۲٬۶۱۰ مترمربع است. وضعیت اراضی شرکت اورد دام استان اصفهاتد-میدان دام محمد آباد به شرح تصویر زیر می باشد



بخش	نوع اراضی	مساحت (مترمربع)
پلاک ۲۱۸۲/۲ ـ بالای خط فرضی	مستثنیات بدون سند	۵۵۸,۶۳۵
پلاک ۲۱۸۲/۲ ـ بالای خط فرضی	اراضی ملی	۶,۴۶۵
جمع پلاک ۲۱۸۲/۲	—	۵۶۵,۱۰۰
پلاک ۲۱۸۲/۲۷ ـ پایین خط فرضی	مستثنیات داخل سند	۲۵۵.۰۵۲
پلاک ۲۱۸۲/۲۷ ـ پایین خط فرضی	اراضی ملی	۱۵.۰۳۸
پلاک ۲۱۸۲/۲۷ ـ پایین خط فرضی	اراضی ملی	۲۳۷,۴۲۰
جمع اراضی ملی پلاک ۲۱۸۲/۲۷	—	۲۵۲,۴۵۸
جمع پلاک ۲۱۸۲/۲۷	—	۵۰۷,۵۱۰
جمع کل مستثنیات	—	۸۱۳,۶۸۷
جمع کل اراضی ملی	—	۲۵۸,۹۲۳
جمع کل اراضی	—	۱,۰۷۲,۶۱۰

خلاصه

- مساحت کل اراضی محصور: ۱,۰۷۲,۶۱۰ مترمربع (۱۰۷,۲۶۱ هکتار)
- جمع کل مستثنیات: ۸۱۳,۶۸۷ مترمربع (۸۱.۳۶۸۷ هکتار)
- جمع کل اراضی ملی: ۲۵۸,۹۲۳ مترمربع (۲۵,۸۹۲۳ هکتار)
- بالای خط فرضی: پلاک ۲۱۸۲/۲
- پایین خط فرضی: پلاک ۲۱۸۲/۲۷

توضیحات

مساحت کل اراضی محصور برابر ۱,۰۷۲,۶۱۰ مترمربع است که از دو بخش اصلی تشکیل می‌شود: جمع کل مستثنیات به میزان ۸۱۳,۶۸۷ مترمربع و جمع کل اراضی ملی به میزان ۲۵۸,۹۲۳ مترمربع. بخش واقع در بالای خط فرضی مربوط به پلاک ۲۱۸۲/۲ با جمع مساحت ۵۶۵,۱۰۰ مترمربع است که از ۵۵۸,۶۳۵ مترمربع مستثنیات بدون سند و ۶,۴۶۵ مترمربع اراضی ملی تشکیل شده است. بخش واقع در پایین خط فرضی مربوط به پلاک ۲۱۸۲/۲۷ با جمع مساحت ۵۰۷,۵۱۰ مترمربع است که شامل ۲۵۵,۰۵۲ مترمربع مستثنیات داخل سند و ۲۵۲,۴۵۸ مترمربع اراضی ملی می‌باشد. اراضی ملی این بخش خوداز دو قطعه ۱۵,۰۳۸ و ۲۳۷,۴۲۰ مترمربع تشکیل شده است. بنابراین در جمع‌بندی نهایی، محدوده بالای خط فرضی مربوط به پلاک ۲۱۸۲/۲ و محدوده پایین خط فرضی مربوط به پلاک ۲۱۸۲/۲۷ بوده و مجموع کل محدوده برابر ۱,۰۷۲,۶۱۰ مترمربع است.

ت ـ وضعیت منابع آب و چاه‌های موجود

بر اساس بازدید میدانی و مدارک موجود در پرونده‌های امور منابع آب شهرستان اصفهان، در محدوده اراضی میدان دام محمدآباد تعداد پنج حلقه چاه عمیق وجود دارد که برای تأمین آب مورد نیاز اراضی کشاورزی مورد استفاده قرار گرفته و عمدتاً دارای الکتروپمپ، موتورخانه و خطوط انتقال آب می‌باشند.

