

گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری
Justice Administration official Experts Board's Report



معاونت محترم ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی

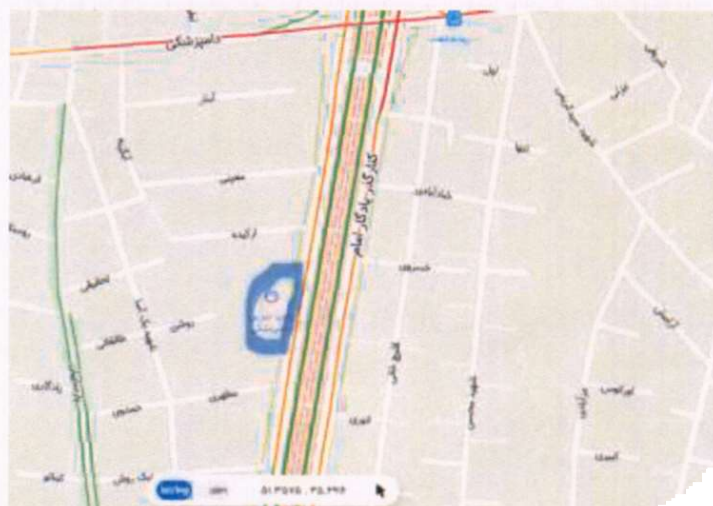
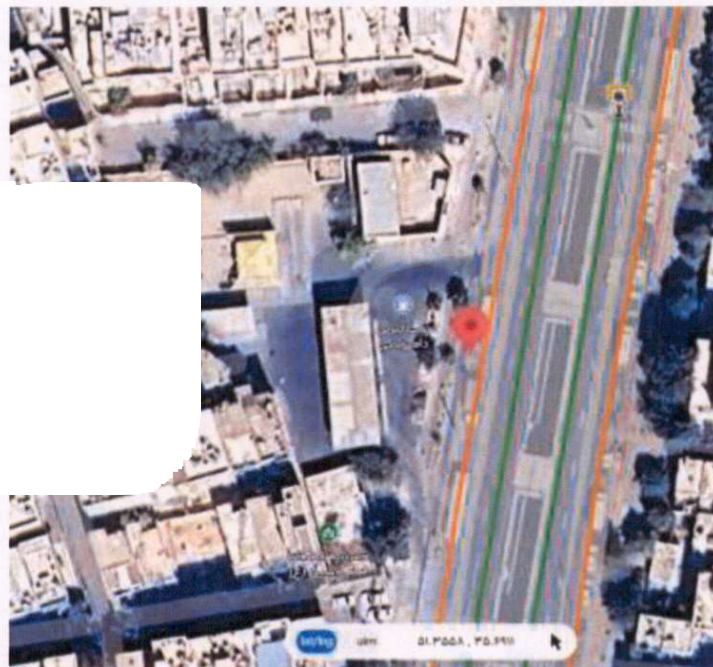
موضوع: ارزیابی عرصه واعیان پمپ بنزین دامپزشکی

احتراماً، بازگشت به ابلاغیه کارشناسی طی نامه شماره ۴۳۱۱-۷/۰۴/۱۴۰۵ آن مقام محترم پس از مطالعه اوراق و مستندات

ابرازی، نسبت به بازدید از محل پمپ بنزین دامپزشکی بازدید به عمل آورده و این گزارش بر اساس وضعیت فیزیکی موجود ملک

تنظیم گردیده است

نشانی و کروکی موقعیت ملک: بزرگراه یادگار امام به سمت جنوب، مسیر کند رو، بعد از تقاطع دامپزشکی.





گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری Justice Administration official Experts Board's Report

۱- سوابق ثبتی و مستندات مالکیت:

به منظور بررسی وضعیت ثبتی و سوابق ملک موضوع کارشناسی، مستندات و مکاتبات ثبتی ابرازی مورد بررسی قرار گرفت که اهم آنها به شرح زیر است:

مطابق نامه شماره ۱۰۱/۱۴۰۵/۲۷۳۳۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۱ صادره از اداره امور املاک ثبت استان تهران خطاب به مدیرکل محترم شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی ایران - منطقه تهران، در پاسخ به استعلام وضعیت ثبتی پلاک مورد نظر، پاسخ اداره ثبت اسناد و املاک رودکی تهران جهت بهره برداری ارسال گردیده است. (پیوست شماره ۱)

برابر پاسخ اداره ثبت اسناد و املاک رودکی تهران به شماره ۱۴۰۵۸۵۶۰۱۰۴۵۰۱۰۵۷۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۴، وضعیت یک قطعه زمین موات به پلاک ثبتی ۸۰۴ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی بخش ۱۰ حوزه ثبتی رودکی تهران دارای مساحت ثبتی ۵۳۰۴ مترمربع بوده و مالکیت شش دانگ عرصه و اعیان آن به نام اداره کل زمین شهری تهران به نمایندگی دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت گردیده است. و مطابق نامه مذکور در قسمت تذکر ذکر گردیده "بازداشت موقت سری دفتر ۱۰۱۱۰۰۰، صرفاً مربوط به بند ز سال ۱۳۳۷ میباشد. (پیوست شماره ۲)

مطابق صورت جلسات تحویل زمین، بخشی از اراضی پلاک مذکور بر اساس صورت جلسه مورخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۴ و سایر صورت جلسات مرتبط، توسط شهرداری تهران جهت احداث جایگاه سوخت به شرکت ملی گاز مایع ایران تحویل گردیده و متعاقباً محل مذکور برای احداث و بهره برداری جایگاه عرضه سوخت مورد استفاده قرار گرفته است. (پیوست شماره ۳)

همچنین بر اساس توافق نامه فی مابین شهرداری تهران و وزارت نفت که در اجرای بند «ب» تبصره ۱۲ قانون برنامه دوم توسعه منعقد گردیده، اراضی مورد نیاز جهت احداث جایگاه های عرضه سوخت توسط شهرداری تهران در اختیار وزارت نفت قرار گرفته است که زمین مورد بحث نیز در چارچوب همین توافق نامه واگذار شده است. (پیوست شماره ۴)

مطابق نقشه برداری انجام شده از وضعیت موجود ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری مساحت عرصه ۲۲۳۹/۶۷ متر مربع اعلام گردیده است (پیوست شماره ۶)

لازم به ذکر است موضوع این کارشناسی صرفاً ارزیابی بخشی از پلاک ثبتی یادشده به مساحت ۲۲۳۹/۶۷ مترمربع، مشتمل بر جایگاه عرضه سوخت دامپزشکی و مستحدثات موجود در آن، در حدود موضوع ارجاعی می باشد و اظهارنظر حاضر ناظر به کل پلاک ثبتی ۵۳۰۴ مترمربعی نیست.

۲- مستندات و مبانی بررسی:

- قرار کارشناسی صادره از سازمان خصوصی سازی
- بازدید میدانی از محل.
- مشاهدات مستقیم کارشناسان.
- نقشه برداری از وضعیت موجود توسط کارشناس رسمی دادگستری
- اظهارات اشخاص، صرفاً در حدودی که با مشاهدات میدانی انطباق داشته و در بررسی فنی مؤثر بوده است.



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری Justice Administration official Experts Board's Report

۳- شرح بازدید

بازدید از ساختمان‌ها و مستحدثات صرفاً بر اساس وضعیت موجود و قسمت‌های قابل مشاهده در زمان بازدید انجام پذیرفت و هیچ‌گونه عملیات تخریب، بازگشایی، جداسازی اجزای ساختمان، آزمایش مخرب یا نیمه‌مخرب در جریان این کارشناسی صورت نپذیرفت.

در جریان بازدید، وضعیت کلیه ساختمان‌ها، سازه‌ها و مستحدثات از حیث نوع، ابعاد و مشخصات فنی و اجرایی مورد بررسی قرار گرفت و اندازه‌گیری‌های لازم جهت انجام محاسبات کارشناسی انجام شد.

