شماره پیگیری: ۰۴۲۵۰۷۳۰۰۰۳۱۹۸۵۲

مهندس ابوالفضل حمیدی مطلق

مهندس وحید شایسته نیک

مهندس سعید خان احمدلو

کارشناسان رشته راه و ساختمان

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۱/۱۵۵۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۸/۶

پیوست: .....

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان قم

سلام علیکم

احتراما عطف به ابلاغیه شماره **۰۴۲۵۰۷۳۰۰۰۳۱۹۸۵۲ مورخ ۱۴۰۴/۷/۲۹** منضم به درخواست ارزیابی شرکت کارخانجات ایران مرینوس به شماره ۱۴۰۴-۸۳۲ مورخ ۱۴۰۴/۷/۲۱ در خصوص بهای عادله یک قطعه زمین تحت مالکیت آن شرکت، با توجه به بازدید به عمل آمده از زمین مورد نظر، بدینوسیله نظریه کارشناسی به شرح زیر تقدیم میگردد:

الف- حدود و مشخصات ملک: زمین مورد ارزیابی دارای پلاک ثبتی به شماره ۱۰۶۰۰/۱/۱۴۹۰ اصلی با شماره ثبت ۱۰۴۷۶۷ دفتر شماره ۵۷۲ و با مشخصات به شرح زیر :

-شمالا به طول ۲۶ متر پی به شارع (ادامه خیابان یاسمن به سمت میدان ارتش)

- شرقا به طول ۲۲ متر به پی پلاک ۱۴۸۹ فرعی

- جنوبا به طول ۲۶ متر به پی پلاک های ۱۵۱۲ و ۱۵۱۱ فرعی

-غربا به طول ۲۲ متر به پی پلاک ۱۴۹۱ فرعی

که طبق سند فوق دارای مساحتی به میزان پانصد و هفتاد و دو متر مربع عرصه بوده که در محور مجهز شهری قرار دارد.

ب- ارزیابی : با توجه به موقعیت محل ، میزان بر به شارع ، عمق زمین و عوامل موثر در ارزیابی و با فرض عدم وجود هر گونه بدهی و دیون به اشخاص حقیقی و حقوقی ، ارزش هر متر مربع زمین از قرار ۱۶۵ میلیون تومان و ارزش کل زمین به میزان ۹۴.۳۸۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان **(نود و چهار میلیارد و سیصد و هشتاد میلیون تومان)** اعلام میکردد.

حق الزحمه کارشناسی مطابق مصوبه قوه قضاییه و پس از کسر ۳۰ درصد مندرج در تعرفه، در کل به میزان ۱۱۴ میلیون تومان و برای هر کارشناس ۳۸ میلیون تومان تومان اعلام میگردد.

ابوالفضل حمیدی مطلق ، وحید شایسته نیک ، سعید خان احمدلو

هیات کارشناسی

علی مقدس - عبدالرضا خطیبی - محمد یوسفی
کارشناسان رسمی دادگستری
(رشته ساختمان)

سازمان کارشناسان رسمی دادگستری قم

شماره: ۳۰۹
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۴
پیوست: ---

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری قم

با سلام و احترام بازگشت به نامه شماره ۰۴۲۵۰۷۳۰۰۰۲۶۳۱۴۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ منضم به درخواست شرکت کارخانجات ایران مرینوس به شماره ۱۲۴۵-۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۴ که جهت کارشناسی ارزیابی و تعیین قیمت قطعه زمین به پلاک ثبتی ۱۰۶۰۰/۱/۱۵۳۲ اصلی بخش یک قم به اینجانبان ارجاع گردیده است از محل معرفی شده واقع در قم سالاریه حد فاصل بلوار امین و گلستانه بازدید به عمل آمد و پس از بررسی های صورت گرفته گزارش به شرح زیر جهت استحضار تقدیم می گردد.

۱) مشخصات اسناد و مدارک ابرازی

طبق تصویر مدارک ارائه شده قطعه زمین پلاک ثبتی ۱۰۶۰۰/۱/۱۵۳۲ اصلی بخش یک قم با شماره ثبت ۱۰۴۸۱۱ دفتر شماره ۵۷۳ صفحه ۸۱ و به مساحت ۲۸۵/۱۹ متر مربع با حدود زیر:

شمالاً به طول ۱۰ متر به شارع

شرقاً به طول ۲۹/۲۵ متر پی به پی به پلاک ۵۳۱ فرعی

جنوباً به طول ۱۰/۱۱ متر پی به پلاک ۱۰۵۹۸ اصلی

غرباً به طول ۲۷/۷۸ متری به پی به پلاک ۱۵۳۳ فرعی می باشد.

