



بسمه تعالی

جناب آقای دکتر ارضا

مدیر عامل محترم و نایب رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهام عام)

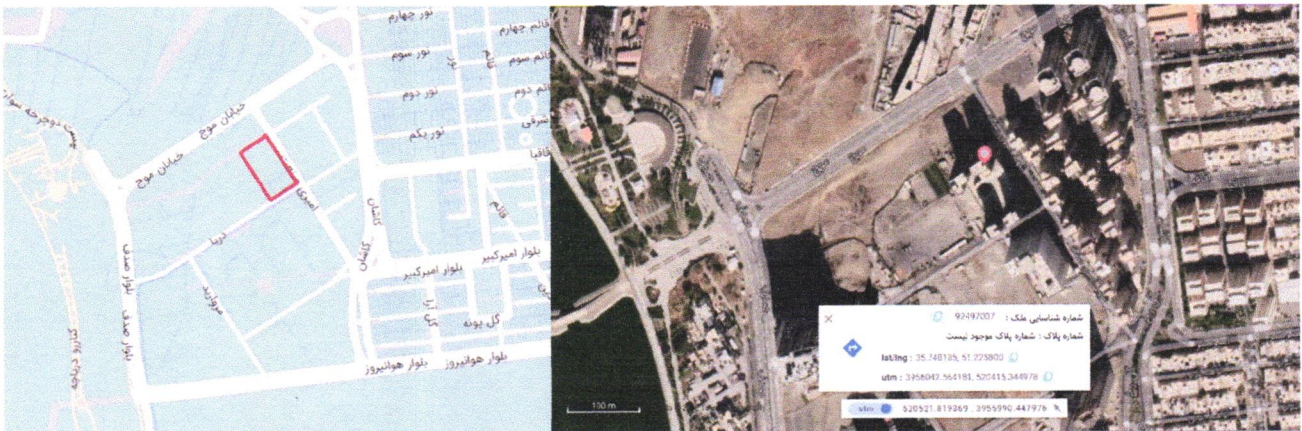
جناب آقای امان اله لالوی

موضوع: درصد مبنای تقسیم هزینه کارهای اجرای پروژه در پلاک ثبتی ۲۰۶۴/۵ - ۲۰۶۴/۶ واقع در محدوده شهرداری منطقه ۲۲ تهران با سلام

احتراماً، عطف به درخواست کارشناسی به شماره ۱۶۵۰۹/ص ب مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۹ در ارتباط با قرارداد شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ پروژه تجاری و اداری گلستان خیام واقع در انتهای بلوار امیرکبیر، شهرک راه آهن، با توجه به توافق اولیه فی مابین طرفین قرارداد در خصوص انتقال واحد ها، نسبت به تعیین درصد مبنای تقسیم هزینه های اجرایی کارهای باقیمانده جهت ساخت و تکمیل در قسمت های مختلف پروژه مذکور براساس مساحت واحد ها پس از انتقال، پس از دریافت مدارک، نقشه ها و جداول مساحت های مورد توافق ابرازی، براساس مساحت کل پروژه و سهم هر یک از طرفین، بررسی لازم بعمل آورده و گزارشی کارشناسی به شرح ذیل تقدیم حضور میگردد:

مشخصات ملک مورد کارشناسی:

۱- آدرس ملک: اتوبان شهید خرازی - شهرک گلستان - بلوار جنگلستان جنوبی - میدان موج - بلوار محیط بان - مجتمع تجاری - اداری گلستان خیام



محمد صادق سالی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۱۵۰
رشته: راه و ساختمان