۴- شرح وضعیت موجود ملک و مستحدثات

بر اساس بازدید به عمل آمده، ملک دارای ساختمان‌ها و سازه‌های زیر می‌باشد:

ساختمان کنترل و استراحت

ساختمانی یک طبقه با زیربنای تقریبی ۱۴۰ مترمربع شامل چهار اتاق، آبدارخانه، حمام و سرویس بهداشتی می‌باشد. کف ساختمان پوشش سرامیک دارد، دیوارها دارای اندود گچ و رنگ، پنجره‌ها آلومینیومی و نمای خارجی ترکیبی از سنگ گرانیت و آجرنما می‌باشد.

سازه محل استقرار مخازن دفنی سوخت

محل استقرار مخازن دفنی سوخت دارای سازه بتنی شامل کف و دیوارهای محافظ بوده که به منظور استقرار و حفاظت از مخازن احداث گردیده است. لازم به ذکر است سازه بتنی محل استقرار مخازن به عنوان جزء ابنیه و مستحدثات ساختمانی منظور گردیده و خود مخازن و تجهیزات مرتبط با فرآیند سوخت رسانی در ارزیابی لحاظ نشده است.

سقف محل مخازن و سایبان‌ها

بر روی محل مخازن، سازه فولادی سبک شامل ستون‌ها، تیرهای اصلی و فرعی اجرا شده و دارای پوشش ورق گالوانیزه موجدار به همراه عایق پشم‌شیشه و توری مرغی می‌باشد.

همچنین در بخش جنوبی مخازن، سایبان فولادی یک‌طرفه با پوشش مشابه احداث گردیده است.

سقف جایگاه سوخت‌گیری

سازه جایگاه سوخت‌گیری شامل سیستم فولادی و پوشش از جنس ورقهای گالوانیزه نوع دامپا و دارای پیشانی پیرامونی می‌باشد. مساحت تقریبی این سازه برابر ۲۲۰ مترمربع است.



ساختمان دیزل ژنراتور

در ضلع شمال شرقی ملک، ساختمان مستقل نگهداری دیزل ژنراتور و تجهیزات مربوطه با زیربنای حدود ۲۳ مترمربع احداث شده است.

سایر مستحذات

سایر مستحذات موجود شامل:

دیوارکشی پیرامونی و فنس حفاظتی اطراف محدوده مخازن، محوطه سازی شامل روسازی، مسیرهای تردد و عملیات مربوطه، کانال تأسیسات زیرزمینی (ترنج) جهت عبور تأسیسات مربوط به جایگاه، محل ذخیره آب، ایستگاه پمپاژ گاز نیز می باشد.

۵- حدود کارشناسی

موضوع این کارشناسی صرفاً تعیین ارزش روز عرصه، ساختمان ها، سازها و سایر مستحذات ساختمانی موجود در ملک می باشد.

ارزش تجهیزات تخصصی جایگاه عرضه سوخت شامل مخازن ذخیره سوخت، پمپ ها، خطوط انتقال سوخت، تجهیزات مکانیکی و برقی، تجهیزات کنترل و ایمنی، تجهیزات آتش نشانی، مجوز بهره برداری، برند تجاری و سایر حقوق مرتبط، در این ارزیابی منظور نگردیده است.

۶- نظریه کارشناسی

با عنایت به بررسی اسناد و مدارک موجود و توضیحات تکمیلی ذیل نظریه، بازدید میدانی از ملک، وضعیت عرصه و مستحذات، مشخصات فنی ساختمان ها و سازها، کیفیت اجرا، میزان استهلاك، موقعیت مکانی، کاربری ملک، شرایط بازار، ارزش روز ملک موضوع کارشناسی را در تاریخ ارزیابی، در حدود موضوع ارجاع و بدون احتساب ارزش تجهیزات تخصصی جایگاه عرضه سوخت

الف) ارزش عرصه (زمین)

مبلغ ۳۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

معادل سیصد و نود و پنج میلیارد تومان

ب) حق انتفاع ملک مورد نظر

مبلغ ۳۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

معادل سیصد و پانزده میلیارد تومان



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

Justice Administration official Experts Board's Report

ج) ارزش اعیانی، ساختمانها، سازه ها و سایر مستحقات

مبلغ ۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

معادل سی و پنج میلیارد تومان

جمع کل ارزش مبلغ چهار هزار و سیصد میلیارد ریال معادل چهار صد و سی میلیارد تومان (۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان) بر آورد می گردد.

