



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۱۴

شماره: ۱۴۰۰/۱/۱۱۶۷

کانون کارشناسان استان اردبیل

پیوست: نظریه کارشناسی

رشته راه و ساختمان

مدیر عامل محترم شرکت تامین سرمایه نوین(سهامی عام)

مدیر عامل محترم شرکت لیزینگ بانک اقتصاد نوین(سهامی خاص)

سلام علیکم

احتراماً عطف به مرقومه شماره ۱۴۰۱/۰۶/۰۸ مورخ ۱۱۱۵۷۴۹ آن مدیریت محترم مبنی بر "... ارزیابی ملک شرکتهای تامین سرمایه نوین و لیزینگ اقتصاد نوین به پلاک های ثبتی ۱۵۶۳۰ ۴۶۶۵/۱۵۶۳۰ و ۴۲۶۸ و ۵۷۷۸ .." به پیوست نظریه کارشناسی به شماره ۱۴۰۱/۱۱۶۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۴ تقدیم میگردد خواهشمند است دستور فرمائید هر زینه کارشناسی نسبت به تعریف سال ۹۸ و با اعمال تخفیف سی درصد هیاتی، به ازای هر نفر مبلغ ۳۲۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال (سیصد و پیست و شش میلیون ریال) و مجموعاً ۹۷۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال (نهصد و هفتاد و هشت میلیون ریال) در وجه اینجانب پرداخت گردد.

۱- شماره شبا بنام یحیی عیوضی IR3705 5012 0180 0001 9058 6001 بانک اقتصاد نوین

۲- شماره شبا بنام یوسف محمدی صومعه ۰۱ ۰۵۵۰ ۱۲۰۲ ۸۰۰۰ ۶۸۸۲ ۹۹۶۰ IR 42 0550 1202 8000 6882 9960 بانک اقتصاد نوین

۳- شماره شبا بنام اکبر حمداده زاده IR66 0120 0100 0000 1733 7116 62 بانک ملت

با تقدیم احترام

یحیی عیوضی

اکبر حمداده زاده
کارشناس رسمی دادگستری اردبیل
رشته راه و ساختمان
۰۳۱۲-۰۳۲۷-۴۱۲۵

اکبر حمداده زاده
کارشناس رسمی دادگستری اردبیل
رشته راه و ساختمان
۰۳۱۲-۰۳۲۷-۴۱۲۵



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۱۴

شماره: ۱۴۰۱/۱۱۶۷

کانون کارشناسان استان اردبیل

پیوست: دارد

رشته راه و ساختمان

مدیریت محترم شرکت خدمات مالی و اعتباری راه اقتصاد نوین(سهامی خاص)

سلام علیکم

احتراماً عطف به مرقومه شماره ۱۱۱۵۷۴۹ ۱۴۰۱/۰۶/۰۸ آن مدیریت محترم مبنی بر "... ارزیابی ملک شرکتهای تامین سرمایه نوین ولیزینگ اقتصاد نوین به پلاک های ثبتی ۱۵۶۳۰ و ۴۶۶۵/۱۵۶۳۰ و ۴۲۶۸ و ۵۷۷۸ و ... "، به استحضار میرساند اینجانب بعنوان کارشناسان منتخب از محل وقوع ملک به آدرس: اردبیل خیابان امام خمینی، مابین چهارراه امام و میدان شریعتی روبروی بانک رفاه، ضمن بازدید از محل قطعات زمین، مغازه ها، زیرزمین و معاینات فنی محلی لازم، نتیجه بررسی ها و نظریه هیات کارشناسی بشرح ذیل عرض عالی میرسد:

(۱) در وضعیت موجود پلاک ثبتی شماره ۱۵۶۳۰ فرعی از ۴۶۶۵ اصلی بخش یک حوزه ثبت ملک اردبیل (ششدانگ ملک بمساحت ۲۴۴۳/۶ مترمربع) می باشد.

با عنایت به مدارک ارائه شده، حق سرفیلی ۶ باب مغازه و طبقه فوقانی مغازه ها خریداری شده است. باز ۱۴ واحد مغازه تجاری که حق سرفیلی تعداد ۸ واحد تجاری و یک واحد زیرزمین تجاری متعلق به غیر می باشد. قابل ذکر است سه باب از ۶ باب مغازه و طبقه فوقانی مغازه ها، بعد از خریداری تخریب شده اند و تعداد ۱۱ باب مغازه و زیرزمین در حال حاضر فعال هستند.

