

تأمین سرمایه نوین



نسخه نهایی گزارش ارزشیابی سهام
شرکت بهساز کاشانه تهران

بر اساس صورت های مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ - حسابرسی شده
و گزارش های کارشناسان رسمی دادگستری

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش	نسخه نهایی گزارش ارزشیابی سهام شرکت بهساز کاشانه تهران
استاندارد مورد استفاده	CFA Institute CBOK
نرم افزارهای مورد استفاده	MS Office
کارفرما	شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (سهامی خاص)
شرکت تهیه کننده گزارش	تأمین سرمایه نوین (سهامی عام) بلوار نلسون ماندلا (جردن)، بلوار گل آذین، پلاک ۲۳- شماره تلفن: ۸۴۳۴۱۰۰۰
تیم کارشناسی	کارشناس ارشد مهندسی مالی کارشناس ارشد اقتصاد کارشناس ارشد حسابداری کارشناس ارشد مدیریت مالی
هدف ارزشیابی	عرضه اولیه سهام شرکت در بازار دوم بورس
داده‌ها و مستندات مبنای تهیه گزارش	(۱) بر اساس صورت های مالی حسابرسی شده شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱- ارسالی توسط کارفرما؛ (۲) گزارش های کارشناسان رسمی دادگستری.
تاریخ مبنای تهیه گزارش ارزشیابی سهام	۳۱ خرداد ۱۳۹۹
تاریخ رایة گزارش	۱۹ مرداد ۱۳۹۹
تعداد صفحات گزارش	۳۶ صفحه
تعداد پیوست گزارش	ندارد

توجه ویژه: این تأمین سرمایه نسبت به وقایع بعد از تاریخ ارزشیابی (۱۳۹۹/۰۳/۳۱) از جمله تغییرات تحت شرایط متلاطم اقتصادی و بافت‌وخیزهای ناشی از شرایط بازار سهام کشور مسئولیتی ندارد. لذا لازم است و ضرورت دارد نسبت به وقایع مثبت و منفی مؤثر بر ارزش قیمت پایه سهام شرکت بهساز کاشانه تهران بین مدت تاریخ ارزشیابی سهام (۱۳۹۹/۰۳/۳۱) تا تاریخ عرضه اولیه سهام این شرکت توجه گردد.



«حدود مسئولیت»

گزارش ارزشیابی سهام پیش‌رو توسط شرکت تأمین سرمایه نوین (که از این پس در حدود مسئولیت این گزارش، نوین نامیده می‌شود)، دارای مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار، به‌صورت انحصاری و در راستای درخواست کارفرمای این گزارش - شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (که از این پس در حدود مسئولیت این گزارش، کارفرما نامیده می‌شود) طی قرارداد شماره ۱۲۱۲۵-۹۹۰۴۰۸-CT مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ تهیه و به کارفرما ارائه شده است. حدود مسئولیت نوین و شرایط کاربرد گزارش پیش‌رو توسط کارفرما تابع اصول و مفاد و مفروضات ذیل است:

اصول و مفاد گزارش ارزشیابی سهام شرکت موضوع این گزارش

- این گزارش بر مبنای محدود و اطلاعات و داده‌های ارائه‌شده توسط کارفرما و شرکت بهساز کاشانه تهران (که از این پس در حدود مسئولیت این گزارش، بهساز نامیده می‌شود) جهت بررسی قیمت پایه هر سهم شرکت بهساز به منظور عرضه اولیه سهام بهساز تهیه شده و مسئولیت صحت، اعتبار، اصالت، جامعیت مدارک و اطلاعات و انطباق داده‌های ارائه‌شده با واقعیت بر عهده کارفرما و بهساز به‌عنوان منبع رایه داده‌ها و اطلاعات ارزشیابی سهام این شرکت است. بدیهی است چنانچه پس از تاریخ ارزشیابی سهام مندرج در شناسنامه گزارش، مدارک و اطلاعات دیگری ارائه شود یا وقایعی رخ دهد، به نحویکه در نتیجه‌گیری حاصله مؤثر باشد، مسئولیتی متوجه نوین نمی‌باشد و رسیدگی به آن خارج از محدوده این گزارش می‌باشد (در صورت لزوم و تشخیص کارفرما برای انجام کارشناسی مجدد بعد از تاریخ این گزارش، کارفرما می‌بایست به صورت کتبی مراتب را به نوین اعلام کند).
- مبنای تهیه این گزارش، اطلاعات ارائه‌شده توسط کارفرما و بهساز تا تاریخ ارزشیابی مندرج در این گزارش بوده است و نظر به امکان تغییر اطلاعات مورداستفاده در آینده، دیدگاه‌های ارائه‌شده در این گزارش نیز به تناسب تغییر اطلاعات مبنای این گزارش، ممکن است دستخوش تغییر و تحول شوند. همچنین مسئولیت صحت و سقم کلیه اطلاعات درج شده بر روی سامانه کدال اعم از حسابرسی‌شده و حسابرسی‌نشده و سایر اطلاعات ارائه شده توسط کارفرما، بر عهده کارفرما می‌باشد.
- جملات آینده‌نگر (جملاتی که مربوط به آینده هستند) نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی بر اساس تمام اطلاعات در دسترس و موجود تا تاریخ ارزشیابی سهام این شرکت است. بدیهی است این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین، نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.
- ارزشیابی سهام شرکت موضوع این گزارش با فرض شرایط عادی اقتصاد بین‌الملل، شرایط عادی اقتصاد ایران، شرایط عادی بازارهای مالی بین‌المللی و شرایط عادی بازار مالی ایران تهیه شده و نوین در قبال نوسانات نامتعارف اقتصادها و بازارهای یادشده اعم از کاهش شدید یا افزایش شدید متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بازار سرمایه کشور مسئولیتی بر عهده نخواهد داشت.
- این گزارش صرفاً جهت رایه نظرات به‌منظور ارزشیابی دارایی سهام بهساز تهیه شده و تعهد پذیرهنویسی، ثانویه، اعتبارسنجی یا هر نوع خدمات دیگری در حیطه شمول تعهدات نوین به‌موجب قرارداد فی‌مابین نیست.

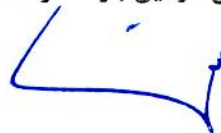


- این گزارش یک کل مبتنی بر اطلاعات دریافتی از کارفرما بوده که قابلیت تجزیه نداشته و هرگونه استفاده از آن یا بخش‌هایی از آن برای مقاصد جز موضوع مورد توافق طرفین، بدون اخذ رضایت مکتوب نوین ممنوع است.
- امتیاز انحصاری این گزارش متعلق به نوین بوده و کارفرما (خریدار) حق انتشار عمومی کل گزارش یا بخش‌هایی از آن یا انتقال آن به شخص ثالثی را مگر در عرضه اولیه سهام شرکت را ندارد. بدیهی است خریدار عمده یا جزیی شرکت موضوع این گزارش می‌تواند رأساً نسبت به انجام ارزشیابی سهام شرکت مذکور اقدام نماید و نوین هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال خریدار ندارد.
- گزارش ارزشیابی سهام این شرکت تعهدی برای نوین در خصوص ارائه شهادت یا حضور در مراجع قانونی و قضایی در ارتباط با اموال، دارایی‌ها و منافع مورد ارزشیابی ایجاد نمی‌کند.
- به موجب مقررات داخلی نوین، کارشناسان ارزشیابی سهام این شرکت از هرگونه اقدامی که ارائه پیشنهاد مستقیم یا غیرمستقیم به شرکت مورد ارزشیابی، ارائه گزارش رتبه‌بندی جهت‌دار باهدف ارائه قیمتی مشخص یا پیشنهاد تغییر قیمت هدف یا رتبه اعتباری درازای هرگونه منفعت مالی یا غیرمالی قلمداد گردد، منع شده‌اند.