جمع کل ارزش جهت حق انتفاع مبلغ سه هزار و پانصد میلیارد ریال معادل سیصد و پنجاه میلیارد تومان (۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان) بر آورد می گردد.

توضیحات تکمیل ذیل نظریه

لازم به توضیح است مطابق استعلام گرفته شده از واحد ثبتی حوزه ثبت ملک رودکی تهران ملک پلاک ثبتی ۸۰۴ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی به مساحت ۵۳۰۴ متر مربع بوده و موات می باشد و در مالکیت اداره کل زمین شهری تهران به نمایندگی دولت جمهوری اسلامی است و یک فقره بازداشتی بند ز سال ۱۳۳۷ دارد که در پیوست شماره ۲ ارائه گردیده است . طبق صورتجلسه بین شهرداری تهران و شرکت ملی گاز مایع ایران مساحت ۱۲۰۰ متر مربع از پلاک ثبتی مذکور جهت طراحی و احداث جایگاه سوخت گیری گاز مایع (پیوست شماره ۳) تحویل شرکت ملی گاز مایع واقع گردیده که این امر پیرو توافقنامه وزیر نفت و شهردار تهران (پیوست شماره ۴) بوده. لازم به توضیح است سند ثبتی جهت جایگاه که مجزا شده از پلاک ثبتی اصلی به مساحت ۱۲۰۰ متر مربع بوده ارائه نگردیده و صرفا صورتجلسه تحویل زمین به مساحت مذکور ارائه شده است و وضعیت موجود مطابق نقشه برداری صورت گرفته توسط کارشناس رسمی دادگستری ۲۲۳۹/۶۷ مترمربع می باشد و پیوستگی مالکیت نیز قابل بررسی می باشد.

شرح پیوست ها:

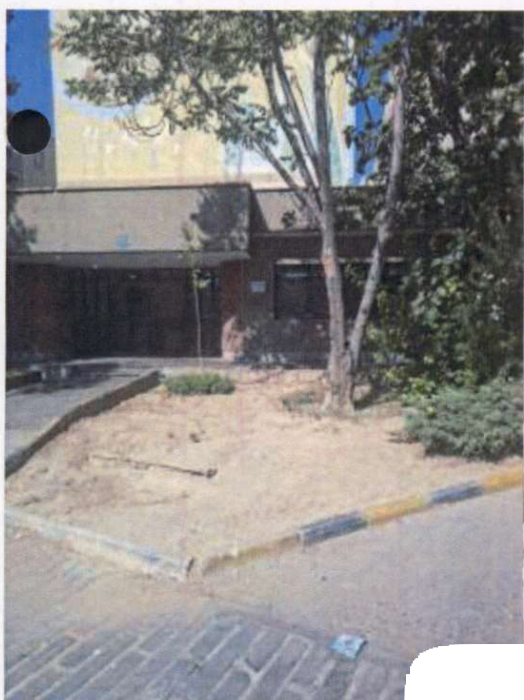
پیوست شماره یک	نامه اداره امور املاک ثبت استان تهران شماره ۲۷۳۳۱/۱۲۰۵/۱۰۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۱
پیوست شماره دو	پاسخ اداره ثبت اسناد و املاک رودکی تهران شماره ۱۴۰۵۸۵۶۰۱۰۴۵۰۱۰۵۷۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۴
پیوست شماره سه	تصویر صورت جلسه تحویل زمین به تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۴ و مستندات مربوط به واگذاری محل احداث جایگاه سوخت از شهرداری منطقه ۹ به شرکت ملی گاز مایع

گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری
Justice Administration official Experts Board's Report

