



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

جناب آقای دکتر رضا علیپور

رئیس محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: ارزیابی ملک به پلاک‌های ثبتی ۹۰۸ و ۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی

باسلام و احترام

بازگشت به ابلاغ کارشناسی موضوع نامه شماره ۲۸۶۴۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۳ و درخواست شرکت سرمایه -

گذاری گروه صنایع بهشهر ایران طی نامه شماره ۹۷۸/ص/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۴ در خصوص ارزیابی ملک تعرفه

شده به آدرس: تهران - خیابان آزادی - خیابان خوش شمالی - نبش جنوب غربی چهارراه پرچم - پلاک ۷۶

شرکت مرتب خودرو، پس از بازدید میدانی در معیت نماینده متقاضی و بررسی اسناد ابرازی، بشرح آتی نظریه

کارشناسی تقدیم می‌گردد.

الف: موقعیت ملک

موقعیت ملک در تصویر استخراج شده از سایت گوگل اِرت و نقشه تهران بشرح ذیل مشخص شده است.



شکل شماره یک - موقعیت ملک کارشناسی

یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۹۰۴۱-۳۸۴۰



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۹۰۵۴۱۳



محمود عبدالمی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۴۱-۴۳۵۴



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

ب: مشخصات ثبتی ملک

عرصه ملک مورد کارشناسی دارای دو فقره سند مالکیت به پلاک ثبتی ۲۲۶۹/۹۰۹ به مساحت ۱۹۴۱/۷۳ مترمربع به ابعاد (۲۵ متر ۲۵ متر X ۷۶۹ متر) و دیگری به پلاک ثبتی ۲۲۶۹/۹۰۸ به مساحت ۴۳۴۴/۸۵ مترمربع به ابعاد (۵۶ متر ۵۶ متر X ۷۶۹ متر) به مساحت کل ۶۲۸۶٫۵۷ مترمربع می باشد که بترتیب در قسمت غربی و قسمت شرقی ملک مورد نظر واقع شده است. با این توضیح که ملک مذکور دارای گواهی پایان کار قبل از سال ۱۳۴۹ به شماره ۲۲۱۰۷۰۸۴ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۲۴ صادره از شهرداری منطقه ۲ تهران می باشد.

ب-۱: طبق تصویر سند المثنی دفترچه ای ابرازی خواهان کارشناسی، سند مالکیت ملک ضلع غربی به پلاک ثبتی

۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی مجزی و مفروز ۵ فرعی از اصلی مذکور

بخش ۱۰ تهران در تاریخ ۱۳۳۹/۰۶/۲۱ بنام شرکت سهامی صنعتی تولیدی مرتب صادر

گردید. مساحت ملک طبق ابعاد مندرج در حدود اربعه سند و توضیحات صفحه هفتم آن عبارت است از ۷۲٫۱۹ مترمربع.

ب-۲: طبق تصویر سند المثنی دفترچه ای ابرازی خواهان کارشناسی، سند مالکیت ملک ضلع شرقی با پلاک ثبتی

۹۰۸ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی مجزی و مفروز ۵ فرعی از اصلی مذکور بشماره ثبت ۱۹۶۶۳ دفتر ۱۴۸ صفحه ۱۱ بخش ۱۰

تهران در تاریخ ۱۳۳۹/۰۶/۲۱ بنام شرکت سهامی صنعتی تولیدی مرتب صادر گردید. مساحت ملک طبق ابعاد مندرج

در حدود اربعه سند و توضیحات صفحه هفتم آن عبارت است از ۴۳۴۴٫۸۵ مترمربع.

یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۳۸۴۰



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۵۴۱۳



محمود عبدالمهی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۴۲۵۴

شماره: ۱۹۹۸-۱۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۴

پیوست:

