



جناب آقای سعید کریمی

مدیر عامل و نائب رئیس محترم هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران (سهامی عام)

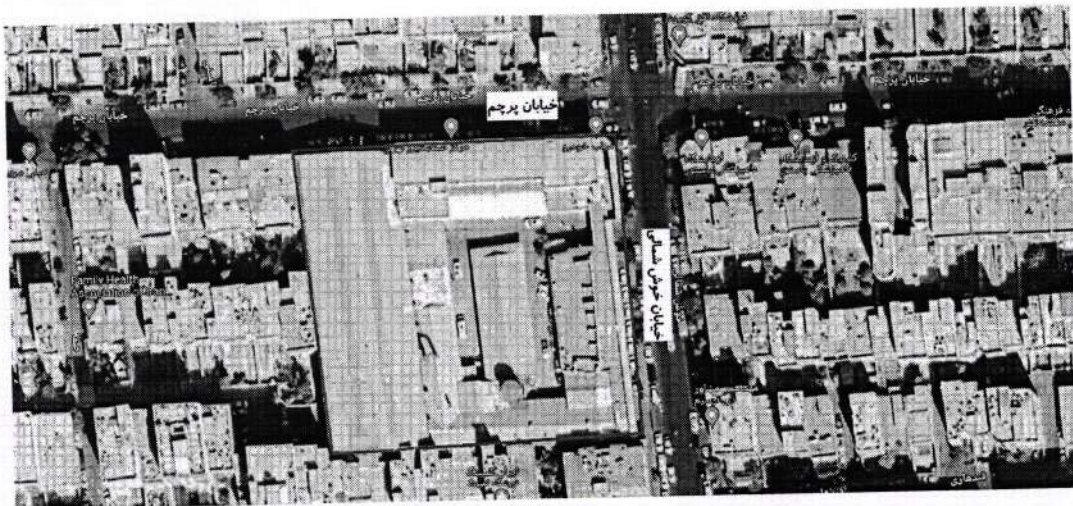
احتراما بازگشت به نامه شماره ۱۴۰۲/ص/۶۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۸/۱۷ آن مقام محترم و ابلاغیه کارشناسی ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران به شماره ۲۸۰۹۳ مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۲ در خصوص تعیین اجاره بها ملک پلاک های ثبتی ۹۰۸ و ۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی واقع در تهران، خیابان آزادی، خیابان خوش شمالی، تقاطع خیابان پرچم، پلاک ۷۶، در مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۸ پس از فراهم شدن امکان بازدید با حضور نماینده آن شرکت از ملک مذکور بازدید به عمل آمد که گزارش کارشناسی آن به شرح آتی به عرض می رسد.

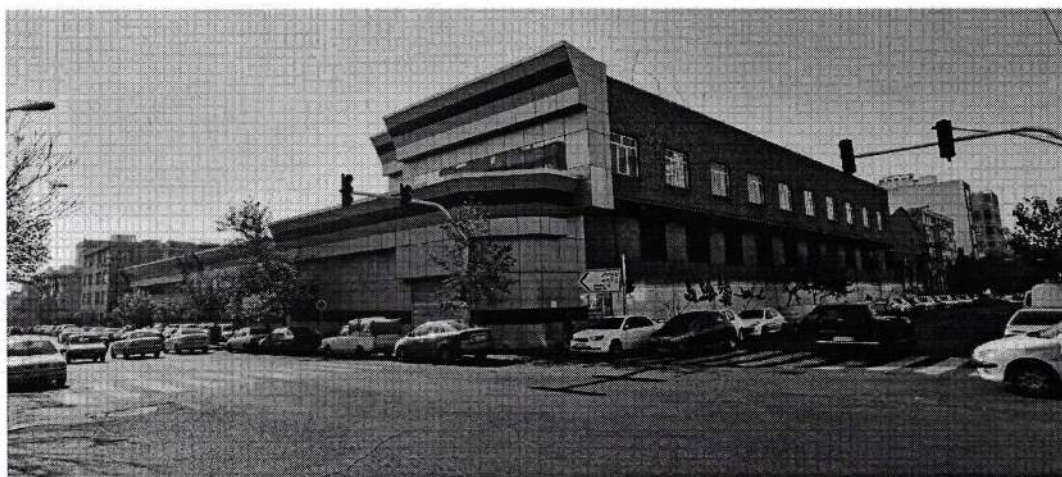
موضوع کارشناسی: تعیین اجاره بها ملک پلاک های ثبتی ۹۰۸ و ۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی

موقعیت ملک:

ملک مورد نظر واقع در تهران، خیابان آزادی، خیابان خوش شمالی، تقاطع خیابان پرچم، ضلع جنوب غربی تقاطع، پلاک ۷۶ می باشد.