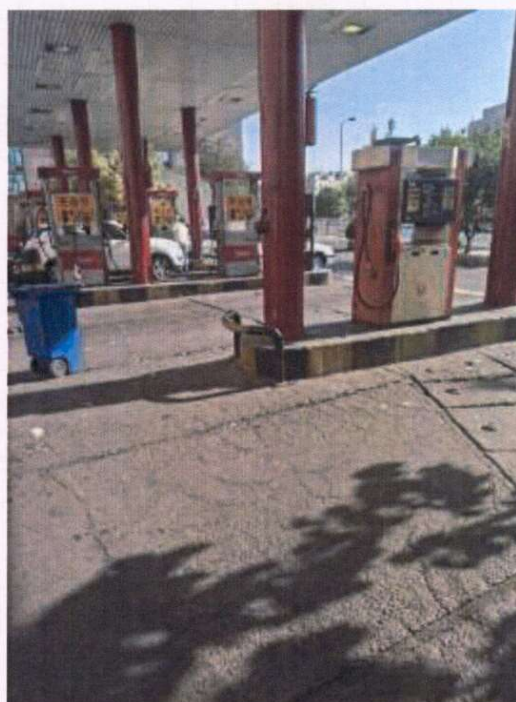


پیوست شماره چهار	تصویر توافق نامه منعقدہ بین شهرداری تهران و وزارت نفت به تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۰
پیوست شماره پنج	عکس های بازدید میدانی از ملک و مستحقات
پیوست شماره شش	نقشه بردای وضعیت موجود ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری

پیوست شماره پنج عکس ها



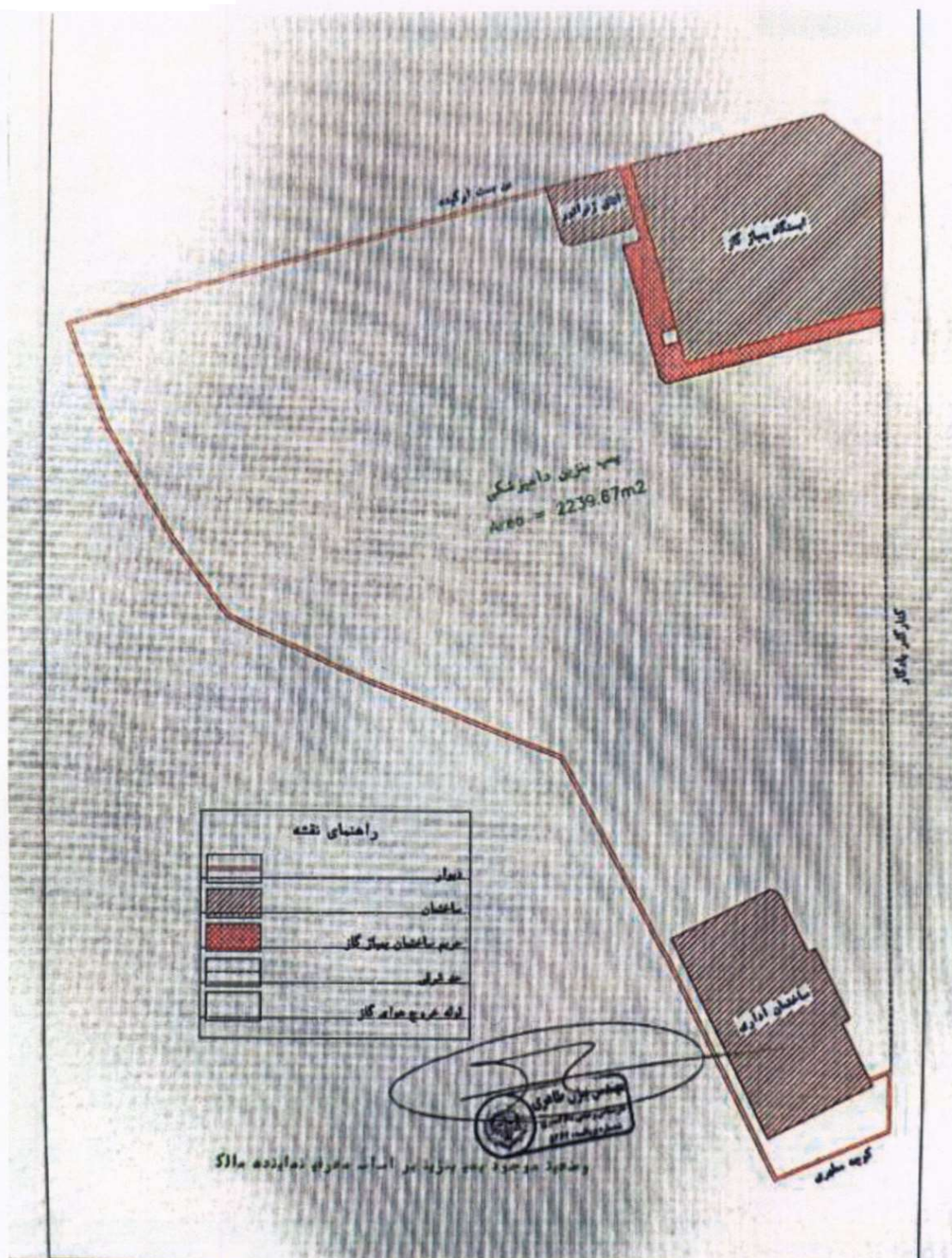
گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری
Justice Administration official Experts Board's Report





گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

Justice Administration official Experts Board's Report



مدار

۷۹۸۶۸۵۰

جناب آقای یاسمی

مدیر کل محترم شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی منطقه استان تهران

موضوع: استعلام پلاک ثبتی

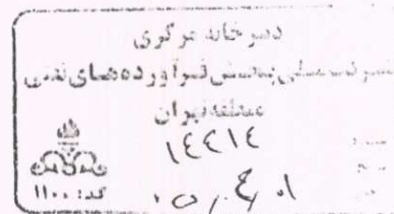
برگشت به مکاتبه شماره ۸۲۸۱۱۱۱۱۱۶ مورخه ۱۴۰۵/۰۳/۱۳ در ارتباط با استعلام پلاک

شماره ۸۰۴ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی واقع در بخش ۱۰ تهران به اسن و سبته تصویر پاسخ اداره

استعلام و پلاک رودکی جهت اطلاع و بهره برداری به پیوست ارسال می گردد.

بابک احمدی

کفیل اداره امور املاک ثبت استان تهران



تلفن: ۸۶۰۲۲۰۹۱ - ۸۶۰۲۲۰۹۲ - ۸۶۰۲۲۰۹۳ - ۸۶۰۲۲۰۹۴ - ۸۶۰۲۲۰۹۵

پست الکترونیک: info@npi.ir - www.npi.ir



شماره سند: ۱۴۰۵/۰۳/۱۶ مورخ: ۱۴۰۵/۰۳/۱۶
شماره سند: ۱۴۰۵/۰۳/۱۶ مورخ: ۱۴۰۵/۰۳/۱۶

حوزه ثبت ملک رودکی تهران

مدیریت محترم اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۰۱/۱۴۰۵/۲۱۵۶۸ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۱۶ و نامه شرکت محترم ملی پخش فراورده های نفتی ایران بشماره ۸۲۸/۱۱/۱۱۱۱۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۱۳ وضعیت ثبتی پلاک ۸۰۴ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی بخش ۱۰ ناحیه ۰۰ به شرح ذیل اعلام می گردد.

مشخصات ملک

یک قطعه زمین موات به پلاک ثبتی ۸۰۴ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی مفروز و مجزا شده از فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش ۱۰ ناحیه ۰۰ حوزه ثبت ملک رودکی تهران استان تهران به مساحت ۵۳۰۴ متر مربع

مشخصات مالکیت:

مالکیت اداره کل زمین شهری تهران به نمایندگی از طرف دولت جمهوری اسلامی بعنوان مالک شش دانگ عرصه و اعیان با شماره مستند مالکیت ۳۳۵۵/۱۰/۲۴ تاریخ ۱۳۶۳/۰۵/۲۳ موضوع سند مالکیت اصلی بشماره چاپی ۴۵۱۳۸۲ که در صفحه ۳۰۱ دفتر املاک جلد ۱۵۷۷ ذیل شماره ۲۴۳۳۸۴ ثبت گردیده است.