۲)ارزیابی

با توجه به نکات فوق موقعیت محلی ابعاد شوارع دسترسی و با فرض نقشه تفکیکی ارائه شده مورد توافق شهرداری ، کاربری مسکونی سامانه ایساپ شهرداری با تراکم زیاد ، بلا معارض بودن در اخذ پروانه ساخت ، تخریب بناهای موجود و آماده سازی جهت ساخت و... سایر عوامل تاثیر گذار در ارزیابی و با فرض عدم بدهی و دیون احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی از نظر این هیات ارزش هر متر مربع قطعه زمین فوق از قرار نهصد میلیون ریال (۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) و برای ۲۸۵/۱۹ متر مربع عرصه به مبلغ دویست و پنجاه و شش میلیارد و ششصد و هفتاد و یک میلیون ریال (۲۵۶/۶۷۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال) اعلام می گردد.

با احترام - هیات کارشناسان منتخب

علی مقدس　　عبدالرضا خطیبی　　محمد یوسفی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان قم

علی مقدس - عبدالرضا خطیبی - محمد یوسفی
کارشناسان رسمی دادگستری
(رشته ساختمان)

کانون کارشناسان رسمی دادگستری قم

شماره: ۴۰۸
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۴
پیوست: ---

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری قم

با سلام و احترام بازگشت به نامه شماره ۰۴۲۵۰۷۳۰۰۰۳۶۳۱۴۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ منضم به درخواست شرکت کارخانجات ایران مرینوس به شماره ۱۲۴۵-۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۴ که جهت کارشناسی ارزیابی و تعیین قیمت قطعه زمین به پلاک ثبتی ۱۰۶۰۰/۱/۱۵۳۱ اصلی بخش یک قم به اینجانبان ارجاع گردیده است از محل معرفی شده واقع در قم سالاریه حد فاصل بلوار امین و گلستانه بازدید به عمل آمد و پس از بررسی های صورت گرفته گزارش به شرح زیر جهت استحضار تقدیم می گردد.

۱) مشخصات اسناد و مدارک ابرازی

طبق تصویر مدارک ارائه شده قطعه زمین پلاک ثبتی ۱۰۶۰۰/۱/۱۵۳۱ اصلی بخش یک قم با شماره ثبت ۱۰۴۸۱۰ دفتر شماره ۵۷۳ صفحه ۷۸ و به مساحت ۲۹۵/۳۸ متر مربع با حدود زیر:

شمالاً به طول ۱۰ متر به شارع

شرقاً به طول ۲۹/۴۳ متر پی به پی به پلاک ۱۵۳۰ فرعی

جنوباً اول به طول ۶/۹۹ متر دوم به طول ۳/۰۴ متر پی به پلاک ۱۰۵۹۸ اصلی

غربا به طول ۲۹/۲۵ متر پی به پی پلاک ۱۵۳۲ فرعی می باشد.

۲)ارزیابی

با توجه به نکات فوق موقعیت محلی ابعاد شوارع دسترسی و با فرض نقشه تفکیکی ارائه شده مورد توافق شهرداری ، کاربری مسکونی سامانه ایساپ شهرداری با تراکم زیاد ، بلا معارض بودن در اخذ پروانه ساخت ، تخریب بناهای موجود و آماده سازی جهت ساخت و... سایر عوامل تاثیر گذار در ارزیابی و با فرض عدم بدهی و دیون احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی از نظر این هیات ارزش هر متر مربع قطعه زمین فوق از قرار نهصد میلیون ریال (۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) و برای ۲۹۵/۳۸ متر مربع عرصه به مبلغ دویست و شصت و پنج میلیارد و هشتصد و چهل و دو میلیون ریال (۲۶۵/۸۴۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال) اعلام می گردد.

با احترام - هیات کارشناسان منتخب

علی مقدس　　عبدالرضا خطیبی　　محمد یوسفی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان قم