



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

خراسان رضوی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

## معاونت محترم ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی

با سلام و احترام .

بازگشت به نامه شماره ۴۸۶۹ مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۲ سازمان خصوصی سازی در خصوص درخواست ارزیابی املاک شرکت پشتیبانی امور دام ، هیئت کارشناسی حاضر پس از اخذ و بررسی تصاویر اسناد مالکیت تک برگی از نماینده محترم امور دام و در معیت ایشان در ساعت ۰۸.۳۰ در مورخه ۱۴۰۵/۰۴/۲۱ از ملک معرفی شده بازدید و معاینه فنی بعمل آورد . گزارش حاضر درخصوص ارزیابی املاک شرکت پشتیبانی امور دام واقع در استان خراسان رضوی ، شهر مشهد ، قاسم آباد ، ضلع شمال غربی تقاطع خیابان اندیشه و ادیب مجتمع شبنم ، بلوک شماره ۳ شامل هشت واحد مسکونی می باشد که مشروح آن به شرح زیر تقدیم حضور می گردد :

**آدرس ملک :** مشهد ، قاسم آباد ، ضلع شمال غربی تقاطع خیابان اندیشه و ادیب مجتمع شبنم ، بلوک مسکونی شماره ۳ متعلق

به شرکت پشتیبانی امور دام



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری  
خراسان رضوی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

مشخصات ثبتی و قانونی ملک :

مشخصات واحدهای بلوک شماره سه براساس مستندات ابرازی از نماینده محترم شرکت پشتیبانی امور دام به شرح زیر می باشد :

| شماره واحد | علاقه     | مشخصات ثبتی                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱          | یک شرقی   | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۷ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۵.۶۸ متر مربع  |
| ۲          | یک غربی   | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۶ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۸.۹۲ متر مربع  |
| ۳          | سه شرقی   | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۹ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۳.۹۸ متر مربع  |
| ۴          | دو غربی   | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۶۸ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۹.۳۵ متر مربع  |
| ۵          | سه شرقی   | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۱ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۵.۹۲۵ متر مربع |
| ۶          | سه غربی   | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۰ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۲۲.۰۵ متر مربع  |
| ۷          | چهار شرقی | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۳ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۱۴.۹۵ متر مربع  |
| ۸          | چهار غربی | تصویر سند مالکیت تک برگ ، شش دانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی ۲۸۲۷۲ فرعی از ۱۷۵ اصلی بخش ۱۰ مشهد - به مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع به انضمام ترانس اختصاصی به مساحت ۶.۸۸ متر مربع و برای انباری به مساحت ۲۱.۵۶ متر مربع  |

توضیح ۱ : شماره گذاری واحدها بصورت پیش فرض و با استناد به اظهار نماینده مالک می باشد

برای ملک مذکور کد نوسازی ( ۱۰-۶-۱۸۴-۱ ) در منطقه ۱۰ مشهد از سامانه فضای اطلاع رسانی شفاف شهرداری مشهد دریافت شد و برای این ملک پایان کار شهرداری از سوی شرکت پشتیبانی امور دام ارایه نگردید .



## هیئت کارشناسان رسمی دادگستری خراسان رضوی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

### مشخصات فنی ملک :

مراتب پس از بررسی های لازم به شرح زیر به استحضار می رساند :

بلوک مسکونی شماره ۳ در چهار طبقه بالای زیرزمین و در هر طبقه دو واحد مسکونی و بدون آسانسور و با قدمت بیش از سه سال در مجموعه مسکونی شبنم یا نگهبانی و راهبند در ورودی از سمت خیابان اندیشه قرار گرفته است. بلوک از سه طرف باز و از وجه غربی در حدود نیمی از طول ساختمان به بلوک مجاور متصل می باشد. سازه و سقف پیش ساخته بتنی است. نما سیمانی با رنگ و پارکینگ واحدها در محوطه باز مجتمع می باشد.

راه پله : راه پله و کف پاگردها سنگ و بدنه آن حدود ۲۰ سانتی متر سنگ و مابقی بدنه اندود گچ. نرده راه پله آهنی است.

پشت یام : کف پشت یام موزاییک. جان پناه به ارتفاع حدود ۸۵ سانتی متر و بتنی و بصورت اکسیوز ( نمایان ) می باشد.

انشعابات : آب و گاز مشترک و انشعاب برق واحدها مستقل و یک انشعاب برق مشاع دارد.

