



## باسمه تعالی

### "شرایط مزایده فروش ملک موسوم به پلاسکوکار"

- ۱- شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام) در نظر دارد ملک مشروحه ذیل را با وضع موجود از طریق مزایده عمومی با شرایط ذیل به بالاترین قیمت پیشنهادی واگذار نماید. متقاضیان واجد شرایط می توانند پس از مطالعه و قبول شرایط در مزایده شرکت نمایند.

نام ملک	آدرس ملک مورد مزایده	مساحت عرصه (طبق سند)	مساحت اعیان	قیمت پایه (به ریال)	ضمانت نامه بانکی / چک بانکی تضمینی / اصل فیش واریزی / تاییده طلب قطعی از شرکت های گروه سایپا (به عنوان سپرده شرکت در مزایده)
ملک صنعتی موسوم به پلاسکوکار	تهران، میدان فتح، بزرگراه فتح، ابتدای جاده قدیم کرج، پلاک ۱۹۲	۵۲.۳۷۲/۵۰ متر مربع	۲۶۱۵۲/۹۵ متر مربع	۳۲,۰۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	معادل ۵ درصد مبلغ ارزش پایه (۱,۶۰۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) در وجه شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۴۱۹۸۲۱

- ۲- بازدید از ملک و مطالعه سوابق و مستندات مربوطه، با هماهنگی این شرکت و قبل از شرکت در مزایده، الزامی است.
- ۳- تعداد ۸ باب از سوله های احداثی در محل ملک مورد مزایده طبق اجاره نامه منعقد فی مابین تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ در اجاره اشخاص می باشد بدیهی است ملک مورد مزایده با اجاره نامه های موصوف تحویل برنده مزایده خواهد گردید. لذا تأکید می گردد در صورت عدم تخلیه ملک از سوی مستأجرین، اقامه هرگونه دعوی در این خصوص، بر عهده برنده مزایده خواهد بود.
- ۴- مساحت ۷۵ مترمربع از ملک مذکور طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۷۷/۰۴/۱۷ در تصرف پایگاه نیروی مقاومت بسیج استان تهران می باشد و هرگونه اقدامات قانونی در این خصوص به عهده برنده مزایده می باشد.
- ۵- ملک مورد مزایده با وضعیت موجود واگذار می شود و هرگونه اصلاحی و یا در صورت داشتن متصرف، تخلیه ملک و کلیه هزینه های مترتبه، بصورت کامل به عهده خریدار می باشد.
- ۶- مهلت تسلیم پیشنهادات حداکثر به مدت ۵ روز از تاریخ نشر آگهی می باشد. همچنین آخرین مهلت تحویل پاکات ساعت ۱۴ روز پنجشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۳ می باشد. جلسه بازگشایی پاکات در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ رأس ساعت ۱۴ و با حضور مراجع مرتبط و نهادهای نظارتی، در محل شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا واقع در آدرس اتوبان شهید ستاری (مابین شهید حکیم و شهید همت) خیابان خلیل آبادی خیابان هجرت، شقایق ۱۶، پلاک ۳۰، طبقه پنجم، برگزار خواهد شد.
- ۷- شرکت کننده در مزایده، موظف به ارائه اصل ضمانت نامه بانکی به مبلغ ۵ درصد ارزش پایه ملک مورد مزایده طبق مفاد جدول فوق الذکر، و یا اصل چک بانکی / فیش واریزی معادل مبلغ مذکور به حساب شماره ۳۱۲۸۱۰۰۲۲۵۵۹۱ و شماره شبای ۱۰۰۰۲۲۵۵۹۱۰۱ IR۲۶۰۵۷۰۰۳۱۲۸۱۰۰۰۰ نزد بانک پاسارگاد شعبه ستاری به نام شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام) و یا تاییده طلب قطعی توسط شرکت سایپا و یا شرکتهای تابعه (طبق فرم پیوست اسناد مزایده) می باشند. بدیهی است در صورت عدم برنده شدن هرکدام از شرکت کنندگان در مزایده مبلغ ۵٪ سپرده یا ضمانت نامه حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز مسترد خواهد گردید.

مشاور حقوقی	مدیر اداری	مدیر مالی	قائم مقام	عضو موظف هیات مدیره	عضو موظف هیات مدیره	مدیرعامل

۸- سیرده شرکت در مزایده برندگان رتبه اول تا سوم مزایده تا زمان انعقاد قرارداد نهایی با برنده مزایده (به ترتیب) نزد شرکت باقی خواهد ماند و پس از انعقاد قرارداد با برنده مزایده، مبلغ سیرده مذکور به حساب اعلامی از سوی اشخاص واریز و یا ضمانت نامه اخذ شده به ایشان مسترد خواهد شد. چنانچه برنده اول مزایده ظرف مهلت مقرر جهت انعقاد قرارداد حضور نیابد ضمن ضبط سیرده ایشان، به ترتیب برنده دوم و سوم جهت انعقاد قرارداد با رعایت تشریفات قانونی اعلام خواهد شد.

۹- پرداخت ثمن به دو شیوه نقد / نقد و اقساط به شرح ذیل می باشد:

۹-۱- پرداخت ثمن معامله به صورت نقد: در این صورت برنده مزایده موظف است نسبت به تأمین کل مبلغ ثمن معامله به شرح جدول ذیل و طی چک های بانکی تضمینی / فیش های واریزی معادل مبلغ ذیل به حساب شماره ۳۱۲۸۱۰۰۲۲۵۵۹۱ و شماره شبای ۳۱۲۸۱۰۰۰۰۲۲۵۵۹۱۰۱ نزد بانک پاسارگاد شعبه ستاری به نام شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام) اقدام نماید.

شرایط فروش نقد		
ردیف	شرح	درصد واریزی از ثمن معامله
۱	ظرف مدت ۱۰ روز تقویمی پس از اعلام برنده مزایده و همزمان با انعقاد قرارداد	۵۰٪ با لحاظ مبلغ سیرده
۲	ظرف مدت ۳ ماه پس از انعقاد قرارداد همزمان با تحویل ملک	۴۰٪
۳	ظرف مدت ۵ ماه پس از انعقاد قرارداد همزمان با اعطای وکالت نقل و انتقال در دفترخانه رسمی	۱۰٪

۹-۲- پرداخت ثمن معامله بصورت نقد و اقساط: در این صورت برنده مزایده موظف است نسبت به پرداخت ۵۰٪ ثمن معامله بصورت نقد و از طریق چک بانکی تضمینی / فیش های واریزی به حساب شماره ۳۱۲۸۱۰۰۲۲۵۵۹۱ و شماره شبای ۳۱۲۸۱۰۰۰۰۲۲۵۵۹۱۰۱ نزد بانک پاسارگاد شعبه ستاری به نام شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام) و الباقی ۵۰٪ ثمن معامله طی حداکثر ۲۰ ماه با ارائه ۱۰ فقره چک صیادی (به فاصله هر کدام دو ماه) ثبت شده در سامانه شاپرک بنام شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۴۱۹۸۲۱ در اقساط مساوی طبق جدول ذیل پرداخت خواهد شد.

شرایط فروش نقد و اقساط		
ردیف	شرح	درصد واریزی از ثمن معامله
۱	ظرف مدت ۱۰ روز پس از اعلام برنده مزایده و همزمان با انعقاد قرارداد	۵۰٪ با لحاظ مبلغ سیرده
۲	تحویل ملک پس از ۴ ماه از انعقاد قرارداد	وصول دومین چک اقساط
۳	مدت ۲۰ ماه پس از انعقاد قرارداد	وصول آخرین چک اقساط همزمان با اعطای وکالت نامه

۱۰- امکان تهاتر ثمن معامله بصورت یکجا با مطالبات سررسید شده بانکها، شرکتهای بیمه گر، تأمین کنندگان و سایر اشخاص حقوقی از شرکت سایپا و یا شرکت های گروه سایپا از طریق توافق نامه سه جانبه فراهم می باشد. در این روش انعقاد قرارداد ملک مورد مزایده (مبایعه نامه) ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ اعلام برنده مزایده مشروط بر انعقاد توافق نامه سه جانبه تهاتر در این مدت طبق جدول ذیل می باشد.

شرایط فروش به صورت تهاتر		
ردیف	شرح	توضیحات
۱	ظرف مدت ۳۰ روز تقویمی پس از اعلام برنده مزایده و امضاء توافق نامه سه جانبه	انعقاد قرارداد
۲	ظرف مدت ۶۰ روز تقویمی پس از انعقاد قرارداد	تحویل ملک
۳	مدت ۵ ماه پس از انعقاد قرارداد	اعطای وکالت نقل و انتقال در دفترخانه رسمی
۴	در هر صورت تحویل ملک مشروط به پرداخت یا تهاتر حداقل ۹۰٪ ثمن معامله و اعطای وکالت مشروط به تسویه کامل ثمن معامله می باشد.	

مشاور حقوقی	مدیر اداری	مدیر مالی	قائم مقام	عضو موظف هیات مدیره	عضو موظف هیات مدیره	مدیرعامل

۱۱- با توجه به دفترچه ای بودن سند ملک مورد مزایده، نقل و انتقال ملک از طریق وکالت نامه بلاعزل انجام خواهد شد لذا کلیه اقدامات قانونی جهت دریافت سند تک برگ بر عهده برنده مزایده (خریدار) خواهد بود.

۱۲- به پیشنهادات ناقص، مخدوش، مبهم، ارسالی پس از زمان تعیین شده و همچنین با مبالغی کمتر از مبلغ پایه مزایده ترتیب اثر داده نخواهد شد.

۱۳- نحوه تکمیل و تنظیم پاکت مزایده: اسناد و مدارک پیشنهاد مزایده، باید به ترتیب ذیل در پاکت های سه گانه قرار داده شوند  
پاکت "الف" حاوی تضمین شرکت در مزایده موضوع بند ۸ می باشد.

پاکت "ب" حاوی مدارک مشروحه زیر میباشد: تصویراساسنامه شرکت، آگهی تأسیس و آخرین آگهی های تغییرات و تصمیمات شرکت، تصویرکرد اقتصادی، شناسه ملی، کارت ملی و کد پستی دارنده یا دارندگان امضاء مجاز و تعهد آور در خصوص اشخاص حقوقی، کدپستی برابر اصل هر دو روی کارت ملی و صفحه اول شناسنامه در مورد اشخاص حقیقی.

تذکر: پیشنهاد دهندگان می بایست تصاویر اسناد و مدارک مورد نیاز به شرح فوق را توسط مراجع ذیصلاح برابر با اصل نموده و پس از امضا نمودن ذیل آن، مدارک را در پاکت "ب" قرار دهند.

- پاکت "ج" حاوی برگ پیشنهاد قیمت توسط پیشنهاد دهندگان می باشد.

- شرکت کننده در مزایده باید ذیل شرایط مزایده را مهر و امضاء نماید و صرفاً ذیل پیش نویس مبیعه نامه را مهر و امضاء نماید و از تکمیل متن مبیعه نامه خودداری گردد.

تذکر: هر یک از سه پاکت "الف"، "ب"، "ج" باید لاک و مهر شده و جمعاً در یک لفاف مناسب و یا پاکت سر بسته و لاک و مهر شده دیگری گذاشته شوند و روی هر کدام از آنها نام، نشانی و تلفن پیشنهاد دهنده، موضوع و شماره مزایده به وضوح نوشته شوند و به دبیرخانه مجرمانه واحد حراست تحویل داده شود.

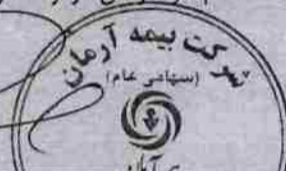
۱۴- تکمیل و تحویل اسناد مزایده از سوی پیشنهاد دهندگان، به منزله مطالعه و بررسی اسناد ملک، بازدید و اطلاع از موقعیت و شرایط ملک از جمیع جهات و قبول ملک با شرایط موجود می باشد.

۱۵- هزینه های مربوط به برگزاری مزایده اعم از هزینه کارشناسی، آگهی، و هزینه های مربوط به انتقال سند (حسب مورد) و سایر موارد متعارف بر عهده برنده مزایده می باشد.

۱۶- شرکت، در رد یا قبول پیشنهادات مختار بوده و شرکت در مزایده حقی برای شرکت کنندگان ایجاد نموده و پیشنهاد دهندگان حق اعتراض در این خصوص را نخواهند داشت.

اینجانب شرکت/ آقا / خانم ..... ضمن مطالعه دقیق اسناد و مدارک مربوطه و شرایط مندرج در این فرم، موافقت خود را با تمامی شرایط مزایده به شماره آگهی ..... اعلام نموده و حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب می نمایم.

محل امضاء و اثر انگشت



مشاور حقوقی	مدیر اداری	مدیر مالی	عضو موظف هیات مدیره	عضو موظف هیات مدیره	مدیر عامل

	شماره: 404.703 تاریخ: 1404.07.03	بسمه تعالی پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی تهران - بزرگراه فتح - لیش خ مزار	کارشناس حمید نیک نژاد احسین بهرام پور احمد رمضان
---	-------------------------------------	--	--

**جناب آقای دکتر مجید قلی پور**  
**مدیر عامل محترم بیمه آرمان**  
 با اهدا سلام

احتراما عطف به درخواست شماره ۱/۱۴۰۴/۶۸۴۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ آن شرکت محترم به هیات کارشناسان ۱- حمید نیک نژاد ۲- حسین بهرام پور ۳- احمد رمضان با موضوع انجام کارشناسی در خصوص ارزیابی ملک صنعتی به پلاک ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی به آدرس تهران کیلومتر پنجم اتوبان شهید متوسلیان (جاده قدیم کرج) موسوم به ملک صنعتی پلاسکو کار با مختصات 3947876-528651

**قرار کارشناسی**

ارزیابی ملک صنعتی به پلاک ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی به آدرس تهران کیلومتر پنجم اتوبان شهید متوسلیان (جاده قدیم کرج) موسوم به ملک صنعتی پلاسکو کار با مختصات 3947876-528651





مهندس احمد رمضان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۶۱۲۶۱-۰۲۶۶



حسین بهرام پور  
کارشناس رسمی دادگستری  
دانشه راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۶۱۲۶۱-۰۲۶۶

حمید نیک نژاد  
کارشناس رسمی دادگستری  
دانشه راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۶۱۲۶۱-۰۳۶۵

Scanned with CamScanner

	شماره: 404.703 تاریخ: 1404.07.03	بسمه تعالی پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی تهران - بزرگراه فتح - نبش خ عمار	هیات کارشناسان حمید نیک نژاد / حسین بهرام پور / احمد رمضان
--	-------------------------------------	--	--

**اسناد و مدارک بررسی شده**

(1) کپی سند مالکیت پلاک تعرفه شده

(2) بازدید میدانی و تطبیق سند در طبیعت

(3) بررسی های قیمت روز از املاک منطقه

(4) مطالعه کپی اسناد و مدارک در خصوص توافقی نامه شهرداری منطقه 9 تهران

**به استحضار میرساند**

هیات منتخب کارشناسان پس از اطلاع از دستور کار و مطالعه تصاویر مستندات ملک و انجام هماهنگی با نماینده محترم به محل وقوع ملک مراجعه نموده است و پس از انجام بازدید و معاینات محل و بررسی لازم و تطبیق مشخصات ملک با مستندات ابرازی و ثبتی نتیجه به شرح ذیل تقدیم می گردد

**مدارک ابرازی توافقی نامه با شهرداری منطقه 9**

توافقی نامه با شهرداری منطقه 9 تهران بشماره 509.32879 مورخ 1388.08.18 با موضوع صدور مجوز احداث مجتمع تجاری اداری و تجاری خدماتی بر روی زمین پلاک ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی بخش 12 ثبتی تهران به مساحت ملک 52372 مترمربع واقع در بزرگراه فتح نبش خیابان عمار

مساحت زمین بر اساس سند 52372.50 مترمربع

مساحت زمین پس از رعایت اصلاحی 51055 مترمربع

میزان مساحت زمین داخل طرح اصلاحی معبر 1316.80 مترمربع

ملک مورد نظر بر اساس طرحهای تفصیلی منطقه در کاربری خدماتی قرار دارد و طبق طرح جامع جدید پیشنهادی شهر تهران در محدوده S 122 ( کاربری تجاری اداری و تجاری خدماتی ) قرار دارد

ادرس تهران مهرآباد جنوبی خیابان فتح نبش کوچه ارداقتی پلاک 194

پلاک دارای پایانکار ساختمانی به شماره 92044055 مورخ 1387.11.13 از شهرداری منطقه 9 تهران می باشد

**مشخصات پلاک ثبتی**

شش دانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت 52372.50 مترمربع به شماره ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی مفروز از شماره های 1000 و 1006 فرعی از اصلی

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۱۵۱۶۲۱۰-۰۲۹۲

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۱۵۱۶۲۱۰-۰۲۹۲

Scanned with CamScanner

CamScanner 4-12-2017 14:17 - c8983b16-3d35-499a-9fc3-8d8...  
blob:https://web.citaa.com/c8983b16-3d35-499a-9fc3-8d8a37d62936

	شماره: 404.703	بسمه تعالی	نیات کارشناسان
	تاریخ: 1404.07.03	پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی تهران - بزرگراه فتح - نبش خ عمار	حمید نیک نژاد / حسین بهرام پور / احمد رمضانی

شمال بطول 82 متر به پلاک 2076 فرعی  
 شرق بطول 37 متر به پلاک 7691 فرعی  
 جنوب بطول 82 متر به قطعه 1 اصلی  
 غرب اول بطول 6 متر به کوچه دوم بطول 29.50 متر به پلاک 2076 فرعی