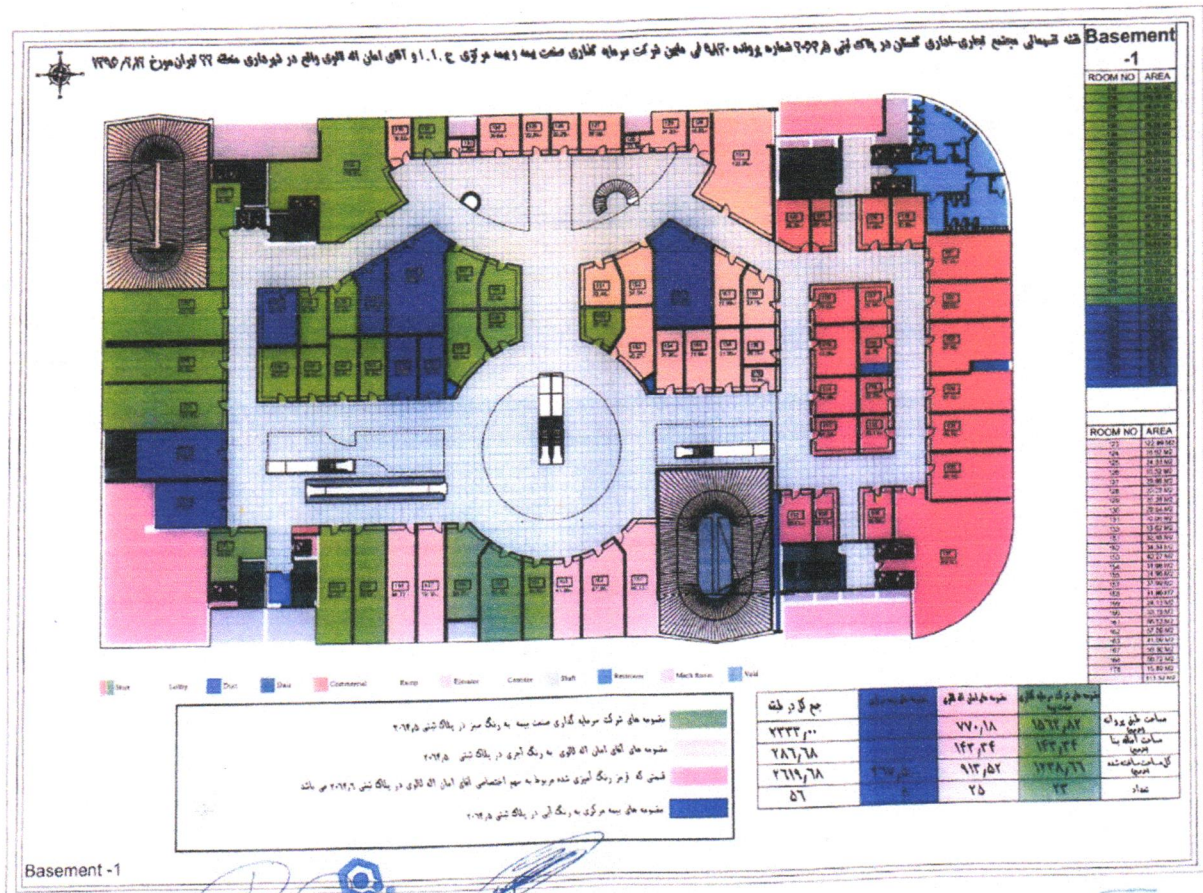
موسی اسدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۳۸۴
۱۱-۰۲

محمد صادق سالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۰۰۰-۱۱



۲- نقشه های اولیه :

نقشه های معماری پروژه مطابق قرارداد فی مابین، که بر اساس آن تغییرات آتی ملاک عمل قرار گرفته است در تصاویر زیر نمایش داده شده است :