حدود تقریبی ملک شمالا به طول ۸۱/۷۵ متر به خیابان پرچم، شرقا به طول ۷۶/۹ متر به خیابان خوش شمالی، جنوبا به طول ۸۱/۷۵ متر به ملک مجاور و غربا بطول ۷۶/۹ متر نیز محدود به ملک مجاور می باشد.





مستندات ملک:

الف: اسناد مالکیت

طبق تصویر اسناد مالکیت، عرصه ملک مورد نظر از مجموع دو قطعه زمین شرقی و غربی مجاور هم تشکیل شده که هر یک دارای سند مالکیت شش دانگ دفترچه ای می باشد. مجموع مساحت عرصه ملک مطابق مقادیر مندرج در اسناد مالکیت ۶۲۸۶/۵۷ متر مربع می باشد.

الف-۱: قطعه شرقی عرصه ملک، طبق تصویر سند مالکیت دفترچه ای المثنی، شش دانگ یک قطعه زمین بنام شرکت سهامی صنعتی تولیدی مرتب به تاریخ ثبت ۱۳۳۹/۶/۲۱ به شماره ۹۰۸ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی مجزی شده از ۵ فرعی از اصلی مذکور به شماره ثبت ۱۱۹۰۱۱، دفتر ۷۹۲، صفحه ۱۱۳ (طبق صفحه ملاحظات: شماره ثبت ۱۹۶۶۳، دفتر ۱۴۸، صفحه ۱۱) واقع در بخش ده تهران خارج دروازه باغشاه اراضی فرمانفرما انتقالی از آقای امیر کشفی و به استناد انتقال قطعی به شماره ۱۸۳۸۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۸ دفترخانه ۱۰۱۸ تهران به شرکت مرتب خودروی تهران منتقل گردید و به استناد انتقال رهنی به شماره ۱۸۳۹۳ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۸ دفترخانه ۱۰۱۸ تهران به مدت یکسال در رهن شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران قرار گرفت. (صفحه هشتم و نهم خلاصه انتقالات سند مذکور)


محمدتقی چاپچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴

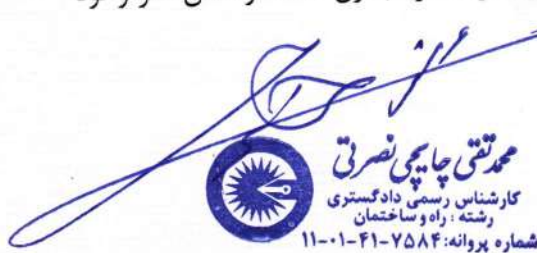




طبق صفحه ملاحظات سند مذکور اصلاحیه حدود و مشخصات عرصه به مساحت چهار هزار و سیصد و چهل و چهار متر و هشتاد و پنج دسیمتر مربع، شمالاً بطول پنجاه و شش متر و نیم دیوار بخایبان بیست متری، شرقاً بطول هفتاد و شش متر و نود سانتیمتر در و دیوار بخایبان، جنوباً بطول پنجاه و شش متر و نیم دیوار بزمین فروشندگان، غرباً بطول هفتاد و شش متر و نود سانتیمتر به پلاک نهصد و نه فرعی می باشد.