**تذکر 1**

پلاک از حد شمالی سند مالکیت موصوف در طی سالیان ماضی مقدار 4957.75 مترمربع از مساحت پلاک در تعریض معبر (بزرگ راه فتح) قرار گرفته است و در واقع ملک از حد شمالی بمقی حدود 16.20 متر عقب نشینی داشته است

**تذکر 2**

مساحت کوچه های متصرفی واقع در محدوده ملک مورد ارزیابی برابر 2074 مترمربع بوده که در ارزیابی لحاظ نگردیده است و مساحت وضع موجود ملک مورد ارزیابی با کسر مقدار مساحت در تعریض معبر و بدون لحاظ مقادیر کوچه های متصرفی حد غربی ملک برابر 50530.75 متر مربع برآورد گردیده است هرچند مجموع مساحت مباحه نامه و سند مالکیت موصوف برابر 55488.50 مترمربع می باشد

ماده استناد کرج



مساحت با ابعاد سند  
 $S=62100.11m^2$   
مساحت مندرج در سند  
 $S=52372.50m^2$

مکان 14 شرقی  
مکان 11 غربی

کوچه 6 شرقی

نقشه عدم

مهندس احمد رمضانی

کارشناس رسمی دادگستری

شماره پروانه: ۱۵۱۹۸-۰۳۶۴

مهندس احمد رمضانی

شماره پروانه: ۱۵۱۹۸-۰۳۶۴

مهندس احمد رمضانی

شماره پروانه: ۱۵۱۹۸-۰۳۶۴

	شماره: 404.703 تاریخ: 1404.07.03	بسمه تعالی بلاک 2076 فرعی از 1 اصلی تهران - بزرگراه فتح - نبش خ عمار	مبادات کارشناسان حمید نیک نژاد / حسین بهرام پور / احمد رمضان
---	-------------------------------------	--	--

**مستندات شهرداری ابرازی خواهان**

ملک دارای پایانکار ساختمانی شماره گواهی 92044055 مورخ 1387.11.13 می باشد

ملک با مساحت طبق سند 52372.50 مترمربع و مساحت پس از اصلاحی تعریف معبر 51057.70 مترمربع

زیربنای کل 26152.95 مترمربع بصورت

الف) بنای اداری 3543.25 مترمربع

ب) بنای صنعتی 12717.60 مترمربع

پ) بنای انبار صنعتی 9003.10 مترمربع

ت) بنای تاسیساتی 889 مترمربع

**شرح بازدید**

برابر بازدید انجام شده ملک بر خیابان فتح سمت جنوبی واقع شده است که در قسمت میانی آن عرصه با

فنس کشی جدا شده است و از سمت گذر فتح دارای 2 درب می باشد

بناها در قالب 15 ساختمان احداث شده است و در قسمت میانی محوطه دارای تاسیسات و استخر می باشد

قدمت بناها عموماً حدود 50 سال می باشند و یک سوله جدید با قدمت حدود 15 سال مشاهده می شود و

ساختمانها بعنوان فضای اداری و صنعتی بهره برداری می شوند

دارای انشعابات آب برق و گاز منصوبه می باشند و جزییات آن مدارکی آرایه نگریده است

دارای منبع آب هوایی و چاه آب می باشد (مجوز آن آرایه نگریده)

نظریه کارشناسی بر اساس تصویر مستندات آرایه شده و مشروط به صحت و اعتبار آن می باشد

و گزارش در شرایط عدم وجود هرگونه معارض احتمالی و صرف نظر از بحث احراز مالکیت و انتساب آن

به اشخاص و عدم بدهی به اشخاص حقیقی یا حقوقی و با ادارات ذی مدخل و آماده جهت نقل و انتقال در

دفترخانه به شخص ثالث تهیه شده است

اصل سند مالکیت توسط متقاضی به رویت کارشناسان نرسیده است

رئیس امور شهرداری  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۱۵۱۹۱۱-۰۳۶۵



حمید نیک نژاد  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۱۵۱۹۱۱-۰۳۶۵

Scanned with CamScanner

	شماره 404.703 تاریخ 1404.07.03	بسمه تعالی پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی تهران - بزرگراه فتح - پیش از عمار	هیات کارشناسان حمید نیک نژاد / حسین بهرام پور / احمد رمضان
--	-----------------------------------	---	--

**ارزیابی**

گزارش حاضر بر اساس تصاویر مستندات ابرازی و با فرض صحت اصالت آن و مشاهدات به عمل آمده از پلاک موصوف تدوین گردیده و قابل استناد برای پرونده دیگری نمی باشد بدهی است در صورت بروز مستندات و مدارک قابل اتکا مغایر با شرایط پیش گفت که در این گزارش موثر باشد بهره جویی از این گزارش مستلزم تجدید نظر آن خواهد بود

با توجه به موارد مذکور در بند قبل و با در نظر گرفتن موقعیت مکانی نوع کاربری میزان مساحت و حدود و ابعاد و میزان دسترسی عرصه ملک و همچنین میزان مساحت و نوع سازه که به صورت فلزی می باشد نوع و کیفیت مصالح مصرف شده و قدمت هر یک از مستحذات و با لحاظ سایر عوامل تاثیرگذار در ارزیابی ارزش عرصه و اعیان و در صورت بلامعارض بودن و در حال تخلیه قطع نظر از احراز مالکیت و انتساب آن به اشخاص حقیقی یا حقوقی و با فرض عدم منع قانونی برای انتقال به غیر در دفتر اسناد رسمی و بدون در نظر گرفتن دیون و تعهدات و مبلغ بازداشتی و مبالغ بدهی به ادارات ذی مدخل از جمله شهرداری و غیره به شرح ذیل برآورد و اعلام نظر می گردد

الف) ارزش عرصه به مساحت 52372.5 متر مربع به مبلغ 3.000.000.000.000 تومان تعیین می گردد  
 ب) ارزش اعیانی احداثی در عرصه موجود بر اساس گواهی پایانکار به مساحت 26152.95 متر مربع به انضمام سایر متعلقات و منصوبات و انشعابات جمعا به ارزش 220.000.000.000 تومان تعیین می گردد  
 در نهایت ...

بنابراین در مجموع ارزش شن دانگ عرصه و عیان به شماره پلاک ثبتی باقیمانده 2076 فرعی از 1 اصلی (به پلاک جدید 45194 فرعی از 1 اصلی) بمبلغ 3.220.000.000.000 تومان (معادل سه هزار و دو بیست و بیست میلیارد تومان) تعیین و اعلام نظر می گردد

مهندس احمد رمضان

کارشناس رسمی دادگستری

شماره پروانه ۱۵۱۹۴۱-۰۳۴۵

حسین بهرام پور

کارشناس رسمی دادگستری

رشته راه و مسافت یان

شماره پروانه ۱۵۱۹۴۱-۰۳۴۵

هیات کارشناسان

حمید نیک نژاد

کارشناس رسمی دادگستری

راه ساختمان و نقشه برداری - سرپرست امور

شماره پروانه ۱۵۱۹۴۱-۰۳۴۵

	شماره: 404.710 تاریخ: 1404.07.10	بسمه تعالی پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی تهران - بزرگراه فتح - پشیمان عمار	هیات کارشناسان حمید نیک نژاد / حسین بهرام پور / احمد رضائی
--	-------------------------------------	---	--

**جناب آقای دکتر مجید قلی پور**  
**مدیر عامل محترم بیمه آرمان**  
با اهدا سلام

احتراما عطف به درخواست شماره ۱/۱۴۰۴/۶۸۴۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ آن شرکت محترم به هیات کارشناسان ۱- حمید نیک نژاد ۲- حسین بهرام پور ۳- احمد رضائی با موضوع انجام کارشناسی در خصوص ارزیابی ملک صنعتی به پلاک ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی به ادرس تهران کیلومتر پنجم اتوبان شهید متوسلیان (جاده قدیم گرج) موسوم به ملک صنعتی پلاسکو کار با مشخصات 3947876-528651

برابر گزارش ارسالی مورخ 1404.07.03 ارزیابی ملک بمبلغ 3.220.000.000.000 تومان برآورد گردیده است

لذا برابر تعرفه مصوب سال ۱۴۰۲ کانون کارشناسان رسمی دادگستری حق الزحمه کارشناسی با ایاب و ذهاب برای هر کارشناس بمبلغ 120.000.000 تومان می باشد و مجموعا برای هیات سه نفره بمبلغ 360.000.000 تومان می باشد خواهشمند است دستورات مقتضی مبنی بر پرداخت را صادر فرمایند ///

حمید نیک نژاد  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته ساختمان و نقشه برداری - سرپرست کل  
شماره پروانه ۰۳۶۵-۱۵۱۹۱۱

هیات کارشناسان  
حمید نیک نژاد  
IR0602 2034 0403 0802 8842 5001

احمد رضائی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان  
شماره پروانه ۰۳۶۵-۱۵۱۹۱۱

حسین بهرام پور  
احمد رضائی  
IR0201 6000 0000 0010 0559 8701  
IR1905 8039 0571 3023 7736 0001

حسین بهرام پور  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان  
شماره پروانه ۰۳۶۵-۱۵۱۹۱۱

SCANNED WITH CAMSCANNER



شماره:  
تاریخ:

بسمه تعالی  
پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی  
تهران - بزرگراه فتح - پلشخ عمار

هیات کارشناسان  
احمد نیک نژاد / حسین بهرام پور /  
احمد رمضان

جناب آقای دکتر مجید قلی پور

مدیرعامل محترم بیمه آرمان

احتراما عطف به درخواست شماره ۱۴۰۴/۶۸۴۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ آن شرکت محترم به هیات کارشناسان ۱- حمید نیک نژاد ۲- حسین بهرام پور ۳- احمد رمضان با موضوع انجام کارشناسی در خصوص ارزیابی ملک صنعتی به پلاک ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی به آدرس تهران کیلومتر پنجم اتوبان شهید متوسلیان (جاده قدیم کرج) موسوم به ملک صنعتی پلاسکو کار با مختصات 3947876-528651

گزارش تکمیلی

با توجه سوال مطرح شده در خصوص گزارش ((گزارش کارشناسی ملک مذکور اصلاح و ارزش شرکت در صورت خرید نقدی و خرید اقساطی و ارزش مجوزهای شهرداری به تفکیک در آن مشخص گردد)) در پاسخ

الف) اصولا کارشناسی های انجام شده در ارزیابی املاک و مستحقات آن بر مبنای ارزش روز و بر مبنای خرید نقدی بررسی و محاسبه می گردد و کارشناس مجاز به ارزیابی بر اساس قسطی نمی باشد هر چند در مباحثه نامه ها بر اساس نیاز و توافق طرفین می توانند به هر شکلی (مثلا بخشی نقد و مابقی تسهیلات و یا بخشی نقد و بخشی تهاتر و شکل های دیگری استفاده کنند) انجام پذیرد

و این ارزیابی بر اساس ارزش نقد محاسبه گردیده است

ب) ارزش مجوزهای شهرداری در بخش پروانه و پایانکار صادره در ارزیابی محاسبه گردید اگر منظور توافق نامه فی مابین شهرداری و مالک ملک مذکور می باشد این توافق نامه در سال 1388 بوده و بخشی نقدی پرداخت شده و بخش دیگر چک هایی بوده که به تالیف مانده و پیگیری بعدی جهت صدور مجوزات لازم انجام نشده و اعلام نگردیده است و همچنین در بندهای بعدی توافق نامه آمده که در صورت عدم تسویه حساب چک ها این توافق نامه باطل می گردد و محدودیت زمانی دارد

در نتیجه این توافق نامه تا زمانی که تایید نهایی نشده و شهرداری پروانه و تغییر کاربری آن را اعلام نکرده باشد فاقد ارزیابی و محاسبه می باشد و با توجه به زمان طولانی طی شده فقط جهت اطلاع بوده است و

گیات کارشناسان نیز به درستی در ارزیابی این موضوع را لحاظ نموده اند

لازم بذکر هر زمان مالک با حضور در شهرداری و احیا کردن توافق نامه اقدام عملی نموده و مجوزات

تغییر کاربری و با مجوزات پروانه را گرفته قابل محاسبه و تجدید کارشناسی می باشد

مهندس احمد رمضان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۵۱۶۶۱-۰۳۶۵



حسین بهرام پور  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۵۱۶۶۱-۰۳۶۵

حمید نیک نژاد  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۵۱۶۶۱-۰۳۶۵

Scanned with CamScanner



شماره: 404.710  
تاریخ: 1404.07.10

بسمه تعالی  
پلاک 2076 فرعی از 1 اصلی  
تهران - بزرگراه فتح - نبش خ عمار

هیات کارشناسان  
حمید نیک نژاد / حسین بهرام پور /  
احمد رمضانی

## جناب آقای دکتر مجید قلی پور

مدیرعامل محترم بیمه آرمان

با اهدا سلام

احتراما عطف به درخواست شماره ۱/۱۴۰۴/۶۸۴۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ آن شرکت محترم به هیات کارشناسان ۱- حمید نیک نژاد ۲- حسین بهرام پور ۳- احمد رمضانی با موضوع انجام کارشناسی در خصوص ارزیابی ملک صنعتی به پلاک ثبتی 2076 فرعی از 1 اصلی به ادرس تهران کیلومتر پنجم اتوبان شهید متوسلیان (جاده قدیم کرج) موسوم به ملک صنعتی پلاسکو کار با مختصات 3947876-528651

برابر گزارش ارسالی مورخ 1404.07.03 ارزیابی ملک بمبلغ 3.220.000.000.000 تومان برآورد گردیده است

لذا برابر تعرفه مصوب سال ۱۴۰۲ قانون کارشناسان رسمی دادگستری حق الزحمه کارشناسی با ایاب و ذهاب برای هر کارشناس بمبلغ 120.000.000 تومان می باشد و مجموعا برای هیات سه نفره بمبلغ 360.000.000 تومان می باشد خواهشمند است دستورات مقتضی مبنی بر پرداخت را صادر فرمایند ///

هیات کارشناسان

IR0602 2034 0403 0802 8842 5001

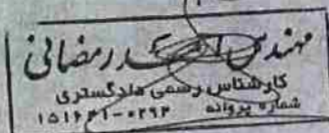
حمید نیک نژاد

IR0201 6000 0000 0010 0559 8701

حسین بهرام پور

IR1905 8039 0571 3023 7736 0001

احمد رمضانی





گروه سرمایه گذاری سایپا  
(سهامی عام)

به نام خدا

شماره: ۱۴۰۴/۱۸۵۲ تاریخ: ۱۴۰۴/۷/۸ پیوست:

جناب آقای مجید قلی پور  
مدیرعامل محترم شرکت بیمه آرمان

با سلام

احتراماً، با توجه به تحویل پاکت ها به منظور شرکت در مزایده، به آگاهی می رساند، متعاقب بازگشایی پاکت ها در مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ و مصوبه هیأت مدیره ۳۳۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸ آن شرکت به عنوان برنده مزایده انتخاب گردید. با توجه به شرایط مزایده و مصوبه کمیسیون معاملات لازم است:

۱- ظرف مدت ۱۰ روز تقریبی (حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۸) ضمن حضور در شرکت نسبت به امضاء مبایعه نامه اقدام شود.

۲- همزمان با امضاء مبایعه نامه نسبت به تسویه حساب بخش نقدی و تهاتر به مبلغ ۱۶,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال مطابق با شرایط ذکر شده در آگهی مزایده تا ۱۰ روز آینده اقدام شود.

۳- همچنین نسبت به تحویل ۱۰ فقره چک صیادی ثبت شده در سامانه صیاد، هر کدام به مبلغ ۱۶,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال از تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۸ در فاصله زمانی دو ماهه، به شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا، تحویل گردد.

داود عبداللہی

سرپرست شرکت





شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)  
«صورتجلسه شماره ۴ هیئت مدیره»  
شماره ثبت ۴۱۹۸۰۱ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۷۱۸۲۳۷

محل تشکیل: دفتر مرکزی بیمه آرمان	تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۸	ساعت: ۱۰:۰۰	رئیس جلسه: رضا آقابابایی
شرکت کنندگان: رضا آقابابایی، علی عیدی زاده نازگ موسی، مجید قلی پور، محمد رضا درمانلو، مریم کلهری زاده			
دستور جلسه: ۱- ملک پلاسکو کار گروه سرمایه گذاری سایپا			
خلاصه مذاکرات و مصوبات:			
<p>در راستای مصوبات هیات مدیره شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) در راستای وصول مطالبات خود از گروه خودروسازی سایپا بالغ بر مبلغ ۱ همت، با شرکت در مزایده فروش املاک متعلق به گروه خودروسازی سایپا و شرکت سرمایه گذاری سایپا برنده مزایده ملک پلاسکو کار سایپا شده است برحسب شرایط رسمی اعلامی خودروسازی سایپا و سرمایه گذاری سایپا مقرر است ۵۰٪ ارزش ملک از محل مطالبات حال شده بیمه آرمان و بخشی نیز به صورت نقدی پرداخت گردد. شرکت بیمه آرمان بابت الباقی ثمن ملک مصوب نمود. طبق قوانین مزایده به صورت اقساط ۱۸ ماهه، تعداد ۹ فقره چک به فواصل هر دو ماه یک بار صادر و تحویل شرکت سرمایه گذاری سایپا نماید. و همزمان چک های صادره از محل حق بیمه نامه های صادره جهت شرکت کارگزاری سایپا تأمین می گردد و کارگزاری متعهد به معرفی بیمه نامه ها حداقل به میزان چک های صادره می گردد مقرر گردید این موضوع به صورت توافق نامه ی ۴ جانبه تدوین و امضاء خواهد شد.</p>			

سمت	رئیس هیئت مدیره	نائب رئیس هیئت مدیره	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل	قائم مقام و عضو هیات مدیره	عضو و دبیر هیئت مدیره
نام شخص	رضا آقابابایی	علی عیدی زاده نازگ موسی	مجید قلی پور	محمد رضا درمانلو	مریم کلهری زاده
محل امضاء					

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۵  
شماره: ۱/۱۴۰۴/۶۳۵۶  
پیوست:

بسمه تعالی



سرکار خانم بیانی

مدیر محترم نظارت بر ناشران درج شده

با سلام

احتراماً؛ بدینوسیله عطف به نامه با شماره پیگیری ۱۴۱۴۷۵۶ موارد ذیل جهت استحضار تقدیم می‌گردد:

- (۱) در خصوص بند ۱ مصوبه هیأت مدیره و مستندات مربوط به شرکت در مزایده فروش ملک گروه سرمایه‌گذاری سایپا موسوم به پلاسکوکار به شرح پیوست تقدیم می‌شود.
- (۲) قرارداد مربوطه پس از امضاء افشاء می‌گردد.
- (۳) تأمین مالی قرارداد خرید ملک مذکور به صورت مبلغ ۶۰۶۵ میلیارد ریال نقدی و ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال تهاتر با مطالبات از شرکت تولیدی سایپا و مابقی معادل ۱۶۰۶۵ میلیارد ریال از محل صدور بیمه نامه طی مدت ۲۰ ماه از تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۸ به بعد.
- (۴) معامله مورد نظر مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت و یا اشخاص وابسته نمی‌باشد.