Basement -1

عہدِ موسیٰ اسکدی

آباد شنایب، رسم، داد گستر

رشته راه و ساختمان و نقشه برداری

شماره پروانه ۴۳۸۴ - ۰۲ - ۱۱

10

02

۱۰۰

صفحہ ۱۲۲

شماره: ۱۴۰۳/۰۲/۰۵

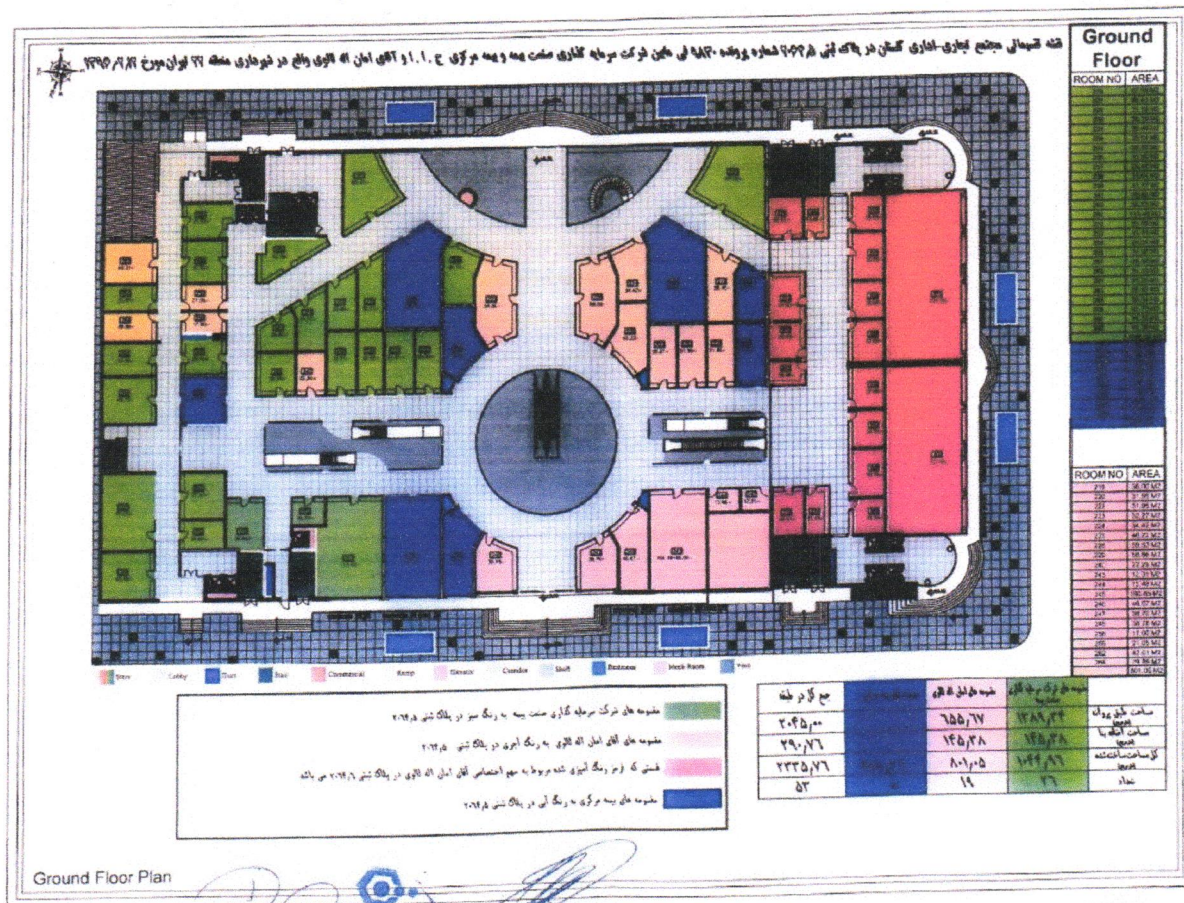


گزارش بیات کارشناس رسمی دادگستری

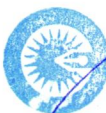
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۵

