

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس

ریاست محترم اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان مرودشت

با سلام

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۱۷۱/۱۱۹۲۰۰۰۴۰۱۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ موضوع پرونده با شماره بایگانی ۸۷۰۰۱۷۱ مبنی بر ارزیابی شش دانگ پلاک ثبتی ۱۰۰/۲۳۰۱ واقع در مرودشت- بلوار تخت جمشید - کارخانه آزمایش ، اینجانبان هیئت کارشناسی پس از مطالعه مستندات پرونده و بررسی اسناد و مدارک ابرازی در معیت نماینده محترم بانک ملت از محل مورد نظر بازدید نمودیم که نظریه هیئت کارشناسی به شرح ذیل تقدیم حضور می گردد:

* مشخصات سندی ملک : ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت عرصه ۲۲۹۰۰۵ (طبق سند) مترمربع به انضمام اعیانی های احداث شده در آن تحت پلاک ثبتی ۲۳۰۱ قرعی از ۱۰۰ اصلی واقع در قطعه دو بخش پنج فارس جدا شده از اراضی شماره ۷ فرعی از ۱۰۰ اصلی در صفحه ۵۹۵ دفتر ۲۲ ذیل شماره ثبت ۷۳۳ سند مالکیت ششدانگ صادر و تسلیم و به ثبت رسیده سپس ششدانگ به موجب سند رهنی شماره ۸۲۲۴۹ دفتر ۲۲۰ تهران در رهن بانک ملت اداره کل حقوقی قرار گرفته و بعلت عدم پرداخت بدهی منجر به صدور اجرائیه گردیده است .

* حدود اربعه ملک : حدود مشخصات وضع موجود عرصه به مساحت ۲۹۷۲۹۸/۷ مترمربع . شمالاً بطول ۴۲۰/۰۶ متر درب و دیوار است به خیابان ۱۲ متری ؛ شرقاً بطول ۷۰۸/۱۴ متر دیوار است به خیابان ۱۰ متری ؛ جنوباً بطول ۴۱۹/۷۸ متر به پلاک ۲۳۰۲ فرعی از یکصد اصلی و غرباً بطول ۷۰۷/۸۴ متر درب و دیوار است به جاده آسفalte شیراز به اصفهان ؛ و موقعیت ملک معرفی شده منطبق بر حدود اربعه مذکور در گردش ثبتی نمی باشد.

* مشخصات فنی اعیانی ملک : در پلاک مذکور با کاربری صنعتی ، سوله ها و ساختمانهای صنعتی ، انباری ، اداری و تأسیساتی با محوطه سازی و دیوار پیرامون به شرح ذیل احداث گردیده است :

(۱) سوله صنعتی ورق سازه به مساحت ۱۰۰۸ مترمربع با اسکلت تیر و ستون و ارتفاع تاج ۶ متر با مقاطع متغیر ، اتصالات پیچ مهره و پوشش ورق موجدار ، کف بتن با دیوار آجر سفال و درب و پنجره فلزی به انضمام سه بچه سوله به مساحت تجمعی ۱۳۲ متر مربع .

(۲) سوله صنعتی پست دیزل ژنراتور به مساحت ۵۸۴/۵ مترمربع با اسکلت تیر و ستون مقاطع متغیر با اتصالات پیچ مهره و پوشش ورق موجدار کف بتن با دیوار آجر سفال و درب و پنجره فلزی .

(۳) ساختمان پست فشار قوی به مساحت (۱۴۴/۰۰) مترمربع کف بتنی با اسکلت مرکب قوطی فلزی و دیوار و سقف ساندویچ پنل فوم دار .

(۴) ساختمان سالن تولید به مساحت ۶۱۰۰۰ مترمربع با اسکلت خرپا و ستون فلزی با پوشش سقف ورق موجدار و دیوار ساندویچ پنل فوم دار کف بتن با درب و پنجره فلزی (لازم به ذکر است ۱۱۵۰۰ متر مربع واقع در ضلع جنوبی سالن تولید که در حال حاضر در تصرف دیلی مارکت می باشد ، دارای برق کشی ، تأسیسات سرمایش و گرمایش و همچنین رنگ آمیزی دیوارها می باشد و ضلع شمالی سالن تولید که در اختیار افق کوروش است به مساحت ۳۶۰۰ متر مربع دارای کف سازی با بتن لیسه ای ، روشنایی و رنگ آمیزی دیوارها می باشد .