  
مجید قلی پور

مدیر عامل و عضو هیأت مدیره



نشانی: تهران، بلوار میرداماد، خیابان  
شمس تبریزی جنوبی پلاک ۴  
تلفن: ۰۲۶۴۰۳۸۹۰-۹  
دورنگار: ۰۲۶۲۷۴۳۹۰  
تلفن گویا: ۰۲۱-۲۸۵۶



پروپزال خرید ملک پلاسکوکار

پاییز ۱۴۰۴

## فهرست مطالب

۱- مقدمه	۲.....
۲- معرفی ملک	۲.....
۲-۱- نشانی ملک	۸.....
۲-۲- ابعاد ملک	۸.....
۲-۳- مشخصات عرصه	۸.....
۲-۴- انشعابات	۸.....
۲-۵- اعیانی‌ها	۹.....
۳- نحوه تأمین مالی و جریان نقدی	۱۳.....
۴- تحلیل ریسک و اقدامات کنترلی	۱۳.....
۵- منافع استراتژیک برای گروه مالی گردشگری	۱۴.....
۶- توجیه اقتصادی طرح	۱۵.....
۶-۱- سناریو اول: فروش ملک در وضعیت فعلی	۱۵.....
۶-۲- سناریو دوم: فروش پس از انجام تعمیرات و نوسازی	۱۶.....
۶-۳- سناریو سوم: فروش پس از تغییر کاربری به تجاری	۱۷.....
۷- آنالیز ارزش خالص فعلی سرمایه‌گذاری	۱۸.....

## ۱- مقدمه

در این گزارش ضمن بررسی ابعاد مختلف خرید ملک پلاسکوکار که در ادامه به رئوس مهم آنها اشاره می‌شود، به بررسی طرح مذکور پرداخته شده است.

شرکت بیمه آرمان در نظر دارد ملکی به نام «پلاسکوکار» متعلق به شرکت سایپا را با هدف سرمایه‌گذاری و ایجاد درآمد پایدار خریداری نماید.

این ملک یکی از دارایی‌های ممتاز صنعتی - اداری در محدوده غرب تهران محسوب می‌شود. کل ثمن معامله حدود ۳۲۱۳ میلیارد تومان برآورد شده است که ترکیب تأمین مالی آن شامل: ۱۰۰۰ میلیارد تومان از محل تهاتر مطالبات بیمه آرمان از سایپا، ۶۰۶.۵ میلیارد تومان پرداخت نقدی و ۱۶۰۶.۵ میلیارد تومان از محل صدور بیمه‌نامه‌های شخص ثالث برای محصولات سایپا طی ۲۰ ماه است. این ساختار پرداخت ضمن تسهیل معامله، موجب تداوم همکاری تجاری میان بیمه آرمان و گروه سایپا نیز خواهد شد.

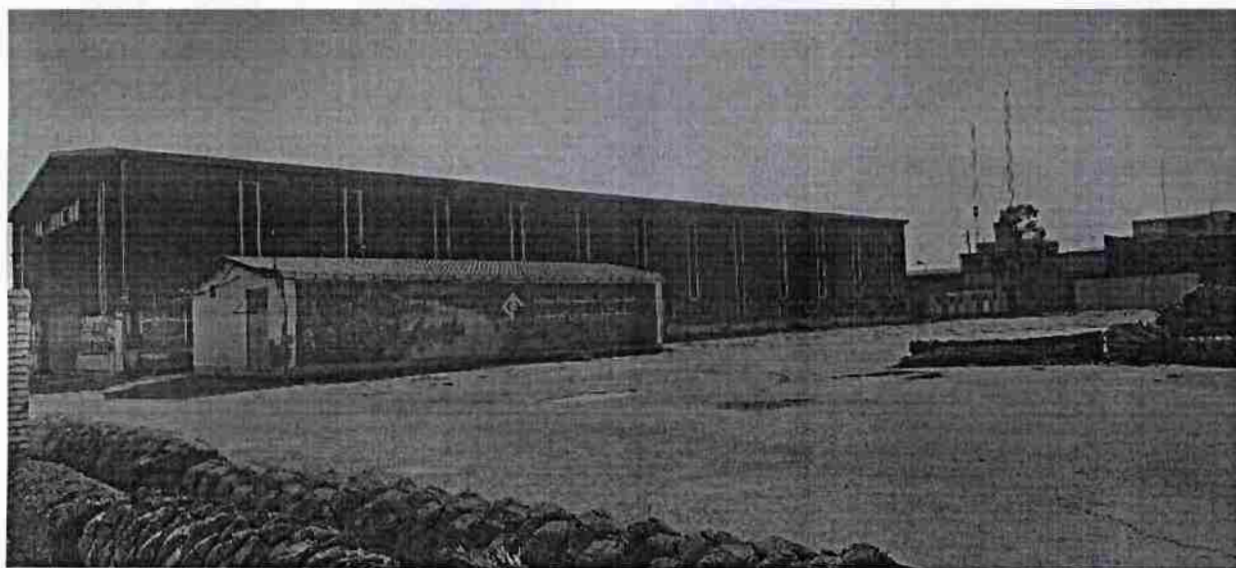
## ۲- معرفی ملک

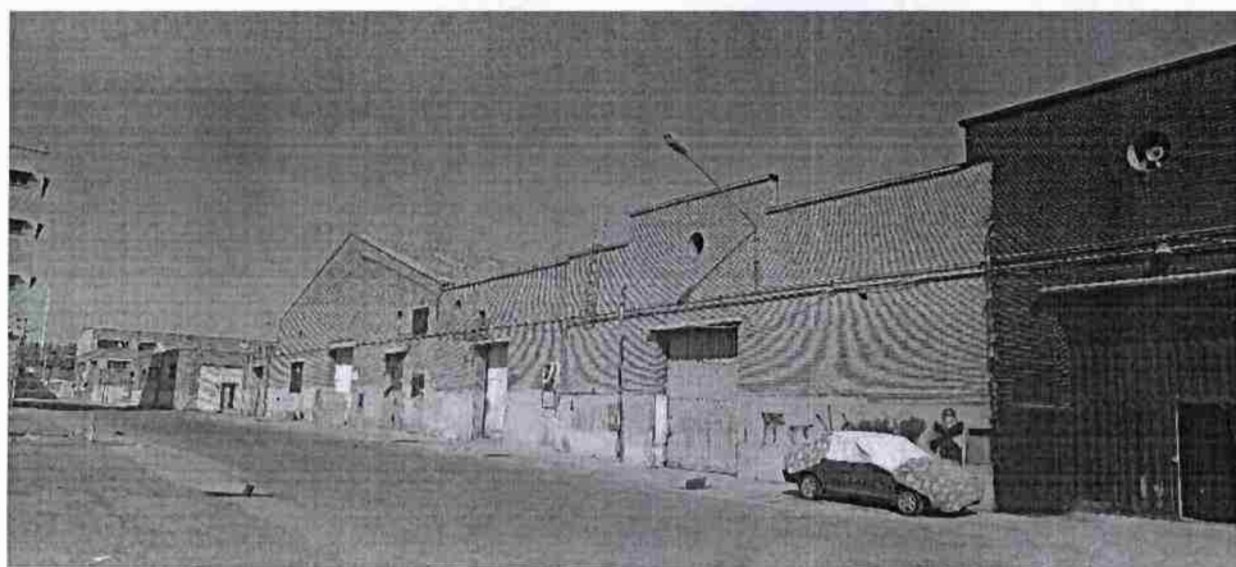
ملک پلاسکوکار در منطقه‌ای واقع شده که به دلیل مجاورت با محورهای ترانزیتی غرب تهران (جاده فتح، اتوبان‌های آزادگان و شهید لشگری) دارای پتانسیل بالای بهره‌برداری تجاری، انبارداری و اداری است.

ملک خالی و آماده تحویل بوده و با توجه به وسعت اعیان، امکان بهره‌برداری چندمنظوره (ترکیب فضاهای اداری و سوله‌های صنعتی) را دارد.

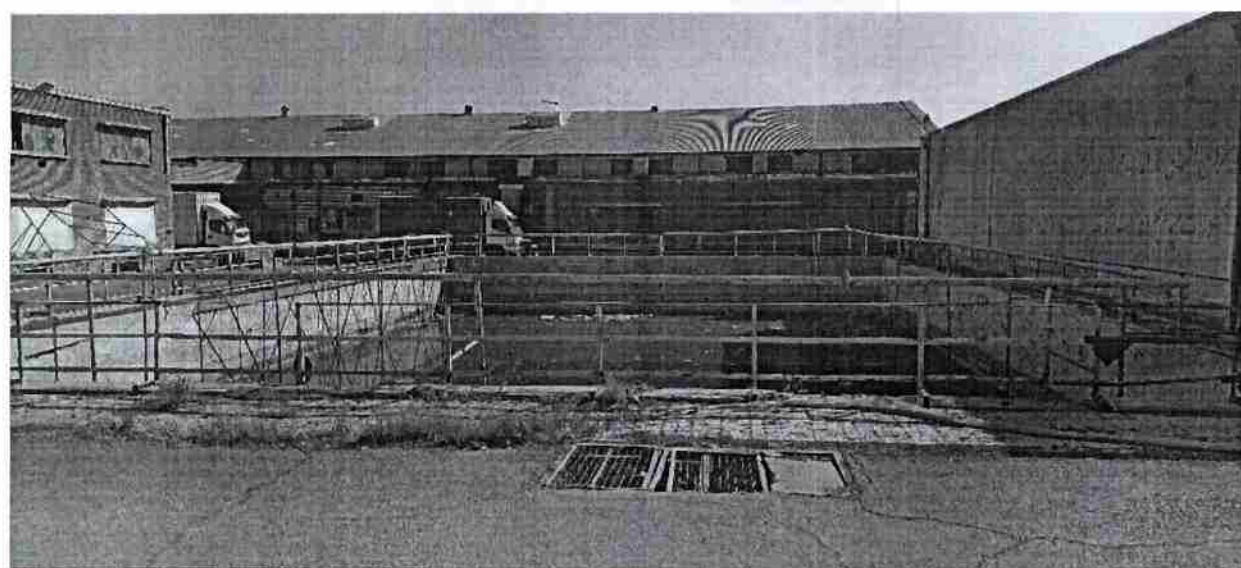
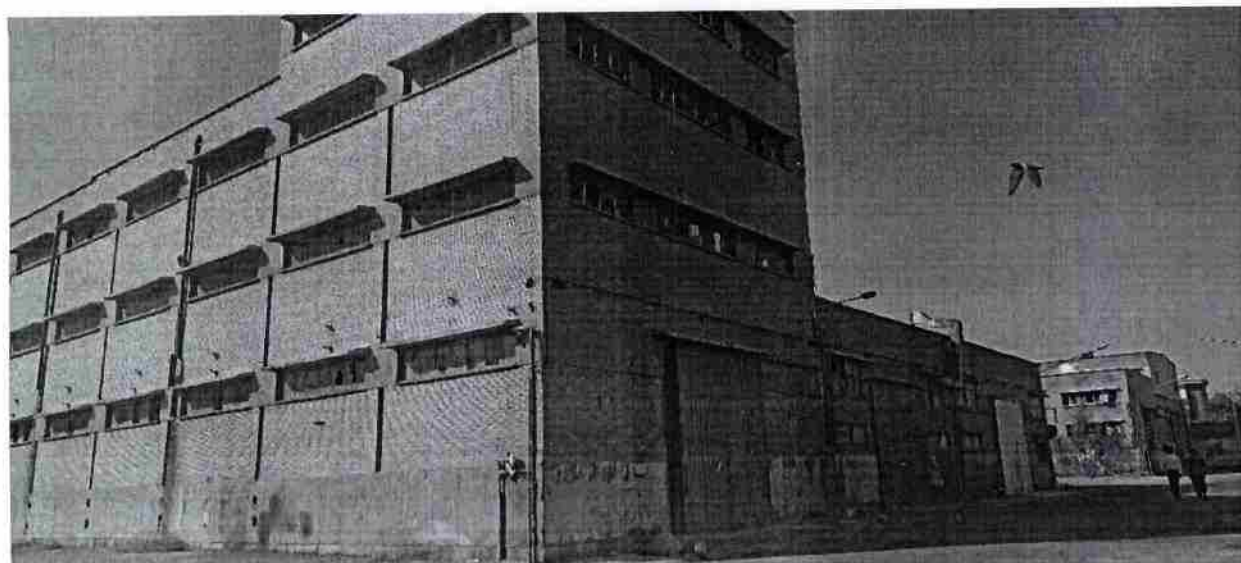
کاربری فعلی ملک به گونه‌ای است که می‌تواند با حداقل هزینه بازسازی و تجهیز، به یک مجموعه درآمدزا تبدیل شود. اعم از اجاره به شرکت‌های لجستیکی، واحدهای صنعتی سبک، یا شرکت‌های زیرمجموعه گروه مالی گردشگری. در ادامه تعدادی از نماهای داخلی ملک پلاسکوکار قابل مشاهده است.











## ۱-۲- نشانی ملک

نشانی ملک تهران، بزرگراه شهید متوسلیان (فتح)، بین خیابان شهید ارادقی و خیابان عمار، پلاک ۱۹۲ است.

## ۲-۲- ابعاد ملک

به حکایت تصویر گواهی پایان کار ساختمان شماره ۹۲۰۴۴۰۵۵ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۳ صادره از منطقه ۹ شهرداری تهران، مساحت زمین طبق سند ۵۲۳۷۲.۵ مترمربع و پس از اصلاحی ۵۱۰۵۵.۷ مترمربع می باشد. هم چنین مساحت کل زیربنا ۲۶۱۵۲.۹۵ مترمربع شامل: ۳۵۲۳.۲۵ مترمربع ساختمان اداری، ۱۲۷۱۷.۶ متر مربع ساختمان صنعتی، ۹۰۰۳.۱۰ مترمربع انبار صنعتی، ۸۸۹ مترمربع تاسیسات صنعتی می باشد.

## ۳-۲- مشخصات عرصه

عرصه ملک به پلاک ثبتی ۱/۲۰۷۶ بخش ۱۲ تهران (ملک مورد نظر که تجمیع شده ۲۵ بلاک فرعی است)، زمینی محصور و چند ضلعی است به مساحت ۵۲۳۷۲.۵ مترمربع که از سمت شمال با ۳ درب و دیوار آجری و نرده کوتاه فوقانی، با طول مجموع تقریبی حدود ۳۱۰ متر، بر جنوبی بزرگراه فتح (جاده قدیم کرج)، از سمت شرق با دیوار آجری حد احداثات موجود در پلاک با مجموع طول تقریبی حدود ۱۳۵ متر بر غربی خیابان ۱۲ متری ارادقی، از سمت جنوب با دیوار آجری حد احداثات موجود در بلاک با مجموع طول تقریبی حدود ۳۶۰ متر به پلاکهای جنوبی و از سمت غرب با دیوار آجری حد احداثات موجود در پلاک با مجموع طول تقریبی حدود ۱۹۰ متر بر شرقی خیابان ۱۲ متری عمار مستقر گردیده است.

یک استخر به عمق حدود ۳ متر و مساحت حدود ۵۲۰ مترمربع در هسته مرکزی عرصه پلاک ثبتی مورد نظر احداث شده است. ساختمانهای موجود در پلاک ثبتی و محوطه پلاک ثبتی دارای پوشش محوطه (خارج از ابنیه احداثی) اغلب از نوع آسفالت می باشد.

## ۴-۲- انشعابات

ملک دارای پست برق اختصاصی، پست اختصاصی گاز، انشعاب آب شهری، یک منبع آب هوایی و یک حلقه چاه عمیق (بنا به اظهار نماینده شرکت سرمایه گذاری سایبا فاقد مجوز بهره برداری) می باشد.

## ۲-۵- اعیانی‌ها

اعیانی‌های موجود در پلاک تعدادی ساختمان صنعتی (سوله) با ارتفاع‌های متفاوت، همراه با دو ساختمان اداری و مهندسی و ساختمان انتظامات با مجموع مساحت موجود تقریبی ۲۰,۸۷۰ مترمربع هستند که در سرتاسر پلاک ثبتی جانمایی شده‌اند و شامل موارد زیر می‌باشند:

مبار

## ۱) ساختمان انتظامات

ساختمانی یک طبقه با سیستم باربر از نوع نیمه فلزی است که با مساحت تقریبی ۱۱۵ مترمربع، در شمال شرقی پلاک ثبتی و جنب درب ورودی مجموعه جانمایی شده و مشتمل بر هال، دو اتاق، سرویس بهداشتی و آبدار خانه با پوشش کف از نوع سرامیک و نمای از جنس سیمان سفید می‌باشد.