کارشناس رسمی دادگستری

محمد صادق سالمی - موسی اسدی - علی فغانی



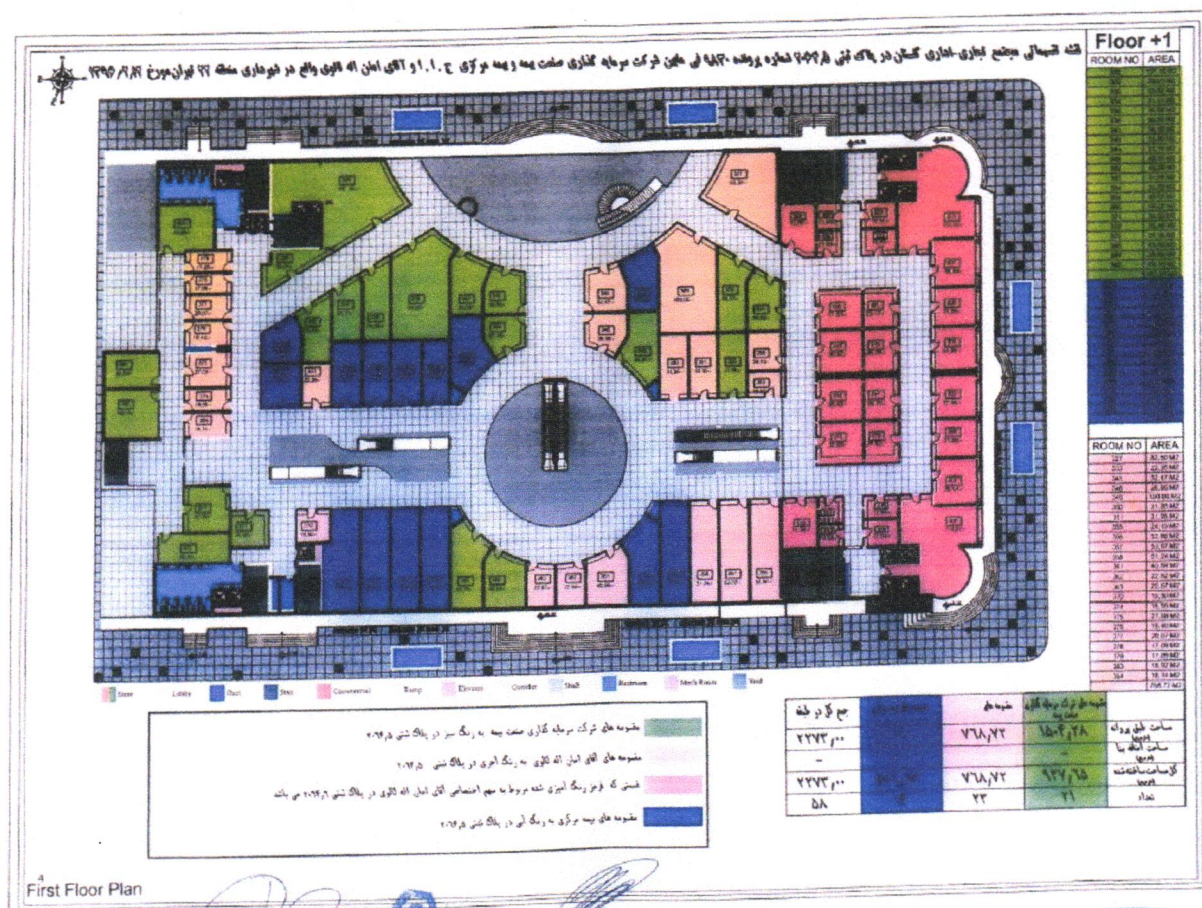
علی فغانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۸۵۰
دفتر: راه و ساختمان



موسى اسدى
کارشناس رسمی دادگستری
دفتر: راه و ساختمان و بنای برداری
شماره پروانه: ۵۳۸۴
۱۱-۰۲



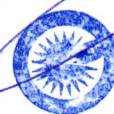
محمد صادق سالمی
کارشناس رسمی دادگستری
دفتر: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۱۱-۰۰۰



کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۵۰
رشته: راه و ساختمان



مهندس موسی اسفندی
کارشناس رسمی دادگستری
دفته راه و ساختمان و امور
شماره پروانه ۵۳۸۴-۱۱-۰۲



کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۱۱۰۰۰

شماره: ۱۴۰۳/۰۲۰۵ ه



گزارش بیات کارشناس رسمی دادگستری

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۵

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

محمد صادق سالمی - موسی اسدی - علی فغانی

توافق اولیه مطابق نامه شماره ۱۶۵۰۹/ب ص مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۹:

با توجه به توافق فی مابین مقرر گردید بخشی از واحد های ادارای و تجاری به شرح ذیل به طرفین منتقل گردد:

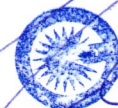
- انتقال از شرکت به آقای لالوی مربوط به واحد ها تجاری طبقه اول و واحد های ادارای طبقه ششم در بلوک C

بلوک	طبقه	شماره واحد	سمت	مساحت (متر مربع)
C (برج شمال شرقی)	۶	۹	جنوب شرق	۱۱۲/۵۴
		۱۰	جنوب غرب	۷۱/۰۲
		۱۱	شمال غرب	۸۱/۶۵
		۱۲	شمال شرق	۹۶/۱
جمع				۳۶۱/۳۱

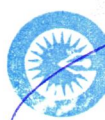
ردیف	شماره واحد	مساحت (متر مربع)
۱	۳۲۸	۱۳۷/۱۶
۲	۳۲۹	۲۹/۰۱
۳	۳۳۲	۳۳/۵۲
۴	۳۳۴	۳۱/۱۱
۵	۳۳۶	۳۶/۹۶
۶	۳۳۸	۹۹/۸۵
۷	۳۴۱	۳۶/۱۹
۸	۳۴۳	۳۲/۵
۹	۳۴۴	۲۷/۱۶
۱۰	۳۴۸	۴۰/۴۷
۱۱	۳۵۲	۴۰/۲۵
۱۲	۳۵۳	۳۱/۹۵
۱۳	۳۵۴	۳۴/۸۲
۱۴	۳۶۴	۴۰/۵۴
۱۵	۳۶۵	۴۹/۲۸
۱۶	۳۷۲	۳۶/۴۹
۱۷	۳۷۳	۳۷/۳۶
۱۸	۳۸۰	۴۳/۹۲
۱۹	۳۸۱	۳۵/۸۹
۲۰	۳۸۲	۴۹/۱۸
جمع		۹۰۳/۶۱