صفحه: ۳ از ۱۰



محمود عبدالحی فرد - حمیدرضا رشیدی - یعقوب آقاگل زاده

اعضاء کانون کارشناسان استان تهران

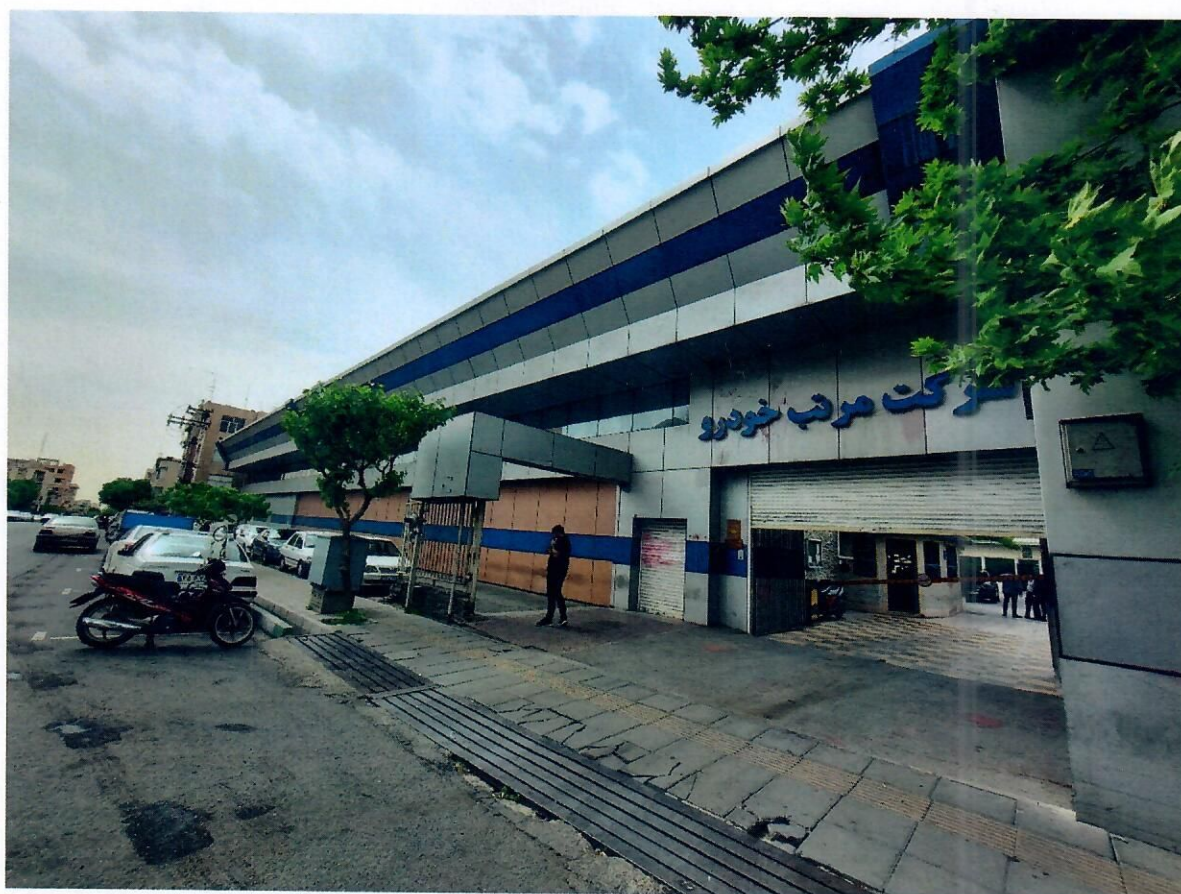
رشته راه و ساختمان

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

ج: مشخصات پهنه بندی عرصه ملک

براساس اطلاعات استخراج شده از سایت تهران من، عرصه ملک مورد کارشناسی در پهنه M۱۱۳ با عنوان فعالیت

مختلط (تجاری، اداری، خدماتی و مسکونی) قرارداد.



شکل شماره دو - نمای شرقی ملک

این سند به موجب این هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۳۸۴۰-۱۱

حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۵۴۱۳-۱۱

محمود عبدالحی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۴۳۵۴-۱۱



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

د: پایان کار ساختمانی *عربه ملک*

طبق تصویر گواهی پایان کار ساختمانی ابرازی خواهان کارشناسی برای دو ملک مورد نظر یک گواهی پایان کار قبل از سال ۱۳۴۹ بشماره ۲۲۱۰۷۰۸۴ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۲۴ از طرف شهرداری منطقه ۲ تهران صادر شده است. در گواهی پایان کار، مساحت زمین پس از اصلاحی برابر ۶۱۸۴ مترمربع و مساحت مبنای محاسبه تراکم برابر ۶۲۶۵ مترمربع و مساحت زمین موجود که با مجموع مساحت مندرج در سندها مطابقت دارد برابر ۶۲۸۶٫۵۷ مترمربع درج شده است.

در پایان کار ارایه شده، ساختمان‌ها با مشخصات متفاوت و طبقات مختلف از یک طبقه (همکف) تا دو طبقه و سه طبقه قید شده که در مجموع مساحت بناهای درج شده عبارت است از: تعمیرگاه بمساحت ۲۶۹۲٫۷۹ مترمربع و انبار به مساحت ۲۰۶۴٫۶۱ مترمربع و اداری بمساحت ۷۹۶ مترمربع و نگهبانی بمساحت ۱۵ مترمربع.

توضیح اینکه مساحت ساختمان‌های مندرج در پایان کار مذکور با مساحت ساختمان‌های وضع موجود طبق مشاهدات میدانی اختلاف دارد.