## ۲) انبار قالب

این مجموعه که در منتهی علیه شمال شرقی پلاک ثبتی واقع شده‌اند، یک ساختمان صنعتی (سوله با دهانه ۱۲ متر) هستند که همراه با ساختمانهای جانبی آن مساحتی در حدود ۶۸۵ مترمربع داشته و به عنوان انبار قالب شناخته می‌شوند سیستم باربر این سوله‌ها از نوع قاب فلزی جان ثابت، پوشش سقف آنها از نوع ورق موجدار فلزی، پوشش کف این ساختمانها از نوع بتنی و نمای آنها از جنس سیمان سفید است.

## ۳) ساختمان سوله ۱

این ساختمان یک ساختمان صنعتی (سوله) با مساحت تقریبی ۶۸۱ مترمربع است که در سمت شمال شرقی محوطه پلاک ثبتی جانمایی و احداث شده است. سازه باربر این ساختمان از نوع قاب فلزی با ارتفاع تاج حدود ۱۰ متر است که باطول تقریبی ۲۲ متر دارای پوشش کف از جنس بتنی و پوشش سقف از جنس ورق فلزی موجدار می‌باشد.

#### (۴) ساختمان‌های سوله ۲، ۳ و ۴

این ساختمانها که با مجموع مساحت تقریبی ۳,۲۴۸ مترمربع، متشکل از ۲ دهانه سوله بهم جسییده، با دهانه ۱۴ متر و یک ساختمان با دهانه ۶ متر و ارتفاع ۶ متر اسکلت فلزی با سقف از نوع تیر و دال بتن آرمه به طول حدود ۶۸ متر در منتهی علیه شرقی پلاک ثبتی احداث شده است سیستم باربر این سوله ها از نوع قاب فلزی است و پوشش کف آنها از نوع آسفالت می باشد.

#### (۵) ساختمان اداری شماره یک

ساختمانی با دو طبقه (همکف + یک طبقه روی همکف) با مساحت مجموع تقریبی ۹۴۰ مترمربع در مقابل درب اصلی شمالی احداث شده است که به ساختمان اداری مشهور است. سازه باربر این ساختمان از نوع اسکلت فلزی است و پوشش کف آن از نوع موزاییک و نمای آن از جنس سیمان سفید است.

#### (۶) ساختمان اداری شماره دو

این ساختمان ۱.۵ طبقه با مساحت حدود ۱,۰۱۵ مترمربع در قسمت غربی ساختمان اداری شماره یک با سیستم باربری از نوع اسکلت فلزی و نمای سیمانی است که بعنوان ساختمان اداری در دست بهره‌برداری است.

#### (۷) ساختمان مهندسی

ساختمانی دو طبقه با سیستم باربر از نوع اسکلت فلزی، نمای سیمانی و پنجره های فلزی باحفاظ، در بخش شمالی پلاک ثبتی و همجوار بزرگراه فتح احداث شده که بعنوان ساختمان مهندسی شناخته می‌شود.

#### (۸) ساختمان‌های برنامه‌ریزی آموزشی

در ضلع غربی ساختمان مهندسی و در شمال پلاک ثبتی (همجوار بزرگراه فتح)، دو ساختمان مشابه به فاصله تقریبی ۱۰ متر از یکدیگر اجرا شده‌اند که تحت عنوان ساختمانهای برنامه ریزی آموزشی شناخته می‌شوند. هر یک از این ساختمانها که دارای حدود ۱,۵۳۰ مترمربع مساحت هستند، متشکل از یک سوله با دهانه تقریبی ۱۶

متر (ارتفاع سقف حدود ۱۰ متر) و یک ساختمان با سازه فلزی و سقف تیرچه و بلوک می‌باشند که مجموعاً دهانه‌ای به طول ۲۷ متر را ایجاد نموده‌اند.

#### ۹) ساختمان‌های انبار

در سمت شرقی استخر و بخش میانی پلاک ثبتی، یک سوله دو طبقه و یک ساختمان یک طبقه و یک پست برق با مساحت مجموع تقریبی ۱,۱۲۰ مترمربع احداث شده است. ساختمان بخش غربی این قسمت، یک سوله قدیمی دو طبقه با ارتفاع سقف حدود ۷ متر و عرض دهانه حدود ۱۶ متر و نمای آجری است و ساختمان بخش شرقی این قسمت، (همراه با ساختمان پست برق)، یک ساختمان با اسکلت فلزی و سقف از نوع تیرچه بلوک و پوشش کف از جنس موزائیک می‌باشد.

#### ۱۰) ساختمانهای برنامه‌سازی

این ساختمانها با مساحت مجموع تقریبی ۴,۳۸۰ مترمربع، متشکل از ۴ دهانه سوله و ساختمانهای واسط سوله‌هاست که در جنوبی ترین بخش پلاک ثبتی جانمایی واحداث شده‌اند. ارتفاع بزرگترین سوله این بخش از ۶ متر تا ۸ متر متغیر بوده و دهانه آن در حدود ۲۶ متر است. سیستم باربر ساختمانهای واسط که در اولین دهانه و سومین دهانه اجرا شده‌اند از نوع سازه فلزی با سقف از نوع تیر و دال می‌باشد.

#### ۱۱) ساختمان‌های تولید

در میانه پلاک ثبتی، دو سوله بهم چسبیده با عرض دهانه حدود ۱۲ متر و ارتفاع متغیر از ۱۲ متر تا ۱۶ متر، همراه با یک ساختمان یک طبقه با عرض حدود ۱۴ متر (در شمال این سوله‌ها)، با مساحت مجموع حدود ۲,۱۶۶ مترمربع احداث شده‌اند که مجموعاً به عنوان سالن تولید شناخته می‌شوند پوشش سقف سوله‌ها که سیستم باربر آنها از نوع قاب فولادی با خرپای سقف می‌باشد، از نوع ورق موجدار فلزی و پوشش سقف ساختمان شمالی که سیستم باربر آن از نوع اسکلت فلزی است، از جنس تیرچه و بلوک می‌باشد. پوشش کف ساختمانهای این بخش از نوع بتن و پوشش دیوارهای آنها از نوع آجر است.

## (۱۲) ساختمان صنعتی قدیمی

این ساختمانها که در منتهی علیه جنوب غربی پلاک ثبتي احداث شده‌اند متشکل از دو سوله بهم چسبیده به مساحت مجموع تقریبی ۱,۹۷۶ مترمربع می باشد. سیستم باربر هر یک از این سوله ها که دارای عرض دهانه حدود ۱۳ متر می باشند، از نوع قاب فلزی با خرابای سقف است و ارتفاع متوسط سقف آنها در حدود ۷.۵ متر و پوشش کف آنها از نوع بتن می باشد.

## (۱۳) ساختمان صنعتی جدید

این ساختمان که قدمت آن در حدود ۲۰ سال است، یک سوله یک دهانه (عرض دهانه حدود ۳۱ متر) با سیستم باربر از نوع قاب فلزی جان متغیر و خرابای سقف است که با مساحت حدود ۲,۴۱۲ متر مربع، دارای ارتفاع سقف متغیر از ۱۲ متر تا ۱۴ متر است. پوشش دیوارهای این سوله ترکیبی از آجر و ساندویچ پنل، پوشش کف سوله از جنس بتن و نمای آن ترکیبی از سنگ و شیشه است.

### ۳- نحوه تأمین مالی و جریان نقدی

جدول ۱ نحوه تأمین مالی خرید ملک پلاسکو کار را نشان می‌دهد. بر اساس اطلاعات مندرج در این جدول منابع تأمین مالی خرید این ملک از سه محل مطالبات از سایپا، پرداخت نقدی و صدور بیمه‌نامه می‌باشد.

جدول ۱: نحوه تأمین مالی خرید ملک پلاسکو کار

جزء پرداخت	مبلغ (میلیارد تومان)	روش تأمین	توضیح
مطالبات از سایپا	۱۰۰۰	تهاتر مستقیم مطالبات	کاهش حساب‌های دریافتنی
پرداخت نقدی	۶۰۶.۵	منابع نقدی شرکت	در زمان عقد قرارداد
صدور بیمه‌نامه	۱۶۰۶.۵	فروش بیمه‌نامه به سایپا طی ۲۰ ماه	ایجاد جریان درآمدی مستمر

این ترکیب باعث می‌شود بیمه آرمان بدون فشار مالی فوری، از محل درآمدهای عملیاتی خود معامله را تکمیل کند.

بازه‌ی زمان تخمین زده شده برای وصول مطالبات بیمه آرمان از شرکت سایپا که حدود ۱۰۰۰ میلیارد تومان برآورد می‌شود با توجه به سنوات گذشته حدود ۱۸ ماه برآورد شده است، که در محاسبات مربوط به توجیه اقتصادی طرح در نظر گرفته می‌شود.

### ۴- تحلیل ریسک و اقدامات کنترلی

شناسایی ریسک در پروژه‌های خرید و فروش املاک اهمیت بسزایی دارد. مدیریت این ریسک‌ها نیاز به مطالعه دقیق دارد. مدیران نیاز به ارزیابی، کنترل و نظارت مستمر ریسک‌ها دارند تا پروژه‌ها را در مسیر خود نگه دارند، اما حتی قبل از آن، باید آنها را شناسایی کنند، علل آنها را درک کنند و پیامدهایی که ممکن است بر پروژه داشته باشند را بدانند. در حالی که بیشتر ریسک‌ها غیرقابل پیش‌بینی هستند، اقدامات قوی برای کاهش آنها از قبل می‌تواند از مواجهه با هزینه و زمان ناشی از آنها جلوگیری کند. همه چیز با شناسایی ریسک شروع می‌شود، جایی که مدیر باید مسائل احتمالی را که احتمالاً بر پروژه آنها تأثیر می‌گذارد تعیین کند. کمی‌سازی و برنامه‌ریزی گام بعدی برای مدیریت آنهاست. به غیر از برنامه ریزی پیشگیرانه، نظارت و کنترل واکنش، راه طولانی در مهار خطرات و به حداقل رساندن تأثیر آنها دارد. مدیران باید معیارها و نقاط عطف ریسک را همیشه رصد کنند و همچنین

اثر بخشی اقدامات مدیریت ریسک را دنبال کنند. یک رویکرد پیشگیرانه برای مدیریت ریسک می تواند در درازمدت باعث صرفه جویی در هزینه و زمان زیادی برای کسب و کارها شود. جدول ۲، ریسک های قابل انتظار و راهکارهای کنترل آنها را در این پروژه نشان می دهد.

جدول ۲: ریسک های قابل انتظار و راهکارهای کنترل آنها

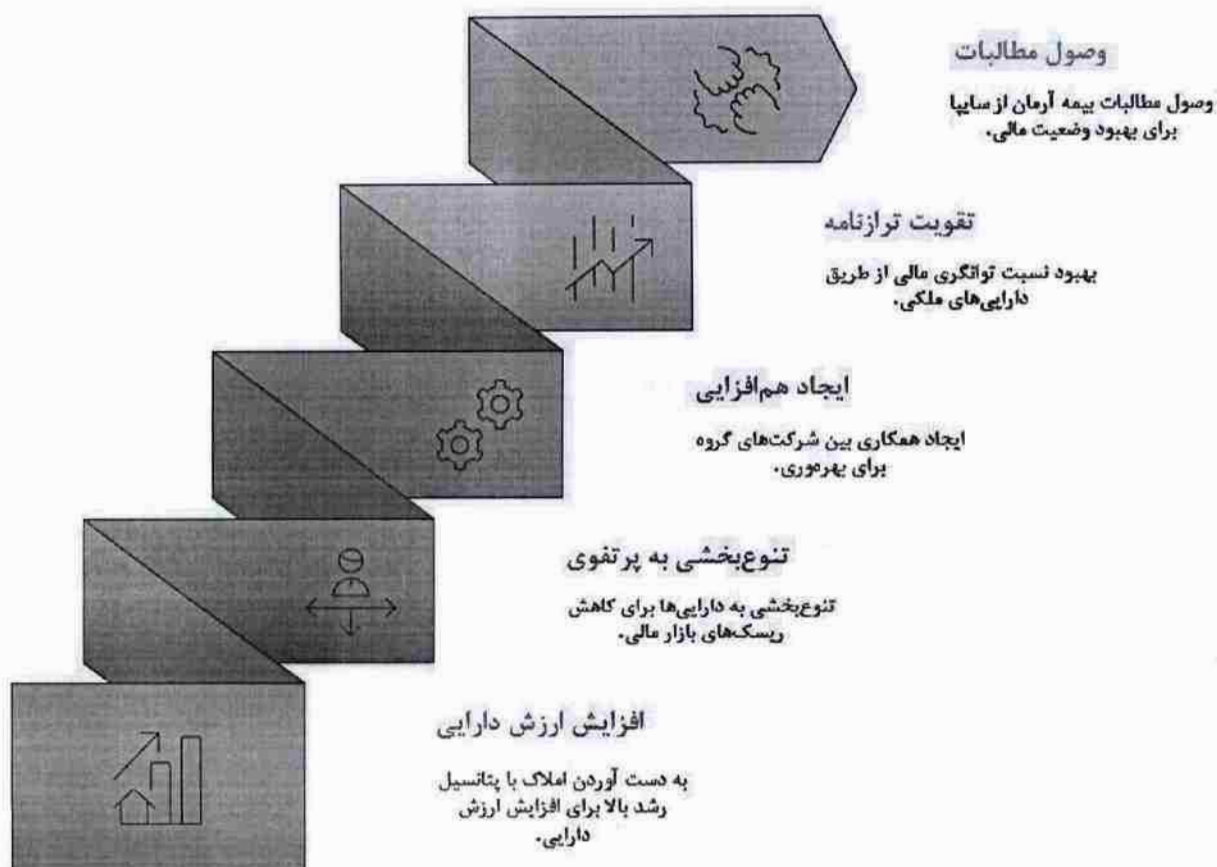
نوع ریسک	توضیح	راهکار کنترل
حقوقی	انتقال سند و تهاتر مطالبات	تنظیم قرارداد رسمی با تأیید حسابرسی
مالی	تأخیر در خرید بیمه نامه توسط سایپا	منفعت سایپا در وصول مطالبات خود از بیمه آرمان
بازار ملک	تغییر ارزش املاک صنعتی	-
نقدشوندگی	دشواری فروش در کوتاه مدت	قابلیت اجاره و ایجاد جریان نقد

#### ۵- منافع استراتژیک برای گروه مالی گردشگری

به طور کلی منافع خرید این ملک برای گروه مالی گردشگری شامل موارد زیر است:

- ✓ افزایش ارزش دارایی های مشهود گروه از طریق تملک ملکی با پتانسیل رشد بالا؛
- ✓ تنوع بخشی پرتفوی دارایی ها و کاهش ریسک نوسان بازارهای مالی؛
- ✓ ایجاد هم افزایی بین شرکت های گروه (امکان بهره برداری مشترک، ایجاد درآمد پایدار، یا استفاده در طرح های ساختمانی گروه گردشگری)؛
- ✓ تقویت ترازنامه بیمه آرمان و بهبود نسبت توانگری مالی از محل افزایش دارایی های ملکی با ارزش واقعی.
- ✓ وصول مطالبات بیمه آرمان از شرکت سایپا بابت صدور بیمه نامه در سنوات گذشته.

## دستیابی به منافع استراتژیک



## ۶- توجیه اقتصادی طرح

به‌منظور ارزیابی جامع توجیه اقتصادی خرید ملک پلاسکوکار، سه سناریوی اصلی مورد بررسی قرار گرفته است که نشان‌دهنده مسیرهای مختلف ارزش‌افزایی دارایی در کوتاه‌مدت و میان‌مدت می‌باشند.

## ۱-۶- سناریو اول: فروش ملک در وضعیت فعلی

در این سناریو فرض می‌شود ملک بلافاصله پس از تملک، بدون انجام هیچ‌گونه تعمیرات یا تغییر کاربری، در بازار عرضه گردد.

• **وضعیت ملک:** خالی و آماده تحویل، با سازه‌های صنعتی و اداری سالم اما نیازمند به نوسازی و تعمیرات

- ارزش فروش برآوردی: با توجه به معاملات اخیر محدوده جاده فتح، ارزش کل تخمینی حدود ۳۰۲۰۰ میلیارد تومان برآورد می‌شود.
- نکته کلیدی: در این حالت فروش فوری ملک می‌تواند نقدشوندگی سریع دارایی را برای بیمه آرمان به همراه داشته باشد و ریسک بازار را به حداقل برساند. همچنین دریافت نقد پول حاصل از فروش در حال حاضر و پرداخت مطالبات سایپا به صورت زمان دار می‌تواند منافی منتج از ارزش زمان پول برای بیمه آرمان ایجاد کند.
- نتیجه: مناسب برای خروج سریع از سرمایه‌گذاری در صورت نیاز به نقدینگی، با حداقل ریسک اما بدون ایجاد ارزش افزوده.