- انتقال از آقای لالوی به شرکت بیمه واحد های تجاری طبقه سوم:

طبقه	شماره واحد	مساحت (متر مربع)
سوم	۵۰۱	۱۱۸۶/۴۸
سوم	۵۰۲	۸۴۳/۶۵
جمع		۲۰۳۰/۱۳



محمد صادق سالمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۱۶۶-۱۱



موسی اسدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری
شماره پروانه: ۵۳۸۴-۱۱



علی فغانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۰۱۵-۱۱



شرح اقدامات:

براساس ارزش هر یک از واحد ها که ملاک عمل برای توافق فی مابین قرار گرفت، مطابق نقشه و جداول مورد توافق ابرازی و تغییرات بعمل آمده در سهم هریک از شرکاء، مساحت اختصاصی هر یک از شرکاء به شرح ذیل برآورد میگردد:

مساحت طبقات به مترمربع (پس از انتقال واحدها برای دو پلاک ثبتی ۲۰۶۴/۵ - ۲۰۶۴/۶)							
طبقه وقوع	پلاک مشترک			پلاک اختصاصی آقای لالوی		جمع مساحت دو پلاک ثبتی	
	سرمایه گذاری صنعت بیمه	بیمه مرکزی	آقای لالوی	جمع کل	سرمایه گذاری صنعت بیمه		
منفی یک	۱۲۳۸,۷۰	۴۶۷,۵۰	۹۱۳,۵۰	۲۶۱۹,۷	۰	۱۰۰۴,۳	۳۶۲۴
همکف	۹۸۹,۶۰	۴۸۹,۸۰	۸۵۶,۳۰	۲۳۳۵,۷	۰	۸۴۴,۳	۳۱۸۰
اول	۰	۵۷۶,۶۰	۱۶۹۶,۴	۲۲۷۳	۰	۸۳۲,۲	۳۱۰۵,۲
دوم	۹۹۶,۵۰	۲۰۳,۲۰	۱۰۲۴,۸۰	۲۲۲۴,۴	۰	۸۶۹,۷	۳۰۹۴,۲
سوم	۲۸۰,۲	۰	۰	۲۸۰,۲	۱۱۸۶,۵	۰	۳۹۸۸,۴
جمع طبقات تجاری	۶۰۲۶,۸۰	۱۷۳۷,۱۰	۴۴۹۱	۱۲۲۵۴,۸۰	۱۱۸۶,۵	۳۵۵۰,۵	۱۶۹۹۱,۷
طبقات اداری	۶۸۰۷,۲	۰	۳۶۱,۳	۷۱۶۸,۵	۰	۴۹۶۰	۱۲۱۲۸,۵
جمع طبقات تجاری و اداری	۱۲۸۳۴,۰	۱۷۳۷,۱۰	۴۸۵۲,۳۰	۱۹۴۲۳,۳	۱۱۸۶,۵	۸۵۱۰,۵	۲۹۱۲۰,۲

که برابر جدول فوق سهم هر یک از شرکاء به تفکیک طبقات و تعداد واحد ها در جداول صفحه بعد ارائه شده است :

علی خانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰-۴۱-۱۱۹۶
رشته: راه و ساختمان

موسی اسدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰-۴۱-۱۱۹۶

محمد صادق سالمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰-۴۱-۱۱۹۶



وییمه		
طبقه	تعداد واحد	مساحت (متر مربع)
منفی یک	۲۳	۱,۳۳۸/۶۶
همکف	۲۶	۹۸۹/۶۳
اول	۰	۰/۰۰
دوم	۲۷	۹۹۶/۴۷
سوم	۱	۳,۹۸۸/۴۴
جمع طبقات تجاری	۷۷	۷,۲۱۳/۲۰
اداری	۸۰	۶۸۰۷/۱۶
جمع تجاری و اداری	۱۵۷	۱۴,۰۲۰/۳۶

