



تاریخ: ۱۶ / ۱۲ / ۱۴۰۲

شماره: ۴۹۴۵/۰۱ - ۱۴۰۲

پوست: ص ۱

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان
با سلام و احترام ،

بازگشت به ابلاغ شماره ۴۹۴۴۵/۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۳ منضم به نامه شرکت گز سکه به شماره ۱۴۰۲-۱۰۰۲۳۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۲ و درخواست مجدد آن شرکت طی نامه شماره ۱۴۰۲-۱۰۰۴۵۶ مورخه ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ مبنی بر اعلام نظریه کارشناسی تکمیلی جهت تعیین قیمت پایه ی مزایده ی اعیانی احداثی در پلاک ۴۰۷ واقع در پارک فناوری شیخ بهایی (بانضمام امتیازات متعلقه) ، باستحضار می رساند هیأت کارشناسی منتخب ضمن هماهنگی با نماینده محترم آن شرکت از محل ملک مورد اشاره به نشانی : اصفهان - بلوار دانشگاه صنعتی اصفهان - شهرک علمی و تحقیقاتی - خیابان دوازدهم - کد پستی ۸۴۱۵۶-۸۳۲۱۱ ، بازدید و معاینه فنی بعمل آورده و ضمن بررسی اسناد و مدارک ابرازی ، گزارش کارشناسی بشرح ذیل ایفاد می نمایند .

الف - مدارک و مستندات :

(۱) قرارداد اجاره زمین

به موجب قرارداد اجاره به شماره ۶۸۰۰/ص/۸۷ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ ، قطعه زمین به شماره A-407 با مساحت عرصه ۴۶۹۰۲ مترمربع از تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ به مدت ۹۵ سال با شرایط مندرج در توافقنامه ، از طرف شرکت علمی و تحقیقاتی اصفهان به عنوان موجر به شرکت گز سکه به عنوان مستأجر واگذار گردیده و وفق قرارداد مذکور مستأجر متعهد گردیده که با هزینه خود نسبت به احداث بنا و ایجاد یک واحد تحقیقاتی در ملک مورد واگذاری اقدام نماید .

(۲) پروانه ساختمان و مساحت اعیانی

به موجب پروانه ساختمان به شماره ۴/۱۳۲۶ مورخ ۱۳۸۸/۰۲/۳۰ صادره از شهرداری خمینی شهر ، مجوز احداث بنا در سه طبقه با کاربری اداری و مساحت کل ۶۷۹۰۵۰ مترمربع در پلاک مورد نظر بنام شرکت فناوری نوین سکه صادر گردیده است . مضاف آنکه باستناد مکاتبه مجدد خواهان ، مساحت اعیانی موجود در حدود ۴۸۰ مترمربع اعلام شده که ملاک ارزیابی در نظریه کارشناسی تکمیلی می باشد .

(۳) قرارداد اجاره با مستأجر ثانی

به موجب قرارداد اجاره به شماره ۱۴۰۲/ق/ص ۰۰۲۲۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۱ ، مالکیت منافع بنای احداثی در ملک مورد اشاره از طرف شرکت گز سکه بعنوان موجر به شرکت سهامی عام سپنتا فناوران اسپادانا بعنوان مستأجر ثانی به مدت یکسال و با شرایط مندرج در قرارداد ، واگذار گردیده است .

ب - مشاهدات و معاینات محل مورد ارزیابی

ملک مورد ارزیابی به نشانی پیش گفته در مرکز پارک فناوری شیخ بهایی (بافت مرکزی شهرک علمی و تحقیقاتی) و در مجاورت برج بلندمرتبه فناوری شهرک واقع گردیده است . اعیانی احداثی با قدمتی بالغ بر ده سال مشتمل بر دو بال شرقی و غربی و در مجموع پنج واحد اداری است که هم اکنون در اختیار شرکت سپنتا فناوران اسپادانا بوده و

محمد نورمحمدی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
اصفهان
۱۳۳۴۸۱۰۴۳۶

رضا حلاوتی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
اصفهان
۱۳۳۴۸۱۰۳۳۴

محمد ارزنده
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
اصفهان
۱۳۰۱۴۱۰۳۵۷



تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱۲

شماره: ۴۹۴۴۵/۱۴۰۱

موضوع: ...

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان

مشغول به فعالیت می باشد. اسکلت ساختمان، بتنی با سقف های تیرچه و بلوک و نمای خارجی آن از سنگ سفید تیشه ای است. همچنین مشخصات کلی ساختمان بدین شرح است:

کف: سرامیک - بدنه ها: رنگ - درب و پنجره ها: آلومینیوم دو جداره - دربهای داخلی: چوبی روکش پی وی سی - کابینت آبدارخانه: ام دی اف - کف و بدنه و نرده دستگاہ پله: سنگ با نرده استیل - دیوارهای جداکننده در واحدها: پارتیش از نوع ام دی اف و شیشه - سیستم گرمایش: موتورخانه و گرمایش از کف - سیستم سرمایش: کولر آبی. ساختمان دارای انشعابات آب و برق و گاز بوده و فاقد آسانسور می باشد.

