دکتر مجید انوشه ئی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره عضویت: ۰۶۷۰-۴۱-۰۰-۳۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۴
شماره: ۴۰۳۱۰۲
پیوست: ندارد

۱۴۰۳/۲/۱۸
۷۲۱۵

جناب آقای مهندس توده زعیم

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان البرز

باسلام؛

احتـــراماً، بازگشت به نامه کانون به شماره ۰۶/۱۱۱۰ عطف به درخواست کارشناسی شماره ۲۳/۷۳۰۳۲ سرپرست معاونت خدمات شهری شهرداری فردیس به استحضار می‌رساند که درمعیت نماینده محترم شهرداری از محل وقوع املاک واقع در فردیس، جاده ملارد، بعد از پل ارتش، خیابان گلستان۱۴، بازار روز کوثر بازدید فنی بعمل آمد که ذیلاً گزارش کارشناسی آن تقدیم می‌گردد.

موقعیت املاک:

35.70281° N, 50.99711° E

موضوع کارشناسی:

تعیین مبلغ پایه مزایده (اجاره بهای ماهیانه) تعدادی از غرفه های بازار روز کوثر به نشانی صدرالذکر از تاریخ ۱۴۰۳/۳/۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۲/۳۱ و مبلغ مربوط به هزینه های خدمات و نگهبانی (شارژ ماهیانه) به شرح زیر:

دکتر مجید انوشه ئی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره عضویت: ۰۶۷۰-۴۱-۰۰-۳۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۴
شماره: ۴۰۳۱۰۲
پیوست: ندارد

۱-غرفه شماره ۲ با کاربری محصولات پروتئینی

۲-غرفه شماره ٦ با کاربری عطاری

۳-غرفه شماره ۷ با کاربری آجیل خشکبار

٤-غرفه شماره ۹ با کاربری سبزی آماده

۵-غرفه شماره ۱۱ با کاربری شوینده

٦-غرفه شماره ١٦ با کاربری گوشت و آلایش

۷-غرفه شماره ۱۷ با کاربری مرغ و تخم مرغ

۸-غرفه شماره ۲۵ با کاربری لبنیات

۹-غرفه شماره ٢٦ با کاربری پلاسکو

مستندات کارشناسی:

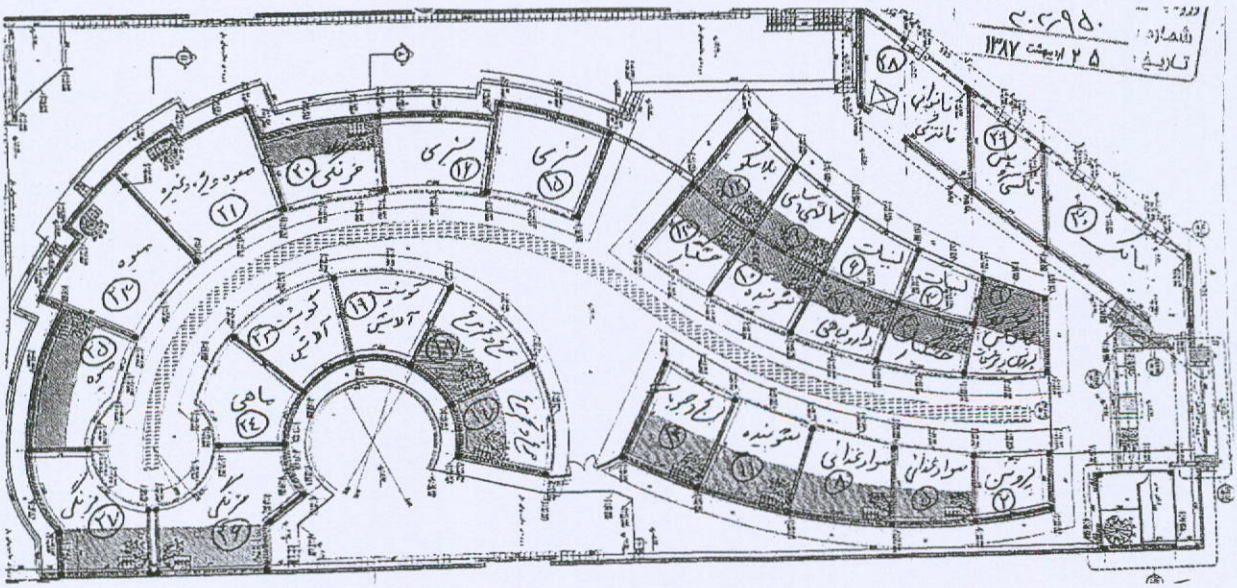
-نامه درخواست کارشناسی

-نقشه برداری وضع موجود ارائه شده

-اجاره های سابق املاک موضوع کارشناسی

-گزارش کارشناسی سابق املاک فوق

-مستندات فنی اعلام شده توسط نماینده شهرداری



نقشه پلان بازار روز کوثر(کاربری ها تغییر کرده است)

اقدامات انجام شده توسط کارشناس:

-بازدید از املاک موضوع کارشناسی

-استماع اظهارات نماینده شهرداری

- انجام تحقیقات محلی

-تدوین گزارش کارشناسی

مشخصات ملک:

بازار روز کوثر یک مجتمع تجاری یک طبقه به نشانی فردیس، جاده ملارد، بعد از پل ارتش، شهرک نمونه کوثر، خیابان گلستان۱٤ می باشد. کف و دیوار مجتمع سنگ و سقف سالن اصلی و غرفه ها گچ و رنگ و در بیشتر غرفه ها به صورت تایل کناف ٦٠*٦٠ و درب غرفه ها شیشه ای بوده و بعضی از غرفه ها دارای بالکن می باشد. غرف دارای امتیاز آب و گاز مشاع و برق و تلفن اختصاصی است که هزینه های آن بر عهده مستاجر می باشد. این بازار مجموعاً مشتمل بر ۳۰ غرفه است که ۹ غرفه آن موضوع کارشناسی حاضر می باشد.

نظریه کارشناسی:

با عنایت به مراتب فوق، موقعیت ملک، ابعاد و مساحت ملک، نوع کاربری، کیفیت بنا، دسترسی، امکانات و سایر عوامل موثر، اجاره بهای ماهیانه (پایه مزایده) املاک مذکور بدون لحاظ هزینه های مصرفی از قبیل آب، برق، گاز، تلفن، شارژ ماهیانه و... از تاریخ ۱٤۰۳/۳/۱ تا تاریخ ۱٤۰٤/۲/۳۱ به شرح زیر برآورد و اعلام می‌گردد:

۱-اجاره بهای غرفه شماره ۲ به مساحت ۱۸/۷ مترمربع و کاربری عرضه محصولات پروتئینی ماهیانه به مبلغ ۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱۵،۵۰۰،۰۰۰ ریال

۲-اجاره بهای غرفه شماره ٦ به مساحت ۱۹ مترمربع و کاربری عرضه محصولات عطاری ماهیانه به مبلغ ٦۱،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱٤،۱۰۰،۰۰۰ ریال

۳-اجاره بهای غرفه شماره ۷ به مساحت ۲۰ مترمربع همکف و ۹ مترمربع بالکن و کاربری عرضه آجیل و خشکبار ماهیانه به مبلغ ۸۷،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱٦،۷۰۰،۰۰۰ ریال

٤- اجاره بهای غرفه شماره ۹ به مساحت ۲۲/٦ مترمربع همکف و ۹/۲ مترمربع بالکن و کاربری عرضه سبزی آماده ماهیانه به مبلغ ۸۲،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱٦،۲۰۰،۰۰۰ ریال