مفروضات تهیه و تدوین گزارش ارزشیابی سهام شرکت موضوع این گزارش

- صحت، مطابقت با واقعیت و کامل و دقیق بودن اطلاعات مبنای تهیه این گزارش (خواه اطلاعات از قبل در دسترس عموم بوده باشند یا توسط کارفرما یا نمایندگان ایشان در اختیار نوین قرار گرفته باشند) مفروض تهیه این گزارش بوده و نوین تعهدی به حصول اطمینان از صحت و مطابقت با واقع داشتن اطلاعات مبنای تهیه این گزارش نداشته است. مسئولیت ناشی از هر گونه ادعای جعل، مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر مدارک ابرازی یا ارایه شده با نسخ اصلی آنها و انکار یا تردید به دلایل یا اصول اسناد ارایه شده، متوجه کارفرما بوده و از این بابت مسئولیتی متوجه نوین نمی‌باشد.
- فرض شده است که اطلاعات ارایه شده توسط کارفرما و در سامانه کدال، صحیح، دقیق، کامل و منطبق با واقعیت بوده و نوین تعهدی به حصول اطمینان از صحت و مطابقت با واقع داشتن اطلاعات مبنای تهیه این گزارش نداشته است.
- فرض شده است که دارایی‌های شرکت مورد ارزشیابی با هیچ‌گونه محدودیت قانونی از جمله از حیث مسائل حقوقی و مالکیتی مواجه نبوده و شرکت و دارایی‌های مزبور طلق بوده، مرهون نبوده و خالی از موانع قانونی فروش و انتقال هستند.
- سایر مفروضات مربوط به پیش بینی درآمد و صورت‌های مالی در متن گزارش آمده است.

این گزارش بر اساس حدود مسئولیت و مفروضات گزارش ارزشیابی سهام مزبور تهیه شده و تأمین سرمایه نوین تعهدی نسبت به موارد خارج از حدود مسئولیت و بررسی صحت مفروضات فوق نداشته و در صورت اثبات عدم صحت مفروضات یا رخداد موارد خارج از حدود مسئولیت مزبور، کلیه مسئولیت‌های احتمالی متوجه گروه توسعه ساختمان تدبیر و شرکت بهساز کاشانه تهران به عنوان منبع ارایه‌دهنده اطلاعات مبنای تهیه گزارش بوده و تأمین سرمایه نوین هیچ‌گونه مسئولیتی در این باره نخواهد داشت. همچنین چنانچه در جریان انجام موضوع این



گزارش از خدمات سایر اشخاص، اعم از حسابرسان، کارشناسان فنی و رسمی یا مشاوران حقوقی استفاده گردد، اشخاص یاد شده در قبال اظهارنظر ارائه شده خود، در حدود مقررات مربوطه مسئولیت خواهند داشت.



گزارش نهایی
شرکت تامین سرمایه نوین


فهرست

۷	۱- فصل اول: کلیات شرکت
۸	۱-۱- تاریخچه فعالیت
۸	۲-۱- موضوع فعالیت
۸	۳-۱- نیروی انسانی
۹	۴-۱- سرمایه
۹	۵-۱- اعضا هیأت مدیره
۱۰	۶-۱- صورت وضعیت مالی
۱۱	۷-۱- صورت سود و زیان
۱۱	۸-۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۱۲	۲- فصل دوم: ارزشیابی سهام شرکت
۱۳	۱-۲- مقدمه
۱۳	۱-۱-۲- روش خالص ارزش روز دارایی‌ها
۳۷	۲-۱-۲- روش ضریب قیمت به سود خالص
۳۷	۲-۲- جمع بندی و نتیجه گیری
۳۸	۳-۲- ملاحظات خاص