(۵) ساختمانهای موجود در سوله تولید : ۱- ساختمان دو طبقه اسکلت آجری با سقف تیر آهن و دیوارهای شیشه به مساحت ۹۰ متر مربع به انضمام ساختمان دو طبقه ، اسکلت آجری با سقف تیر آهن به مساحت ۱۱۵ متر مربع که هر دو در افق کوروش واقع شده اند ۲- ساختمان دو طبقه ، اسکلت آجری با نمای آجر و سقف تیر آهن به مساحت ۸۵۲ متر مربع که در حال حاضر مهمانسرای محصولات میهن می باشد ۳- ساختمان بایگانی با اسکلت آجر و سقف تیر آهن به مساحت ۲۲/۵ متر مربع ۴- دفتر امور اداری : دو طبقه با اسکلت آجر و سقف تیر آهن و نمای آجر به مساحت ۳۰۰ متر مربع ۵- اتاق روشویی با دیوار آجری و بدون سقف به مساحت ۵۵۰ متر مربع ۶- مجموعه سرویس های بهداشتی و حمام به مساحت ۳۴۰ متر مربع که مخروبه می باشد .

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۴۱۱۰۴۷۰

انفندیار رشوری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۲۲۱۴۱۱۰۲۴

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۳۲۱۴۱۰۹۳۲



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس

۶) سوله ی صنعتی به عرض ۵۰ متر و ارتفاع تاج ۷/۵ متر (انبار کالا ۱۲۰۰۰ مترمربع) - سوله صنعتی به عرض ۴۰ متر و ارتفاع تاج ۶/۵ متر (شامل بخشهای : انبار ابزار ، الکتروموتور و ریخته گری جمعا " ۹۶۰۰ مترمربع) - دو سوله صنعتی به عرض ۳۰ متر و ارتفاع تاج ۶/۵ متر (شامل : تراشکاری ، طراحی ، آبکاری ، لاستیک سازی ، باشگاه ورزشی ، انبار کارتن و انبار شیمیایی جمعا " به مساحت ۱۴۴۰۰ متر مربع) که همگی سوله ها با اسکلت تیر وستون مقاطع متغیر با اتصالات پیچ ومهره و پوشش ورق موجدار فلزی با کف بتن و دیوار آجر سفال با درب و پنجره فلزی می باشند .

۷) سوله آزمایشگاه به عرض ۱۵ متر و ارتفاع تاج ۷ متر به مساحت ۱۲۶۰ مترمربع به انضمام ۱۹۵ متر مربع سوله جانبی و ۲۵ متر مربع سبتیک آجری به ارتفاع ۲ متر .

۸) سوله صنعتی آملی تئاتر به عرض ۱۵ متر مربع و مساحت ۳۶۰۰ مترمربع با اسکلت تیر و ستون مقاطع متغیر با اتصالات پیچ مهره و پوشش ورق موجدار کف بتن با دیوار آجر سفال و درب و پنجره و امکانات داخلی

۹) ساختمان اداری و مدیریت به مساحت ۲۵۰۰ مترمربع با مصالح اسکلت فلزی با دیوار آجر سفال و درب و پنجره و امکانات داخلی

۱۰) سوله واحد حمل و نقل به مساحت ۳۷۴ مترمربع با اسکلت فلزی و پوشش ورق موجدار کف بتن با دیوار آجر سفال و درب و پنجره فلزی

۱۱) ساختمان بهداشتی به مساحت ۲۴۰ مترمربع با مصالح بنایی نما سنگ و بدنه داخلی کاشی کاری و سفید کاری

۱۲) ساختمان کارگاه چاپ به مساحت ۲۷۰ مترمربع با مصالح بنایی نما آجر سفال و سقف تیر آهن

۱۳) محوطه سازی پارکینگ به مساحت ۱۹۰۰ مترمربع

۱۴) محوطه سازی پمپ بنزین و اتاقک پمپ به مساحت ۶۰۰ مترمربع

۱۵) ساختمان تعاونی مصرف به مساحت ۷۵ مترمربع با مصالح بنایی نما آجر سفال و سقف تیر آهن و اتاقک باسکول ۲۸/۸ مترمربع .

۱۶) دیوارکشی پیرامون کارخانه اضلاع جنوبی و شرقی به طول ۱۱۲۸ متر (شامل دو متر سنگی و یک متر بلوکی و یک متر سیم خاردار)

و بطول ۴۲۰ متر دیوار جداکننده در ضلع جنوبی (شامل : یک متر سنگ و دو متر بلوک چینی) و در ضلع شمالی بطول ۴۲۰ متر و ارتفاع

حدود سه متر با مصالح بنایی و در ضلع غربی به طول ۷۰۸ متر (شامل : یک متر سنگ و ۳/۳ متر نرده فلزی) و اطراف پارکینگ بطول ۲۶۲

متر (شامل ۱/۲ متر سنگ و ۲ متر فنس فلزی) .

