



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iran Association of Official Experts (IAOE)

The Experts Report

شماره: ۱۰ / ۵ / ۳۴۰

تاریخ: ۱۴۰۵ / ۰۵ / ۲۷

پیوست: دارد

حضور مدیرعامل محترم و نائب رئیس هیئت مدیره شرکت کشاورزی و دامپروری ملارد شیر

سلام علیکم / با سلام و آرزوی تحیات الهی .

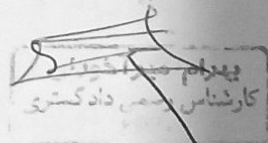
توقیراً ، نظر به دستور آن مدیریت محترم به شماره ۵/۰۵/۷۴۲ ش مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۴ مبنی بر ارزیابی طرح دامداری گرمسار و متعلقات مربوطه شامل دیوارهای پیرامونی و امتیازات قانونی آب و برق و یک حلقه چاه آب ، به استحضار می رساند هیئت کارشناسان در مراجعات متوالی به محل وقوع ملک با پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی واقع در : آرادان - جاده سرآبرود - ضلع جنوبی شهرک گلخانه ای - گاوداری صنعتی ۶۰۰۰ رأسی - مختصات یو تی ام مرکزی ۳۹ S - ۶۲۹۱۰۹۳۹۰۳۲۶۸ = UTM ، نسبت به انطباق عرصه اعلام شده « فایل ATUO CAD ابزاری » با وضع موجود و تطبیق عرصه واگذار شده با محدوده تصرف شده و بررسی های تخصصی ، نسبت به مساحی عرصه و مستحدثات احداثی « دیوارهای پیرامونی » و ... اقدام بعمل آورد و متعاقب اقدامات صورت گرفته و انجام تحقیقات لازم و ... گزارش به شرح ذیل ابلاغ و از باب مزید استحضار و بهره برداری آن مدیریت ارجمند بحضور ایفاد میگردد . //

شرح نخست: پلاک ثبتی ۱۸ فرعی از ۵۱ اصلی در مساحت ۷۲،۵ هکتار ، از اراضی ملی واقع در آدرس فوق بوده که مقرر بود مطابق با توافقات صورت گرفته و شروط معین ، مقدار ۴۰۸۲۷۱ مترمربع آن جهت احداث گاوداری صنعتی ۶۰۰۰ رأسی به شرکت کشاورزی و دامپروری ملارد شیر واگذار گردد . زمین مذکور با کاربری کشاورزی (پرورش دام) و با بافت خاکی غالباً شنی (مغلط رودخانه ای) با شیب ملایم ۵ تا ۸ درصد از شمال به جنوب با شکل هندسی نامنظم با مرزهای شکسته و منکسر که به دلیل وجود موقعیت مکانی ملک در شمال مخروط افکنه شهرستانهای گرمسار و آرادان که عمدتاً از ترکیب درشتدانه و ریزدانه تشکیل شده است ، نفوذ پذیری آب در آن بسیار بالاست لذا عرصه مذکور مستعد امور زراعی و باغبانی نمی باشد بلکه با توجه به اینکه در شمال جاده ترانزیت مشهد به تهران و در نزدیکی شهرستانهای گرمسار و آرادان قرار دارد برای پرورش دام و فعالیت های گلخانه ای مناسب است . ملک مذکور دارای حق آبه مطابق معمول و عرف محل و همچنین دارای یک حلقه چاه عمیق با عمق ۲۵۰ متر و دبی ۶،۸ لیتر در ثانیه می باشد .

با عنایت به فایل اتوکد ارائه شده محدوده مورد نظر با هندسه چند وجهی و انکسارهای متعدد در مساحت ۴۳۰۹۲۵،۵۷ مترمربع مطابق با تصویر زیر در طبیعت جانمایی شده است . « پلان ذیل - فایل کد » .