طبق مندرجات تصویر سند مالکیت، شرح کاربری ملک مذبور عبارتست از دکاکین و کاروانسرا و خانه تجمیعی ملک از حد شمال اول بطول ۵۳/۷۵ متر مشرف به خیابان امام خمینی، دوم بطول ۳/۶۵ متر به تقاطع شوارع و از حد شرق نیز مشرف به شارع می باشد.

(۲) مقدار سه سهم مشاع از پنج سهم عرصه و اعیان خانه ملک پلاک ثبتی شماره صفر فرعی از ۴۲۶۸ اصلی (بمساحت ششدانگ ۲۸۲/۳ مترمربع) بوده و از حد جنوب به کوچه مشرف می باشد

(۳) مقدار سه سهم مشاع از پنج سهم عرصه و اعیان شارع متروکه به پلاک ثبتی شماره صفر فرعی از ۵۷۷۸ اصلی بخش یک اردبیل با مساحت ششدانگ بمقدار ۱۴۲/۵ مترمربع بوده و شرقاً بطول ۶ متر مشرف به شارع می باشد

برابر تصاویر مدارک موجود، در سال ۱۳۸۷ در محدوده املاک فوق پروانه ساختمانی با کاربری تجاری، خدماتی و همچنین پارکینگ صادره شده که بعلت گذشت زمان و عدم اجرای طرح و پروژه فوق، اعتبار پروانه ساختمانی خاتمه یافته است ضمناً طبق مکاتبات شهرداری بشماره ۹۶/۱۲/۲۱ مورخ ۹۶۰۱۹۸۰۲ تعیین شده از ملک مذبور در

تعزیض خیابان امام خمینی (ره)، کوچه ۶ متری و تبدیل آن به ۱۲ متری قرار گاردن در استانه مالکیت صادره

مهندس یوسف محمدی صوص

کاشیخانه رسمی دادگستری اردبیل

مددس سیدی عوضی

کاشیخانه رسمی دادگستری

کارشناسی سیمی دادگستری اردبیل
روشنه راه و ساختمان
کاشیخانه رسمی دادگستری اردبیل



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۱۴

شماره: ۱۴۰۱/۱۱۶۷

کانون کارشناسان استان اردبیل

پیوست: دارد

رشته راه و ساختمان

تعزیض خیابان (به عمق حدود ۵ متر) شامل قسمتی از زیرزمین و مغازه‌ها و غیره بوده و برای باقیمانده سند مالکیت صادر شده است.

۴- ضمن مراجعه به شهرداری و مطالعه کلیه پرونده‌های موجود در بایگانی شهرداری و با بررسی محلی و متراز طبقه زیرزمین که در زمان بازدید بعنوان باشگاه بدنسازی مورد استفاده قرار داشت لذا ارزش اعیانی طبقه همکف وزیرزمین با قدمت بیش از چهل سال و بصورت دیوار باربر با پایه‌های آجری و نمای آجر گری بهمنی بشرح ذیل برآورده میگردد:

مساحت اعیانی طبقه همکف به مساحت $343/64$ مترمربع و مساحت اعیانی طبقه زیرزمین با دهانه ورودی عرض حدوداً یک متر با مساحت $318/84$ مترمربع و اعیانی کل با مساحت حدود $662/48$ مترمربع مجموعاً به ارزش $624/800,000$ عربیال می‌باشد.

