



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناسان رشته راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/۱۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۱ از ۸

علیرضا جاوید سید مهدی باثی مهدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر رضا علی پور

رئیس محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: ارزیابی املاک شرکت صنعتی ناب

با سلام و احترام، بازگشت به ابلاغ کارشناسی شماره ۳۸۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۹ و شماره ۳۱۰۶۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ در پاسخ به درخواست نامه شماره ۷۰۹/۱۲۵۳ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۳ شرکت صنعتی ناب، به منظور ارزیابی پلاک‌های ثبتی ۱۵۷، ۱۵۸، ۱۵۹، ۱۶۰، ۱۶۱، ۱۶۲ و ۳۲۳۰ فرعی از ۹۰ اصلی بخش یازده ثبتی تهران واقع در تهران، فلکه دوم تهرانپارس، خیابان جشنواره، پلاک ۹، به اطلاع می‌رساند ضمن مطالعه تصویر مدارک و مستندات ابرازی، از محل پلاک‌های ثبتی مزبور بازدید و پس از بررسی و تحقیقات محلی نظریه کارشناسی به شرح زیر تقدیم می‌گردد:



عکس هوایی پلاک‌های ثبتی ۱۵۷ الی ۱۶۲ و ۳۲۳۰/۹۰ اصلی بخش ۱۱ تهران



موقعیت پلاک‌های ثبتی ۱۵۷ الی ۱۶۲ و ۳۲۳۰/۹۰ اصلی بخش ۱۱ تهران



مهدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۸۰۸-۴۱-۱۱-۰۰۰



سید مهدی باثی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۴۰۲/۰۲/۱۹



علیرضا جاوید
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷-۴۱-۱۱-۰۰۰



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۲ از ۸

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناس رشته راه و ساختمان

علیرضا جاوید سید مهدی ناشی مهدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

الف) مدارک و مستندات:

۱- بر اساس تصویر سند تک برگ به شماره چاپی ۱۴۱۳۷۴ ج ۹۱ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین صنعتی (وضعیت خاص طلق) به شماره (۹۰/۱۵۷) یکصد و پنجاه و هفت فرعی از نود اصلی قطعه اول تفکیکی بخش یازده حوزه ثبت ملک تهرانپارس استان تهران به مساحت (۳۱۸۵) سه هزار و صد و هشتاد و پنج مترمربع به شماره ثبت ۴۸۸۵۴ دفتر ۲۸۱ صفحه ۲ به تاریخ ثبت ۱۳۹۲/۱۰/۳۰ که طی انتقال قطعی ۶۲۹۷۸ تاریخ ۱۳۵۴/۰۵/۰۸ دفترخانه ۱۳۰ تهران در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۱ به نام شرکت روغن نباتی ناب سند صادر شده است.

حدود و مشخصات

از سمت شمال: به طول ۶۵ متر به خیابان ۱۲ متری.

از سمت شرق: به طول ۴۷/۵۰ متر به قطعه دوم پلاک ۹۰/۱۵۸.

از سمت جنوب: به طول ۶۵ متر به قطعه چهارم پلاک ۹۰/۱۶۰.

از سمت غرب: به طول ۵۰ متر به خیابان ۵۰ متری.

۲- بر اساس تصویر سند تک برگ به شماره چاپی ۱۴۱۳۷۵ ج ۹۱ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره (۹۰/۱۵۸) یکصد و پنجاه و هشت فرعی از نود اصلی قطعه دوم تفکیکی بخش یازده حوزه ثبت ملک تهرانپارس استان تهران به مساحت (۳۰۵۰) سه هزار و پنجاه مترمربع به شماره ثبت ۴۸۸۵۵ دفتر ۲۸۱ صفحه ۴ به تاریخ ثبت ۱۳۹۲/۱۰/۳۰ که طی انتقال قطعی ۶۲۹۷۸ تاریخ ۱۳۵۴/۰۵/۰۸ دفترخانه ۱۳۰ تهران در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۱ به نام شرکت روغن نباتی ناب سند صادر شده است.

حدود و مشخصات

از سمت شمال: به طول ۶۵ متر به خیابان ۱۲ متری.



مهدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۵۹۰۸



علیرضا جاوید
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۶۴۸۷



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناس رشته راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/۱۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۳ از ۸

علیرضا جاوید سیدمدی هاشمی مدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

از سمت شرق: به طول ۴۵ متر به خیابان ۱۲ متری،

از سمت جنوب: به طول ۶۵ متر به قطعه سوم پلاک ۹۰/۱۵۹،

از سمت غرب: به طول ۴۷/۵۰ متر به پلاک ۹۰/۱۵۷.

۳- بر اساس تصویر سند تک برگ به شماره چابی ۱۴۱۳۷۶ ج ۹۱ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره (۹۰/۱۵۹) یکصد و پنجاه و نه فرعی از نود اصلی قطعه سوم تفکیکی بخش یازده حوزه ثبت ملک تهرانپارس استان تهران به مساحت (۳۲۵۰) سه هزار و دویست و پنجاه مترمربع به شماره ثبت ۴۸۸۵۶ دفتر ۲۸۱ صفحه ۶ به تاریخ ثبت ۱۳۹۲/۱۰/۳۰ که طی انتقال قطعی ۶۲۹۷۸ تاریخ ۱۳۵۴/۰۵/۰۸ دفترخانه ۱۳۰ تهران در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۱ به نام شرکت روغن نباتی ناب سند صادر شده است.

حدود و مشخصات

از سمت شمال: به طول ۶۵ متر به قطعه دوم پلاک ۹۰/۱۵۸،

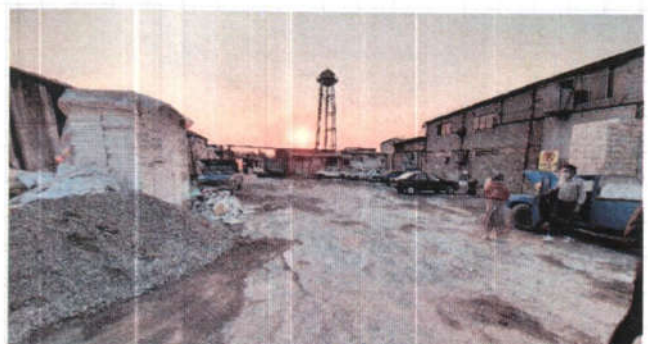
از سمت شرق: به طول ۵۰ متر به خیابان ۱۲ متری،

از سمت جنوب: به طول ۶۵ متر به قطعه ششم پلاک ۹۰/۱۶۲،

از سمت غرب: به طول ۵۰ متر به قطعه پلاک ۹۰/۱۶۰.



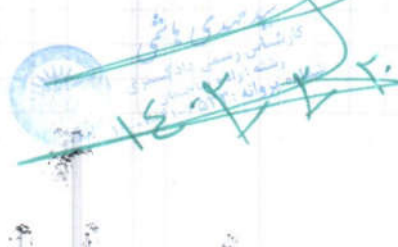
وضعیت پلاک ثبتی ۹۰/۱۵۸ اصلی بخش ۱۱ تهران



وضعیت پلاک ثبتی ۹۰/۳۲۳ اصلی بخش ۱۱ تهران



مدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۸۰۸-۴۱-۱۱-۰۰۰



علیرضا جاوید
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷-۴۱-۱۱-۰۰۰




کتابخانه ملی
 کارشناس رسمی دادگستری
 رشته: راه و ساختمان
 شماره پروانه: ۶۶۸۷-۳۱-۱۱



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناسان رشته راه و ساختمان

علیرضا جاوید سید مهدی ناشی مهدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/۱۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۵ از ۸

از سمت جنوب: به طول ۶۵ متر به خیابان ۱۲ متری،

از سمت غرب: به طول ۵۰ متر به خیابان ۵۰ متری.

۶- بر اساس تصویر سند تک برگ به شماره چایی ۱۴۱۳۷۹ ج ۹۱ ششدانگ عرصه یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره (۹۰/۱۶۲) یکصد و شصت و دو فرعی از نود اصلی قطعه شش تفکیکی بخش یازده حوزه ثبت ملک تهرانپارس استان تهران به مساحت (۳۲۵۰) سه هزار و دویست و پنجاه مترمربع به شماره ثبت ۴۸۸۵۹ دفتر ۲۸۱ صفحه ۱۲ به تاریخ ثبت ۱۳۹۲/۱۰/۳۰ که طی انتقال قطعی ۶۲۹۷۸ تاریخ ۱۳۵۴/۰۵/۰۸ دفترخانه ۱۳۰ تهران در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۱ به نام شرکت روغن نباتی ناب سند صادر شده است.

