



مجید رضائی زاده  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و  
نقشه برداری

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۶  
شماره: ۱۲۳  
پیوست: عکس و نقشه هوایی

### بسمه تعالی

جناب آقای سهلانی

مدیر عامل محترم شرکت شاهد

با سلام؛ احتراماً بازگشت به مرقومه شماره ۰۴/۰۳/۳۷۴۳۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۵ در خصوص ارزیابی ملک به پلاک ثبتی ۳۷۵/۳۲ ساختمان ویلایی، واحدهای شماره ۵ - ۶ به آدرس: مازندران - سلمانشهر (متل قو) - خیابان آرا - شهرک باران - پلاک ۱۴۲، پس از مراجعه به محل با همراهی نماینده محترم شرکت شاهد (آقای مهدی) و بررسی های لازم گزارش کارشناسی بشرح ذیل باستحضار عالی می رساند:

**وضعیت ثبتی:** عرصه ملک مورد کارشناسی عبارتست از چهارصد و شش سهم مشاع از یکصد و سی و یک هزار و نهصد و بیست و پنج سهم ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه باغ به مساحت ۱۳۱۹۲۵ متر مربع قطعه ۲۲ تفکیکی باقیمانده پلاک ۳۲ فرعی از ۳۷۵ اصلی واقع در قریه پلتنکه دهستان کلار آباد بخش ۲ ثبت تنکابن انتقالی از شرکت تعاونی مسکن کارگران و موسسه ولعصر. که سند مالکیت دفترچه ای آن ذیل ثبت ۱۸۷۴ صفحه ۲۶۲ دفتر املاک جلد ۷۶ در تاریخ ۱۳۷۱/۰۹/۳۰ بنام شرکت سرمایه گذاری شاهد ثبت و صادر و تسلیم گردیده است.

**وضعیت اعیان:** ملک مورد کارشناسی شامل یک ساختمان ویلایی دوطبقه که هر طبقه یک واحد مستقل است، طبقه همکف ( واحد شماره ۵ ) و طبقه اول ( واحد شماره ۶ ) به شرح ذیل میباشند:

اسکلت ساختمان فلزی - نمای ساختمان سیمان رومی و سقف شیب دار ایرانیت سیمانی - عمر ساختمان حدود ۲۳ سال میباشد.

**طبقه همکف:** ( واحد شماره ۵ ) شامل هال و پذیرایی سرهم، آشپزخانه باز، ۲ اتاق خواب، سرویس بهداشتی توالت و حمام و واحد مورد کارشناسی دارای پارکینگ در حیاط میباشد. ( کف هال با پوشش سرامیک و دیوارهای هال و پذیرایی و سقف ها گچکاری و رنگ آمیزی) و (کف اتاقها سرامیک و دیوارها و سقف ها گچکاری و رنگ آمیزی) و ( کف آشپزخانه سرامیک و دیوارها کاشیکاری و سقف گچکاری و رنگ آمیزی و کابینت ام دی اف) و کف سرویس توالت و حمام سرامیک و دیوارها کاشیکاری و سقف گچکاری و رنگ آمیزی) میباشد.

**طبقه اول:** ( واحد شماره ۶ ) شامل هال و پذیرایی سرهم، آشپزخانه باز، ۲ اتاق خواب، بالکن سرپوشیده، سرویس بهداشتی توالت و حمام و واحد مورد کارشناسی دارای پارکینگ در حیاط میباشد. ( کف هال با پوشش سرامیک و دیوارهای هال و پذیرایی سیمانکاری و رنگ آمیزی و سقف ها لمبه کوبی با چوب نرات ) و (کف اتاقها سرامیک و دیوارهای هال و پذیرایی سیمانکاری و رنگ آمیزی و سقف ها لمبه کوبی با چوب نرات) و ( کف آشپزخانه سرامیک و





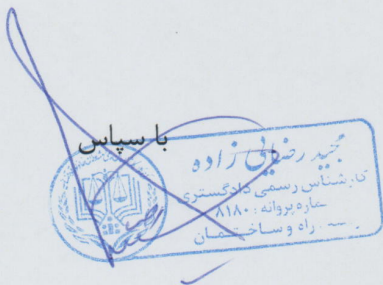
مجید رضائی زاده  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و  
نقشه برداری

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۶  
شماره: ۱۲۳  
پیوست: عکس و نقشه هوایی

دیوارها کاشیکاری و سقف لمبه کوبی با چوب نرات و کابینت ام دی اف) و کف سرویس توالت و حمام سرامیک و دیوارها کاشیکاری و سقف کاذب ضمناً حمام دارای سرویس فرنگی است .  
پنجره ها یو پی وی سی ( پنجره های واحد ۶ آلومینیومی میباشد ) و درها چوبی با چهار چوب چوبی و سیستم گرمایش پکیج و شوفاژ و شومینه و سرمایه اش اسپیلت و پنکه سقفی و دارای انشعابات آب مشاع و ۲ رشته برق تکفاز و گاز مشاع میباشد .  
واحد ها در حال حاضر مبله و جهت استفاده پرسنل شرکت شاهد میباشد.

#### نظر کارشناسی :

با توجه به جمیع جهات ذکر شده در بالا و عوامل موثر در ارزیابی و موقعیت مکانی و زمانی و قدمت بنا و کاربری مسکونی و فارغ از احراز صحت یا سقم مدارک ابرازی ، ارزش ملک فوق با وضع موجود (شامل عرصه و اعیان ساختمان ۲ طبقه ) بشرط اینکه هیچگونه منع قانونی جهت نقل و انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی وجود نداشته باشد و بدون در نظر گرفتن بدهی احتمالی به شهرداری و بانکها و اشخاص حقیقی و حقوقی بمبلغ ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل بیست میلیارد تومان تخمین و پیشنهاد می گردد.



۴۰۱۹



واحد ۵



تجدید رضایی زاده  
شعبه رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۸۱۸۰  
رسته: راه ساختمان



بیمارستان زاده  
مکانی و نسلی داد گستر  
شماره پروانه: ۸۱۸۰  
رسته: راه و ساختمان

# محل وقوع

محل ای نقشه خود توصیفی پیوسته



راهها

Google Earth

Image © 2025 Maxar Technologies  
© 2025 Google