گزارش نهایی
شرکت تامین سرمایه نوبین

فصل اول: کلیات شرکت



۱-۱- تاریخچه فعالیت

شرکت بهساز کاشانه تهران به شناسه ملی ۱۰۱۰۲۴۹۸۰۵۳ در تاریخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۰۸۲۷۸ مورخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و متعاقباً از تاریخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ فعالیت خود را آغاز کرده است. در راستای سیاستهای گروه توسعه ساختمان تدبیر و به موجب مصوبه صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مشترک شرکت‌های توسعه آینده پارس و بهساز کاشانه تهران مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، شرکت توسعه آینده پارس به شماره ثبت ۳۱۹۷۰۵ و به شناسه ملی ۱۰۱۰۳۵۹۱۴۵۸ به عنوان ادغام شونده در شرکت بهساز کاشانه تهران ادغام گردیده است. در حال حاضر شرکت بهساز کاشانه تهران از شرکت‌های فرعی شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر می‌باشد. مرکز اصلی شرکت واقع در تهران، خیابان آفریقا، کوچه سپر، پلاک ۲۰ می‌باشد.

با توجه به سیاست‌های کلان ستاد اجرایی فرمان امام در خصوص عرضه سهام شرکت‌های تابعه به عموم مردم، شرکت بهساز کاشانه تهران از مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۶ فرآیند پذیرش در سازمان بورس اوراق بهادار تهران، درج نماد و عرضه سهام به عموم را آغاز نموده است و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۰ موفق به اخذ تأییدیه پذیرش از هیأت پذیرش گردیده است.

۲-۱- موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۱۷ به شرح زیر می‌باشد:

فعالیت شرکت عبارتست از سرمایه‌گذاری و مشارکت در کلیه فعالیت‌های عمرانی، امور ساختمانی، آماده‌سازی زمین، ساخت و ساز و گسترش واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، تفریحی، توریستی، شهرک‌سازی، بلندمرتبه‌سازی، انبوه‌سازی و سایر کاربری‌ها و فعالیت‌های سودآور اقتصادی، تولید قطعات ساختمانی، صنعتی‌سازی، ایجاد واحدهای اقامتی، هتل، هتل آپارتمان و مجتمع‌های اقامتی و بهره‌برداری از آنها و هرگونه فعالیت در راستای توسعه و گسترش هتل، انجام و ارائه خدمات فنی و مهندسی، طراحی، مدیریت اجرا، پیمانکاری، نظارت بر اجرا و عملیات بازرگانی و خرید و فروش مرتبط در داخل و خارج از کشور.

در راستای سیاست‌های ستاد اجرایی فرمان امام، فعالیت اصلی شرکت عمدتاً مربوط به اخذ پروانه ساخت و انتخاب شریک در خصوص املاک معرفی شده از سوی ستاد معطوف بوده است. اهم فعالیت‌های انجام شده در دوره مالی مورد گزارش شامل فروش املاک می‌باشد.

۳-۱- نیروی انسانی

مطابق صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱، تعداد کارکنان شرکت در پایان دوره، به شرح جدول شماره ۱ است.

جدول شماره ۱- تعداد کارکنان شرکت بر اساس صورت‌های مالی شرکت

شرح	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰
کارکنان قراردادی	۲۴	۲۶	۳۰
کارکنان شرکت‌های خدماتی	۲۲	۲۳	۲۵
جمع	۴۶	۴۹	۵۵

۴-۱- سرمایه

با توجه به صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره شش‌ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ سرمایه شرکت مبلغ ۲.۳۱۰.۷۰۰ میلیون ریال منقسم به ۲۳۱.۰۷۰.۰۰۰ میلیون سهم ۱۰.۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می‌باشد. ترکیب سهامداران شرکت به استناد صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره شش‌ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ به شرح جدول شماره ۲ می‌باشد.

جدول شماره ۲- سهامداران شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ بر اساس صورت‌های مالی شرکت

اسامی سهامداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ (میلیون ریال)
گروه توسعه ساختمان تدبیر	۲۱۶,۰۵۰,۴۳۶	٪۹۳	۲,۱۶۰,۵۰۴
گروه توسعه اقتصادی تدبیر	۱۵,۰۱۹,۵۵۰	٪۷	۱۵۰,۱۹۵,۵۰۰
شرکت توسعه و عمران امید	۱۲	٪۰	۰
شرکت رویال ساختمان آریا	۱	٪۰	۰.۰۱
شرکت سرمایه‌گذاری تدبیر	۱	٪۰	۰
جمع	۲۳۱,۰۷۰,۰۰۰	٪۱۰۰	۲,۳۱۰,۷۰۰

طی دوره جاری، به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۱، سرمایه شرکت از محل مطالبات سهامداران ناشی از انتقال دارایی به مبلغ ۱۷.۸۲۰.۰۸۷ میلیون ریال افزایش یافته و در سرفصل افزایش سرمایه در جریان منعکس می‌باشد. لازم به توضیح است افزایش سرمایه مذکور در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ در اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است.