۱۷) محوطه سازی آسفالت و خیابان کشی و جدول گذاری به مساحت ۴۰۰۰۰ مترمربع

* ضمنا" پیشنهاد می گردد در مورد تاسیسات موجود در پست های برق (ترنس برق) ، باسکول ، درختان و فضای سبز و همچنین چاه آب موجود در سایت بدون در نظر گرفتن قیمت عرصه از کارشناسان با تخصص های مربوطه جهت اظهار نظر دعوت گردد .

ارزش کل (ریال)	ارزش واحد (ریال)	متر مربع	عرصه
3,270,285,700,000	11,000,000	297298.7	عرصه
30,240,000,000	30,000,000	1008	سوله صنعتی ورق ساز
1,584,000,000	12,000,000	132	بچه سوله سوله صنعتی ورق ساز
15,781,500,000	27,000,000	584.5	سوله صنعتی دیزل ژنراتور
2,160,000,000	15,000,000	144	ساختمان پست برق
1,525,000,000,000	25,000,000	61,000	سوله سالن تولید

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۳۲۴۱۱۰۲۴

شماره پروانه : ۱۳۲۴۱۱۰۲۴
رشته : راه و ساختمان
کارشناس رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس

ارزش کل (ریال)	ارزش واحد (ریال)	متر مربع	
43,275,000,000			ساختمانهای موجود در سالن تولید
480,000,000,000	40,000,000	12000	سوله انبار کالا
355,200,000,000	37,000,000	9600	سوله انبار الکتروموتور
489,600,000,000	34,000,000	14400	سوله تراشکاری و باشگاه ورزشی
3,150,000,000	2,500,000	1260	سوله آزمایشگاه
2,925,000,000	15,000,000	195	بچه سوله جانبی آزمایشگاه
250,000,000	10,000,000	25	سپتیک تانک
100,800,000,000	28,000,000	3600	سوله آمفی تاتر
75,000,000,000	30,000,000	2500	ساختمان اداری
7,480,000,000	20,000,000	374	سوله حمل و نقل
4,320,000,000	18,000,000	240	بهداری
4,050,000,000	15,000,000	270	کارگاه چوب
900,000,000	1,500,000	600	محوطه پمپ بنزین
88,000,000,000	2,200,000	40000	محوطه سازی با آسفالت و جدول گذاری
1,760,400,000	18,000,000	97.8	تعاونی مصرف و اتاق پاسکول
41,132,000,000	14,000,000	2938	دیوار کشی اطراف کارخانه و پارکینگ
6,542,893,600,000		جمع کل	

نتیجه: ارزش ملک شامل عرصه و اعیان به انضمام دیوار گذاری و محوطه سازی جمعاً به مبلغ ۶/۵۴۲/۸۹۳/۶۰۰/۰۰۰ ریال ارزیابی و اعلام میگردد در ضمن دستور فرمایید دستمزد کارشناسی هیئت بر اساس تعرفه سال ۹۹ جمعاً به مبلغ ۱/۲۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به حساب کانون کارشناسان واریز گردد.