الف-۲: قطعه غربی عرصه ملک، طبق تصویر سند مالکیت دفترچه ای المثنی، شش دانگ یک قطعه زمین بنام شرکت سهامی صنعتی تولیدی مرتب به تاریخ ثبت ۱۳۳۹/۶/۲۱ به شماره ۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی مجزی شده از ۵ فرعی از اصلی مذکور به شماره ثبت ۱۱۹۰۱۲، دفتر ۷۹۲، صفحه ۱۱۷ (طبق صفحه ملاحظات: شماره دفتر الکترونیک ۱۳۹۹۲۰۳۰۱۰۸۰۰۲۱۲۲۱) واقع در بخش ده تهران خارج دروازه باغشاه اراضی فرمانفرما انتقالی از آقای امیر کشفی و به استناد انتقال قطعی به شماره ۱۸۳۹۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۸ دفترخانه ۱۰۱۸ تهران به شرکت مرتب خودروی تهران منتقل گردید و به استناد انتقال رهنی به شماره ۱۸۳۹۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۸ دفترخانه ۱۰۱۸ تهران به مدت یکسال در رهن شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران قرار گرفت. (صفحه هشتم و نهم خلاصه انتقالات سند مذکور)

طبق صفحه ملاحظات سند مذکور اصلاحیه حدود و مشخصات عرصه به مساحت یکهزار و نهصد و چهل و یک متر و هفتاد و دو دسیمتر مربع، شمالاً بطول بیست و پنج متر و بیست و پنج سانتیمتر دیوار و در بخایبان بیست متری، شرقاً بطول هفتاد و شش متر و نود سانتیمتر به پلاک نهصد و هشت فرعی، جنوباً بطول بیست و پنج متر و بیست و پنج سانتیمتر دیوار بزمین فرمانفرما، غرباً بطول هفتاد و شش متر و نود سانتیمتر دیوار به قطعه باقیمانده می باشد.


محمد تقی چایچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴





ب: گواهی پایانکار

طبق تصویر گواهی پایانکار صادره قبل از سال ۱۳۴۹ به شماره ۲۲۱۰۷۰۸۴ مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۴ که برای پلاکهای ثبتی ۹۰۸ و ۹۰۹ فرعی از ۲۲۶۹ اصلی صادر شده است کاربری زمین مسکونی و در محدوده پنج ساله قرار دارد.

مجموع مساحت عرصه طبق سند ۶۲۸۶/۵۷ متر مربع و پس از اصلاحی ۶۱۸۴/۶۰ متر مربع می باشد.

مجموع مساحت ساختمان ها در طبقه همکف ۴۳۱۷/۹۰ متر مربع، در طبقه اول ۱۱۴۳ متر مربع و در طبقه دوم ۱۰۷/۵۰ متر مربع می باشد.

مجموع مساحت ساختمان های اداری ۷۹۶ متر مربع، انبار صنعتی ۲۰۶۴/۶۱ متر مربع، تعمیرگاه ۲۶۹۲/۷۹ متر مربع و نگهبانی صنعتی ۱۵ متر مربع و مساحت کل اعیان ۵۵۶۸/۴۰ متر مربع می باشد.

طبق بررسی های انجام شده عرصه ملک در پهنه M113 قرار دارد.

وضعیت موجود ملک:

طبق بازدید انجام شده ملک مورد نظر در حالت بهره برداری بوده و مرکز خدمات پس از فروش خودرو می باشد و مجموعه ساختمان های اداری، سوله های تعمیرگاه، انبار قطعات و پارکینگ پذیرش خودرو در آن قرار دارد.

نمای شرقی ملک کامپوزیت و نمای شمالی آن آجری می باشد. درب ورود و پذیرش خودرو از ضلع شرقی و خیابان خوش شمالی می باشد.

جانمایی کلی ساختمان های اداری و انبار و خدمات در ضلع شمالی، ساختمان مدیریت در ضلع شرقی، انبارها در ضلع جنوب، سوله تعمیرگاه در ضلع غربی و پارکینگ مسقف و محوطه پذیرش خودرو در قسمت مرکزی زمین می باشد.


محمدتقی چاپچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴





ساختمان انبار در سمت غربی ضلع شمالی در طبقه همکف و اول با سازه فلزی و سقف طاق ضربی با پوشش کف بتن، دیوار با پوشش سیمان و سقف با پوشش گچ می باشد.

ساختمان اداری در ضلع شمالی در طبقه همکف و اول با سازه فلزی و سقف طاق ضربی، پوشش کف از جنس سنگ، دیوار و سقف با پوشش گچ و سیستم سرمایش و گرمایش اسپلیت می باشد.

