

بسمه تعالی

## جناب آقای مهندس علوی ریاست محترم مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان آذربایجان غربی

با سلام و احترام بازگشت به ابلاغ شماره ۰۰۴/۲۰۲/۶۵۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۸ در خصوص کارشناسی موضوع درخواست شماره ۴۲۵/۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۷ مدیریت محترم مرکز توزیع ارومیه شرکت پخش البرز، نسبت به ارزیابی ملک آن شرکت، با راهنمایی و در معیت مدیر محترم مرکز توزیع ارومیه از محل مورد ارزیابی بازدید و ضمن بررسی اسناد و مدارک ابرازی و تحقیقات محلی، گزارش کارشناسی بشرح ذیل ایفاد میگردد.

- بموجب نامه شماره ۴۲۵/۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۴ مدیریت محترم مرکز توزیع ارومیه شرکت پخش البرز، اعلام شده است در ارزیابی ملک شرکت پخش البرز، قیمت پایه مزایده تعیین و اعلام شود.
- مدارک ارائه شده توسط مدیریت محترم توزیع پخش البرز شامل کپی اسناد مالکیت و کروکی ملک شرکت پخش البرز می باشد که مسولیت صحت و اصاله اسناد با ارائه کننده می باشد.
- این ارزیابی بر اساس مساحت عرصه پلاک مورد ارزیابی بر اساس کروکی ارائه شده برای ملک شرکت پخش البرز انجام شده است. چنانچه مشخص شود مساحت اعلامی با وضع موجود مغایرت دارد تغییرات فوق باید در ارزش کارشناسی املاک اعمال شود.

۱- آدرس: ارومیه - خیابان آزادی - روبروی پارک ساعت - نبش کوی ۲۷ با مختصات جغرافیایی  $X=505626$   $Y=4157860$

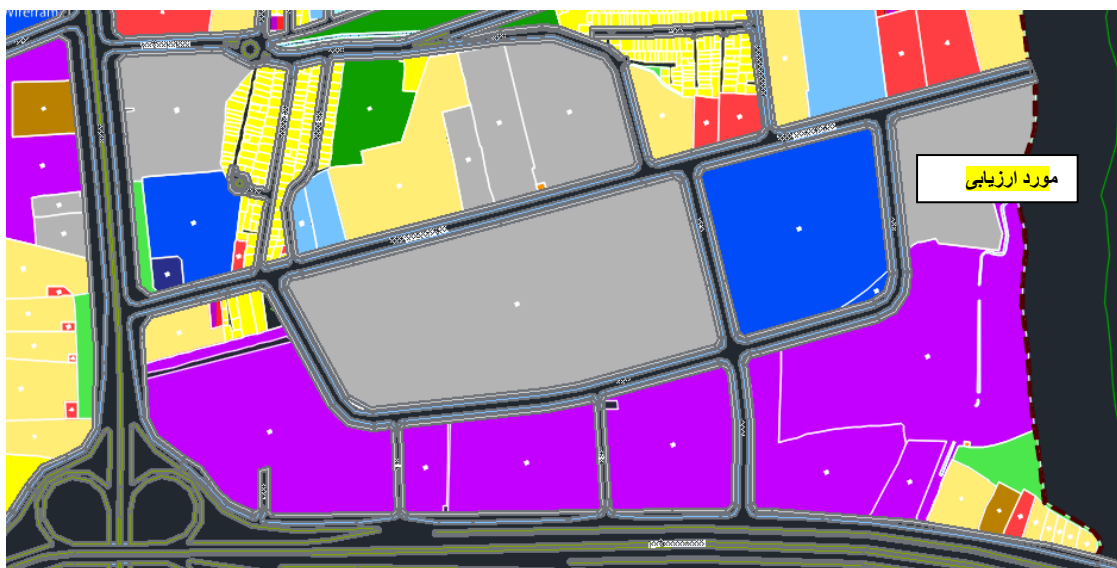
۲- مشخصات عرصه: عرصه ملک مورد ارزیابی شامل دو پلاک ثبتی بشرح ذیل می باشد که در محل با هم ادغام شده اند ولی اسناد مالکیت آنها تجمیع نشده است. مساحت عرصه بر اساس کروکی ارائه شده توسط مدیریت محترم پخش البرز که ممهور به مهر و امضا مهندس نقشه بردار می باشد  $2853/18$  مترمربع و بصورت سه نبش با  $60/65$  متر بر به بلوار شهدا و  $55/6$  متر بر به کوچه ۸ متری شماره ۲۷ و ۳ متر پخ نبش بلوار شهدا و کوی ۲۷ و  $57/7$  متر بر به خیابان خرمشهر می باشد و در موقعیت خدماتی - تجاری واقع شده و بر اساس طرح تفصیلی جدید، کاربری ملک اداری - تجاری می باشد.