در نهایت ارزش ششدانگ عرصه و اعیان املاک فوق با در نظر گرفتن موقعیت مکانی بسیار خوب نسبت به طرح تفصیلی شهر اردبیل، دسترسی به شوارع اصلی شهر، طول برمک به پیاده رو و خیابان اصلی شهر در حدود $53/75$ متر، دارای اشتراکات آب، برق، گاز شهری و با عنایت به مشخص نبودن تعداد و نوع ظرفیت آنها ارزش گذاری برای انشعابات میسر نشد و سایر عوامل موثر در امر کارشناسی با توجه به نرخ عادله روز در این تاریخ و از نظر اعضاً هیات کارشناسی و با در نظر گرفتن مفاد پروانه ساختمانی و هزینه‌های پرداختی از بابت پروانه، نوع کاربری و به شرط نداشتن هرگونه منع قانونی در خرید و فروش وبدهی و نداشتن معارض مشتمل بر کلیه حقوق متصوره، متعلقه و قانونی از هر نوع و به هر عنوان بمبلغ $1/964/854/000$ ریال معادل (یکصد و نود و شش میلیارد و چهارصد و هشتاد و پنج میلیون و چهارصد هزار تومان) برآورده قیمت میگردد که مقدار سه سهم از پنج سهم آن بمبلغ $1/178/912/240/000$ ریال معادل (یکصد و هشتاد و هشتصد و نوادویک میلیون و دویست و بیست و چهار هزار تومان) ارزیابی میگردد.

همچنین لازم به توضیح است که ارزیابی حق سرفلی ۸ باب مغازه و یک باب خدماتی واقع در زیرزمین متعلق به غیر که در داخل محدوده ملکی فوق بوده و سرجمع مبالغ ارزیابی حق سرفلی ۸ باب مغازه وزیرزمین در ارزیابی ششدانگ سه ملک فوق الذکر تقدیمی مد نظر قرار گرفته نشده است و بشرح ذیل می‌باشد:

۱- ارزش ششدانگ حق سرفلی یکباب مغازه اول از سمت شرق به مساحت تقریبی ۲۲ متر بمبلغ

$44/000/000$ ریال

۲- ارزش ششدانگ حق سرفلی یکباب مغازه چهارم (عکاسی) از سمت شرق با مساحت تقریبی $23/80$ مترمربع

دارای بالکن بمبلغ $49/980/000$ ریال

مشترک بیکمی عرضی
کارشناس رسمی دادگستری اردبیل

رشته راه و ساختمان

۰۳۱۷۶۶-۰۲۲-۰۳۱۷۶۶

هیئت کارشناسی



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۱۴

شماره: ۱۴۰۱/۱۱۶۷

کانون کارشناسان استان اردبیل

پیوست: دارد

روش راه و ساختمان

۳- ارزش ششدانگ حق سرفلی یکباب مغازه پنجم (کف فروشی) از سمت شرق با مساحت تقریبی ۸۰ مترمربع دارای بالکن بمبلغ ۴۹/۹۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۴- ارزش حق سرفلی ششدانگ یکباب مغازه ششم از سمت شرق با مساحت داخلی تقریبی ۲۳ مترمربع دارای بالکن بمبلغ ۴۹/۹۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۵- ارزش حق سرفلی ششدانگ یکباب مغازه هشتم از سمت شرق با مساحت داخلی تقریبی ۲۳ مترمربع دارای بالکن بمبلغ ۴۹/۹۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۶- ارزش حق سرفلی ششدانگ یکباب مغازه نهم از سمت شرق با مساحت داخلی تقریبی ۲۳ مترمربع دارای بالکن بمبلغ ۴۹/۹۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۷- ارزش حق سرفلی ششدانگ یکباب مغازه دهم از سمت شرق با مساحت داخلی تقریبی ۲۲ مترمربع دارای بالکن بمبلغ ۴۷/۸۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۸- ارزش حق سرفلی ششدانگ یکباب مغازه یازدهم از سمت شرق با مساحت داخلی تقریبی ۳۳ مترمربع دارای بالکن بمبلغ ۶۳/۰۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۹- ارزش حق سرفلی ششدانگ زیرزمین با مساحت داخلی حدوداً ۲۳۴/۵۰ مترمربع بمبلغ ۴۶/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

نهایت اینکه:

۱- ارزش ششدانگ عرصه و اعیان بمساحت ۲۸۶۸/۴۰ مترمربع بمبلغ ۱/۹۶۴/۸۵۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل

(یکصد و نود و شش میلیارد و چهارصد و هشتاد و پنج میلیون و چهارصد هزار تومان)

۲- ارزش سه سهم از پنج سهم مربوطه به عرصه و اعیان آن بمبلغ ۱/۱۷۸/۹۱۲/۲۴۰/۰۰۰ ریال

معادل (یکصد و هفده میلیارد و هشتصد و نوصد و دویک میلیون و دویست و بیست و چهار هزار تومان)

۳- ارزش حق سرفلی ۸ باب مغازه و یک واحد زیرزمین مجموعاً ۴۵۱/۷۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

ضمناً این گزارش در این تاریخ براساس مدارک ارائه شده تنظیم گردید چنانچه مدارک مغایری ارائه گردد که تابحال مورد رویت قرار نگرفته، گزارش کارشناسی قابل تغییر می باشد.