#### ۶-۲- سناریو دوم: فروش پس از انجام تعمیرات و نوسازی

در این سناریو فرض بر آن است که بیمه آرمان طی ۶ ماه اقدام به بهسازی و تعمیرات اساسی در ملک کند (ترمیم سوله‌ها، به‌روزرسانی تأسیسات، بهبود محوطه و زیباسازی ظاهری) تا ملک به شرایط مطلوب بهره‌برداری یا اجاره برسد. در این سناریو برآورد پارامترهای زیر در دست بررسی و برآورد است:

✓ هزینه‌های پیش‌بینی‌شده تعمیرات

✓ افزایش ارزش ملک پس از نوسازی

✓ افزایش ارزش نسبت به وضعیت فعلی

این سناریو نسبت به حالت فروش فوری، بازده قابل توجهی با ریسک پایین‌تر از پروژه‌های ساختمانی بزرگ دارد و می‌تواند گزینه ایده‌آل برای ارزش‌افزایی کوتاه‌مدت باشد.

**۶-۳- سناریو سوم: فروش پس از تغییر کاربری به تجاری**

در این سناریو فرض می‌شود بیمه آرمان با همکاری شهرداری و مراجع ذی‌ربط اقدام به تغییر کاربری بخشی از ملک از صنعتی به تجاری نماید. این اقدام می‌تواند ارزش زمین را به‌صورت قابل‌ملاحظه‌ای افزایش دهد. در این سناریو برآورد پارامترهای زیر در دست بررسی و برآورد است:

✓ مدت زمان برآوردی اخذ مجوز و آماده‌سازی

✓ هزینه‌های پیش‌بینی‌شده (شامل تغییر کاربری، طراحی و آماده‌سازی)

✓ ارزش فروش برآوردی پس از تغییر کاربری

این سناریو بیشترین بازده اقتصادی را دارد اما نیازمند سرمایه‌گذاری زمانی و مدیریتی بیشتر و هماهنگی با مراجع قانونی است.

## ۷- آنالیز ارزش خالص فعلی سرمایه‌گذاری

در حال حاضر با توجه به اطلاعات در اختیار تنها به محاسبه جریان نقدی و ارزیابی توجیه اقتصادی طرح در سناریو ۱ می‌پردازیم. بر این اساس در این بخش بر اساس آنچه در بخش‌های قبل مورد اشاره قرار گرفت، ارزش خالص فعلی پروژه (NPV)، محاسبه می‌شود. لازم به ذکر است برای محاسبات مربوط به NPV، نرخ تنزیل ۲۲.۵٪ را لحاظ می‌کنیم. این نرخ همان نرخ تنزیل سالانه بانکی یا سودی که می‌توانست در سرمایه‌گذاری جایگزین به دست بیاید، می‌باشد. به طور کلی میزان NPV از رابطه‌ی زیر محاسبه می‌شود.

$$NPV = \sum_{t=0}^4 \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

جدول ۲ پارامترهای ارزیابی توجیه اقتصادی طرح، جدول ۳ شرایط پرداخت، و جدول ۴ جریان نقدی طرح به همراه نتایج ارزیابی توجیه اقتصادی طرح را ارائه می‌کند.

جدول ۲: پارامترهای ارزیابی توجیه اقتصادی طرح

پارامترها	مقادیر
نرخ تنزیل (سالانه)	۲۲.۵٪

جدول ۳: شرایط پرداخت

شرایط پرداخت	مقدار
ثمن معامله (ریال)	۳۲,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پرداخت در زمان عقد قرارداد (مطالبات و نقدی)	۶,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مطالبات بیمه آرمان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
بازه انتظاری بازپرداخت مطالبات	۱۸ ماه
مبلغ اقساط ماهانه ماههای ۱ تا ۲۰ پس از انعقاد قرارداد	۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد اقساط	۲۰
قیمت فروش (ریال)	۳۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

جدول ۴: نتایج ارزیابی توجیه اقتصادی طرح

ماه	مبلغ پرداختی	ارزش در دست پروژه پس از تحویل	ما به التفاوت ارزش در دست و مبلغ پرداختی
۰	(۶,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۳۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۹۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱	.	.	.
۲	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۳	.	.	.
۴	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۵	.	.	.
۶	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۷	.	.	.
۸	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۹	.	.	.
۱۰	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۱	.	.	.
۱۲	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۳	.	.	.
۱۴	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۵	.	.	.
۱۶	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۷	.	.	.
۱۸	(۱۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۹	.	.	.
۲۰	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
ارزش خالص فعلی (NPV)		۵,۶۰۶,۵۰۷,۸۲۴,۶۲۶	



گروه سرمايه گذاري ساپا  
(معاونت)

شماره ۳۷/۱۴۰۴/۱۶ تاریخ ۱۹/۷/۱۴۰۴ پیوست: ۱۲  
مبايعه نامه

مقدمه: این مبايعه نامه بر اساس آگهی مزايده مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۰ شرکت گروه سرمايه گذاري ساپا را با توجه به این که خریدار بالاترين قيمت را پيشنهاده نموده است و بر اساس مصوبه کمیسیون معاملات به شماره ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ و مصوبه هیأت مدیره شرکت سرمايه گذاري ساپا به شماره ۳۳۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸ و ابلاغ مصوبه هیأت مدیره شرکت ساپا (فوق العاده) به شماره ۲۵۳۷۳۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ تنظیم شده است. خریدار یا اعضاء ذیل این مبايعه نامه اقرار می نمایند که با علم و اطلاع از اسناد و شرایط مزايده، ارزش و قيمت مورد مزايده، این مبايعه نامه را امضاء نموده است.

#### ماده (۱) طرفین معامله:

۱-۱ فروشنده: شرکت گروه سرمايه گذاري ساپا (سهامي عام)، به شماره ثبت ۱۰۳۴۶ با شناسه ملی ۱۰۱۰۰۴۱۹۸۲۱ به مدیریت آقایان قهراد عربلو با کد ملی ۰۰۴۶۹۹۵۲۳۴ (رئيس هیأت مدیره) و عباس صفري با کد ملی ۰۰۵۲۵۵۸۴۲۸ (عضو موظف هیأت مدیره) به نشانی: تهران - اتوبان شهيد ستاري شمالي - لين خيابان خليل آبادي - کوچه شقایق شانزدهم - پلاک ۳۰ با کد پستی ۱۴۷۳۷۴۳۹۹۷.

۱-۲ خریدار: شرکت بیمه آرمان (سهامي عام) با شناسه ملی ۱۰۳۲۰۷۱۸۲۳۷ و شماره ثبت ۴۱۹۸۰۱ طبق روزنامه رسمي شماره ۲۳۹۶۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۷ آقایان مجید قلي پور با کد ملی ۰۰۶۴۱۴۷۷۹۷ به عنوان مدیرعامل و عضو هیأت مدیره و رضا آقابايي با کد ملی ۰۰۶۴۱۴۷۷۹۷، رئيس هیأت مدیره هیأت مدیره به نشانی: تهران - بلوار میرداماد خيابان سنس نبريزي جنوبي ساختمان مرکزي پلاک ۴ با کد پستی ۱۵۴۹۸۵۶۱۱۱۱.