- پلاک شماره ۴ فرعی از ۳۴۵۰ واقع در بخش ۴ ارومیه دارای سند مالکیت شماره ۸۶۲۱۳۶ سری پ به شماره ثبت ۳۴۵۰/۴ دفتر ۵۳ صفحه ۳۲۲ بتاريخ ثبت ۷۴/۵/۳۱ که در تاریخ ۸۸/۳/۹ تحت شماره ۱۷۹۶۳ دفتر اسناد رسمی ۷۱۸ تهران بنام شرکت پخش البرز انتقال و ثبت شده است و فاقد مساحت در سند می باشد و حدود اربعه آن شمالا بطول  $57/5$  متر به جاده قدیم شاهپور، شرقا بطول  $39/70$  متر بشارع جدید الاحداث ۸ متری، جنوبا اول بطول  $51/60$  به پلاک ۳۵۷۶ دوم بطول  $8/5$  متر به بلوار کوروش کبیر، غربا بطول ۴۱ متر به فرعی مفروزه از ۳۴۵۰ می باشد.

- پلاک ثبتی ۱ فرعی از ۳۵۷۶ بخش ۴ ارومیه دارای سند مالکیت شماره ۸۶۲۱۳۵ سری پ به شماره ثبت ۳۱۱۳ دفتر ۵۳ صفحه ۳۳۱ بتاريخ ثبت ۷۴/۵/۳۱ که در تاریخ ۸۸/۳/۹ تحت شماره ۱۷۹۶۳ دفتر اسناد رسمی ۷۱۸ تهران بنام شرکت پخش البرز انتقال و ثبت شده است و مساحت ثبت شده در سند مالکیت  $526/37$  مترمربع و بصورت مثلثی شکل می باشد. حدود اربعه آن شمالا بطول  $51/60$  متر بجوی عمومی زراعتی، شرقا اول بطول  $18/50$  متر به کوچه ۸ متری احداثی دوم پخی بطول دو متر به کوچه مذکور، جنوبا بطول ۵۳ متر به خیابان شاهپور (بلوار کوروش کبیر)، فاقد حد غربی می باشد.







۳- **مشخصات اعیانی:** اعیانی پلاکهای مذکور در دو قسمت شامل ساختمان اداری و نگهبانی و دو باب سوله انباری و همچنین انشعابات بشرح ذیل می باشد:

- نگهبانی و ساختمان اداری در دو طبقه با زیربنای حدود ۴۶۰ مترمربع با مصالح بنائی و سقف تیرچه بلوک و پوشش بام ورق آزبست سیمانی و نمای سیمانکاری که با قدمت بیش از ۴۰ سال ساخته شده است. پوشش کف موزائیک و کفپوش و دیوارها سفیدکاری و رنگامیزی و دارای سقف کاذب و پنجره های فلزی و دربهای چوبی و سیستم گرمایش موتورخانه با رادیاتور فلزی میباشد.
- دو باب سوله بصورت سالن بعنوان انباری با زیربنای حدود ۹۹۶ مترمربع با دهنه های ۱۷/۸۰ متر و ارتفاع حداکثر ۸/۳ متر با کف سنگ و موزائیک و پوشش دیوارهای داخلی و نما سیمانکاری و دارای تاسیسات هواکش و دارای سکوی بارگیری و باراندازی با سیستم جک همسطح کننده می باشد.
- برهای مشرف به بلوار شهدا و خیابان خرمشهر با دیوار ونرده های فلزی محصور شده و کفسازی محوطه آسفالت می باشد.
- ملک دارای انشعاب آب و انشعاب گاز و برق سه فاز ۳۰ کیلووات می باشد.

#### ۴- ارزش کارشناسی:

با عنایت به مشخصات ذکر شده، ارزش کارشناسی پایه مزایده پلاک مورد ارزیابی بصورت ادغام شده با دو فقره اسناد موجود و بادر نظر گرفتن موقعیت، عرض شوارع، مساحت اعلامی و کاربری، کیفیت و قدمت و مساحت اعیانی ها و انشعابات و در وضعیت موجود و فارغ از هرگونه دیون و تعهدات احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و فاقد موانع قانونی انتقال سند، مبلغ ۵۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (پانصد و بیست میلیارد ریال) بشرح ذیل ارزیابی و تعیین می شود.

- ارزش اعیانی و انشعابات به مبلغ ۱۲/۱۳۳/۹۶۰/۰۰۰ ریال

- ارزش عرصه از قرار هر مترمربع ۱۷۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال و جمعا ۵۰۷/۸۶۶/۰۴۰/۰۰۰ ریال

با احترام  
محمد باقر عفتی داریانی  
دکتر محمد باقر عفتی داریانی  
کارشناس رسمی دادگستری  
ک/۱۸۶/۳۰۲۰