ه: مشخصات اعیانی ملک

ملک مورد کارشناسی بصورت دو بر با نمای شرقی بصورت کامپوزیت و نمای شمالی آجری است. همچنین قدمت بنا حدود ۵۰ سال تعیین می گردد.

یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۳۸۴۰



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۵۴۱۳



محمود عبدالمی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۴۳۵۴



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری



توضیح اینکه مساحت ساختمان‌های مندرج در این کار مذکور با مساحت ساختمان‌های وضع موجود طبق
شکل شماره سه - محوطه داخلی ملک

مشاهدات میدانی اختلاف دارد.

و: مشخصات مستحذات براساس مشاهدات میدانی

۵: مشخصات اعیانی ملک

و-۱: ورودی سواره و پیاده و اتاق نگهبانی بمساحت حدود ۱۵ مترمربع در ضلع شرقی

ملک مورد کارشناسی بصورت دو بر با نمای شرقی بصورت کنونی و نمای شمالی آجری است. همچنین قدمت

و-۲: ساختمان اداری یک طبقه همکف واقع در ضلع شرقی شامل سالن همکف به ارتفاع حدود ۶ متر و بالکن به

بنا حدود ۵۰ سال تعیین می گردد.

ارتفاع حدود ۲٫۵ متر. ابعاد همکف بعرض حدود ۱۴ متر (امتداد شرقی - غربی) و طول حدود ۳۲٫۵ متر (امتداد

شمالی - جنوبی) است و ابعاد بالکن طبق همکف بعرض حدود ۷ متر و در طول حدود ۳۲٫۵ متر با سازه فلزی و

یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۴۰-۴۱-۱۱



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۴۱۳-۴۱-۱۱



محمود عبدالمی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۲۵۴-۴۱-۱۱



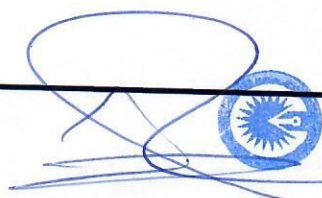
هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

پوشش کف سنگ و پوشش دیوار و سقف گچ و دارای آبدارخانه و سرویس بهداشتی در همکف و دارای سیستم گرمایش و سرمایش هواساز.

و-۳: بارانداز انبار در ضلع شرقی و در قسمت جنوب ساختمان اداری به ابعاد حدود ۱۴ متر (همجوار با ساختمان اداری) در ۶ متر به ارتفاع مفید حدود ۳٫۵ متر و سقف شیروانی با سازه فلزی با سقف سبک شیبدار و پوشش کف بتن و دیوارها سیمان سفید و سقف کاذب با پانل پلاستیکی و توری و پشم و شیشه با سیستم گرمایش بخاری گازی و سرمایش کولر آبی.

و-۴: ساختمان انبار در طول ضلع جنوب بطول حدود ۸۲ متر و عرض حدود ۱۱ متر به ارتفاع مفید حدود ۳٫۵ متر و سقف شیروانی با سازه فلزی با سقف سبک شیبدار و پوشش کف بتن و دیوارها سیمان سفید و سقف کاذب با پانل پلاستیکی و توری و پشم و شیشه با سیستم گرمایش بخاری گازی و سرمایش کولر آبی.

و-۵: ساختمان سالن تعمیرگاه واقع در تمام طول ضلع غربی بجز حدود ۱۱ متر از عرض انبار ضلع جنوبی، بطول حدود ۶۶ متر و عرض حدود ۲۵ متر با ارتفاع مفید حدود ۷ متر با سازه فلزی و سقف سازه فضایی شیب دار با پوشش کف بتن و اپوکسی و پوشش دیوار ترکیب سرامیک و سیمان سفید و پوشش سقف سازه فضایی اکسپوز که در تمام طول خود در ضلع غربی و در سمت حیاط دارای بچه سوله بعرض حدود ۸ متر و ارتفاع حدود ۳٫۵ متر بصورت اتاقهای تعمیرگاهی و سرویس بهداشتی بوده و سیستم گرمایش آن از نوع گرماتاب گازی و سیستم سرمایش آن کولر آبی می باشد.



ایمژب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۴۰-۴۱-۱۱-۰۰



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱۵۷۱۳-۴۱-۱۱-۰۰



محمود عبدالمهی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۳۵۴-۴۱-۰۰-۰۰



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

۶- در ضلع شمالی و نوار شمالی (سمت خیابان پرچم) طبقه همکف حدفاصل سالن تعمیرگاه تا انتهای شرقی ملک،

ساختمان انبار به عرض حدود ۶۵ متر و بطول حدود ۴۹ متر بارتفاع حدود ۳۵ متر با سازه فلزی و سقف طاق ضربی

و با پوشش کف بتن و دیوار سیمان سفید و سقف گچ و در طبقه اول عینا تکرار شده است.