۱۴۰۱.۰۵.۱۱۹۲۰-۶۵۷

۱۴۰۱ ۹ ۲۸

با تشکر

مهندس علی جعفری

مهندس اسفندیار برمشوری

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۳۸۴۱۱۰۲۴

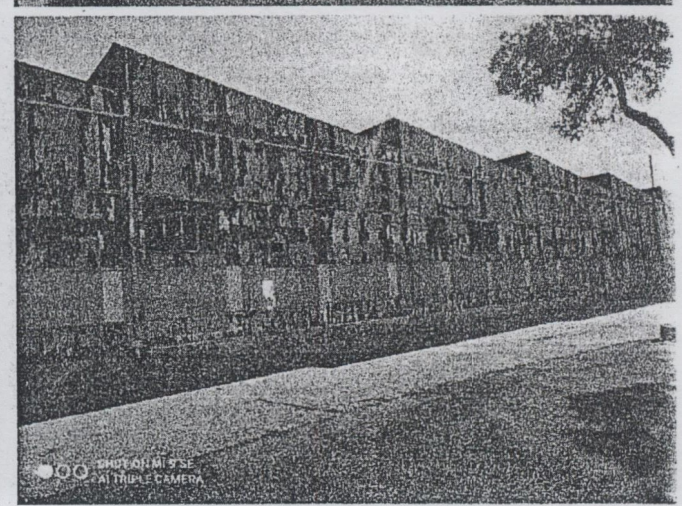
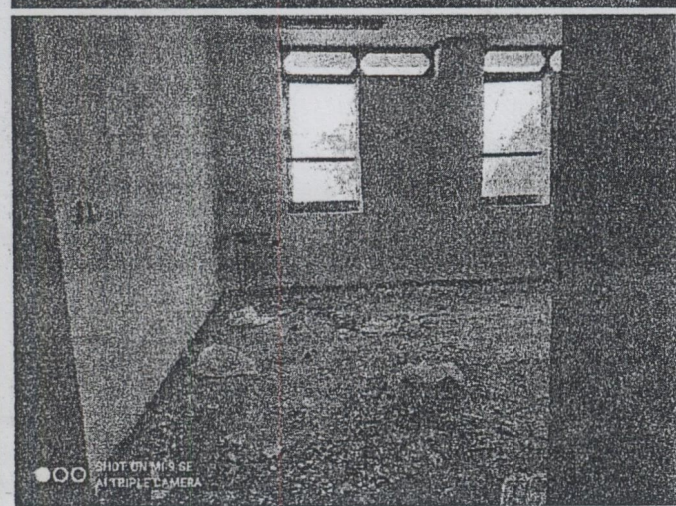
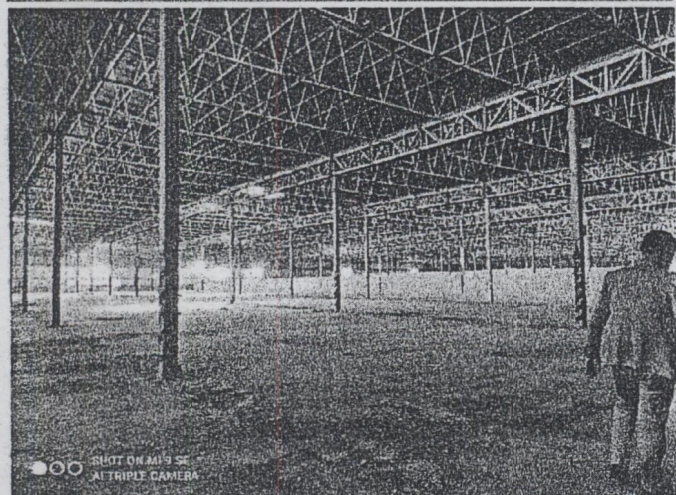
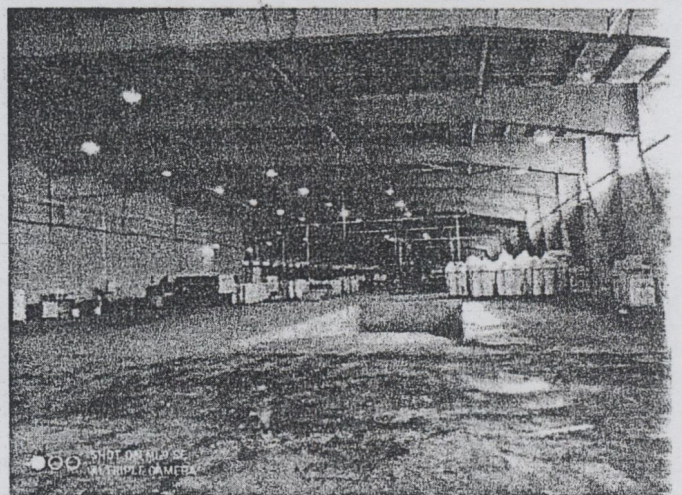
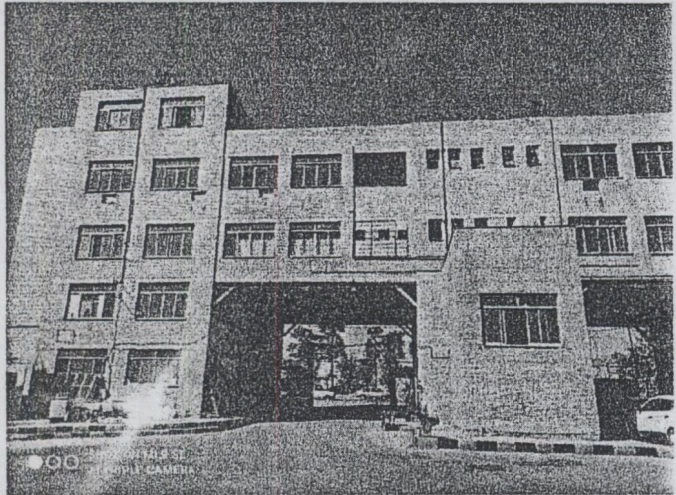
کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس
مهندس مسعود عنادی

مسعود عنادی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۳۸۴۱۱۰۴۷



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس



علی جعفری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۳۲۱۴۱۱۰۴۷

افندیار پرشوری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۳۲۱۴۱۱۰۲۴

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۳۲۱۴۱۱۰۴۳
علی جعفری