#### ماده (۲) مورد معامله و مشخصات آن:

عبارتست از انتقال شش دانگ عرضه و اعیانی دفترچه مالکیت شماره ۸۷۰۴۷۳۱۲۰ الف موضوع پلاک مان پلاک های تبی شماره ۳۰۷۶-۴۱۰۳-۷۲۹۳-۷۶۹۹-۸۱۷۳-۸۵۳۳-۸۴۶۹-۹۳۵۶-۱۰۳۷۱-۱۰۳۷۲-۱۰۳۷۳-۱۰۳۷۴-۱۰۳۷۵-۱۰۳۷۶-۱۰۳۷۷-۱۰۳۷۸-۱۴۳۵۹-۱۴۳۵۸-۱۴۳۶۵-۱۴۳۶۲-۱۴۳۶۴-۱۴۳۶۱-۱۴۳۶۰-۱۴۳۵۷-۱۴۳۵۶-۱۴۳۵۵-۱۴۳۵۴-۱۴۳۵۳-۱۴۳۵۲-۱۴۳۵۱-۱۴۳۵۰-۱۴۳۴۹-۱۴۳۴۸-۱۴۳۴۷-۱۴۳۴۶-۱۴۳۴۵-۱۴۳۴۴-۱۴۳۴۳-۱۴۳۴۲-۱۴۳۴۱-۱۴۳۴۰-۱۴۳۳۹-۱۴۳۳۸-۱۴۳۳۷-۱۴۳۳۶-۱۴۳۳۵-۱۴۳۳۴-۱۴۳۳۳-۱۴۳۳۲-۱۴۳۳۱-۱۴۳۳۰-۱۴۳۲۹-۱۴۳۲۸-۱۴۳۲۷-۱۴۳۲۶-۱۴۳۲۵-۱۴۳۲۴-۱۴۳۲۳-۱۴۳۲۲-۱۴۳۲۱-۱۴۳۲۰-۱۴۳۱۹-۱۴۳۱۸-۱۴۳۱۷-۱۴۳۱۶-۱۴۳۱۵-۱۴۳۱۴-۱۴۳۱۳-۱۴۳۱۲-۱۴۳۱۱-۱۴۳۱۰-۱۴۳۰۹-۱۴۳۰۸-۱۴۳۰۷-۱۴۳۰۶-۱۴۳۰۵-۱۴۳۰۴-۱۴۳۰۳-۱۴۳۰۲-۱۴۳۰۱-۱۴۳۰۰-۱۴۲۹۹-۱۴۲۹۸-۱۴۲۹۷-۱۴۲۹۶-۱۴۲۹۵-۱۴۲۹۴-۱۴۲۹۳-۱۴۲۹۲-۱۴۲۹۱-۱۴۲۹۰-۱۴۲۸۹-۱۴۲۸۸-۱۴۲۸۷-۱۴۲۸۶-۱۴۲۸۵-۱۴۲۸۴-۱۴۲۸۳-۱۴۲۸۲-۱۴۲۸۱-۱۴۲۸۰-۱۴۲۷۹-۱۴۲۷۸-۱۴۲۷۷-۱۴۲۷۶-۱۴۲۷۵-۱۴۲۷۴-۱۴۲۷۳-۱۴۲۷۲-۱۴۲۷۱-۱۴۲۷۰-۱۴۲۶۹-۱۴۲۶۸-۱۴۲۶۷-۱۴۲۶۶-۱۴۲۶۵-۱۴۲۶۴-۱۴۲۶۳-۱۴۲۶۲-۱۴۲۶۱-۱۴۲۶۰-۱۴۲۵۹-۱۴۲۵۸-۱۴۲۵۷-۱۴۲۵۶-۱۴۲۵۵-۱۴۲۵۴-۱۴۲۵۳-۱۴۲۵۲-۱۴۲۵۱-۱۴۲۵۰-۱۴۲۴۹-۱۴۲۴۸-۱۴۲۴۷-۱۴۲۴۶-۱۴۲۴۵-۱۴۲۴۴-۱۴۲۴۳-۱۴۲۴۲-۱۴۲۴۱-۱۴۲۴۰-۱۴۲۳۹-۱۴۲۳۸-۱۴۲۳۷-۱۴۲۳۶-۱۴۲۳۵-۱۴۲۳۴-۱۴۲۳۳-۱۴۲۳۲-۱۴۲۳۱-۱۴۲۳۰-۱۴۲۲۹-۱۴۲۲۸-۱۴۲۲۷-۱۴۲۲۶-۱۴۲۲۵-۱۴۲۲۴-۱۴۲۲۳-۱۴۲۲۲-۱۴۲۲۱-۱۴۲۲۰-۱۴۲۱۹-۱۴۲۱۸-۱۴۲۱۷-۱۴۲۱۶-۱۴۲۱۵-۱۴۲۱۴-۱۴۲۱۳-۱۴۲۱۲-۱۴۲۱۱-۱۴۲۱۰-۱۴۲۰۹-۱۴۲۰۸-۱۴۲۰۷-۱۴۲۰۶-۱۴۲۰۵-۱۴۲۰۴-۱۴۲۰۳-۱۴۲۰۲-۱۴۲۰۱-۱۴۲۰۰-۱۴۱۹۹-۱۴۱۹۸-۱۴۱۹۷-۱۴۱۹۶-۱۴۱۹۵-۱۴۱۹۴-۱۴۱۹۳-۱۴۱۹۲-۱۴۱۹۱-۱۴۱۹۰-۱۴۱۸۹-۱۴۱۸۸-۱۴۱۸۷-۱۴۱۸۶-۱۴۱۸۵-۱۴۱۸۴-۱۴۱۸۳-۱۴۱۸۲-۱۴۱۸۱-۱۴۱۸۰-۱۴۱۷۹-۱۴۱۷۸-۱۴۱۷۷-۱۴۱۷۶-۱۴۱۷۵-۱۴۱۷۴-۱۴۱۷۳-۱۴۱۷۲-۱۴۱۷۱-۱۴۱۷۰-۱۴۱۶۹-۱۴۱۶۸-۱۴۱۶۷-۱۴۱۶۶-۱۴۱۶۵-۱۴۱۶۴-۱۴۱۶۳-۱۴۱۶۲-۱۴۱۶۱-۱۴۱۶۰-۱۴۱۵۹-۱۴۱۵۸-۱۴۱۵۷-۱۴۱۵۶-۱۴۱۵۵-۱۴۱۵۴-۱۴۱۵۳-۱۴۱۵۲-۱۴۱۵۱-۱۴۱۵۰-۱۴۱۴۹-۱۴۱۴۸-۱۴۱۴۷-۱۴۱۴۶-۱۴۱۴۵-۱۴۱۴۴-۱۴۱۴۳-۱۴۱۴۲-۱۴۱۴۱-۱۴۱۴۰-۱۴۱۳۹-۱۴۱۳۸-۱۴۱۳۷-۱۴۱۳۶-۱۴۱۳۵-۱۴۱۳۴-۱۴۱۳۳-۱۴۱۳۲-۱۴۱۳۱-۱۴۱۳۰-۱۴۱۲۹-۱۴۱۲۸-۱۴۱۲۷-۱۴۱۲۶-۱۴۱۲۵-۱۴۱۲۴-۱۴۱۲۳-۱۴۱۲۲-۱۴۱۲۱-۱۴۱۲۰-۱۴۱۱۹-۱۴۱۱۸-۱۴۱۱۷-۱۴۱۱۶-۱۴۱۱۵-۱۴۱۱۴-۱۴۱۱۳-۱۴۱۱۲-۱۴۱۱۱-۱۴۱۱۰-۱۴۱۰۹-۱۴۱۰۸-۱۴۱۰۷-۱۴۱۰۶-۱۴۱۰۵-۱۴۱۰۴-۱۴۱۰۳-۱۴۱۰۲-۱۴۱۰۱-۱۴۱۰۰-۱۴۰۹۹-۱۴۰۹۸-۱۴۰۹۷-۱۴۰۹۶-۱۴۰۹۵-۱۴۰۹۴-۱۴۰۹۳-۱۴۰۹۲-۱۴۰۹۱-۱۴۰۹۰-۱۴۰۸۹-۱۴۰۸۸-۱۴۰۸۷-۱۴۰۸۶-۱۴۰۸۵-۱۴۰۸۴-۱۴۰۸۳-۱۴۰۸۲-۱۴۰۸۱-۱۴۰۸۰-۱۴۰۷۹-۱۴۰۷۸-۱۴۰۷۷-۱۴۰۷۶-۱۴۰۷۵-۱۴۰۷۴-۱۴۰۷۳-۱۴۰۷۲-۱۴۰۷۱-۱۴۰۷۰-۱۴۰۶۹-۱۴۰۶۸-۱۴۰۶۷-۱۴۰۶۶-۱۴۰۶۵-۱۴۰۶۴-۱۴۰۶۳-۱۴۰۶۲-۱۴۰۶۱-۱۴۰۶۰-۱۴۰۵۹-۱۴۰۵۸-۱۴۰۵۷-۱۴۰۵۶-۱۴۰۵۵-۱۴۰۵۴-۱۴۰۵۳-۱۴۰۵۲-۱۴۰۵۱-۱۴۰۵۰-۱۴۰۴۹-۱۴۰۴۸-۱۴۰۴۷-۱۴۰۴۶-۱۴۰۴۵-۱۴۰۴۴-۱۴۰۴۳-۱۴۰۴۲-۱۴۰۴۱-۱۴۰۴۰-۱۴۰۳۹-۱۴۰۳۸-۱۴۰۳۷-۱۴۰۳۶-۱۴۰۳۵-۱۴۰۳۴-۱۴۰۳۳-۱۴۰۳۲-۱۴۰۳۱-۱۴۰۳۰-۱۴۰۲۹-۱۴۰۲۸-۱۴۰۲۷-۱۴۰۲۶-۱۴۰۲۵-۱۴۰۲۴-۱۴۰۲۳-۱۴۰۲۲-۱۴۰۲۱-۱۴۰۲۰-۱۴۰۱۹-۱۴۰۱۸-۱۴۰۱۷-۱۴۰۱۶-۱۴۰۱۵-۱۴۰۱۴-۱۴۰۱۳-۱۴۰۱۲-۱۴۰۱۱-۱۴۰۱۰-۱۴۰۰۹-۱۴۰۰۸-۱۴۰۰۷-۱۴۰۰۶-۱۴۰۰۵-۱۴۰۰۴-۱۴۰۰۳-۱۴۰۰۲-۱۴۰۰۱-۱۴۰۰۰-۱۳۹۹۹-۱۳۹۹۸-۱۳۹۹۷-۱۳۹۹۶-۱۳۹۹۵-۱۳۹۹۴-۱۳۹۹۳-۱۳۹۹۲-۱۳۹۹۱-۱۳۹۹۰-۱۳۹۸۹-۱۳۹۸۸-۱۳۹۸۷-۱۳۹۸۶-۱۳۹۸۵-۱۳۹۸۴-۱۳۹۸۳-۱۳۹۸۲-۱۳۹۸۱-۱۳۹۸۰-۱۳۹۷۹-۱۳۹۷۸-۱۳۹۷۷-۱۳۹۷۶-۱۳۹۷۵-۱۳۹۷۴-۱۳۹۷۳-۱۳۹۷۲-۱۳۹۷۱-۱۳۹۷۰-۱۳۹۶۹-۱۳۹۶۸-۱۳۹۶۷-۱۳۹۶۶-۱۳۹۶۵-۱۳۹۶۴-۱۳۹۶۳-۱۳۹۶۲-۱۳۹۶۱-۱۳۹۶۰-۱۳۹۵۹-۱۳۹۵۸-۱۳۹۵۷-۱۳۹۵۶-۱۳۹۵۵-۱۳۹۵۴-۱۳۹۵۳-۱۳۹۵۲-۱۳۹۵۱-۱۳۹۵۰-۱۳۹۴۹-۱۳۹۴۸-۱۳۹۴۷-۱۳۹۴۶-۱۳۹۴۵-۱۳۹۴۴-۱۳۹۴۳-۱۳۹۴۲-۱۳۹۴۱-۱۳۹۴۰-۱۳۹۳۹-۱۳۹۳۸-۱۳۹۳۷-۱۳۹۳۶-۱۳۹۳۵-۱۳۹۳۴-۱۳۹۳۳-۱۳۹۳۲-۱۳۹۳۱-۱۳۹۳۰-۱۳۹۲۹-۱۳۹۲۸-۱۳۹۲۷-۱۳۹۲۶-۱۳۹۲۵-۱۳۹۲۴-۱۳۹۲۳-۱۳۹۲۲-۱۳۹۲۱-۱۳۹۲۰-۱۳۹۱۹-۱۳۹۱۸-۱۳۹۱۷-۱۳۹۱۶-۱۳۹۱۵-۱۳۹۱۴-۱۳۹۱۳-۱۳۹۱۲-۱۳۹۱۱-۱۳۹۱۰-۱۳۹۰۹-۱۳۹۰۸-۱۳۹۰۷-۱۳۹۰۶-۱۳۹۰۵-۱۳۹۰۴-۱۳۹۰۳-۱۳۹۰۲-۱۳۹۰۱-۱۳۹۰۰-۱۳۸۹۹-۱۳۸۹۸-۱۳۸۹۷-۱۳۸۹۶-۱۳۸۹۵-۱۳۸۹۴-۱۳۸۹۳-۱۳۸۹۲-۱۳۸۹۱-۱۳۸۹۰-۱۳۸۸۹-۱۳۸۸۸-۱۳۸۸۷-۱۳۸۸۶-۱۳۸۸۵-۱۳۸۸۴-۱۳۸۸۳-۱۳۸۸۲-۱۳۸۸۱-۱۳۸۸۰-۱۳۸۷۹-۱۳۸۷۸-۱۳۸۷۷-۱۳۸۷۶-۱۳۸۷۵-۱۳۸۷۴-۱۳۸۷۳-۱۳۸۷۲-۱۳۸۷۱-۱۳۸۷۰-۱۳۸۶۹-۱۳۸۶۸-۱۳۸۶۷-۱۳۸۶۶-۱۳۸۶۵-۱۳۸۶۴-۱۳۸۶۳-۱۳۸۶۲-۱۳۸۶۱-۱۳۸۶۰-۱۳۸۵۹-۱۳۸۵۸-۱۳۸۵۷-۱۳۸۵۶-۱۳۸۵۵-۱۳۸۵۴-۱۳۸۵۳-۱۳۸۵۲-۱۳۸۵۱-۱۳۸۵۰-۱۳۸۴۹-۱۳۸۴۸-۱۳۸۴۷-۱۳۸۴۶-۱۳۸۴۵-۱۳۸۴۴-۱۳۸۴۳-۱۳۸۴۲-۱۳۸۴۱-۱۳۸۴۰-۱۳۸۳۹-۱۳۸۳۸-۱۳۸۳۷-۱۳۸۳۶-۱۳۸۳۵-۱۳۸۳۴-۱۳۸۳۳-۱۳۸۳۲-۱۳۸۳۱-۱۳۸۳۰-۱۳۸۲۹-۱۳۸۲۸-۱۳۸۲۷-۱۳۸۲۶-۱۳۸۲۵-۱۳۸۲۴-۱۳۸۲۳-۱۳۸۲۲-۱۳۸۲۱-۱۳۸۲۰-۱۳۸۱۹-۱۳۸۱۸-۱۳۸۱۷-۱۳۸۱۶-۱۳۸۱۵-۱۳۸۱۴-۱۳۸۱۳-۱۳۸۱۲-۱۳۸۱۱-۱۳۸۱۰-۱۳۸۰۹-۱۳۸۰۸-۱۳۸۰۷-۱۳۸۰۶-۱۳۸۰۵-۱۳۸۰۴-۱۳۸۰۳-۱۳۸۰۲-۱۳۸۰۱-۱۳۸۰۰-۱۳۷۹۹-۱۳۷۹۸-۱۳۷۹۷-۱۳۷۹۶-۱۳۷۹۵-۱۳۷۹۴-۱۳۷۹۳-۱۳۷۹۲-۱۳۷۹۱-۱۳۷۹۰-۱۳۷۸۹-۱۳۷۸۸-۱۳۷۸۷-۱۳۷۸۶-۱۳۷۸۵-۱۳۷۸۴-۱۳۷۸۳-۱۳۷۸۲-۱۳۷۸۱-۱۳۷۸۰-۱۳۷۷۹-۱۳۷۷۸-۱۳۷۷۷-۱۳۷۷۶-۱۳۷۷۵-۱۳۷۷۴-۱۳۷۷۳-۱۳۷۷۲-۱۳۷۷۱-۱۳۷۷۰-۱۳۷۶۹-۱۳۷۶۸-۱۳۷۶۷-۱۳۷۶۶-۱۳۷۶۵-۱۳۷۶۴-۱۳۷۶۳-۱۳۷۶۲-۱۳۷۶۱-۱۳۷۶۰-۱۳۷۵۹-۱۳۷۵۸-۱۳۷۵۷-۱۳۷۵۶-۱۳۷۵۵-۱۳۷۵۴-۱۳۷۵۳-۱۳۷۵۲-۱۳۷۵۱-۱۳۷۵۰-۱۳۷۴۹-۱۳۷۴۸-۱۳۷۴۷-۱۳۷۴۶-۱۳۷۴۵-۱۳۷۴۴-۱۳۷۴۳-۱۳۷۴۲-۱۳۷۴۱-۱۳۷۴۰-۱۳۷۳۹-۱۳۷۳۸-۱۳۷۳۷-۱۳۷۳۶-۱۳۷۳۵-۱۳۷۳۴-۱۳۷۳۳-۱۳۷۳۲-۱۳۷۳۱-۱۳۷۳۰-۱۳۷۲۹-۱۳۷۲۸-۱۳۷۲۷-۱۳۷۲۶-۱۳۷۲۵-۱۳۷۲۴-۱۳۷۲۳-۱۳۷۲۲-۱۳۷۲۱-۱۳۷۲۰-۱۳۷۱۹-۱۳۷۱۸-۱۳۷۱۷-۱۳۷۱۶-۱۳۷۱۵-۱۳۷۱۴-۱۳۷۱۳-۱۳۷۱۲-۱۳۷۱۱-۱۳۷۱۰-۱۳۷۰۹-۱۳۷۰۸-۱۳۷۰۷-۱۳۷۰۶-۱۳۷۰۵-۱۳۷۰۴-۱۳۷۰۳-۱۳۷۰۲-۱۳۷۰۱-۱۳۷۰۰-۱۳۶۹۹-۱۳۶۹۸-۱۳۶۹۷-۱۳۶۹۶-۱۳۶۹۵-۱۳۶۹۴-۱۳۶۹۳-۱۳۶۹۲-۱۳۶۹۱-۱۳۶۹۰-۱۳۶۸۹-۱۳۶۸۸-۱۳۶۸۷-۱۳۶۸۶-۱۳۶۸۵-۱۳۶۸۴-۱۳۶۸۳-۱۳۶۸۲-۱۳۶۸۱-۱۳۶۸۰-۱۳۶۷۹-۱۳۶۷۸-۱۳۶۷۷-۱۳۶۷۶-۱۳۶۷۵-۱۳۶۷۴-۱۳۶۷۳-۱۳۶۷۲-۱۳۶۷۱-۱۳۶۷۰-۱۳۶۶۹-۱۳۶۶۸-۱۳۶۶۷-۱۳۶۶۶-۱۳۶۶۵-۱۳۶۶۴-۱۳۶۶۳-۱۳۶۶۲-۱۳۶۶۱-۱۳۶۶۰-۱۳۶۵۹-۱۳۶۵۸-۱۳۶۵۷-۱۳۶۵۶-۱۳۶۵۵-۱۳۶۵۴-۱۳۶۵۳-۱۳۶۵۲-۱۳۶۵۱-۱۳۶۵۰-۱۳۶۴۹-۱۳۶۴۸-۱۳۶۴۷-۱۳۶۴۶-۱۳۶۴۵-۱۳۶۴۴-۱۳۶۴۳-۱۳۶۴۲-۱۳۶۴۱-۱۳۶۴۰-۱۳۶۳۹-۱۳۶۳۸-۱۳۶۳۷-۱۳۶۳۶-۱۳۶۳۵-۱۳۶۳۴-۱۳۶۳۳-۱۳۶۳۲-۱۳۶۳۱-۱۳۶۳۰-۱۳۶۲۹-۱۳۶۲۸-۱۳۶۲۷-۱۳۶۲۶-۱۳۶۲۵-۱۳۶۲۴-۱۳۶۲۳-۱۳۶۲۲-۱۳۶۲۱-۱۳۶۲۰-۱۳۶۱۹-۱۳۶۱۸-۱۳۶۱۷-۱۳۶۱۶-۱۳۶۱۵-۱۳۶۱۴-۱۳۶۱۳-۱۳۶۱۲-۱۳۶۱۱-۱۳۶۱۰-۱۳۶۰۹-۱۳۶۰۸-۱۳۶۰۷-۱۳۶۰۶-۱۳۶۰۵-۱۳۶۰۴-۱۳۶۰۳-۱۳۶۰۲-۱۳۶۰۱-۱۳۶۰۰-۱۳۵۹۹-۱۳۵۹۸-۱۳۵۹۷-۱۳۵۹۶-۱۳۵۹۵-۱۳۵۹۴-۱۳۵۹۳-۱۳۵۹۲-۱۳۵۹۱-۱۳۵۹۰-۱۳۵۸۹-۱۳۵۸۸-۱۳۵۸۷-۱۳۵۸۶-۱۳۵۸۵-۱۳۵۸۴-۱۳۵۸۳-۱۳۵۸۲-۱۳۵۸۱-۱۳۵۸۰-۱۳۵۷۹-۱۳۵۷۸-۱۳۵۷۷-۱۳۵۷۶-۱۳۵۷۵-۱۳۵۷۴-۱۳۵۷۳-۱۳۵۷۲-۱۳۵۷۱-۱۳۵۷۰-۱۳۵۶۹-۱۳۵۶۸-۱۳۵۶۷-۱۳۵۶۶-۱۳۵۶۵-۱۳۵۶۴-۱۳۵۶۳-۱۳۵۶۲-۱۳۵۶۱-۱۳۵۶۰-۱۳۵۵۹-۱۳۵۵۸-۱۳۵۵۷-۱۳۵۵۶-۱۳۵۵۵-۱۳۵۵۴-۱۳۵۵۳-۱۳۵۵۲-۱۳۵۵۱-۱۳۵۵۰-۱۳۵۴۹-۱۳۵۴۸-۱۳۵۴۷-۱۳۵۴۶-۱۳۵۴۵-۱۳۵۴۴-۱۳۵۴۳-۱۳۵۴۲-۱۳۵۴۱-۱۳۵۴۰-۱۳۵۳۹-۱۳۵۳۸-۱۳۵۳۷-۱۳۵۳۶-۱۳۵۳۵-۱۳۵۳۴-۱۳۵۳۳-۱۳۵۳۲-۱۳۵۳۱-۱۳۵۳۰-۱۳۵۲۹-۱۳۵۲۸-۱۳۵۲۷-۱۳۵۲۶-۱۳۵۲۵-۱۳۵۲۴-۱۳۵۲۳-۱۳۵۲۲-۱۳۵۲۱-۱۳۵۲۰-۱۳۵۱۹-۱۳۵۱۸-۱۳۵۱۷-۱۳۵۱۶-۱۳۵۱۵-۱۳۵۱۴-۱۳۵۱۳-۱۳۵۱۲-۱۳۵۱۱-۱۳۵۱۰-۱۳۵۰۹-۱۳۵۰۸-۱۳۵۰۷-۱۳۵۰۶-۱۳۵۰۵-۱۳۵۰۴-۱۳۵۰۳-۱۳۵۰۲-۱۳۵۰۱-۱۳۵۰۰-۱۳۴۹۹-۱۳۴۹۸-۱۳۴۹۷-۱۳۴۹۶-۱۳۴۹۵-۱۳۴۹۴-۱۳۴۹۳-۱۳۴۹۲-۱۳۴۹۱-۱۳۴۹۰-۱۳۴۸۹-۱۳۴۸۸-۱۳۴۸۷-۱۳۴۸۶-۱۳۴۸۵-۱۳۴۸۴-۱۳۴۸۳-۱۳۴۸۲-۱۳۴۸۱-۱۳۴۸۰-۱۳۴۷۹-۱۳۴۷۸-۱۳۴۷۷-۱۳۴۷۶-۱۳۴۷۵-۱۳۴۷۴-۱۳۴۷۳-۱۳۴۷۲-۱۳۴۷۱-۱۳۴۷۰-۱۳۴۶۹-۱۳۴۶۸-۱۳۴۶۷-۱۳۴۶۶-۱۳۴۶۵-۱۳۴۶۴-۱۳۴۶۳-۱۳۴۶۲-۱۳۴۶۱-۱۳۴۶۰-۱۳۴۵۹-۱۳۴۵۸-۱۳۴۵۷-۱۳۴۵۶-۱۳۴۵۵-۱۳۴۵۴-۱۳۴۵۳-۱۳۴۵۲-۱۳۴۵۱-۱۳۴۵۰-۱۳۴۴۹-۱۳۴۴۸-۱۳۴۴۷-۱۳۴۴۶-۱۳۴۴۵-۱۳۴۴۴-۱۳۴۴۳-۱۳۴۴۲-۱۳۴۴۱-۱۳۴۴۰-۱۳۴۳۹-۱۳۴۳۸-۱۳۴۳۷-۱۳۴۳۶-۱۳۴۳۵-۱۳۴۳۴-۱۳۴۳۳-۱۳۴۳۲-۱۳۴۳۱-۱۳۴۳۰-۱۳۴۲۹-۱۳۴۲۸-۱۳۴۲۷-۱۳۴۲۶-۱۳۴۲۵-۱۳۴۲۴-۱۳۴۲۳-۱۳۴۲۲-۱۳۴۲۱-۱۳۴۲۰-۱۳۴۱۹-۱۳۴۱۸-۱۳۴۱۷-۱۳۴۱۶-۱۳۴۱۵-۱۳۴۱۴-۱۳۴۱۳-۱۳۴۱۲-۱۳۴۱۱-۱۳۴۱۰-۱۳۴۰۹-۱۳۴۰۸-۱۳۴۰۷-۱۳۴۰۶-۱۳۴۰۵-۱۳۴۰۴-۱۳۴۰۳-۱۳۴۰۲-۱۳۴۰۱-۱۳۴۰۰-۱۳۳۹۹-۱۳۳۹۸-۱۳۳۹۷-۱۳۳۹۶-۱۳۳۹۵-۱۳۳۹۴-۱۳۳۹۳-۱۳۳۹۲-۱۳۳۹۱-۱۳۳۹۰-۱۳۳۸۹-۱۳۳۸۸-۱۳۳۸۷-۱۳۳۸۶-۱۳۳۸۵-۱۳۳۸۴-۱۳۳۸۳-۱۳۳۸۲-۱۳۳۸۱-۱۳۳۸۰-۱۳۳۷۹-۱۳۳۷۸-۱۳۳۷۷-۱۳۳۷۶-۱۳۳۷۵-



شماره: ۱۴۴۱۶۴۷ تاریخ: ۱۹/۷/۱۴۰۴ پوست ۲/۲

الف - ۵۰ درصد متن معامله به مبلغ ۱۶,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به حروف معادل یکپنجاه و شش میلیارد و ششصد میلیون و یک تومان) همزمان با امضاء این مبایعه نامه (با لحاظ مبلغ سپرده شرکت در مزایده) که مبلغ ۶۱۰,۶۵۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۹ ریال طی چک رمز دار بانکی به شماره ۹۰۰۲/۲۲۳۶۶۴ مورخ ۱۳۰۲/۰۷/۱۱ پرداخت گردید و مبلغ ۹/۸۷۴/۸۲۵/۵۳۲/۰۷۱ ریال طبق توافقنامه چهارجانبه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ شماره ۱۴۰۴/۱۶۳۶ از طریق تهاتر تسویه گردید و مبلغ ۱۲۵/۱۷۴/۴۶۵/۹۲۹ ریال به موجب چک شماره ۶۴۸۹۰۴/۱۸۵۶۷۸ به سررسید ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ به عهده بانک گردشگری شعبه میرداماد غربی کد شعبه ۶۲۰۱۱۲۱ پرداخت گردید. در صورتیکه چک اخیر به هر دلیل منجر به گواهی عدم پرداخت شود، در این صورت فروشنده مجاز به اعلام فسخ قرارداد می باشد.