حدود و مشخصات

از سمت شمال: به طول ۶۵ متر به قطعه سوم پلاک ۹۰/۱۵۹،

از سمت شرق: به طول ۵۰ متر به خیابان ۱۲ متری،

از سمت جنوب: به طول ۶۵ متر به خیابان ۱۲ متری،

از سمت غرب: به طول ۵۰ متر به پلاک ۹۰/۱۶۱



وضعیت پلاک ثبتی ۱۶۱ و ۹۰/۱۶۲ اصلی بخش ۱۱ تهران



وضعیت پلاک ثبتی ۹۰/۱۵۷ اصلی بخش ۱۱ تهران



مهدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۵۹۰۸



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۵۹۰۸



علیرضا جاوید

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۶۲۸۷



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناسان رشته راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۸ از ۶

علیرضا جاوید سید مهدی ناشی مهدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

۷- بر اساس تصویر سند تک برگ به شماره چاپی ۱۵۶۸۵۰ ج ۹۱ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره (۹۰/۳۲۳۰) سه هزار و دویست و سی فرعی از نود اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از صد و شصت و پنج فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک تهرانپارس استان تهران به مساحت (۱۷۱۰/۰۴) یک هزار و هفتصد و ده متر و چهار دسیمتر مربع به شماره ثبت ۱۱۰۷۶۷ دفتر ۹۴۸ صفحه ۳۶۵ که طی بند ۱۰۶ شماره ۵۳۵۴۵ تاریخ ۱۳۸۰/۴/۱۸ دفترخانه ۱۷۸ تهران در تاریخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۷ به نام شرکت روغن نباتی ناب سند ثبت و صادر شده است.

حدود و مشخصات

از سمت شمال: به طول ۴۹/۶۵ متر به قطعه یک تفکیکی سابق،
از سمت شرق: دیواربست به طول ۳۶/۳۰ متر به قطعه دو تفکیکی.
از سمت جنوب: در دو قسمت اول غیره به طول ۴۰/۰۲ متر به خیابان به عرض پنج متر، دوم پخی است به طول ۷/۰۰ متر به خیابان به عرض پنج متر.
از سمت غرب: در سه قسمت که قسمت دوم آن جنوبی است، اول پی است به طول ۱۵/۰۷ متر، دوم پی است به طول ۴/۰۰ متر سوم پی است به طول ۱۶/۳۰ متر.

۸- طبق تصویر صورتجلسه توافق و مصالحه شماره ۵۰۴/۵۷۸۲۲ مورخ ۱۳۹۲/۶/۱۶ و تصمیم بر انتقال کارخانه روغن نباتی ناب به خارج از شهر تهران و استفاده از عرصه ملک مذکور جهت احداث مجموعه تجاری، خدماتی و فرهنگی طی جلسه مورخ ۹۲/۵/۲۳ با حضور مالکین شرکت روغن نباتی ناب به عنوان طرف اول و شهرداری منطقه چهار به عنوان طرف دوم با توجه به جدول سطح و سطوح ارائه شده مشتمل بر ۴۰,۰۰۰ مترمربع تجاری خالص در قالب ۱۷۵۰ باب، ۸,۰۰۰ مترمربع به صورت هایپرمارکت، ۴,۰۰۰ مترمربع شهربازی، ۵,۰۰۰ مترمربع به صورت فرهنگی، ۶۹,۲۱۰ مترمربع پارکینگ، ۵,۹۸۵ مترمربع انباری تجاری، ۲۴,۸۰۰ مترمربع راهرو و مشاعات تجاری، ۵,۱۰۴ مترمربع راه پله و آسانسور و ۳,۹۳۵ مترمربع تاسیسات که مجموع حقوق و عوارض شهرداری بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر تهران بابت صدور پروانه مبلغ ۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تعیین



مهدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۶-۳۱-۵۹۰۸۰



سید مهدی ناشی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۶-۳۱-۶۲۳۰



علیرضا جاوید
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۶۲۸۷



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناسان رشته راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/آ/۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۷ از ۸

علیرضا جاوید سید مهدی ناشی مهدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

و سایر موارد به شرح صورتجلسه مذکور مورد توافق و مصالحه فی مابین قرار گرفت.