بییمه مرکزی		
طبقه	تعداد واحد	مساحت (متر مربع)
منفی یک	۸	۴۶۷/۵۰
همکف	۸	۴۸۹/۷۶
اول	۱۴	۵۷۶/۶۳
دوم	۶	۲۰۳/۱۷
سوم	۰	۰/۰۰
جمع طبقات تجاری	۳۶	۱,۷۳۷/۰۶
طبقات اداری	۰	۰/۰۰
جمع تجاری و اداری	۳۶	۱,۷۳۷/۰۶

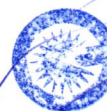
آقای لالوی		
طبقه	تعداد واحد	مساحت (متر مربع)
منفی یک	۲۵	۹۱۳/۵۲
همکف	۲۱	۸۵۶/۳۳
اول	۴۴	۱,۶۹۶/۳۵
دوم	۲۹	۱,۰۲۴/۸۰
سوم	۰	۰/۰۰
جمع طبقات تجاری	۱۱۹	۴,۴۹۱/۰۰
طبقات اداری	۴	۳۶۱/۳۱
جمع تجاری و اداری	۱۲۳	۴,۸۵۲/۳۱



کارشناس رسمی دادگستری
محمد صادق سالمی
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۱۱۰۰۰
رشته: راه و ساختمان



کارشناس رسمی دادگستری
موسی اسدی
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۱۱۰۰۰
رشته: راه و ساختمان



کارشناس رسمی دادگستری
علی فغانی
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۱۱۰۰۰
رشته: راه و ساختمان



نظریه کارشناسی:

با توجه به مراتب فوق، مدارک و مستندات ابرازی و براساس آخرین توافق فی مابین طرفین قرارداد شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ (پروژه تجاری و اداری گلستان خیام) واقع در انتهای بلوار امیر کبیر، شهرک راه آهن و برابر درخواست کارشناسی جهت تعیین درصد مبنای تقسیم هزینه های اجرایی کارهای باقیمانده جهت ساخت و تکمیل در قسمت های مختلف پروژه مذکور براساس مساحت واحد ها پس از انتقال در صورت صحت اصالت تصاویر و مدارک ارائه شده و اطلاعات ابرازی، فارغ از احراز مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، به شرح ذیل برآورد و اعلام میگردد:

درصد مبنای تقسیم هزینه های اجرای کار باقیمانده جهت ساخت و تکمیل پروژه بر اساس مساحت های اختصاصی					
توافق نهایی	شرح اقدامات و کاربری	پلاک مشترک (بیمه و شریک) (پلاک ثبتی ۵ فرعی از ۲۰۶۴ اصلی مفروز از یک فرعی واقع در بخش ۱۰ تهران)		پلاک اختصاصی (آقای لالوی) (پلاک ثبتی ۶ فرعی از ۲۰۶۴ اصلی مفروز از یک فرعی واقع در بخش ۱۰ تهران)	
		سهم بیمه	سهم شریک و سازنده	سهم بیمه	سهم شریک و سازنده
اداری	داخلی، بام، نما، آسانسور، رایزرها، پله فرار، تأسیسات و موتورخانه	۹۴/۹۶٪	۵/۰۴٪	۰٪	۱۰۰٪
تجاری	داخلی طبقه سوم و موتورخانه و تأسیسات اختصاصی طبقه سوم و غیره	۱۰۰٪	۰٪	۱۰۰٪	۰٪
	طبقات منفی یک، همکف، اول و دوم تجاری (داخلی، تأسیسات و موتورخانه عمومی تجاری و آسانسور، پله برقی، رایزرها و پله فرار)	۵۲/۴۹٪	۴۷/۵۱٪	۰٪	۱۰۰٪
پارکینگ	پارکینگ (مطابق قرارداد ۱۳۹۴)	۷۳/۴۷٪	۲۶/۵۳٪	۰٪	۱۰۰٪
سایر	عوارض شهرداری	قدرالسهم	قدرالسهم	قدرالسهم	قدرالسهم

با تقدیم احترام - هیات کارشناسان رسمی دادگستری

علی فغانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۰۸۵
رشته: راه و ساختمان

موسی اسدی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۳۸۴
رشته: راه و ساختمان
۱۱-۰۲

محمد صادق سالمی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۱۹۶-۴۱-۱۱۰۰۰
رشته: راه و ساختمان