با توجه به اینکه شرکت در مرحله پذیرش در بورس اوراق بهادار تهران و عرضه سهام به عموم می‌باشد، لذا در جهت رعایت آیین‌نامه‌های بورس اوراق بهادار و مطابق با مفاد مجمع فوق‌الذکر، سهام شرکت از ۱۰.۰۰۰ ریالی به ۱۰.۰۰۰ ریالی و همچنین مطابق با مفاد صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۷، تعداد سهام شرکت توسعه عمران امید، شرکت رویال ساختمان آریا و شرکت سرمایه‌گذاری تدبیر هر کدام به ۱۰.۰۰۰ سهم تغییر یافت.

با توجه به افزایش سرمایه فوق‌الذکر، ترکیب سهامداران پس از افزایش سرمایه به شرح جدول شماره ۳ می‌باشد.

جدول شماره ۳- سهامداران شرکت پس از افزایش سرمایه ۱۳۹۹/۰۴/۰۷

اسامی سهامداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ (میلیون ریال)
گروه توسعه ساختمان تدبیر	۱۸,۸۲۲,۲۸۲,۸۴۵	٪۹۳	۱۸,۸۲۲,۲۸۳
گروه توسعه اقتصادی تدبیر	۱,۳۰۸,۵۰۱,۱۵۵	٪۷	۱,۳۰۸,۵۰۱,۱۱۶
شرکت توسعه و عمران امید	۱,۰۰۰	٪۰	۱
شرکت رویال ساختمان آریا	۱,۰۰۰	٪۰	۱
شرکت سرمایه‌گذاری تدبیر	۱,۰۰۰	٪۰	۱
جمع	۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰	٪۱۰۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۵

۵-۱- اعضا هیأت مدیره

اعضای هیأت مدیره شرکت مطابق صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره شش‌ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ به شرح

جدول شماره ۴ می‌باشد.




جدول شماره ۴- اعضا هیأت مدیره رکت

اسامی اعضای هیئت مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت
گروه توسعه اقتصاد تدبیر	شاهین فارسی	مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره
گروه توسعه ساختمان تدبیر	مهديقلي مسعود	رئيس هیئت مدیره
شرکت توسعه و عمران امید	امیرمسعود قربانی نیا	عضو هیئت مدیره
شرکت سرمایه گذاری تدبیر	محمدحسین برخورداري	عضو هیئت مدیره
شرکت رویال ساختمان آریا	محمد صدرايي	عضو هیئت مدیره

۱-۶- صورت وضعیت مالی

صورت وضعیت مالی شرکت مطابق صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ به شرح جدول شماره ۵ است.