نتیجه کارشناسی:

با عنایت به کلیات یاد شده و تحقیقات میدانی صورت گرفته و در نظر داشتن عوامل مؤثر بر موضوع کارشناسی از جمله: موقعیت، امکانات، خدمات عمومی و امتیازات شهرک - موقعیت قرارگیری ملک در شهرک - مساحت، کیفیت و قدمت اعیانی - انشعابات - محدودیتهای تقاضا و عرضه و همچنین آخرین معاملات صورت گرفته در شهرک - نوسانات بازار و جمیع جهات کارشناسی، قیمت پایه ی مزایده ملک مذکور به مساحت حدود ۴۸۰ مترمربع و با لحاظ نمودن موقعیت و امتیاز اجاره ۹۵ ساله عرصه با مساحت ۴۶۹.۰۲ مترمربع و بدون احتساب هر گونه بدهی به اشخاص حقیقی / حقوقی، حقوق شهرک از بابت نقل و انتقال عرصه و یا منع در معامله، به مبلغ کل ۹۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل نه میلیارد و دویست میلیون تومان برآورد و اعلام نظر می گردد.

با احترام - هیأت کارشناسی

مهندس سعید نورمحمدی
 سعید نورمحمدی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره سابقه: ۱۳۳۴۱-۴۳۶

مهندس رضا حلاجی دزفولی

رضا حلاجی دزفولی
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره سابقه: ۱۳۳۴۱-۴۳۶

مهندس محمود حجاززاده

محمود حجاززاده
 کارشناس رسمی دادگستری
 شماره سابقه: ۱۳۳۴۱-۴۳۶

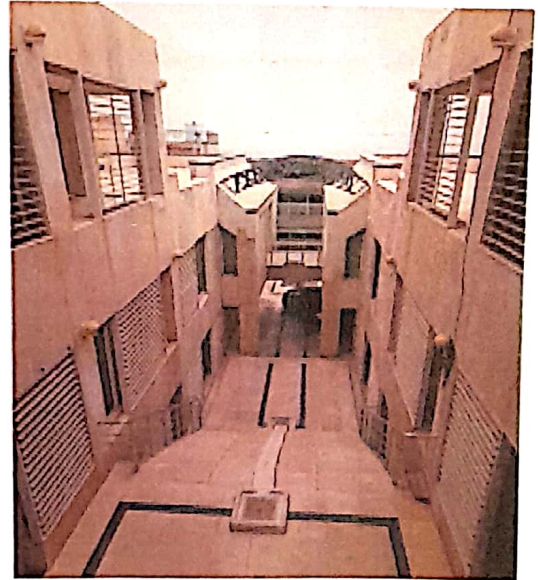
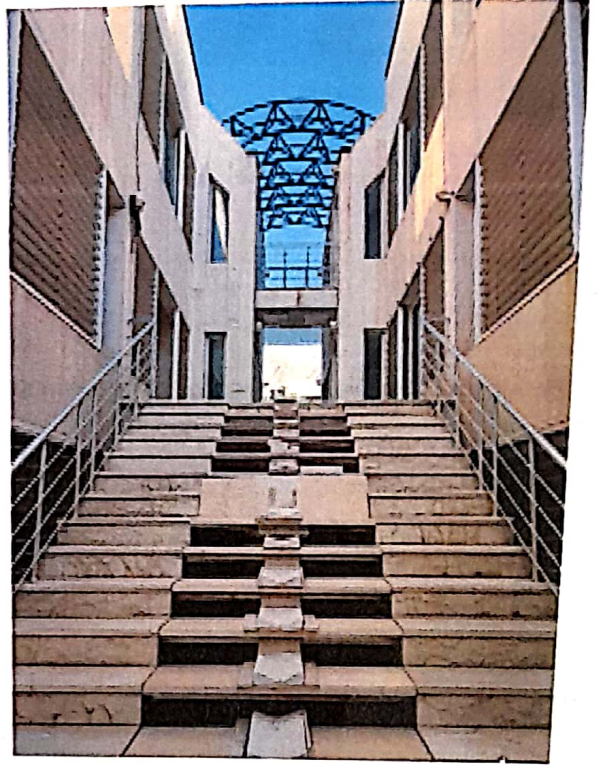
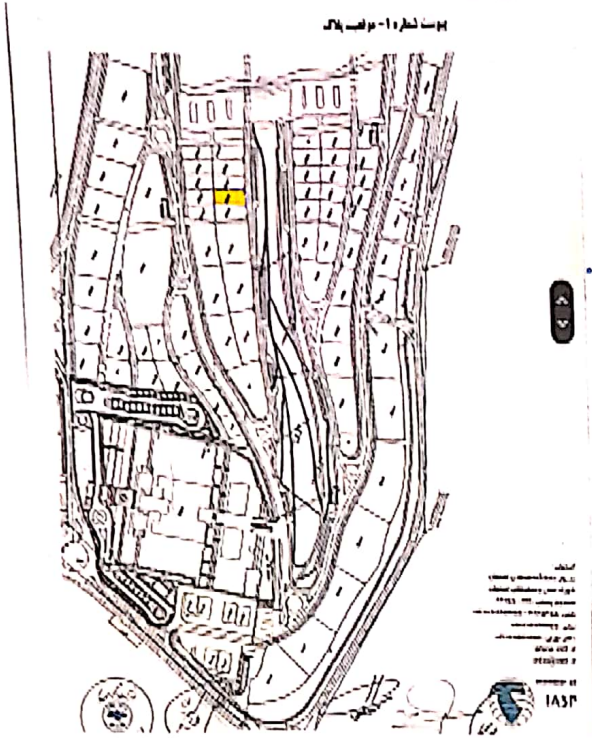