مهندس رضا قندالی
کارشناس رسمی دادگستری سازه و ساختمان
پروانه کارشناسی ۴۱۵۳۴۱۳۷۱۹



محمد حسین ریاضی
کارشناس رسمی دادگستری
مهندس آب - سازه - ۶۷ - ۴۱ - ۰۰

شماره : ۱۰/۱۳۳۴۰

تاریخ : ۱۳۹۵/۰۵/۲۷

دارد : پوست



کانون کارشناسان رسمی مهندسی

Iran Association of Official Experts (IAOE)
The Experts Report

عرصه فوق از حدود شمالی بوسیله دیوار بتنی پیش ساخته از نوع یکپارچه با ارتفاع حدود ۸.۷ متر و بخشهایی از حدود شرق ، جنوب و غرب بوسیله دیوارهای بتنی خشایی در ارتفاع حدود سه متر محصور شده است . اجرای دیوار در اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی آغاز و اتمام آن در اواسط سال ۲۰۲۲ به پایان رسیده است . «مقارن و حرایات دیوارهای برآمده دلیا تقدیم شده است» .



چیدمان دیوارها در حدود اربعه زمینی :

- شمالاً : ضلع شمالی عرصه بوسیله یک دیوار بتنی یکپارچه به طول ۳۷.۴ متر و به ارتفاع ۲.۷ متر متعلق به همسایه «کدامنه آذای نسی زاده» که در شکل فوق به رنگ ابی نمایش داده شده محصور شده است .
- شرقاً : حد شرقی زمین بصورت منکسر تا محل چاه در طول حدود ۲۸.۹۰ متر بوسیله دیوار بتنی پیش ساخته خشایی با ارتفاع ۳ متر محصور گردیده در این مسیر سه قسمت به ترتیب در طولهای ۲.۲ متر ، ۲.۸ متر و ۲.۸ متر که در شکل فوق با رنگ قرمز مشخص شده است بعنوان جای درب و تسهیل در تردد ، فاقد دیوار است . در بازوهای مد نظر جهت تردد دیوارهای مربوطه در مجاورت بازووها دیو شده است . در شکل فوق قسمتهای دارای دیوار در طول تقریبی ۲۸.۲۰ متر با رنگ سبز متمایز شده است .
- لازم بذکر است : از مسیر فوق مقدار ۷.۹ متر طول آن در محدوده ۲ قرار دارد که ذیلأ و در قسمت مربوطه بدان اشاره خواهد شد .
- جنوباً : حد جنوبی بعد از چاه ، زمین فاقد دیوار بوده لیکن تعداد ۲.۲ عدد پاشنه بتنی در طول حدود ۱۰.۳ متر با فواصل متغیر تخلیه شده است .

- غرباً : حد غربی بصورت منکسر در طول حدود ۹.۸ متر بوسیله دیوار بتنی پیش ساخته خشایی با ارتفاع ۳ متر محصور گردیده و در امتداد دیوار نیز تعداد ۴.۲ عدد پاشنه بتنی در فواصل متغیر تخلیه شده است .

- لازم بذکر است : از مسیر فوق مقدار ۳.۵ متر طول آن در محدوده ۳ قرار دارد که ذیلأ و در قسمت مربوطه بدان اشاره خواهد شد .



مهندس رضا قنبری

کارشناس رسمی دادگستری در مهندسی عمران و ساختمان

پروانه کارشناسی : ۴۱۰۴۱۴۷۱۹



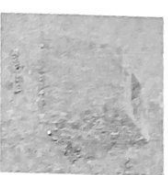
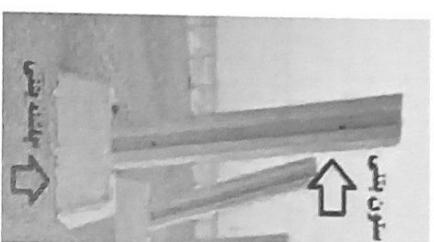