ب - ۵۰ درصد الباقی متن معامله به مبلغ ۱۶,۰۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به حروف معادل یکپنجاه و شش میلیارد و ششصد میلیون تومان) طی ۱۰ قسط مساوی (به صورت چک بانکی صیادی) به فاصله ۲ ماه از تاریخ امضاء قرارداد که در رسید هر کدام قسط به شرح ذیل می باشد.

- ۱- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۶۲ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۴/۰۹/۱۸  
۲- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۶۵ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۴/۱۱/۱۸  
۳- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۶۶ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۵/۱۰/۱۸  
۴- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۶۷ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۵/۰۲/۱۸  
۵- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۶۸ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۵/۰۵/۱۸  
۶- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۶۹ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۵/۰۷/۱۸  
۷- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۷۰ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۵/۰۹/۱۸  
۸- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۷۱ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۵/۱۱/۱۸  
۹- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۷۲ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۶/۱۰/۱۸  
۱۰- چک شماره ۹۱۰۰۲/۰۱۴۸۷۳ عهده بانک ایران زمین به مبلغ ۱,۶۰۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسید ۱۴۰۶/۰۳/۱۸
- در صورت عدم وصول هر یک از چک های اقساط در موعد مقرر، معادل ۱۰ درصد وجه چک و به نسبت تأخیر روزانه، به عنوان وجه التزام تأخیر در پرداخت قسط، به اصل مبلغ قسط اضافه خواهد شد. لیکن چنانچه در قطره از چک های اقساط منجر به گواهی عدم وصول شود در این صورت فروشنده مجاز به قسح یکطرفه قرارداد می باشد و تمام هزینه های قسح به عهده خریدار خواهد بود. در این صورت خریدار باید معادل ۱۰ درصد مبلغ ثمن معامله را به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد به فروشنده پرداخت نماید. وصول وجه التزام تأخیر و یا عدم انجام تعهد از منالیه پرداختی خریدار وصول خواهد شد.
- ۲-۲- امکان تهاتر بخش نقدی ثمن معامله با مطالبات سررسید شده استغاس حقوقی از شرکت نمایان و شرکت های تابعه آن از طریق انعقاد توافق نامه سه جانبه مقصور می باشد. در صورتی که توافقنامه تهاتر به امر دلیل ابطال یا بی اعتبار گردد در این صورت خریدار باید ظرف حداکثر ۱۵ روز نسبت به پرداخت ثمن معامله معادل مبلغ مورد تهاتر اقدام نماید در غیر اینصورت فروشنده مجاز به قسح قرارداد خواهد بود.

مادد ۴) شرایط معامله:

- ١-٢- تحويل صور معاملة بين الرسول دوسمين جيك التماسا (هـ) منح بتدبير المادة ٣٠١ من قانون المالية لسنة ١٩٥٨ تاريخ ١٤/١١/٦٨

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp on the left and a rectangular stamp on the right.

Website: [www.salpaivestmentgroup.com](http://www.salpaivestmentgroup.com)  
Email: [info@salpaivestmentgroup.com](mailto:info@salpaivestmentgroup.com)

آدرس: تهران، بزرگراه شهید ستاری، قدایی (بین حاکم و همت) خیابان شهید علوی آبپزی، خیابان همدان، کوچه ۳۵، پلاک ۱۸  
تلفن: ۰۲۱۸۹۶۵۶۹-۰۲۱۸۹۶۵۶۸۰، فکس: ۰۲۱۸۹۶۵۶۹۰۰، شماره: ۸۸/۹۶۱۰۳۰، کد پستی: ۱۴۷۷۱۴۸۱۱۹۷



گروه سرمایه گذاری ساینس  
(مهر ۱۳۸۶)

شماره: ۱۴۴۱۶۳۷ تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ ایست: ۱/۱

۲-۲- تنظیم وکالتنامه بلاعزل ملوک ۵ روز کاری پس از پرداخت کامل ثمن معامله در تاریخ ۱۴۰۶/۰۳/۲۳ در دفترخانه شماره ۱۳۲۲ به نشانی بزرگراه ستاری جنوب روبروی مجتمع تجاری کوروش ساختمان گلستان ورودی A واحد ۳ انجام خواهد شد.

۴-۳- فروشنده مکلف است قبل از تاریخ تنظیم وکالتنامه بلاعزل، اسناد و مدارک لازم، اعم از خلاصه حساب های مالیاتی و شهرداری و نقل و انتقال را تهیه و به دفترخانه فوق الذکر تسلیم نماید.

۴-۴- خریدار تا قبل از پرداخت کامل ثمن معامله (۵۰ درصد نقدی و ۵۰ درصد اقساسه) حق واگذاری و انتقال مورد معامله را به غیر ندارد.

۴-۵- اسقاط کافه خیارات مخصوصاً خیارجین اگرچه فاحش باشد از طرفین ساقط گردید و هیچکدام از طرفین حق فسخ نیابند بلکه رأی ندادن مگر موارد حق فسخ پیش بینی شده در این صیغه نامه.

۴-۶- پرداخت مالیات و عوارض اعم از نقل و انتقال و عوارض شهرداری به عهده فروشنده می باشد و هزینه های نقل و انتقال در دفترخانه اعم از حق الثبت و حق التحریر و بهای اوراق رسمی دفترخانه بر عهده خریدار می باشد.

۴-۷- چنانچه پس از اعتماد این سیاه‌نامه، کشف گردد، که منبع متعلق لغیر بوده و به این دلیل معامله باطل گردد، فروشنده علاوه بر استرداد ثمن معامله مکلف به جبران غرامت وارده خواهد بود.

ماده ۵) اسناد و پوست منابعه نامه

گهی مراد و شرایط مراد و جزء اسناد این میبایست نامیده بوده و برای هر یک معیار و قایل اجرا باشد.

ماده ۶) نسخ قرارداد

ابن حبیبه ثامه یا توحید به مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی و با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت با اراده شخصی یا علم و آگاهی از کم و کیف میراث معامله و اوضاع و احوال و زمان و مکان و نیز برابری ارزش مبيع یا ثمن و با رضایت کامل طرفین در ۶ ماده و در دو نسخه تنظیم و امضاء شده است و صریحاً سرعتی عقد بیع ایجاباً و قبولاً جاری شد.

فروشگاه:

شرکت گروه سرمایه گذاری سیایپا (سهامی عام)

۱- فرمانده عربلو رئیس هیئت مدیره

خوبیدان:

شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)

۱- محمد حیدر علی پور

۲- رضا آقاربابی      رئیس شہادت الہیہ



تاریخ: ۱۴۰۴/۷/۲۰  
شماره: ۱/۱۴۰۴/۶۵۱۸  
پیوست:



بسمه تعالی

سرکار خانم بیانی

مدیر محترم نظارت بر ناشران پایه

با سلام

احتراماً؛ بدینوسیله به استحضار می‌رساند شرکت بیمه آرمان در خصوص مزایده ملک موسوم به پلاسکوکار نسبت به ایفای تمام تعهدات مالی مندرج در شرایط عمومی مزایده و انعقاد قرارداد خرید اقدام نمود. مراتب جهت استحضار سهامداران محترم و بهره برداری لازم تقدیم می‌گردد.

۲۴  
مجید قلی پور  
مدیر عامل و عضو هیأت مدیره



نشانی: تهران، بلوار میرداماد، خیابان  
شمس تبریزی جنوبی پلاک ۴  
تلفن: ۰۲۶ ۴۰۳۸۹۰-۹  
دورنگار: ۰۲۶ ۲۷۴۳۹۰  
تلفن گویا: ۰۲۱-۲۸۵۶



شماره: ۱۴۰۴/۱۶۷۳۰ تاریخ: ۱۴۰۴/۷/۲۷ پیوست:

جناب آقای قلی پور  
مدیرعامل محترم شرکت بیمه آرمان

با سلام

احتراماً؛ با عنایت به برگزاری مزایده عمومی مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۰ مبنی بر فروش ملک پلاسکوکار متعلق به این شرکت و اعلام شرکت بیمه آرمان به عنوان برنده مزایده بر اساس مصوبه هیئت مدیره شماره ۳۳۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸ شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا، یک نسخه اصل توافقنامه چهارجانبه به شماره ۱۴۰۴/۱۶۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ فی مابین شرکت ایرانی تولید اتومبیل سایپا، شرکت کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط سایپا، شرکت بیمه آرمان و شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا بحضورتان ارسال می گردد.

داود عبیداللهی





شماره: ۱۴۰۴/۱۶۳۳ تاریخ: ۱۳۰۴/۰۷/۱۹ پیوست: ۱/۱

**((توافقنامه))**

مقدمه:

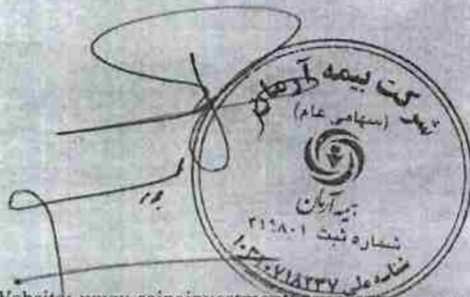
با عنایت به برگزاری مزایده عمومی مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۰ ملک موسوم به پلاسکوکار از سوی مالک رسمی ملک یعنی شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا و حضور شرکت بیمه آرمان در مزایده و درخواست این شرکت در اسناد مزایده، مبنی بر تسویه بخشی از حصة نقدی ثمن معامله از محل مطالبات وی از شرکت کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط سایپا تا سقف ده هزار میلیارد ریال، این توافقنامه بر اساس شرایط و اسناد مزایده، به منظور تعیین میزان مطالبات شرکت بیمه آرمان از کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط سایپا جهت کسر آن از حصة نقدی معامله ملک موسوم به پلاسکوکار تنظیم گردیده است.

**ماده ۱- طرفین توافقنامه:**

۱- شرکت کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط سایپا (سهامی خاص) با شماره اقتصادی ۴۱۱۳۹۱۱۵۶۹۸۷، شناسه ملی ۱۰۳۲۰۶۲۸۴۷۸، به شماره ثبت ۴۱۰۹۵۵، کدپستی ۱۵۸۶۹۴۴۳۱۱ به نشانی: تهران، خیابان قائم مقام قزاقانی، کوچه ۲۲ پلاک ۱۰ به نمایندگی آقای محسن فتحي آقابابا به عنوان مدیر عامل و سعید عزیزیان فارسانی به عنوان نائب رئیس هیات مدیره که از این پس کارگزاری بیمه نامیده می شود.

۲- شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) با شماره اقتصادی ۴۱۱۳۹۳۳۷۴۱۵۱، شناسه ملی ۱۰۳۲۰۷۱۸۲۳۷، به شماره ثبت ۴۱۹۸۰۱، کدپستی ۱۵۴۹۸۵۶۱۱۱، به نشانی: تهران، بلوار میرداماد، خیابان شمس تبریزی جنوبی، پلاک ۴ به نمایندگی آقایان مجید قلی پور به عنوان مدیر عامل و رضا آقابابایی به عنوان رئیس هیات مدیره که از این پس بیمه آرمان نامیده می شود.

۳- شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام) با شماره اقتصادی ۴۱۱۱۱۱۱۷۱۷۹، شناسه ملی ۱۰۱۰۰۴۱۹۸۲۱، به شماره ثبت ۱۰۳۴۶، کدپستی ۱۴۷۳۷۴۳۹۹۷، به نشانی: تهران، بزرگراه ستاری، اتوبان ستاری شمالی، خیابان خلیلی آباد، خیابان هجرت، کوچه شقایق شانزدهم، پلاک ۳۰ به نمایندگی آقایان فرهاد عرب لو به عنوان رئیس هیات مدیره و عباس صفری به عنوان عضو هیات مدیره که از این پس سرمایه گذاری سایپا نامیده می شود.





شماره: ۱۴۰۴/۱۶۲۶ تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ پیوست: ۱/۱

۴- شرکت ایرانی تولید اتومبیل (سایپا) سهامی عام با شماره اقتصادی ۴۱۱۱۱۳۸۱۳۶۴، شناسه ملی ۱۰۱۰۴۴۸۷۱۲، به شماره ثبت ۱۱۳۳۱ به نشانی: تهران، کیلومتر ۱۵ جاده مخصوص کرج، کدپستی ۱۳۳۱۱۳۹۶۱ به نمایندگی آقایان علی شیخ زاده به عنوان مدیر عامل و مهدی رادمنش به عنوان عضو هیات مدیره که از این پس در این توافقنامه سایپا نامیده می شود.

## ماده ۲: موضوع توافق نامه:

با عنایت به مطالبات بیمه آرمان از کارگزاری بیمه بابت حق بیمه های صادره و بدهی بیمه آرمان به شرکت سرمایه گذاری سایپا بابت ثمن خرید ملک موسوم به پلاسکوکار، موضوع این توافقنامه عبارت است از تسویه بخشی از ثمن نقدی معامله خرید ملک مذکور از محل مطالبات بیمه آرمان از کارگزاری بیمه تا سقف ده هزار میلیارد ریال معادل هزار میلیارد تومان بر اساس تطبیق حساب فی مابین دو شرکت بیمه آرمان و کارگزاری بیمه و مفاد این توافقنامه.

## ماده ۳- نحوه اجرا توافقنامه:

۳-۱- بر اساس تطبیق تهیه شده فی مابین بیمه آرمان و کارگزاری بیمه که جزو لاینفک این توافقنامه می باشد، مبلغ مطالبات بیمه آرمان که قابل تسویه با بخش نقدی ثمن معامله خرید ملک موسوم به پلاسکوکار می باشد، مبلغ ۹,۸۷۴,۸۲۵,۵۳۴,۰۷۱ ریال تعیین و اعلام می گردد.

۳-۲- با توجه به پیش بینی امکان تسویه بخشی از حصة نقدی ثمن معامله با بدهی های شرکت های تابعه گروه سایپا، سرمایه گذاری سایپا با تسویه بخشی از حصة نقدی ثمن معامله از بیمه آرمان به میزان مندرج در بند ۳-۱ از محل بدهی کارگزاری بیمه به شرکت بیمه آرمان بابت فروش موسوم به پلاسکوکار موافقت نمود و بر همین مبنا دیون شرکت کارگزاری بیمه به میزان مبلغ ۹,۸۷۴,۸۲۵,۵۳۴,۰۷۱ در برابر بیمه آرمان تسویه گردید.

۳-۳- با توجه به موافقت سرمایه گذاری سایپا با تسویه بخشی از مطالبات خود به مبلغ مندرج در بند ۳-۱ از بیمه آرمان بابت حصة نقدی ثمن معامله ملک موسوم به پلاسکوکار از محل بدهی شرکت کارگزاری بیمه به بیمه آرمان و مدیون شدن شرکت کارگزاری بیمه به سرمایه گذاری سایپا به مبلغ مندرج در بند ۳-۱، شرکت سایپا با امضاء این توافقنامه مسئولیت پرداخت بدهی کارگزاری بیمه به شرکت سرمایه گذاری را تا سقف مبلغ فوق پذیرفته و تادیه مبلغ مذکور بر عهده شرکت سایپا خواهد بود. همچنین با توجه به پذیرش این تعهد توسط شرکت سایپا در قبال شرکت سرمایه گذاری سایپا نسبت به تسویه بخشی از مطالبات کارگزاری بیمه از سایپا اقدام شد.





شماره: ۱۶۳۶ تاریخ: ۱۹/۰۷/۱۴۰۴ پیوست: ۲/۲

۳-۴ طرفین این توافقنامه موظفند نسبت به لحاظ نمودن کلیه توافقات اجرا شده در حساب‌های فی‌مابین و صدور اعلامیه‌های لازم حسب رویه‌های جاری حسابداری اقدام نمایند.

## ماده ۴- مرجع حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر و تعبیر و اجرای این تفاهم نامه موضوع ابتدا از طریق مذاکرات دوستانه حل و فصل خواهد شد در غیر اینصورت طرفین می‌توانند موارد مورد اختلاف را از طریق مراجع قضایی پیگیری نمایند.

## ماده ۵- نسخ قرارداد:

این توافقنامه در ۵ ماده و چهار نسخه که همگی دارای اعتبار یکسان می‌باشد در مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ منعقد گردید.