۵- اجاره بهای غرفه شماره ۱۱ به مساحت ۳۰/۵ مترمربع همکف و ۱۲/٦ مترمربع بالکن و کاربری عرضه شوینده و لوازم بهداشتی ماهیانه به مبلغ ۱۳۲،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱۹،۳۰۰،۰۰۰ ریال

مجید انوشه ئی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۰۶۷۰-۴۱-۰۰-۳۹

٦- اجاره بهای غرفه شماره ١٦ به مساحت ۲۹/۹ مترمربع و کاربری عرضه گوشت و آلایش ماهیانه به مبلغ ۱۰۸،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱۸،۳۰۰،۰۰۰ ریال

۷- اجاره بهای غرفه شماره ۱۷ به مساحت ۲۸/۷ مترمربع همکف و ١٦ مترمربع بالکن و کاربری عرضه مرغ و تخم مرغ ماهیانه به مبلغ ۱۰۹،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱۸،٤۰۰،۰۰۰ ریال

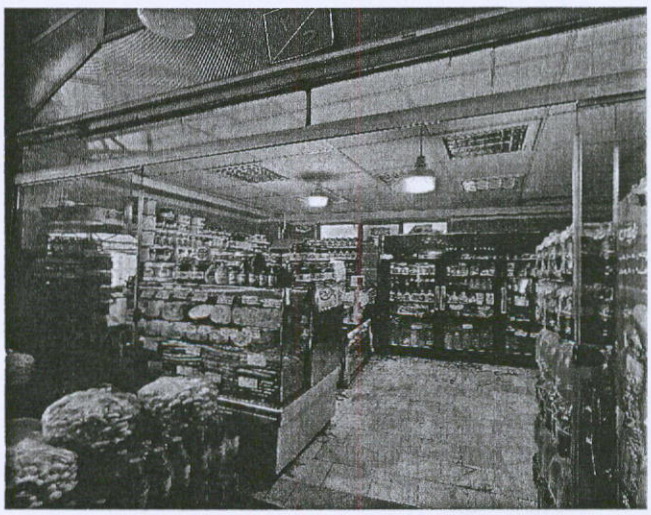
۸- اجاره بهای غرفه شماره ۲۵ به مساحت ۳۷ مترمربع همکف و ۱۸/۸ مترمربع بالکن و کاربری عرضه لبنیات ماهیانه به مبلغ ۱۱۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱۸،٤۰۰،۰۰۰ ریال

۹- اجاره بهای غرفه شماره ٢٦ به مساحت ٤٦/٦ مترمربع همکف و ۱۷/۳ مترمربع بالکن و کاربری عرضه محصولات پلاستیکی ماهیانه به مبلغ ۱۱۷،۰۰۰،۰۰۰ ریال و دستمزد کارشناسی به مبلغ ۱۸،۷۰۰،۰۰۰ ریال

۱۰-لازم به ذکر است که مبلغ شارژ ماهیانه هر غرفه با توجه به هزینه های عمومی بازار روز از قبیل مدیریت، خدمات، نگهبانی، تعمیرات و نگهداری، آب و برق و گاز و تلفن عمومی و سایر هزینه های مجتمع قابل محاسبه بوده ولی تعیین آن در صلاحیت اینجانب نمی باشد.

دستمزد کارشناسی: با عنایت به تعرفه سال ١٤٠٢ دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری، حق الزحمه کارشناسی تعیین اجاره املاک فوق جمعاً به مبلغ ۱۵۵،٦۰۰،۰۰۰ ریال معادل پانزده میلیون و پانصد و شصت هزار تومان مورد استدعاست.

ریز دستمزدها در قسمت نظریه کارشناسی قید گردیده است.



مجید انوشه ئی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۰۶۷۰-۴۱-۰۰-۳۹

دکتر مجید انوشه ئی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره عضویت: ۰۶۷۰-۴۱-۰۰-۳۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۴
شماره: ۴۰۳۱۰۲
پیوست: ندارد

مجید انوشه ئی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۰۶۷۰-۴۱-۰۰-۳۹