مشخصات کلی چاه‌ها به شرح زیر است:

شماره چاه	عمق تقریبی	قدرت الکتروموتور	میزان بهره‌برداری مجاز
۱	۸۰ متر	۷۵ اسب بخار	۷۱/۱۹ لیتر در ثانیه
۲	۷۵ متر	۷۵ اسب بخار	۷۱/۱۹ لیتر در ثانیه
۳	۸۰ متر	۷۵ اسب بخار	۷۱/۱۹ لیتر در ثانیه
۴	۸۵ متر	۱۰۰ اسب بخار	۷۱/۱۹ لیتر در ثانیه
۵	۶۸ متر	۷۵ اسب بخار	۷۸/۱۴ لیتر در ثانیه

قطر لوله جدار چاه‌ها عمدتاً ۱۲ اینچ و قطر لوله‌های آبده حدود ۵ تا ۶ اینچ می‌باشد. آب استحصالی از چاه‌ها از طریق شبکه و خطوط انتقال موجود در مجموعه هدایت شده و در بخش‌هایی از اراضی نیز تأسیسات ذخیره آب شامل استخر و مخزن وجود دارد.

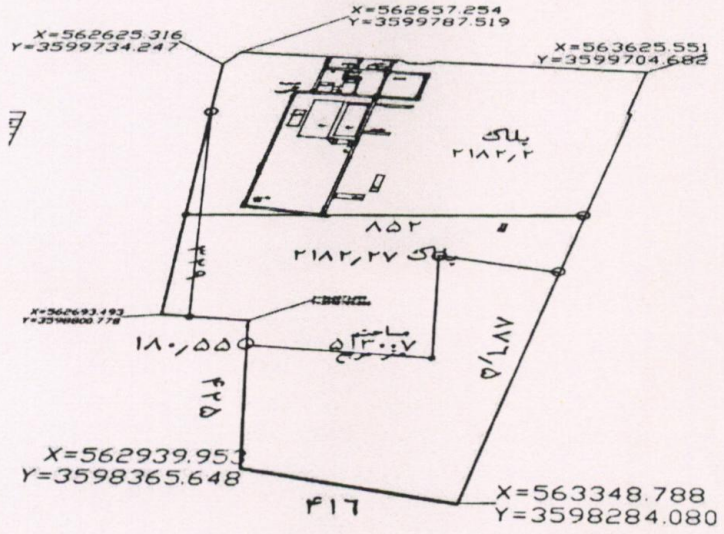
حسب مدارک ارائه‌شده، در مجاورت چاه شماره ۴ یک حلقه چاه کمکی نیز وجود دارد که وضعیت مجوز آن در سوابق منابع آب دارای ملاحظاتی است. همچنین پروانه بهره‌برداری برخی چاه‌ها تمدید نشده و در زمان بررسی، چاه‌ها فاقد کنتور حجمی هوشمند گزارش شده‌اند.

در ارزیابی حاضر، منابع آب و چاه‌های مذکور صرفاً از حیث تأثیر آنها بر قابلیت بهره‌برداری و ارزش اراضی کشاورزی مورد توجه قرار گرفته و ارزش مستقلی برای چاه‌ها، تأسیسات، تجهیزات و امتیازات مربوط به آنها منظور نگردیده است.

ث ـ نقشه کلی محدوده ملک

نقشه کلی محدوده اراضی شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور ـ میدان دام محمدآباد اصفهان در ادامه گزارش درج می‌گردد. نقشه مذکور موقعیت عرصه مورد کارشناسی، حدود کلی ملک و ارتباط آن با اراضی و عوارض پیرامونی را نشان می‌دهد.نقشه کلی محدوده ملک به شکل زیر نشان داداه شده است.


Legend
وضعیت ملک در آبان 1403
Write a description for your map.
A
B
میدان دام محمد آباد اصفهان
F
E
D
C
Google Earth
1 km
N



ج ـ اسناد، مدارک و اطلاعات مورد بررسی

گزارش حاضر بر اساس مدارک، مستندات، نقشه‌ها و اطلاعات مربوط به اراضی میدان دام محمدآباد اصفهان که در اختیار هیأت کارشناسی قرار گرفته و همچنین بر مبنای مشاهدات حاصل از بازدید میدانی تهیه و تنظیم شده است.