با احترام مجدد

یحیی عیوضی

یحیی عیوضی
کارشناس رسمی دادگستری

یوسف محمدی صومعه

محمدی صومعه

کارشناس رسمی دادگستری

روش راه و ساختمان

طی: ۰۱-۳۱۱۷-۰۲۳۷

اکبر حمدالله راده ازاده
کارشناس رسمی دادگستری اردبیل
روش راه و ساختمان
پروانه کارشناسی: ۴۴۴-۰۱-۴۱-۲۵



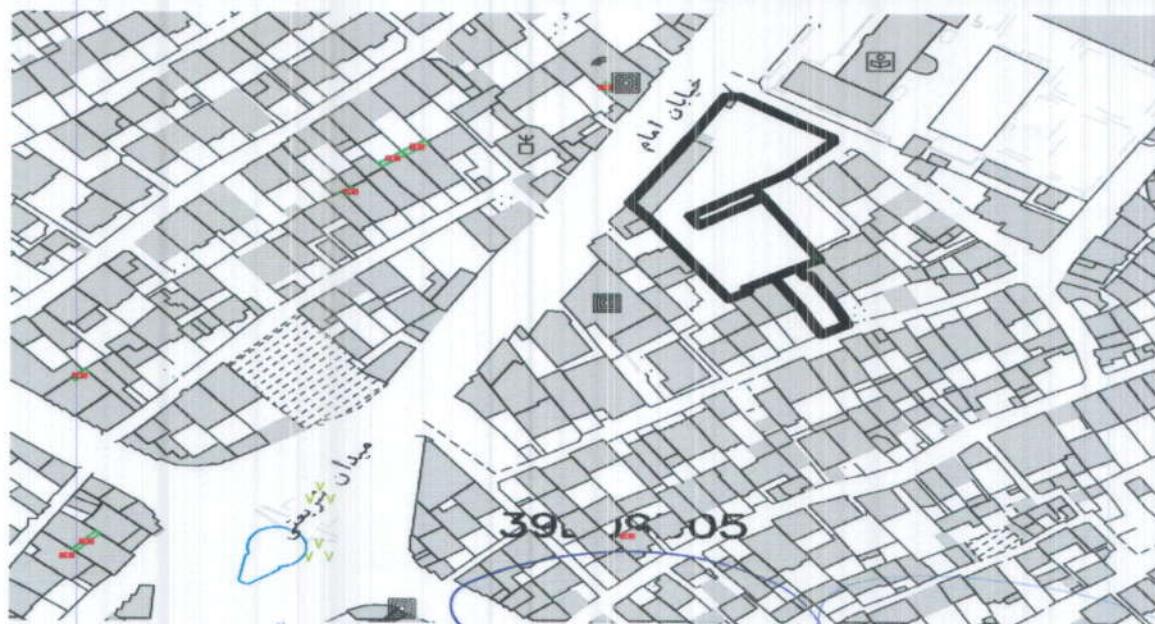
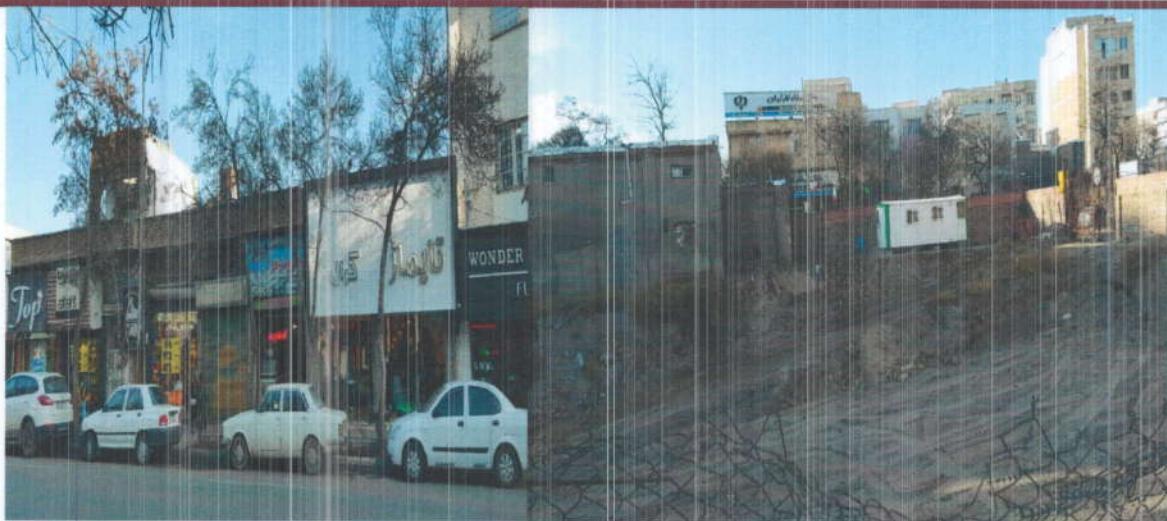
تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۱۴