در طبقه اول و دوم ضلع شمالی روی سقف اتاق های تعمیرگاه، ساختمان اداری با اسکلت فلزی، پوشش کف سرامیک پوشش دیوار گچ و پوشش سقف کاذب می باشد.

در طبقه دوم ضلع شمالی سالن اداری با سازه فلزی، دیوارهای آجری و پوشش کف موزاییک و سقف آجری می باشد.

در قسمت داخلی ضلع شمالی تعدادی اتاق تعمیرگاه با سازه فلزی و پوشش سقف ورق فلزی و کف بتنی با پوشش اپوکسی و دیوارها با پوشش سرامیک قرار دارد.

ساختمان نگهبانی و مدیریت واقع در ضلع شرقی شامل سالن در طبقه همکف و بالکن با پوشش کف سنگ و دیوار و سقف با پوشش گچ می باشد. سیستم گرمایش و سرمایش این ساختمان هواساز می باشد.

ساختمان انبار و بار انداز آن در ضلع جنوبی با سازه فلزی و سقف سبک شیبدار، پوشش کف بتن و دیوارها با پوشش سیمان و سقف کاذب می باشد. سیستم گرمایش بخاری گازی و سیستم سرمایش کولر آبی می باشد.

سالن تعمیرگاه در ضلع غربی با سازه و خرپای فلزی و سقف شیبدار با کف بتنی با پوشش اپوکسی، پوشش دیوار سرامیک و سیمان می باشد. سیستم سرمایش کولر آبی و سیستم گرمایش بخاری تابشی سقفی می باشد. تعدادی اتاق با سقف شیبدار به این سازه ملحق شده است.

در قسمت مرکزی زمین پارکینگ مسقف با سازه فلزی سبک و پوشش سقف پانلی احداث شده است.

محمد تقی چایچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴





ملاحظات کارشناسی:

این گزارش بر اساس تصویر مدارک ابرازی از سوی خواهان و بازدید میدانی تهیه و تدوین شده است. با توجه به اینکه اصل مدارک رویت نشده است مسئولیت صحت و سقم و اصالت مدارک مورد استناد بر عهده اینجانب نمی باشد. مدارک استناد شده به پیوست گزارش می باشد.

نظریه کارشناسی:

با توجه به بازدید های به عمل آمده و بررسی میدانی و با در نظر گرفتن امکانات، موقعیت مکانی و دسترسی و کاربری ملک مذکور و همچنین با فرض تخلیه و بلاعارض بودن ملک و عدم هرگونه موانع بهره برداری و تعهدات احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، قیمت کارشناسی اجاره بها عرصه و اعیان ملک مورد کارشناسی از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰ به مدت یکسال، ماهانه مبلغ ۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک میلیارد و دویست میلیون تومان) برآورد و اعلام می گردد.