جدول شماره ۵- صورت وضعیت مالی مقایسه‌ای شرکت برای سال‌های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ و ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ و شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ - ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰
دارایی‌های ثابت مشهود	۳,۱۴۳	۳,۹۱۴	۲۸,۹۴۶
زمین نگاهداری شده برای ساخت املاک	۴۸۹,۲۷۶	۴۵۶,۱۹۷	۰
دارایی‌های نامشهود	۴۵۷	۵۰۵	۹۲۹
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۳	۳	۳
دریافتنی‌های بلندمدت	۳۰,۴۵۵	۸۵,۷۹۰	۲۲,۴۵۲
سایر دارایی‌ها	۱۲,۳۶۹	۲۲,۳۶۹	۳۰,۱۴۰
جمع دارایی‌های غیر جاری	۵۳۵,۷۰۳	۵۶۸,۷۷۸	۸۲,۴۷۰
پیش‌پرداخت‌ها	۱۲۷,۵۵۱	۵,۳۹۸,۹۳۹	۱,۳۲۵,۷۱۰
موجودی‌ها و پروژه‌های در جریان ساخت املاک	۲۴,۴۰۳,۲۳۲	۱۴,۳۴۹,۳۷۲	۱۲,۴۲۰,۲۸۴
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۲۰,۸۰۵,۹۹۹	۱,۱۶۴,۰۰۸	۱,۳۵۴,۵۰۵
موجودی نقد	۳۶,۳۰۸	۴۸,۳۴۰	۱۹۷,۹۶۰
جمع دارایی‌های جاری	۲۶,۶۴۷,۶۹۰	۲۰,۹۶۰,۶۵۹	۱۵,۲۹۸,۴۵۹
جمع دارایی‌ها	۲۷,۱۸۳,۳۹۳	۲۱,۵۲۹,۴۳۷	۱۵,۳۸۰,۹۲۹
سرمایه	۲,۳۱۰,۷۰۰	۲,۳۱۰,۷۰۰	۲,۳۱۰,۷۰۰
افزایش سرمایه در جریان	۱۷,۸۲۰,۰۸۷	۰	۰
اندوخته قانونی	۲۳۱,۰۷۰	۲۳۱,۰۷۰	۲۳۱,۰۷۰
سود (زیان) انباشته	۹۳۶,۳۱۵	۲,۴۵۹,۹۸۸	۲,۱۶۰,۱۹۷
جمع حقوق مالکانه	۲۱,۲۹۸,۱۷۲	۵,۰۰۱,۷۵۸	۴,۷۰۱,۹۶۷
پرداختنی‌های بلندمدت	۰	۷,۷۲۶,۸۴۸	۲,۶۰۵,۱۵۸
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۰,۹۰۴	۸,۳۱۸	۷,۶۹۲
جمع بدهی‌های غیرجاری	۱۰,۹۰۴	۷,۷۳۵,۱۶۶	۲,۶۱۲,۸۵۰
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۶۱۹,۲۷۶	۶,۰۴۶,۵۰۷	۶,۹۱۲,۱۱۰
مالیات پرداختنی	۱۳۹,۹۰۵	۶۵,۱۷۲	۴۹,۰۲۳
سود سهام پرداختنی	۳,۲۹۵,۱۰۷	۸۰۷,۷۴۸	۴۷۸,۱۶۶
تسهیلات مالی	۰	۰	۷۱,۶۹۴
پیش‌دریافت‌ها	۱,۸۲۰,۰۲۹	۱,۸۷۳,۰۸۶	۵۵۵,۱۱۹
جمع بدهی‌های جاری	۵,۸۷۴,۳۱۷	۸,۷۹۲,۵۱۳	۸,۰۶۶,۱۱۲
جمع کل بدهی‌ها	۵,۸۸۵,۲۲۱	۱۶,۵۲۷,۶۷۹	۱۰,۶۷۸,۹۶۲
جمع بدهی و حقوق صاحبان سهام	۲۷,۱۸۳,۳۹۳	۲۱,۵۲۹,۴۳۷	۱۵,۳۸۰,۹۲۹

۷-۱- صورت سود و زیان

صورت سود و زیان مطابق صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره شش‌ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ به شرح جدول شماره ۶ است.

جدول شماره ۶- صورت وضعیت مالی مقایسه‌ای شرکت برای سال‌های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ و ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ و شش‌ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱- ارقام به میلیون ریال