مدارک مورد بررسی حسب مورد شامل اسناد مالکیت، سوابق ثبتی، نقشه‌های وضع موجود وUTM ، اطلاعات مربوط به منابع آب و چاه‌ها، سوابق بهره‌برداری از اراضی و اطلاعات مربوط به اشجار موجود می‌باشد.

بدیهی است مبنای نهایی تعیین مالکیت، حدود و مساحت ملک، اسناد رسمی و سوابق ثبتی و نقشه‌های مورد تأیید مراجع ذی‌صلاح خواهد بود.

چ ـ وضعیت اراضی کشاورزی و منابع طبیعی

با توجه به موضوع ارجاع کارشناسی، صرفاً اراضی دارای ماهیت و قابلیت کشاورزی و منابع طبیعی واقع در محدوده ملک مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است.

در ارزیابی اراضی، موقعیت ملک، مساحت، شکل و یکپارچگی عرصه، وضعیت خاک، منابع آب، قابلیت و سابقه بهره‌برداری کشاورزی، دسترسی، شرایط اقلیمی، وضعیت اراضی مجاور و سایر عوامل مؤثر مورد توجه قرار گرفته است.

ج ـ اسناد، مدارک و اطلاعات مورد بررسی

گزارش حاضر بر اساس مدارک، مستندات، نقشه‌ها و اطلاعات مربوط به اراضی میدان دام محمدآباد اصفهان که در اختیار هیأت کارشناسی قرار گرفته و همچنین بر مبنای مشاهدات حاصل از بازدید میدانی تهیه و تنظیم شده است.
مدارک مورد بررسی حسب مورد شامل اسناد مالکیت، سوابق ثبتی، نقشه‌های وضع موجود وUTM ، اطلاعات مربوط به منابع آب و چاه‌ها، سوابق بهره‌برداری از اراضی و اطلاعات مربوط به اشجار موجود می‌باشد.
بدیهی است مبنای نهایی تعیین مالکیت، حدود و مساحت ملک، اسناد رسمی و سوابق ثبتی و نقشه‌های مورد تأیید مراجع ذی‌صلاح خواهد بود.

چ ـ وضعیت اراضی کشاورزی و منابع طبیعی

با توجه به موضوع ارجاع کارشناسی، صرفاً اراضی دارای ماهیت و قابلیت کشاورزی و منابع طبیعی واقع در محدوده ملک مورد بررسی قرار گرفته است.
در ارزیابی اراضی، موقعیت ملک، مساحت، شکل و یکپارچگی عرصه، وضعیت خاک، منابع آب، قابلیت و سابقه بهره‌برداری کشاورزی، دسترسی، شرایط اقلیمی، وضعیت اراضی مجاور وسایر عوامل مؤثر موردتوجه قرارگرفته است.
عرصه مورد ارزیابی واقع در محدوده میدان دام محمدآباد اصفهان، علاوه بر موقعیت مکانی و دسترسی مناسب، دارای سابقه طولانی بهره‌برداری کشاورزی بوده و در حاضر داری کشت گلرنگ وغلات بوده و به لحاظ توپوگرافی عمدتاً مسطح و از نظر خاک و منابع آب دارای قابلیت کشت و زرع می‌باشد. وجود انشعابات و زیرساخت‌هایی نظیر آب، برق و تلفن و برخورداری از راه‌های دسترسی، موجب برتری آن نسبت به اراضی کشاورزی خام و فاقد زیرساخت منطقه می‌گردد.

وضعیت اراضی کشاورزی میدان محمدآباد اصفهان به شرح زیر می باشد

چ-۱- وضعیت اراضی برحسب نوعیت

۱-جمع کل اراضی ملی به مساحت ۲۵۸,۹۲۳ مترمربع ،معادل ۲۵/۸۹۲۳ هکتار می باشد

۲ - جمع کل اراضی مستثنیات به مساحت ۸۱۳,۶۸۷ مترمربع ،معادل ۸۱/۳۶۸۷ هکتار می باشد

چ-۲- وضعیت اراضی برحسب مالکیت به دو بخش اصلی تفکیک می‌کند:

۱- اراضی بدون سند - قسمت شمالی

این بخش مربوط به پلاک ۲ از ۲۱۲۸ است و در قسمت شمالی مجموعه واقع شده است. مساحت آن ۵۶/۶۱۰۰ هکتار، معادل تقریبی ٥٦٦,١٠٠ مترمربع است.