شرکت سرمایه گذاری سایپا (سهامی عام)  
شماره ثبت: ۱۳۴۴  
شماره کت: ۱۳۴۴  
(سهامی عام)

شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)  
شماره ثبت: ۲۱۵۸  
شماره کت: ۱۰۳۳۰۶۱۸۴۴۷  
(سهامی عام)


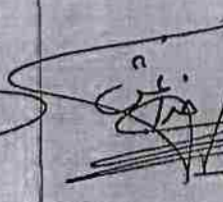

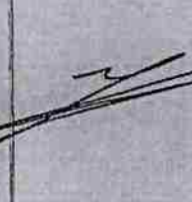

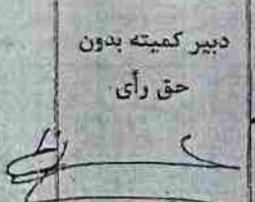
شرکت کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط سایپا (سهامی خاص)

شرکت ایرانی تولید اتومبیل (سایپا) سهامی عام

شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)

صورتحلیسه کمیته سرمایه گذاری

محل تشکیل: لژیونگ گروه شگری	تاریخ: ۱۴۰۴/۷/۲۸	ساعت: ۱۰:۰۰	رئیس جلسه: دکتر آقابابایی
<p>شرکت کنندگان: آقایان آقابابایی - خدابخش - صادقی نژاد - پیمانی - آذری خجسته - خاتم واعظی مدعوین: آقایان هاشمی - ترابی نیا - زارع طلب</p>			
<p>دستور جلسه: ۱- بررسی و اظهار نظر در خصوص خرید ملک پلاسکوکار از شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا</p>			
<p>خلاصه مذاکرات و مصوبات:</p> <p>جلسه کمیته سرمایه گذاری با حضور نامبردگان ذیل در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۸ به منظور بررسی و اظهار نظر در خصوص شرکت در مزایده و اقدام به خرید ملک موسوم به پلاسکوکار شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا تشکیل و با بررسی، تحلیل و مذاکرات انجام شده از جنبه های مالی و اقتصادی در این خصوص، و تحقق وصول مطالبات ۱۰،۰۰۰ میلیارد ریال شرکت به نحو مناسب از طریق انجام این معامله و بهبود مناسبات شرکت با سایپا در آینده با افزایش سطح معاملات فی ما بین که نتیجه آن بهبود عملکرد شرکت خواهد شد و اخذ مبلغ ۶۰۰۰ میلیارد ریال تسهیلات بانکی برای ملک مزبور با مشخصات ذیل، خرید آن را مناسب ارزیابی، و پیشنهاد نمود مدیر عامل شرکت به منظور رفع مشکلات نقدی احتمالی آتی در این خصوص به صورت جدی زمینه های بهره برداری حداکثری از ملک مذکور به هر روش ممکن را در دستور کار خود قرار دهد.</p> <p>- محل ملک: تهران بزرگراه فتح، بین خیابان شهید ارادقی و خیابان عمار پلاک ۱۹۲.</p> <p>- مشخصات ملک: زمین معادل ۵۲۳۷۲/۵ متر مربع، مساحت زیر بنا ۲۶۱۵۲ متر مربع، شامل ۳۵۲۳ متر مربع ساختمان اداری، ۱۲۷۱۷ متر مربع ساختمان صنعتی، ۹۰۰۳ متر مربع انبار صنعتی و ۸۸۹ متر مربع تأسیسات صنعتی.</p> <p>- انشعابات: پست برق اختصاصی، پست گاز اختصاصی، انشعاب آب شهری و یک حلقه چاه عمیق.</p> <p>- قیمت پایه شرکت در مزایده ۳۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال.</p> <p>- نحوه پرداخت ۵۰ درصد نقد و بقیه با مطالبات ۵۰ درصد اقساط مساوی ۲۰ ماهه.</p> <p>- قیمت پیشنهادی شرکت بیمه آرمان برای شرکت در مزایده و خرید ۳۲،۱۳۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال.</p>			

رضا آقابابایی رئیس کمیته	محسن خدابخش	فیروز صادقی نژاد	مسلم پیمانی	محمد آذری خجسته	حمیده واعظی دبیر کمیته بدون حق رأی
					

شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)  
صور تجلسه کمیته حسابرسی و کنترل های داخلی

محل تشکیل: شرکت بیمه آرمان	تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۳۰	ساعت: ۱۰:۰۰	رئیس جلسه: مریم کلهری زاده
-------------------------------	----------------------	----------------	-------------------------------

شرکت کنندگان:  
آقایان آقابابایی - رحمتی - باجلان - هاشمی - خانم ها: کلهری زاده - خالقی

دستور جلسه:  
۱- بررسی و اظهار نظر در خصوص خرید ملک پلاسکوکار از شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا

خلاصه مذاکرات و مصوبات:

جلسه کمیته حسابرسی و کنترل های داخلی با حضور نامبردگان ذیل در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ به منظور بررسی و اظهار نظر در خصوص خرید ملک موسوم به پلاسکوکار شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا با شرایط ذیل تشکیل و پس از بررسی، تحلیل و مذاکرات انجام شده از تمام جنبه های مالی و حسابرسی و رعایت مقررات و ضوابط و دلایل توجیهی قابل توجه، خصوصاً وصول مطالبات ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال شرکت در شرایط بحرانی اقتصاد عمومی ناشی از جنگ ۱۲ روزه تحمیلی گزارش طرح توجیهی تهیه شده با NPV مثبت و بهبود مناسبات مالی شرکت با سایپا در آینده که منجر به بهبود عملکرد شرکت خواهد شد و مباحیه نامه و تفاهم نامه چهار جانبه تنظیم شده مربوطه.

- محل ملک: تهران بزرگراه فتح، بین خیابان شهید ارادقی و خیابان عمار پلاک ۱۹۲.

- مشخصات ملک: زمین معادل ۵۲۳۷۲/۵ متر مربع، مساحت زیر بنا ۲۶۱۵۲ متر مربع، شامل ۳۵۲۳ متر مربع ساختمان اداری، ۱۲۷۱۷ متر مربع ساختمان صنعتی، ۹۰۰۳ متر مربع انبار صنعتی و ۸۸۹ متر مربع تأسیسات صنعتی.

- انشعابات: پست برق اختصاصی، پست گاز اختصاصی، انشعاب آب شهری و یک حلقه چاه عمیق.

- قیمت پایه شرکت در مزایده ۳۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

- نحوه پرداخت ۵۰ درصد نقد و تهاتر با مطالبات ۵۰ درصد اقساط مساوی ۲۰ ماهه.

- قیمت پیشنهادی شرکت بیمه آرمان برای شرکت در مزایده و خرید ۳۲,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

برای خرید ملک مذکور صرفه و صلاح شرکت و ضوابط و مقررات شرکت رعایت گردیده است و با بهره مندی از منابعی که از راههای مختلف از استفاده ملک فوق بدست خواهد آمد امکان تأمین بخش قابل توجهی از نقدینگی مورد نیاز تسویه خرید آن میسر می گردد.

مریم کلهری زاده رئیس هیئت مدیره	حسین رحمتی	علی باجلان	پروانه خالقی	رضا آقابابایی	سیدجعفر هاشمی دبیر کمیته بدون حق رای
------------------------------------	------------	------------	--------------	---------------	---

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر حق وردیلو

معاون محترم نظارت بیمه مرکزی ج.ا.ا

با سلام

احتراماً؛ مطابق مفاد ماده (۱۵) آیین نامه شماره ۹۳ شورای عالی بیمه، موضوع افشاء معاملات غیر بیمه‌ای، بدینوسیله به استحضار می‌رساند شرکت بیمه آرمان اقدام به خرید ملک موسوم به «پلاسکوکار» از شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا به ارزش ۳،۲۱۳ میلیارد تومان نموده است.

نظر به اینکه مبلغ معامله مذکور بیش از پنج درصد (۵٪) حقوق صاحبان سهام شرکت می‌باشد، مراتب به عنوان معامله غیر بیمه‌ای با اهمیت و به منظور رعایت مفاد آیین نامه مذکور، به حضور ایفاد می‌گردد.

شایان ذکر است خرید مذکور از طریق شرکت در مزایده و با تصویب هیأت مدیره شرکت و پس از انجام ارزیابی کارشناسی رسمی سه نفره دادگستری صورت پذیرفته است.

مجید قلی پور

عضو هیأت مدیره



سرکار خانم بیانی

مدیریت محترم نظارت بر ناشران پایه

با سلام و احترام؛

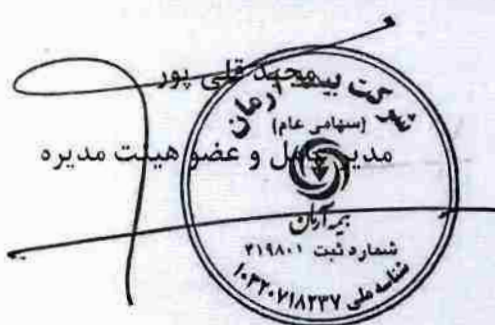
پیرو نامه با شماره ۱۴۳۸۰۹۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۶ درخصوص لزوم ارائه مدارک بابت خرید ملک پلاسکوکار از شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا جهت فرآیند بازگشایی نماد شرکت بیمه آرمان موارد درخواستی به شرح ذیل خدمتتان ارائه می‌گردد:

۱- گزارش حسابرس و بازرس قانونی درخصوص معامله مذکور به پیوست ارسال می‌گردد.

۲- درخصوص بند ۲ گزارش کارشناسی و اعلام نظر هیئت کارشناسی به پیوست ارائه می‌گردد.

۳- درخصوص بند ۳ براساس آیین نامه شماره ۹۳ شورای عالی بیمه انجام معامله مورد نظر به بیمه مرکزی ج.ا. اعلام شده است. نامه مورد نظر به پیوست ارائه می‌گردد.

۴- درخصوص بند ۴ در رابطه با نحوه رعایت صرفه و صلاح سهامداران، توضیحات در گزارش حسابرسی ارائه شده است.



نشانی: تهران، بلوار میرداماد، خیابان

شمس تبریزی جنوبی پلاک ۴

تلفن: ۰۲۶ ۴۰۳۸۹۰-۹

دورنگار: ۰۲۶ ۲۷۴۳۹۰

تلفن گویا: ۰۲۱-۲۸۵۶

گزارش یافته های عینی

شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)

## گزارش یافته های عینی

### شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)

شماره صفحه	عنوان
۱-۲	گزارش روشهای توافقی رسیدگی
۱	صورتحلسه کمیته حسابرسی
۱	صورتحلسه کمیته سرمایه گذاری
۴	سند حسابداری
۳	مبایعه نامه خوانا و پررنگ
۶	ریز اسناد چک ها - کپی
۴	توافقنامه
۱	صورتحلسه شماره ۴ هیئت مدیره
۱	کارشناسی تکمیلی
۵	کارشناسی
۳	شرایط مزایده فروش ملک موسوم به پلاسکوکار
۱	طرح پیشنهاد
۱	آگهی مزایده عمومی
۲۰	گزارش توجیهی
۱	نامه قبولی در مزایده

### بسمه تعالی

گزارش یافته های عینی در خصوص ملک خریداری شده موسوم به پلاسکو کار از شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا جهت تسویه مطالبات مربوطه و نحوه ثبت اسناد حسابداری و شناسایی آن در دفاتر شرکت و آثار مالی آن (موضوع نامه شماره ۸۷۶۹۶-۳۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۳ شرکت بیمه آرمان)

به هیئت مدیره شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)

### هدف گزارش روشهای توافقی رسیدگی

هدف این گزارش صرفاً کمک به هیئت مدیره شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)، در پاسخ به سوالات سازمان بورس و اوراق بهادار است و ممکن است استفاده از این گزارش برای مقاصد دیگر مناسب نباشد.

### مسئولیت های طرف قرارداد و طرف مسئول

- شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) تایید کرده است که روشهای توافقی رسیدگی برای دستیابی به اهداف رسیدگی مناسب هستند.
- شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) مسئول موضوع مدنظر است که روشهای توافقی در مورد آن اجرا می شود.

### مسئولیت های حسابرس

روش های توافقی رسیدگی طبق استاندارد خدمات مرتبط ۴۴۰۰ "روش های توافقی رسیدگی" (تجدیدنظر شده ۱۴۰۳) اجرا شده است. اجرای روش های توافقی مستلزم اجرای روش های توافق شده با شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) و گزارش یافته ها است که نتایج عینی حاصل از اجرای این روش ها می باشند. تشخیص مناسب بودن روش های توافق شده با حسابرس نبوده و در این خصوص تعهدی ندارد. روش های توافقی رسیدگی، جزو خدمات اطمینان بخشی نیست و بنابراین اظهار نظر یا نتیجه گیری اطمینان بخشی ارائه نمی شود. اگر حسابرس روش های رسیدگی را گسترش می داد ممکن بود با مسائل دیگری مواجه می گردید که گزارش آنها ضرورت می یافت.

### اخلاق حرفه ای و کنترل کیفیت

حسابرس الزامات اخلاقی را رعایت کرده است. برای مقاصد این کار، هیچگونه الزامات مربوط به استقلال که حسابرس ملزم به رعایت آن باشد، وجود نداشته است.

حسابرس استاندارد کنترل کیفیت با عنوان کنترل کیفیت در مؤسسات ارائه کننده خدمات حسابرسی، سایر خدمات اطمینان بخشی و خدمات مرتبط را رعایت کرده است و از یک سیستم کنترل کیفیت جامع شامل سیاست ها و روش های مدون برای رعایت الزامات اخلاقی، استانداردهای حرفه ای و الزامات قانونی و مقرراتی مربوط بهره می برد.

بسمه تعالی

گزارش یافته های عینی در خصوص ملک خریداری شده موسوم به پلاسکو کار از شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا جهت تسویه مطالبات مربوطه و نحوه ثبت اسناد حسابداری و شناسایی آن در دفاتر شرکت و آثار مالی آن (موضوع نامه شماره ۸۷۶۹۶-۳۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۳ شرکت بیمه آرمان)

به هیئت مدیره شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)

#### هدف گزارش روشهای توافقی رسیدگی

هدف این گزارش صرفاً کمک به هیئت مدیره شرکت بیمه آرمان (سهامی عام)، در پاسخ به سوالات سازمان بورس و اوراق بهادار است و ممکن است استفاده از این گزارش برای مقاصد دیگر مناسب نباشد.

#### مسئولیت های طرف قرارداد و طرف مسئول

- شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) تایید کرده است که روشهای توافقی رسیدگی برای دستیابی به اهداف رسیدگی مناسب هستند.
- شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) مسئول موضوع مدنظر است که روشهای توافقی در مورد آن اجرا می شود.

#### مسئولیت های حسابرس

روش های توافقی رسیدگی طبق استاندارد خدمات مرتبط ۴۴۰۰ "روش های توافقی رسیدگی" (تجدیدنظر شده ۱۴۰۳) اجرا شده است. اجرای روش های توافقی مستلزم اجرای روش های توافق شده با شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) و گزارش یافته ها است که نتایج عینی حاصل از اجرای این روش ها می باشند. تشخیص مناسب بودن روش های توافق شده با حسابرس نبوده و در این خصوص تعهدی ندارد. روش های توافقی رسیدگی، جزو خدمات اطمینان بخشی نیست و بنابراین اظهار نظر یا نتیجه گیری اطمینان بخشی ارائه نمی شود. اگر حسابرس روش های رسیدگی را گسترش می داد ممکن بود با مسائل دیگری مواجه می گردید که گزارش آنها ضرورت می یافت.

#### اخلاق حرفه ای و کنترل کیفیت

حسابرسان الزامات اخلاقی را رعایت کرده است. برای مقاصد این کار، هیچگونه الزامات مربوط به استقلال که حسابرسان ملزم به رعایت آن باشد، وجود نداشته است.

حسابرسان استاندارد کنترل کیفیت با عنوان کنترل کیفیت در مؤسسات ارائه کننده خدمات حسابرسی، سایر خدمات اطمینان بخشی و خدمات مرتبط را رعایت کرده است و از یک سیستم کنترل کیفیت جامع شامل سیاست ها و روش های مدون برای رعایت الزامات اخلاقی، استانداردهای حرفه ای و الزامات قانونی و مقرراتی مربوط بهره می برد.

روشها و یافته ها

حسابرس در خصوص عملکرد شرکت بیمه آرمان (سهامی عام) در ارتباط با وضعیت خرید ملک موسوم به پلاسکو کار و توافقتنامه با گروه تولیدی سایپا و شرکتهای مرتبط، روشهای منعکس در جدول زیر را که در مورد آن در تاریخ ۳ آبان ماه ۱۴۰۴ توافق شده است، اجرا کرده و یافته های حاصل از اجرای این روشها در مقابل آنها درج شده است:

روش ها	یافته ها
بررسی گزارش توجیهی خریدملک عمدتاً شامل تصاویر گزارش کارشناسان رسمی دادگستری، توافقتنامه ۴ جانبه، میایعه نامه، اسناد حسابداری، وجوه پرداخت شده و صورتجلسه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸ هیئت مدیره شرکت بیمه آرمان	بر اساس رسیدگی های انجام شده، ملک موسوم به پلاسکوکار که مساحت عرصه و اعیانی آن به ترتیب به مترای ۵۲۳۷۲/۵ و ۲۶۱۵۲/۹۵ متر مربع بوده و بر اساس گزارش شماره ۴۰۴/۷۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۳ هیئت سه نفری کارشناسان رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان به مبلغ ۳۲٫۲۰۰ میلیارد ریال ارزش گذاری شده، طی میایعه نامه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ توسط شرکت بیمه آرمان به مبلغ ۳۲٫۱۳۰ میلیارد ریال خریداری و بهای آن به صورت ۵۰ درصد نقد و بقیه طی ۱۰ فقره چک به سررسید ۱۴۰۴/۰۹/۱۸ تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۳/۱۸ (به فاصله هر دو ماه یکبار) به فروشنده (شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا) پرداخت گردیده و در این رابطه بر اساس اطلاعات و مدارک ارائه شده و سند حسابداری شماره ۲۸۶۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ مبلغ ۳۲٫۱۳۰ میلیارد ریال به بدهکار سرفصل داراییهای ثابت مشهود و به ترتیب میبالغ ۹٫۸۷۵ میلیارد ریال، ۱۶٫۰۶۵ میلیارد ریال و ۶٫۱۹۰ میلیارد ریال به بستانکار سرفصل مطالبات از بیمه گذاران و نمایندگان، اسناد پرداختنی و موجودی نقد منظور شده است. در خصوص ملک مذکور، و انجام شدن خرید با قیمت پایین تر از قیمت تعیین شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری، شرکت متحمل هزینه مالی از این بابت نگردیده است. همچنین در میایعه نامه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹ نیز هزینه مالی پیش بینی نشده است بر اساس رسیدگی های انجام شده به شواهدی دال بر اینکه صرفه و صلاح شرکت رعایت نشده باشد برخورد نشده است.

۲۵ آبان ماه ۱۴۰۴

آزموده کاران

حسابداران رسمی

حسن اسماعیلی

۹۲۲۰۲۲

غلامحسین حج فروش

۸۰۰۲۲۸