شماره: ۱۴۰۱/۱۱۶۷

پیوست: دارد

کانون کارشناسان استان اردبیل

رشته راه و ساختمان



اکبر حمداه زاده
کارشناس رسمی ۱۵۱۲۳۴۵۶ اردبیل
رشته راه و ساختمان
پروانه کارشناسی ۴۴۳
۲۵-۰۱-۴۴

مهندس مجتبی صومعه
یوسف محمدی گیمسیری
کارشناس رسمی ۱۵۱۲۳۴۵۶
رشته راه و ساختمان
۲۵-۰۱-۴۱۳-۴۲۳

یحیی عیوضی

مهند عيوضی
کارشناس رسمی دادگستری

هیئت کارشناسی



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۸/۰۳

شماره: ۱۴۰۱/۱۱۷۱/۱

پیوست: دارد

کانون کارشناسان استان اردبیل

رشته راه و ساختمان

مدیر عامل محترم شرکت تامین سرمایه نوین(سهامی عام)

مدیر عامل محترم شرکت لیزینگ بانک اقتصاد نوین(سهامی خاص)

سلام علیکم

احتراماً عطف به مرقومه شماره ۱۱۷۶۱۶ ۱۴۰۱/۰۷/۳۰ آن مدیریت محترم مبني بر "...احراز اصالت سند پلاک ثبتی شماره صفر فرعی از ۴۲۶۸ اصلی بخش یک اردبیل .."، به استحضار میرساند اینجانب بعنوان کارشناسان منتخب از محل وقوع ملک به آدرس: اردبیل - خیابان امام خمینی، مابین چهارراه امام و میدان شریعتی روبروی بانک رفاه، ضمن بازدید از محل پلاک ثبتی فوق الذکر و معاینات فنی محلی لازم، نتیجه بررسی ها و نظریه هیات کارشناسی بشرح ذیل عرض میگردد:

سند به شماره ملی جغرافیای ۲۶۲۹۷۱۴۲۳۶۱۴۲۳۹ تحت پلاک ثبتی صفر فرعی از ۴۲۶۸ اصلی بخش یک اردبیل، با پیاده نمودن مختصات UTM مندرج در سند، محدوده پلاک ثبتی فوق الذکر در وضع موجود تطبیق گردید و همچنین با استعلام تصدیق اصالت سند از درگاه یکپارچه خدمات الکترونیکی سازمان ثبت استادو املاک کشور، بدینوسیله از نظر این هیات کارشناسی موضوع تطبیق سند با محل و همچنین اصالت آن احراز میگردد. ضمناً کروکی و تصدیق اصالت سند ثبتی در ضمیمه پیوست میباشد.