۲- اراضی دارای سند - قسمت جنوبی

این بخش مربوط به پلاک ثبتی ۲۷ از ۲۱۲۸ است و در قسمت جنوبی مجموعه قرار دارد. مساحت این اراضی ۵۰/۷۵۱۰ هکتار،معادل تقریبی ۵۰۷,۵۱۰ مترمربع است.
بنابراین، مجموع اراضی میدان محمدآباد اصفهان ۱۰۷/۳۶۱۰ هکتار، معادل حدود ۱,۰۷۳,۶۱۰ مترمربع است که از این میزان، حدود ۵۲/۷ درصد دارای سند و حدود ۴۷/۳ درصد بدون سند است. وضعیت این اراضی درجدول شماره ۱ نشان داده شده است

جدول شماره-1- اراضی شرکت پشتیبانی امور دام کشور - میدان محمد آباد اصفهان

ردیف	نوعیت زمین	جمع کل مساحت اراضی(هکتار)	عنوان زمین به تفکیک	موقعیت	شماره پلاک	جمع کل مساحت اراضی(هکتار)
1	ملی	25.8923	اراضی دارای سند	قسمت جنوبی	2128-27	50.7510
2	مستثنیات	81.3687	اراضی بدون سند	قسمت شمالی	2128-2	56.5100
جمع		107.2610	جمع			107.2610

ح - وضعیت اشجار

در جریان بازدید از عرصه مورد کارشناسی، اشجاری در بخش‌هایی از محدوده ملک مشاهده گردید که عمدتاً از گونه‌های غیرمثمر(کاج با قدمت بیش از ۳۵ سال) و تعداد آن به حدود ۴۰ اصله می رسد که در شرایط مناسبی جهت حفظ و بهره برداری قرار ندارند

خ - روش و مبانی ارزیابی اراضی کشاورزی و منابع طبیعی

ارزیابی اراضی کشاورزی و منابع طبیعی با توجه به موقعیت و شرایط محلی و منطقه‌ای، مساحت و شکل قطعات، کیفیت و استعداد اراضی، وضعیت خاک، دسترسی به منابع آب، امکان کشت و تولید، وضعیت راه‌های دسترسی، شرایط

اقلیمی، قیمت عرف اراضی مشابه، استعلامات و تحقیقات محلی و سایر عوامل مؤثر در ارزش اراضی انجام می‌گردد.
وجود پنج حلقه چاه عمیق و تأسیسات انتقال و ذخیره آب نیز به عنوان یکی از عوامل مؤثر بر قابلیت بهره‌برداری کشاورزی اراضی مورد توجه قرار گرفته است.
حسب نوع حقوق متعلق به شرکت نسبت به عرصه، از جمله مالکیت یا سایر حقوق قانونی، نوع و دامنه حق موجود نیز در ارزیابی لحاظ خواهد گردید.
لازم به ذکر است بخشی از اراضی واقع در محدوده مورد کارشناسی، حسب اسناد و سوابق موجود، دارای ماهیت اراضی ملی بوده و مالکیت عرصه آن تاکنون به شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور منتقل نگردیده است. مع‌الوصف، اراضی مذکور طی سال‌های متمادی در اختیار و مورد بهره‌برداری شرکت قرار داشته و شرکت در حال حاضر نسبت به این بخش از اراضی، حسب مستندات و وضعیت موجود، دارای حق انتفاع و بهره‌برداری می‌باشد.
بنابراین در ارزیابی این قسمت از اراضی، ارزش مالکیت عرصه مورد محاسبه و ارزیابی قرار نمی‌گیرد؛ بلکه صرفاً ارزش حقوق ناشی از بهره‌برداری و حق انتفاع شرکت با توجه به مدت و سابقه بهره‌برداری، نوع و حدود حقوق واگذارشده، قابلیت و استعداد اراضی، منابع آب و امکانات موجود، نحوه استفاده، محدودیت‌های قانونی و اداری و سایر عوامل مؤثر در ارزش این حقوق تعیین می‌گردد.
بدیهی است ارزش حق انتفاع و بهره‌برداری، مستقل از ارزش مالکیت عرصه بوده و ارزیابی حاضر به هیچ‌وجه متضمن احراز یا انتقال مالکیت اراضی ملی به شرکت نمی‌باشد و صرفاً ناظر بر ارزش روز حقوق قانونی و قابل انتساب به شرکت ناشی از بهره‌برداری و انتفاع از اراضی مذکور است.