کانون کارشناسان رسمی مهندسی

شماره : ۱۰ / ۳۴۰
تاریخ : ۱۳۰۵ / ۰۵ / ۲۷
پروست : دارد

Iran Association of Official Experts (IAOE)
The Experts Report

یادآوری : در حد شرقی زمین دو قسمت در طولهای ۷۴ متر و ۵۸ متر کلاً در طول تقریبی ۱۳۲ متر ستونها بر پاشنه ها نصب شده ولی فاقد دیوار مابین و تعداد ۱۳ عدد پاشنه بتنی در امتداد مسیر در فاصله ۴ متری از یکدیگر قرار داده شده است .
توضیح اینکه : دیوارهای بتنی پیش ساخته موصوف مشتمل بر : پاشنه بتنی : (با هندسه نیمه مخروطی بگونه ای که سطح مقطع پایین در ابعاد تقریبی $۱۳۰\text{ cm} \times ۸۰\text{ cm}$ و سطح مقطع فوقانی در ابعاد تقریبی $۱۱۰\text{ cm} \times ۵۰\text{ cm}$ با ارتفاع میانگین ۵۵ cm) بهلاوه ستون بتنی : در ارتفاع ۳۰۰ cm ، و همچنین زوج دیوار : هریک در ابعاد $۱۴۰۰\text{ cm} \times ۱۵۰\text{ cm}$ که در خضاب ستون قرار گرفته و ارتفاع ۳۰۰ cm دیوار را تشکیل میدهند . « شکل زیر » .



تطابق واکناری ها با وضع موجود :

در زمان انطباق محدوده معین شده در فایل اتوگد با وضع موجود در طبیعت ، مشخص گردید بخشی از محدوده حصار کشی شده در ضلع شرقی و غربی زمین خارج از محدوده معرفی شده قرار دارد . « پلان و شکل زیر - زمین اعلام شده شماره ۱ ، محدوده شرقی شماره ۲ و محدوده حاذق غربی شماره ۳ » .



مهندس رضا قنبرآبادی
کارشناس رسمی دادگستری - راه و ساختمان
پروانه کارشناسی : ۳۷۱۹ / ۳۴۱۴۱۴

مهندس مجید ابراهیمی
کارشناس رسمی دادگستری
۳۴۱۴۱۴ / ۳۷۱۹

مهندس محمد حسن ابراهیمی
کارشناس رسمی دادگستری
مجلسی - آب - ف - ۷۰ - ۹۷ - ۰۰۰ - ۶۱



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

شماره : ۱۰/ت/۳۴۰

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۵/۲۷

دارد بدوست :

Iran Association of Official Experts (IAOE)
The Experts Report

ملاحظات کارشناسی :

۱- فایل اتوکد ارائه شده مبای محاسبات بوده و سایر اقدامات شامل مساحی ها ، پیکتاژ ، تعیین محدوده تحت توافق و بخشهای خارج از صورتحلّسه و در مقایسه و انطباق با آن انجام شده است . ۲- این گزارش بدون در نظر گرفتن نحوه مالکیت ، سهم مالکین و همچنین تاریخ از هر گونه بدهی احتمالی این پلاک به اشخاص حقیقی و ادارات و بانکها صورت پذیرفته است . ۳- اندازه گیری هلی انجام شده بصورت تقریبی و در حد قابل قبول انجام شده است . ۵- مطابق با ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری ، ارزش و اعتبار این گزارش از تاریخ نگارش آن به مدت شش ماه تعیین میگردد .

نتیجه نهایی کارشناسی :

التهایه با عنایت به شرح فوق ، هزینه های انجام شده در پلاک ۱۸ فرعی از ۵۱ اصلی ، شامل حصار پیرامونی و چاه حفر شده ، بدون احتساب بهای زمین ، کلاً برابر مبلغ سیصد و دوازده میلیارد ریال = ۳۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل

نسی و یک میلیارد و دوست میلیون تومان = ۳۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان) برآورد و بحضور اعلام میگردد .

والسلام

باسم

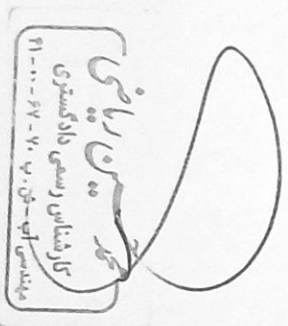
هیئت کارشناسان دادگستری



محمد سررضا قزوینی

کارشناس رسمی دادگستری - راه و ساختمان
پدروانده کارشناسی : ۳۱۴۳۷۱۹۱

محمد حسین ریاضی



بهرام میرآخوری