با تقدیم احترام

یحیی عیوضی

محلکه مهندسی
کارشناسی
کارشناسی رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
ش: ۳۰۰-۴۱/۲-۰۲۲۷
۲۵-

مهندس اکبر حمداده زاده
کارشناسی رسمی دادگستری اردبیل
رشته راه و ساختمان
پروانه کارشناسی: ۰۴۴۴-۰۱-۲۱-۰۱-۲۵

مهند یوف محمدی صومعه
پیوسته مهندسی دادگستری
رشته راه و ساختمان
ش: ۳۰۰-۴۱/۲-۰۲۲۷
۲۵-

هیئت کارشناسی



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۸/۰۳

شماره: ۱۴۰۱/۱۱۷۱/۱

پیوست: دارد

کانون کارشناسان استان اردبیل

رشته راه و ساختمان

دستگاه بیکاری ریه خدمات انتقالی
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تصدیق اصلاح سند

پیشوایان | اسلام

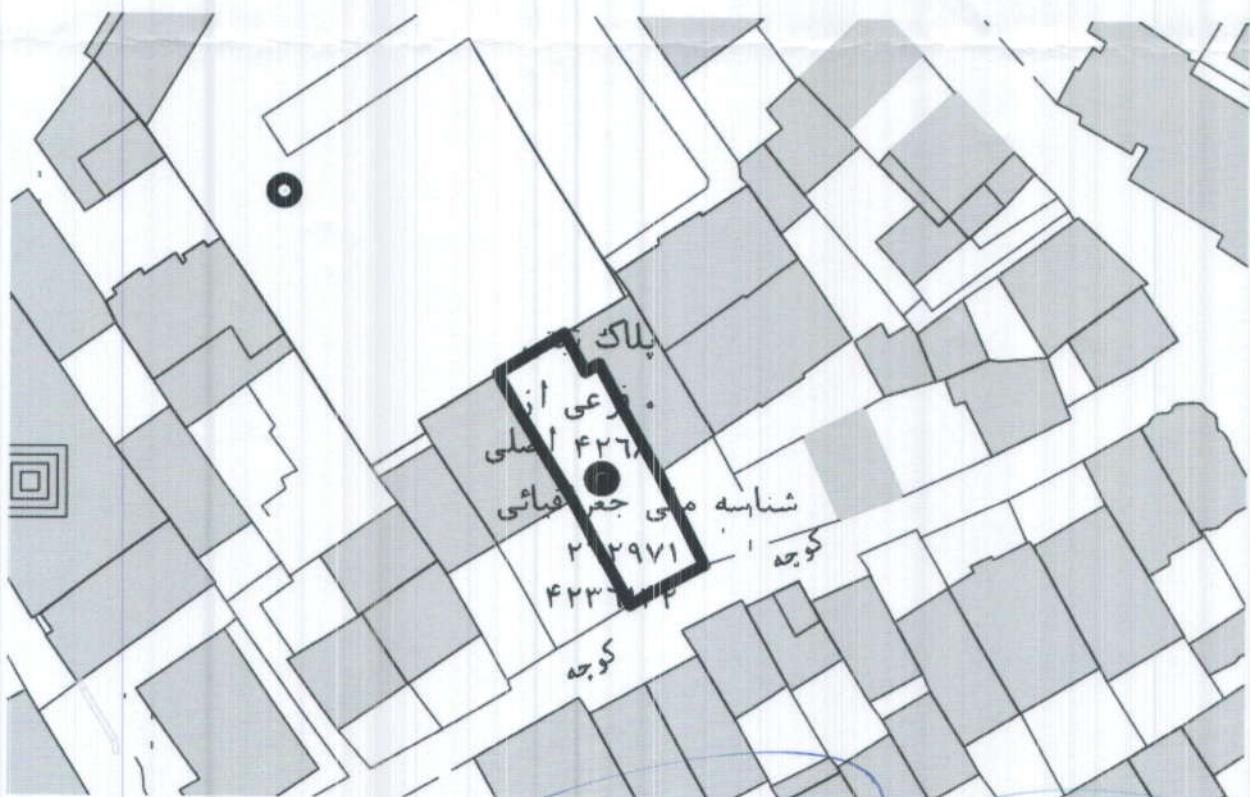
استعلام

دانگنه

دانگنه

۳۳۳۲۵۲

دانگنه



مهندس اکبر حمدالله زاده او

کارشناس رسمی دستگیری اردبیل

رشته راه و ساختمان

پرونده کارشناسی ۰۴۴۴ - ۱۱ - ۲۵

مهندس یوسف محمدی

کارشناس رسمی نادسترنی

رشته راه و ساختمان

۰۳۱۲-۳۲۷-۰۰۵

یحیی عیوضی

مدیر مسی نادسترنی
کارشناس رسمی نادسترنی