زیرزمین : زیرزمین دارای ۸ انباری اختصاصی و اسنقا و یک انباری ششای به مترهای حدود ۱۶۳۰ متر مربع دارد. کف راهرو زیرزمین موزاییک. بدنه آستر سیمان و رنگ و درب انباری ها آهنی و کف و بدنه انباری ها سیمان می باشد.

واحدهای غربی : مجموعاً ۴ واحد مسکونی می باشند. مترهای هر واحد مطابق تصویر سند ابرازی ۹۸۶۶ متر مربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع که دسترسی از پذیرایی دارد. انباری هر واحد در زیرزمین می باشد.

واحدهای شرقی : مجموعاً ۴ واحد مسکونی می باشند. مترهای هر واحد مطابق تصویر سند ابرازی ۸۳۷۱ متر مربع به انضمام تراس اختصاصی به مساحت ۶۸۸ متر مربع که دسترسی از پذیرایی دارد. انباری هر واحد در زیرزمین می باشد.

در سندهای ابرازی طبقه روی زیرزمین. طبقه یک درج شده است که این طبقه ( طبقه یک ) نیم طبقه از پیاده روی محوطه بالاتر است.

مشخصات فیزیکی : در کلیه هشت واحد شرایط یکسان زیر موجود است :

کف واحدها سیمان و بدنه ها اندود گچ نقاشی شده. واحدها دو خوابه و یک تراس متصل به پذیرایی. خوابها بدون کمد است. کولر آبی در تراس قرار دارد. سرویس بهداشتی شرقی کنار ورودی و روشویی و توالت با درب مجزا شده اند. بدنه روشویی تا حدود ۱۶۰ سانتی متر و بدنه توالت تا سقف کاشی و کف هر دو نیز سرامیک است. آشپزخانه بصورت بسته کابینه فلزی کف. سرامیک و بدنه تا ارتفاع حدود ۱۶۰ سانتی متر کاشی و مابقی دیوار گچ و رنگ است. آهنگرمن در آشپزخانه گرمایش بخاری. سرمایش کولر آبی با یک انشعاب در حال و پذیرایی می باشد. حمام بین اتاقهای خواب. بدنه آن کاشی تا سقف و کف سرامیک و فاقد توالت فرنگی است. درب تراس و بنجره ها آهنی. آیفون تصویری. کف تراس موزاییک و بدنه سیمان می باشد.

با توجه به قدمت ساخت و مشخصات ملک و ایرادات مشاهده شده در سیستم تأسیسات فاضلاب، سیمانی و تاسیساتی و تعمیرات دارد.



# هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

## خراسان رضوی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

### نظریه کارشناسی :

با توجه به مراتب فوق و مشخصات ذکر شده و موقعیت محلی و منطقه ای و با عنایت به در نظر گرفتن کلیه عوامل موثر در میزان ارزش آن به ویژه مکانیت ، نوع ساخت و ساز و قدمت بنا . میزان امکانات سکونتی موجود و نوع محوطه سازی و مصالح بکار برده ، ابعاد و مساحت ، دسترسی ، پارکینگ فضای باز ، با فرض عدم بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و فارغ از هرگونه دیون احتمالی ، ارزش بلوک مسکونی بر اساس میانگین نظرات کارشناسی مطابق جدول ذیل و به مبلغ کل ۴۱۶,۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ( چهارصد و شانزده میلیارد و دویست و شصت میلیون ریال معادل چهل و یک میلیارد و ششصد و بیست و شش میلیون تومان ) ارزیابی و اعلام می گردد .