موسسه

۶۲۰۵۸۵۶۰۱۰۲۵۰۱۰۰۰۰

۱۴۰۵/۰۳/۲۲

چهارمین جلسه علنی روز یکشنبه

تذکر: بازداشت موقت سری دفتر ۱۰۱۱۰۰۰ صرفاً مربوط به بند ز سال ۱۳۳۷
میباشد //

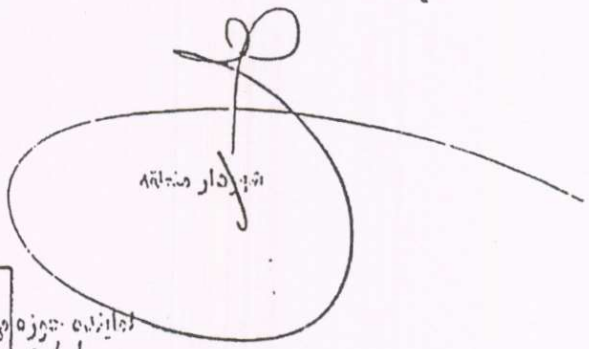
لایحه

پرونده



بدون وجه این صورتی است که در تاریخ ۱۳۴۴/۱۰/۱۰ در ادارت تهران (شهرداری منطقه ۱) و
شرکت ملی گاز مایع ایران متاعم گردیده است قطعه زمین واقع در خیابان
مطابق نقشه و کروکی پیوست واقع در خیابان سیدان پانزدهم تهران (شماره ۱۳۰۷) و
جهت دارایی و احداث جایگاه سوخت شهری گاز مایع و تجهیزات چینی و فولاد سردخانه ملی تهران

شماره ثبت ملی گاز مایع ایران
خیابانی



اسکن شد
تاریخ: ۱۳۴۴/۱۰/۱۰
محل: تهران

دفعه
شماره ثبت ملی گاز مایع ایران
۷۵/۱۳۰۷



۱- این سند به غیرت
۲- کسب و کار است
۳- ...

۲۳۶۵/۸۵۴

۷۵/۱۳۰۷

شماره ثبت ملی گاز مایع ایران



جمهوری اسلامی ایران
وزارت نفت

شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۵۷/۰۵/۰۵
شماره ۱۰۰

تذکره

با عنایت به اهمیت و ضرورت اجرای بند (ب) تبصره ۵ ماده ۲۲ قانون
برنامه دوم معیشتی بکارگیری سرمایه لازم جهت حفظ معیشت
و کاهش آلودگی هوای شهرهای بزرگ کشور در حد استانی و
معمولی از طریق تغییر الگوی مصرف انرژی و پیگیری
بررسیهای انجام شده توسط معاونت حمل و نقل و ترافیک
و مدیریت طرح گاز سوز نمودن خودروها و احداث جایگاههای سوختگیری
گاز مایع و موانع دیگر در جهت تسهیل و تسریع احداث
این امر این تذکره صادر و برای گاز سوز نمودن در شهرهای
شهرهای تهران از طرف مدت سه ماه حداقل یکصد و پنجاه
میلیون ریال جهت احداث جایگاههای سوختگیری گاز مایع در اختیار
نشدن قرار داده و وزارت نفت نیز مکلف است با پیگیری
اعتبار لازم، جایگاههای سوختگیری گاز مایع در ظرف هشت ماه پس از
تحويل کلیه زمینهای مورد نیاز، احداث و آماده بهره برداری سازد.
همینا مسئولیت اجرای این تذکره را به وزارت نفت
حمل و نقل و ترافیک و مدیریت طرح گاز سوز نمودن خودروها
و احداث جایگاههای سوختگیری گاز مایع عوالت میدهد.

شهر تهران
معاونت حمل و نقل و ترافیک

وزیر نفت
معاونت حمل و نقل و ترافیک

معاونت حمل و نقل و ترافیک