تاریخ: ۱۶، ۱۳، ۱۴۰۲

شماره: ۱۴۰۲-۴۹۴۴۵

پوست: ۱۴

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان



Handwritten signature and official stamp of the Registrar of the Court of Experts, Isfahan Province.

Handwritten signature and official stamp of the Registrar of the Court of Experts, Isfahan Province.

Handwritten signature and official stamp of the Registrar of the Court of Experts, Isfahan Province.

Handwritten signature and official stamp at the bottom center of the page.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



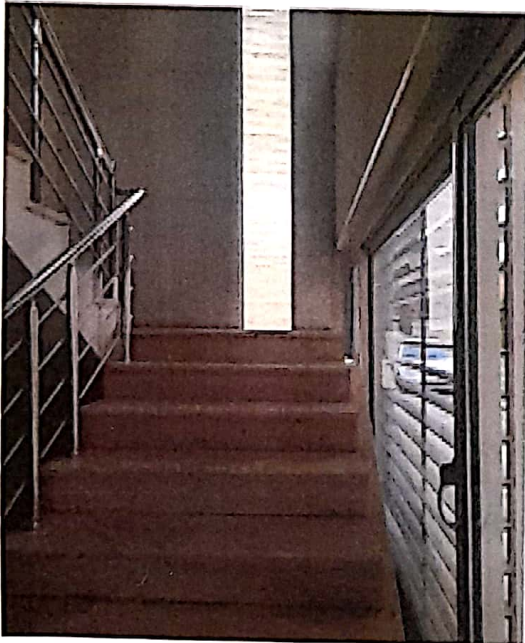
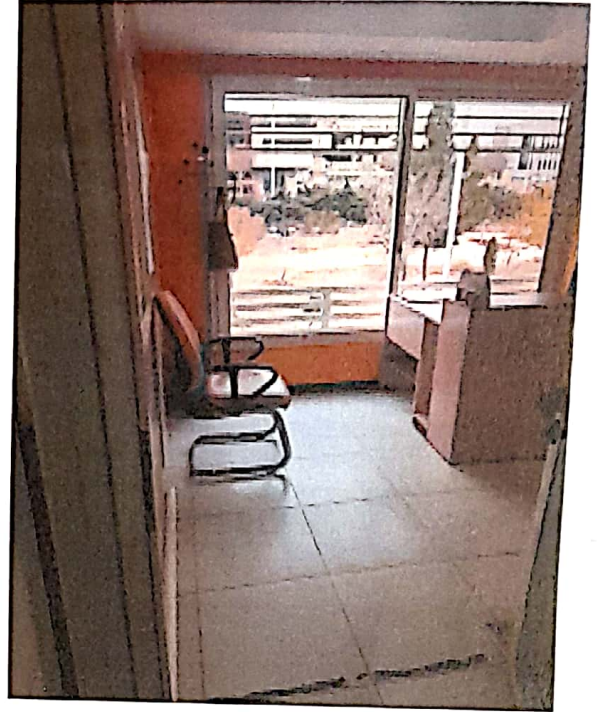
ہیات کارشنان رسمی دادکستری

تاریخ: ۱۶، ۱۳، ۱۴۰۲

شماره: ۴۹۴۶، ۱۴۰۲

پوسٹ: مسیح

کانون کارشنان رسمی دادکستری استان اصفهان



رئیس هیات کارشنان رسمی دادکستری
استان اصفهان

مستشار
استان اصفهان