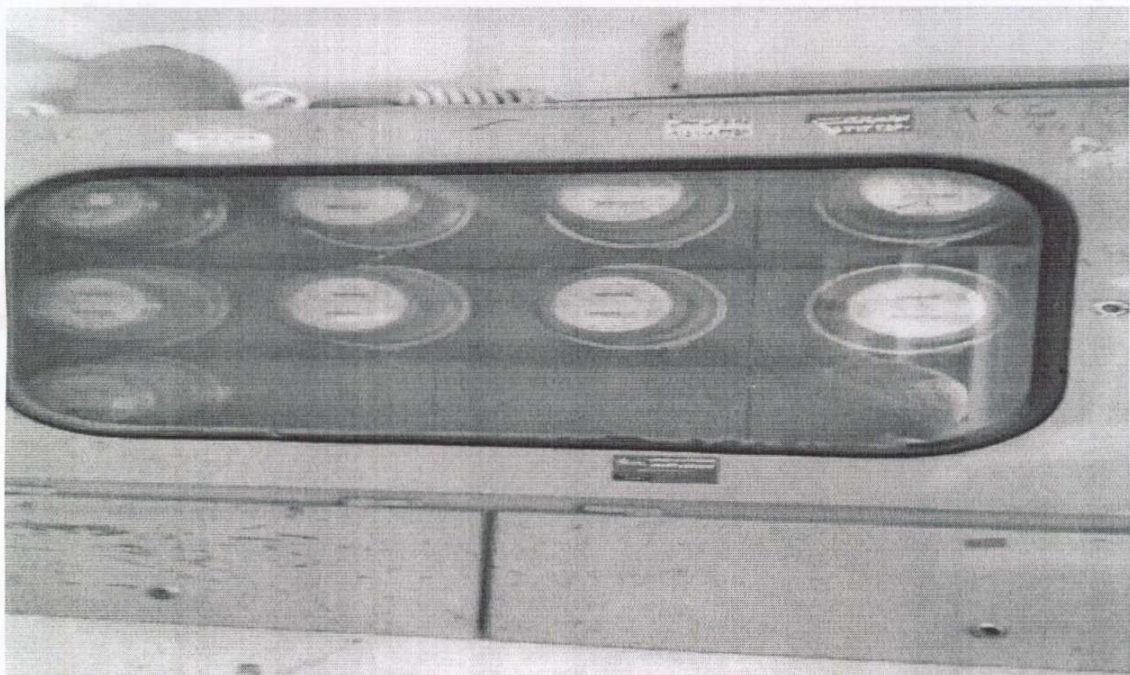
ارزش سهم العرصه و شش دانگ اعیان هر واحد به شرح زیر تعیین و اعلام میگردد :

| شماره واحد           | طبقه      | مشخصات ثبتی                                           | ارزیابی ملک          |
|----------------------|-----------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| ۱                    | یک شرقی   | مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۵.۶۸ متر مربع  | ریال ۵۰,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۲                    | یک غربی   | مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۱۸.۹۲ متر مربع  | ریال ۵۹,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۳                    | دو شرقی   | مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۳.۹۸ متر مربع  | ریال ۴۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۴                    | دو غربی   | مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۱۹.۳۵ متر مربع  | ریال ۵۷,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۵                    | سه شرقی   | مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۵.۹۲۵ متر مربع | ریال ۴۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۶                    | سه غربی   | مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۲۲.۰۵ متر مربع  | ریال ۵۴,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۷                    | چهار شرقی | مساحت ۸۳.۷۱ مترمربع - انباری به مساحت ۱۴.۹۵ متر مربع  | ریال ۴۴,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| ۸                    | چهار غربی | مساحت ۹۸.۶۶ مترمربع - انباری به مساحت ۲۱.۵۶ متر مربع  | ریال ۵۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰  |
| جمع کل ۸ واحد بلوک ۳ |           |                                                       | ریال ۴۱۶,۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰ |

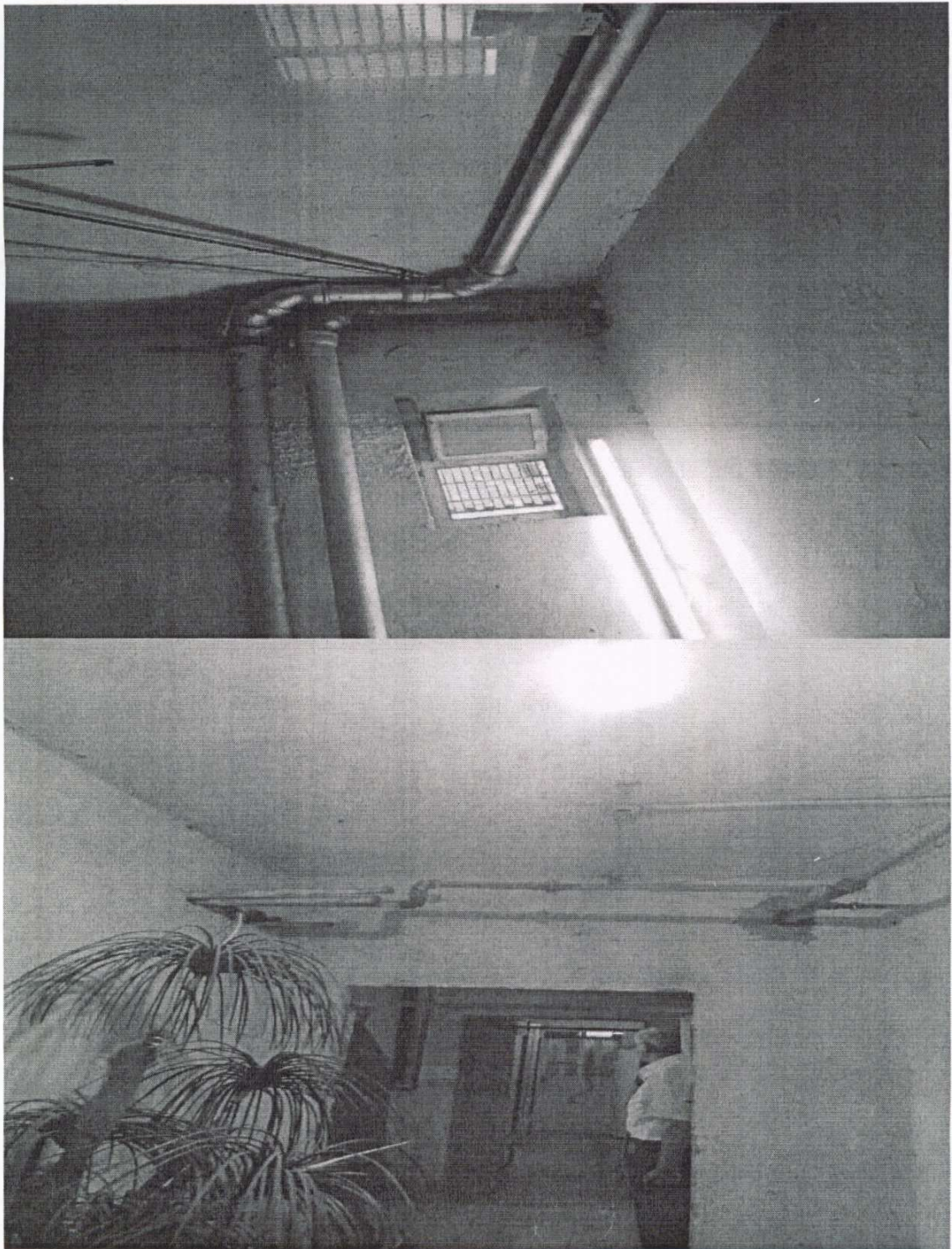


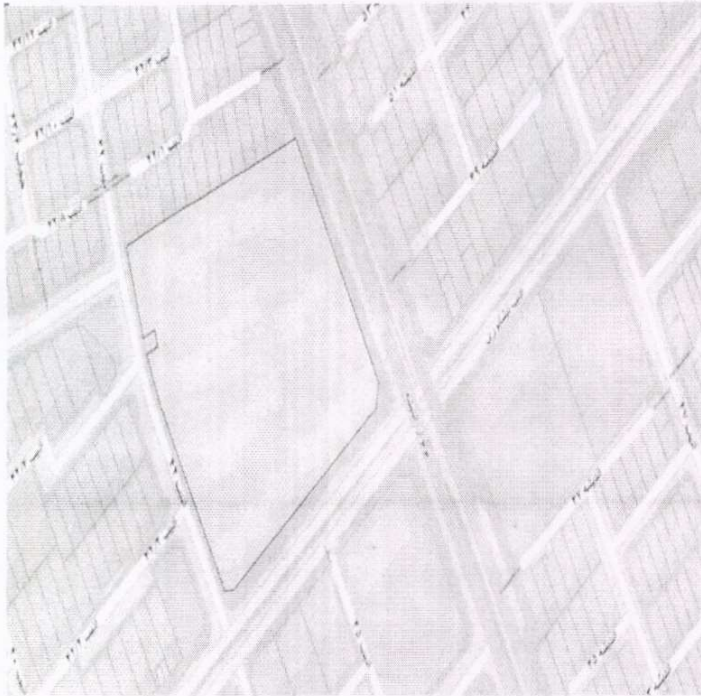












21:27 ↑ LTE 100

200

40S

**726491**

**4027598**

Elevation Accuracy  
1,040m 17m