۷- در ضلع شمالی و نوار جنوبی (سمت حیاط) طبقه همکف حدفاصل سالن تعمیرگاه تا ساختمان اداری ضلع

شمال شرقی ملک، اتاق‌های تعمیرگاهی به عرض حدود ۶۵ متر و طول کل حدود ۳۳ متر بارتفاع حدود ۳.۵ متر با

سازه فلزی با پوشش سقف پانل فلزی و با پوشش کف بتن و اپوکسی و پوشش دیوار سرامیک.

۸- ساختمان اداری در ضلع شمالی در انتهای ضلع شرقی در طبقه همکف در قسمت داخلی (سمت حیاط) بطول

حدود ۱۶ متر و عرض حدود ۶.۵ متر با سازه فلزی و سقف طاق ضربی و پوشش کف سنگ و دیوار و سقف گچ و سیستم

گرمایش و سرمایش اسپیلت و در طبقه اول نیز عینا تکرار شده است.

۹- طبقه اول ضلع شمالی و سمت حیاط و روی سقف بچه سوله تعمیرگاه، ساختمان اداری به ابعاد حدود (۱۲ متر

۱۳ X متر) سازه فلزی و پوشش کف سرامیک و پوشش دیوار گچ و پوشش سقف پانل پلاستیکی که عینا در طبقه دوم

نیز تکرار شده است. پوشش دیوار ترکیب سرامیک و سیمان سفید و پوشش سقف سازه فضای آکپوز که در تمام

۱۰- طبقه دوم ضلع شمالی حدفاصل سالن تعمیرگاه تا انتهای شرقی ملک بصورت، سالن اداری به عرض حدود

۱۱ متر و طول حدود ۵۷ متر (تا روی سقف بچه سوله تعمیرگاه امتداد یافته است) با سازه فلزی و پوشش کف موزاییک

و دیوار نمای آجری و سقف آجری بارتفاع حدود ۴ متر.

یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۳۸۴۰



حمید رضاشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۵۴۱۳

محمود عبدالمی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۴۳۸۴



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

و- ۱۱: پارکینگ با سازه فلزی سبک در محوطه حیاط به ابعاد حدود ۱۳ متر در ۳۰ متر.



شکل شماره چهار - محوطه داخلی سالن تعمیرگاه

و ۹: طبقه اول ضلع شمالی و سمت حیاط ورودی سبک با سازه فلزی به ابعاد حدود (۱۳ متر

ط: حدود رسیدگی و پوشش کف سرامیک و پوشش دیوار گچ و پوشش سقف پالت پلاستیکی که عینا در طبقه دوم

این گزارش کارشناسی صرفا براساس تصویر اسناد و مدارک ارائه شده نماینده محترم متقاضی و مشاهدات

و معاینه محلی تهیه شده است. بدیهی است مسئولیت صحت و اصالت مدارک ابرازی برعهده هیئت کارشناسی

نمی باشد. همچنین هرگونه مدارک که پس از تقدیم گزارش به این هیئت ارائه گردد ممکن است در مفاد گزارش

موثر باشد که در آن صورت نظریه تکمیلی ارائه خواهد شد.



یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۳۸۴



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۴۱۳



محمود عبدالمهی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۴۳۵۴



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

ی: نظریه کارشناسی

با عنایت به موارد فوق و جمیع جهات موثر در تعیین قیمت ملک مورد کارشناسی و با توجه به بررسی های میدانی و مذاقه در اسناد ابرازی خواهان کارشناسی، بنظر اینجانبان ارزش شش دانگ عرصه و اعیان ملک مورد نظر به پلاک های ثبتی ۹۰۸ و ۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی فارغ از هر گونه تعهدات و دیون احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و در صورت نبود منع قانونی برای انتقال رسمی بغیر، بصورت تخلیه و بدون معارض، بمبلغ ۷/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (معادل هفتصد میلیارد تومان) تعیین می گردد.

با تقدیم احترام

هیئت کارشناسان رسمی

حمیدرضا رشیدی



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱۰۰۴۱۵۴۱۳

محمود عبدالمهی فرد



محمود عبدالمهی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۴۱۵۴۱۳

یعقوب آقاگل زاده



یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۴۱۵۴۱۳



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱۰۰۴۱۵۴۱۳



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

تصاویر ملک مورد کارشناسی

ی: نظر به کارشناسی



یعقوب آقاگل زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۳۸۴۰



حمیدرضا رشیدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۴۱-۵۴۱۳



محمود عبدالمهی فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۴۷۵۴