د ـ نظریه کارشناسی

با توجه به بررسی اسناد و مدارک ارائه‌شده، سوابق ثبتی، منابع آب موجود، بازدید از محل و بررسی وضعیت عرصه و اشجار، ارزیابی موضوع کارشناسی در دو بخش مستقل انجام می‌شود:

د ـ ۱ ـ اراضی کشاورزی و منابع طبیعی

مساحت حدود ۱۰۷/۳۶۱۰ هکتار از اراضی کشاورزی و منابع طبیعی واقع در محدوده میدان دام محمدآباد اصفهان، با توجه به مساحت قطعی مورد ارزیابی، وضعیت مالکیت، موقعیت ملک، کیفیت و قابلیت اراضی، دسترسی، منابع آب موجود و سایر عوامل مؤثر در ارزش، تعیین و اعلام گردید.

د ـ ۲ ـ اشجار

ارزش اعیانی اشجار موجود شامل ۴۰ اصله کاج، بر مبنای تعداد، گونه، سن، ابعاد، وضعیت رویشی، سلامت و سایر مشخصات فنی آنها مورد ارزیابی قرار گرفت

ذ ـ ارزش کل اراضی کشاورزي و اشجارو

با توجه به بررسی‌های انجام‌شده، ارزش اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و نیز ارزش اشجار شرکت به صورت مستقل از یکدیگر تعیین و نتایج آن در جدول شماره- ۲ ـ خلاصه مجموع ارزش اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و اشجار منعکس شده است. در این جدول، ارزش عرصه اراضی و ارزش اشجار به تفکیک درج و سپس مجموع آنها به عنوان جمع کل ارزش مورد کارشناسی محاسبه می‌گردد.

بر این اساس، ارزش اراضی کشاورزی و منابع طبیعی داری سند به مبلغ ۱۵,۲۳۸,۲۷۰ میلیون ﷼ و ارزش اراضی کشاورزی و منابع طبیعی بدون سند به مبلغ ۱۹,۷۱۳,۸۵۰ میلیون ﷼ و ارزش اعیانی اشجار موجود در این پلاک به مبلغ ۸۰۰میلیون ﷼ و جمعاً به مبلغ ۱۹,۷۱۴,۶۵۰میلیون ﷼ برآورد می‌گردد که ارزش کل دو قسمت به مبلغ ۳۴,۹۵۲,۹۲۰میلیون ﷼، معادل (سی و چهار میلیارد و نهصد و پنجاه و دو هزار و نهصد و بیست میلیون) ﷼ تعیین و اعلام می‌شود.

(اطلاعات مربوطه در جدول ذیل نشان داده شده است)

جدول شماره-2- ارزش اراضی و اشجار شرکت پشتیبانی امور دام کشور -میدان محمد آباد اصفهان

ردیف	عنوان زمین به تفکیک	موقعیت	شماره پلاک	جمع کل مساحت اراضی(هکتار)	ارزش اراضی میلیون ریال	ارزش اشجار میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
1	اراضی دارای سند	قسمت جنوبی	2128-27	50.7510	15,238,270	0	15,238,270
2	اراضی بدون سند	قسمت شمالی	2128-2	56.5100	19,713,850	800	19,714,650
جمع				107.2610	34,952,120	800	34,952,920

چنانچه پس از ارائه گزارش، اسناد، مدارک یا اطلاعات جدیدی ارائه گردد که در حدود، مساحت، مالکیت، وضعیت منابع آب یا نتیجه ارزیابی مؤثر باشد، موضوع حسب دستور مرجع ارجاع‌کننده قابل بررسی و تجدیدنظر خواهد بود.