(ب) وضع موجود:

حسب بازدید به عمل آمده از پلاک‌های ثبتی مورد اشاره مجموعه کارخانه سابق روغن نباتی ناب با حدود ۱۹۷۵۰ مترمربع ساختمان اعم از اداری، سالن، نگهبانی، انبار و ... علیرغم تعطیلی هم اکنون به صورت بخش‌های مجزا به صنوف مختلف صنعتی و انبار تجهیزات و مصالح به صورت استیجاری واگذار شده است و از این حیث در حال استفاده می‌باشد. زمین مذکور از حیث دسترسی مناسب از بزرگراه‌های اطراف و واقع شدن در بر خیابان ۳۵ متری شهید ناهیدی (جشنواره) و بره‌های جنوبی و شمالی به کوچه‌های ۱۲ متری و همچنین همجواری و نزدیکی به فرهنگسرای اشراق و ایستگاه متروی فرهنگسرا و خط ۲ متروی تهران دارای موقعیت ممتازی می‌باشد. طبق استعلام سامانه طرح تفصیلی شهر تهران پلاک‌های ۱۵۷ الی ۱۶۲ فرعی از ۹۰ اصلی در پهنه S214 واقع شده است.



نمای شمالی کارخانه سابق روغن نباتی ناب



نمای غربی کارخانه سابق روغن نباتی ناب

(ج) حدود رسیدگی:

به استحضار می‌رساند رسیدگی در چارچوب قرار کارشناسی و با توجه به اسناد و مدارک دریافتی به عمل آمده و چنانچه پس از تحریر این گزارش مدارک و مستندات دیگری ارائه گردد که در نتیجه کارشناسی موثر باشد، مسئولیتی متوجه کارشناسان نبوده، با این وجود هیات کارشناسی می‌تواند مستندات جدید را بررسی و اظهار نظر نماید و همچنین مسئولیت ناشی از هرگونه جعل و مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی متوجه ابراز کننده اسناد و مدارک می‌باشد و چنانچه اطلاعات ارائه شده در گزارش دستخوش تغییر شود، گزارش جدید ارائه خواهد شد.



مهدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۷-۱۱-۰۰۰



سید مهدی ناشی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۲۲-۵۲۲-۱۱-۰۰۰



علیرضا جاوید
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۲۸۷-۳۱-۱۱-۰۰۰



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناسان رشته راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

شماره: ۰۲/آ/۸/۱۷۴۰

پیوست: -

صفحه: ۸ از ۸

علیرضا جاوید سید مهدی هاشمی مهدی دینون

گزارش هیات کارشناسان

(د) نظریه کارشناسی:

باعنایت به اسناد و مدارک و توضیحات مذکور، محل موقعیت جغرافیایی ملک، مساحت، بر و ابعاد، شرایط منطقه و سایر عوامل موثر، در صورت صحت اصالت اسناد و مدارک ابرازی و نداشتن هرگونه منعی از جهات قانونی برای خرید و فروش و نقل و انتقال سند و بلامعارض بودن و بدون در نظر گرفتن تعهدات و دیون احتمالی ملک به کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، ارزش شش‌دانگ عرصه و اعیان پلاک‌های ثبتی ۱۵۷، ۱۵۸، ۱۵۹، ۱۶۰، ۱۶۱، ۱۶۲ و ۳۲۳۰ فرعی از ۹۰ اصلی بخش یازده ثبتی تهران به شرح زیر اعلام می‌گردد:

ردیف	پلاک ثبتی	مساحت (مترمربع)	مبلغ ارزیابی (ریال)
۱	۹۰/۱۵۷	۳۱۸۵.۰۰	۳,۴۶۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	۹۰/۱۵۸	۳۰۵۰.۰۰	۲,۴۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	۹۰/۱۵۹	۳۲۵۰.۰۰	۲,۲۶۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	۹۰/۱۶۰	۳۲۵۰.۰۰	۳,۲۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	۹۰/۱۶۱	۳۲۵۰.۰۰	۳,۵۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	۹۰/۱۶۲	۳۲۵۰.۰۰	۲,۵۷۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	۹۰/۳۲۳۰	۱۷۱۰.۰۴	۱,۳۵۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع			۱۸,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

کارشناسان رسمی دادگستری

مهدی دینون

سید مهدی هاشمی

علیرضا جاوید



مهدی دینون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۱-۱۱۰۰۰



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷-۴۱-۱۱۰۰۰