با تجدید احترام

محمد تقی چایچی نصرتی

کارشناس رسمی دادگستری


کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴

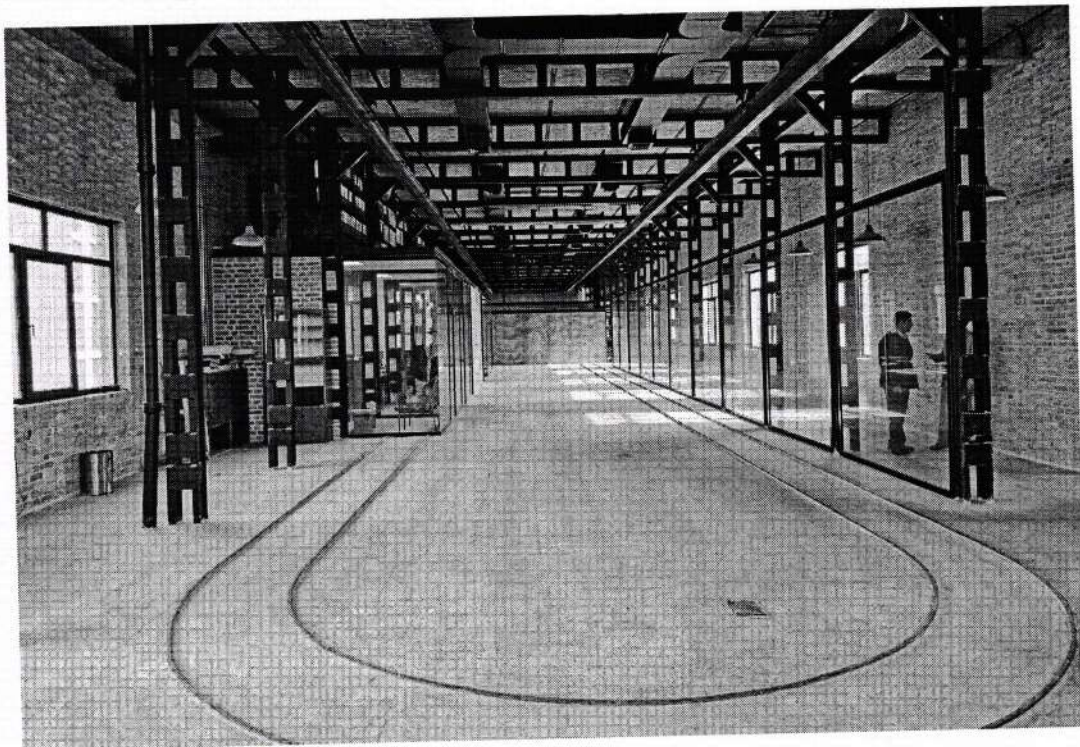


شماره : ۱۰۱۰۱
تاریخ : ۱۴۰۲/۱۰/۲۰
پیوست : ۲۲ صفحه

دکتر محمدتقی چاپچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری (راه و ساختمان)
دکتری مهندسی عمران (سازه)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
شماره پروانه کارشناسی
۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴



محمدتقی چاپچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴

صفحه هفت



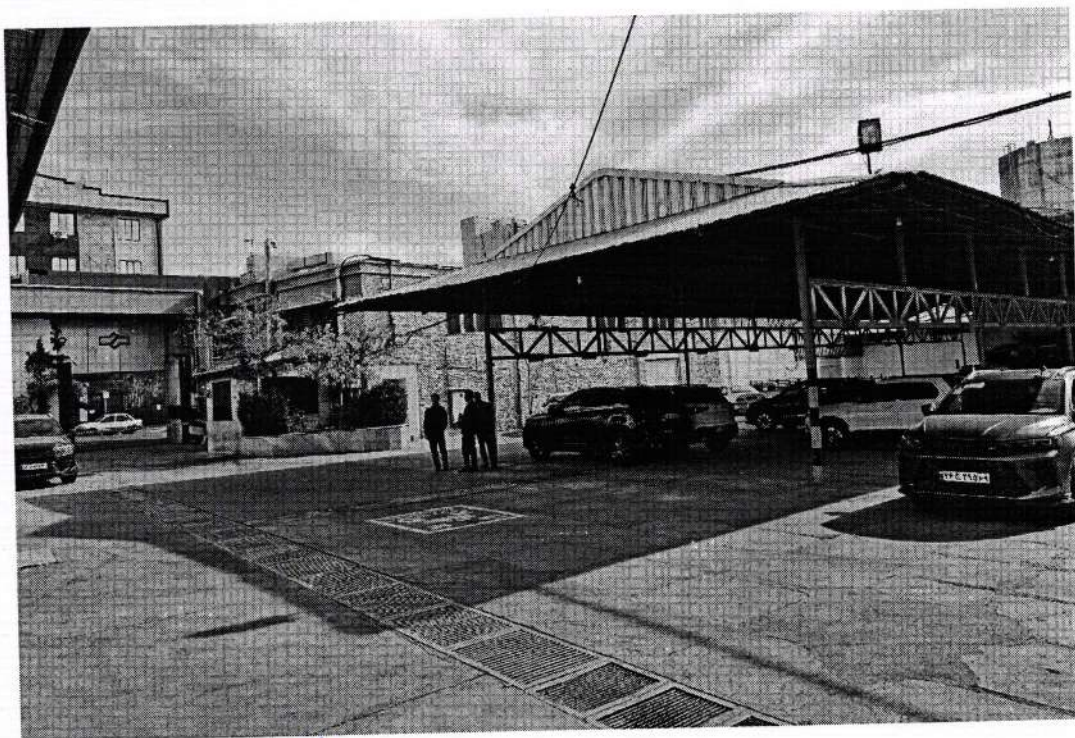
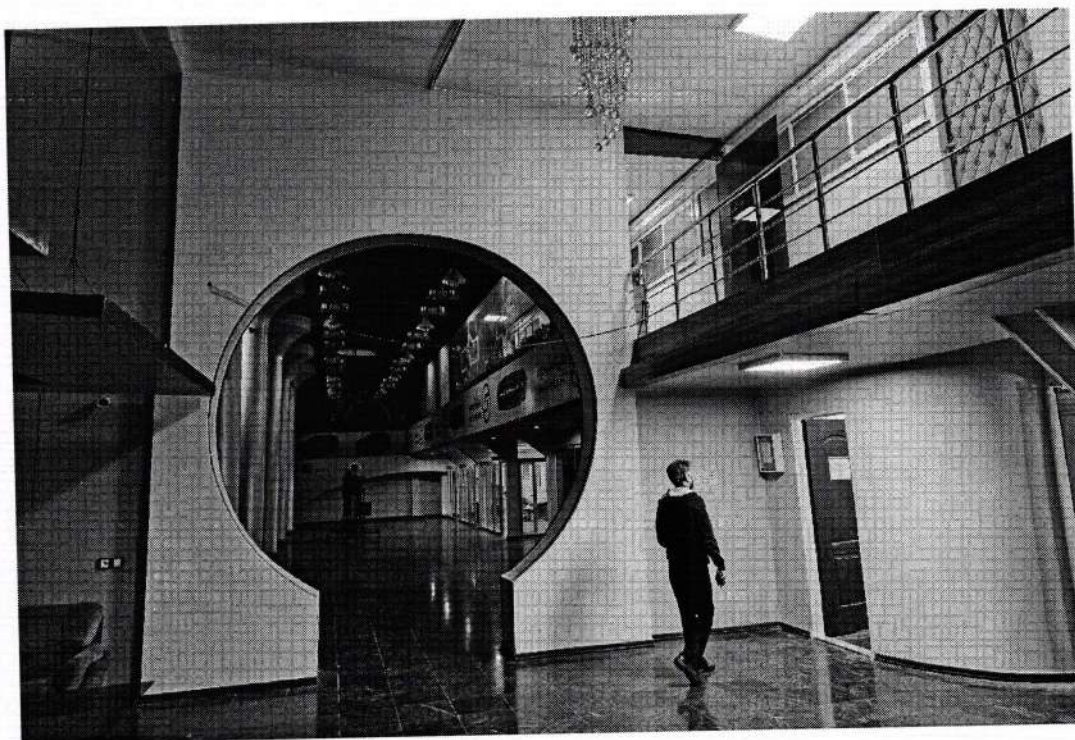
آدرس دفتر : تهران ، بلوار فردوس غرب ، بعد از تقاطع لاله شمالی ، پلاک ۴۹۵ ، طبقه دوم ، واحد ۲۰
تلفن : ۴۴۵۵۵۱۲۵ ، همراه : ۰۹۱۲۴۸۸۱۹۴۴ و ۰۹۱۲۷۳۳۷۱۱۴
Email: Chaichi7584@Karshenasan.ir

شماره: ۱۰/۱۰۱
تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۲۰
پیوست: ۲۲ صفحه

دکتر محمد تقی چایچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری (راه و ساختمان)
دکتری مهندسی عمران (سازه)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
شماره پروانه کارشناسی
۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴



محمد تقی چایچی نصرتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۸۴



صفحه: هشت

آدرس دفتر: تهران، بلوار فردوس غرب، بعد از تقاطع لاله شمالی، پلاک ۴۹۵، طبقه دوم، واحد ۲۰
تلفن: ۴۴۵۵۵۱۲۵، همراه: ۰۹۱۲۴۸۸۱۹۴۴ و ۰۹۱۲۷۳۳۷۱۱۴
Email: Chaichi7584@Karshenasan.ir