

بنام خدا



حسین احمدی

رشته راه و ساختمان

کارشناس رسمی دادگستری عضو کانون تهران

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۰۶

شماره گزارش: ۱۴۷-۰۱/خ

شماره عضویت: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۶۸۱

قائم مقام محترم مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت توسعه صنایع و معادن کوثر

مدیرعامل و نائب رئیس محترم هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت کوثر صبا

موضوع: کارشناسی ملک صنعتی واقع در بزرگراه فتح - پلاک ثبتی ۲/۱۶۷۷۳

احتراماً بازگشت به نامه های شماره ۱۴۰۲/۱۷/۲۴۱۷ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۴ شرکت توسعه صنایع و معادن کوثر و شماره

۵۶۸/ص/۱۴۰۲/۱۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۲ شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت کوثر صبا و انتخاب اینجانب به عنوان

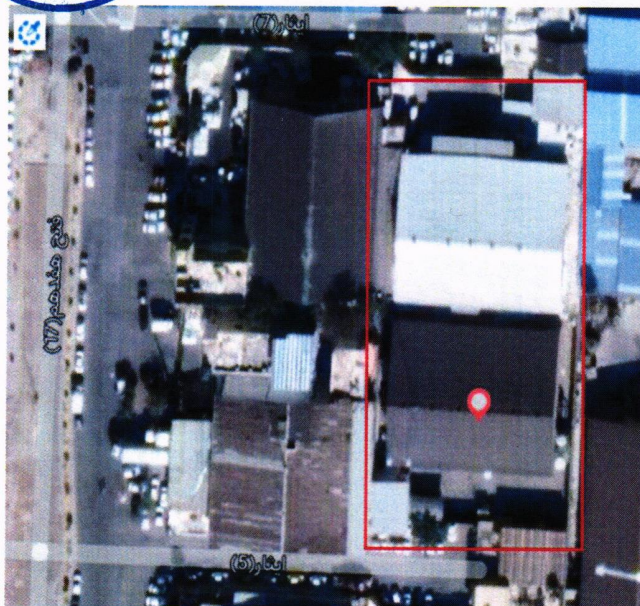
کارشناس مرضی الطرفین جهت ارزیابی ملک صنعتی با پلاک ثبتی ۲/۱۶۷۷۳؛ به نشانی: تهران، بزرگراه فتح

(متوسلیان)، خیابان فتح هفدهم، بن بست دوم (ایثار ۵)، سمت راست، پلاک ۱۳؛ پس از مراجعه و بازدید از محل مورد

نظر، با توجه به مدارک ابرازی و پس از انجام بررسی های لازم نظریه کارشناسی به شرح ذیل تقدیم می گردد.



نقشه موقعیت محل



شماره تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۰۸۶۷۱۰

Ahmadi5681@karshenasan.ir



حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۵۶۸۱

صفحه ۱ از ۳



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۰۶

شماره گزارش: ۱۴۷-۰۱/خ

شماره عضویت: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۶۸۱

الف - مشخصات ثبتی:

براساس تصویر ارائه شده سند مالکیت تک برگی با شماره سریال ۰۴۱۶۲۸ سری ب سال ۹۰، شش دانگ زمین طلق به شماره شانزده هزار و هفتصد و هفتاد و سه فرعی از دو اصلی مفروز و مجزی شده از شماره ۹۰۹۴ فرعی قطعه ۱۷ تفکیکی واقع در بخش ۱۲ حوزه ثبت جنوب غرب تهران، به مساحت ۲۱۰۶/۲ (دو هزار و یکصد و شش و ممیز بیست صدم) مترمربع، ذیل ثبت شماره ۲۰۵۱۸ در صفحه ۲۰۵ دفتر ۱۴۸ و شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جام) با شماره ۵۲۶۸۵۸۳۹۴۸۳۹۴۳۹ در تاریخ ۱۳۹۱/۰۳/۲۴ به نام شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن کوثر ثبت و صادر شده است. مستند مالکیت عبارتند از: انتقال قطعی شماره ۱۱۶۲۵ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۱ توسط دفترخانه ۶۶۵ تهران انتقالی از شرکت شعله خاور.

ب - مشخصات ملک:

براساس تصویر گواهی پایان کار ساختمان با شماره ۹۲۰۵۴۰۹۰ صادره از شهرداری منطقه ۹ تهران به تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۲ دارای پرونده با شماره شهرسازی ۹۰۰۲۸۰۲۰ و پروانه ساختمان ۹۰۰۴۴۵۰ مورخ ۱۳۸۰/۰۷/۱۶، مساحت زمین موجود پس از اصلاحی ۲۰۹۸/۲۰ مترمربع، کاربری ملک طبق طرح تفصیلی قدیم از نوع صنعتی، محل احداث بنا در مرکز ملک با

سطح اشغال ساختمان به مساحت ۱۲۰۵/۹۸ مترمربع با اسکلت از نوع سوله و خرابی صنعتی است. با ساختمان های قدیمی ساخت، عموماً با قدمت بنای حدوداً ۲۳ سال، آخرین وضعیت کل به تفکیک کاربرد و ساختمان و جزئیات آخرین وضعیت جهت صورتمجلس تفکیکی عبارتند از: مجموع مساحت کل زیربنای ۱۴۷۵/۲۲ (هزار و چهارصد و هفتاد و پنج و ممیز بیست و دو صدم) مترمربع،





تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۰۶

شماره گزارش: ۱۴۷-۰۱/خ

شماره عضویت: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۶۸۱

شامل تأسیسات صنعتی بمساحت ۶۷/۹۲ مترمربع واقع در زیرزمین، مجموع قسمت های با کاربرد اداری بمساحت کل ۳۱۸/۲۰ (سیصد و هیجده و ممیز بیست صدم) مترمربع شامل همکف بمساحت ۱۱۶/۸۸ مترمربع، نیم طبقه بمساحت ۱۳۳/۴۰ مترمربع و طبقه اول ۶۷/۹۲ مترمربع و انبار صنعتی بمساحت ۱۰۸۹/۱۰ (هزار و هشتاد و نه و ده صدم) مترمربع می باشد. سیستم سرمایش کولر آبی و گرمایش بخاری و در پایان کار تأمین آب از چاه و دفع فاضلاب بصورت چاه جذبی نیز ذکر شده است.

براساس مشاهدات در زمان مراجعه به محل، مشاهده شد ملک در اجاره بوده و زمین محصور با دیوار آجری ضخیم و سیم خاردار بر روی آن، درب ورودی آهنی بلند بصورت ریلی کشویی دارای قسمت عابر رو و پوشش محوطه آسفالت است. ساختمان سوله اصلی بصورت دو دهانه بهم چسبیده هر یک به عرض حدوداً ۱۳ متر و به طول حدوداً ۳۶ متر و سقف دو طرف شیبدار، اسکلت آن از نوع فولادی رفته و ستون با تیرریزی لایه ای Z شکل و سقف با ترکیب توری لانه مرغی بعلاوه پشم سنگ/شیشه با پوشش ورق گالوانیزه موجدار از نوع فلزی گالوانیزه، ارتفاع کنار حدوداً ۷/۱۲ متر و ارتفاع وسط حدوداً ۱۰/۷۰ متر است. سالن انبار جنب درب ورودی بصورت سوله سایه بان با شیب ملایم یک طرفه و تیرهای از نوع خربایی قرار دارد. پوشش کف سالن سوله ها بتنی می باشد. ساختمان اداری دو طبقه شامل همکف و طبقه اول با نمای سیمانی و پنجره های فلزی با اسکلت نیمه فلزی و دیوار باربر است. ملک موصوف دارای کنتور برق تعرفه صنعتی با قدرت قراردادی ۶۰ کیلو وات می باشد.

ج- نظریه :

با توجه به مطالب فوق الذکر، به نظر اینجانب ارزش ششدانگ عرصه و اعیان ملک دارای پلاک ثبتی ۲/۱۶۷۷۳، شامل زمین موجود بمساحت حدوداً ۲۰۹۸/۲۰ (دو هزار و نود و هشت و ممیز بیست صدم) مترمربع، با بناهای احداثی در آن بمساحت کل زیربنای ۱۴۷۵/۲۲ (هزار و چهارصد و هفتاد و پنج و ممیز بیست و دو صدم) مترمربع و با در نظر گرفتن کاربری صنعتی طبق مشخصات موصوف، بصورت تخلیه و بدون در نظر گرفتن تعهدات و دیونی که ممکن است وجود داشته باشد، برابر مبلغ ۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل نود و شش میلیارد تومان ارزیابی و اعلام می گردد.

با تقدیم احترام

حسین احمدی

کارشناس رسمی دادگستری

حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۶۸۱

بنام خدا



حسین احمدی

رشته راه و ساختمان

کارشناس رسمی دادگستری عضو کانون تهران

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۰۶

شماره گزارش: ۱۴۷-۰۲/خ

شماره عضویت: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۶۸۱

قائم مقام محترم مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت توسعه صنایع و معادن کوثر

مدیرعامل و نائب رئیس محترم هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت کوثر صبا

موضوع: دستمزد کارشناسی ملک صنعتی واقع در بزرگراه فتح - پلاک ثبتی ۲/۱۶۷۷۳

احتراماً بازگشت به نامه های شماره ۱۴۰۲/۱۷/۲۴۱۷ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۴ شرکت توسعه صنایع و معادن

کوثر و شماره ۵۶۸/ص/۱۴۰۲/۱۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۲ شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت کوثر صبا

و انتخاب اینجانب به عنوان کارشناس مرضی الطرفین جهت ارزیابی ملک صنعتی با پلاک ثبتی

۲/۱۶۷۷۳؛ ضمن ارسال گزارش و نظریه کارشناسی به پیوست همین نامه، خواهشمند است دستور

فرمایید هزینه و حق الزحمه این کارشناسی برابر مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل سی میلیون تومان

در وجه اینجانب پرداخت گردد.

IR۹۱۰۵۴۰۱۰۳۰۸۰۰۰۲۰۸۲۸۴۱۰۰۹ / ۸۰۰۰۲۰۸۲۸۴۱۰۰۹

شماره حساب/ شبا به نام حسین احمدی:

با تقدیم احترام

حسین احمدی

کارشناس رسمی دادگستری



حسین احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۶۸۱