شرح	دوره شش‌ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی	۱,۳۷۹,۲۳۵	۶,۱۳۲,۴۲۰	۵,۳۶۸,۵۸۹
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۴۳۵,۱۰۵)	(۳,۸۳۲,۷۸۱)	(۳,۳۴۱,۶۲۴)
سود ناخالص	۹۴۴,۱۳۰	۲,۲۹۹,۶۳۹	۲,۰۲۶,۹۶۵
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۵۵,۳۸۶)	(۸۲,۸۱۳)	(۳۳,۶۴۱)
سایر هزینه ها	(۱۱۹,۷۳۱)	(۶۹,۴۰۸)	(۲,۸۷۳)
سود عملیاتی	۷۶۹,۰۱۳	۲,۱۴۷,۴۱۸	۱,۹۹۰,۴۵۱
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۱,۰۰۷	۶۴,۴۹۸	۲۵,۴۳۰
سود قبل از مالیات	۷۷۰,۰۲۰	۲,۲۱۱,۹۱۶	۲,۰۱۵,۸۸۱
هزینه مالیات بر درآمد سال جاری	(۳۲,۵۹۷)	(۴۰,۰۰۰)	.
هزینه مالیات بر درآمد سالهای قبل	(۴۷,۱۰۷)	(۳۵,۳۹۰)	۳۳,۰۸۱
سود (زیان) خالص	۶۹۰,۳۱۶	۲,۱۳۶,۶۲۶	۲,۰۴۸,۹۶۲
گردش حساب سود (زیان) انباشته			
سود (زیان) خالص	۶۹۰,۳۱۶	۲,۱۳۶,۶۲۶	۲,۰۴۸,۹۶۲
انتقالی از ادغام	.	.	۱۴,۴۳۹
سود سهام مصوب	(۲,۲۱۳,۹۸۹)	(۱,۸۳۶,۸۳۵)	(۹۴۳,۴۵۲)
تخصیص به سود اندوخته	.	.	(۸۰,۳۲۲)
زیان انباشته ابتدای دوره	۲,۴۵۹,۹۸۸	۲,۱۶۰,۱۹۷	۱,۰۴۸,۲۸۰
زیان انباشته در پایان سال	۹۳۶,۳۱۵	۲,۴۵۹,۹۸۸	۲,۱۶۰,۱۹۷

۸-۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

مؤسسه حسابرسی مفید راهبر، صورت‌های مالی دوره شش‌ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۳۹۹ را مورد حسابرسی اجمالی قرار داده است. بر اساس بند ۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی "به شرح یادداشت ۳-۷-۱۸ توضیحی، نظر به تأخیرات صورت گرفته در اجرای پروژه ونک و با توجه به رأی مورخ ۱۳۹۲/۰۴/۲۵ دیوان عدالت اداری مبنی بر تأیید رأی شماره ۴۸۴ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۵ کمیسیون ماده ۵ شهرداری (در خصوص اختصاص ۷۰ درصد از ملک موصوف به فضای سبز در اختیار شهرداری و ۳۰ درصد مستحقات تجاری و اداری)، مجوز گود برداری در تاریخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ از شهرداری اخذ گردیده، لیکن عملیات مربوطه از سال ۱۳۹۳ متوقف شده است. با عنایت به آخرین اقدامات انجام شده، هولوگرام از طرف شهرداری جهت پروژه مزبور صادر شده، لیکن پروانه ساختمانی پروژه مزبور تا تاریخ این گزارش، صادر نگردیده است. همچنین به شرح یادداشت ۱-۱-۱۵ توضیحی صورت‌های مالی شش‌ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۳۹۹، در سنوات قبل براساس تفاهم‌نامه منعقد شده با شرکت توسعه ساختمان سپهر تهران، قدرالسهم شرکت مزبور در پروژه فوق به واحد مورد رسیدگی واگذار شده لیکن به دلیل عدم پرداخت مبلغ ۳۰ میلیارد ریال قسط اول تفاهم‌نامه در تاریخ سررسید، موضوع آن به استناد مفاد تبصره یک ماده ۴ تفاهم‌نامه و نامه مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۳ شرکت مذکور منتفی گردیده، لیکن استرداد چک‌های پرداختی تاکنون انجام نشده است. مضافاً در سال مالی قبل شش‌ماهه پروژه مزبور به شرکت وطن‌سازه فروخته و مبلغ ۴,۷۵۲ میلیارد ریال اسناد دریافتی از این بابت به طرفیت پیش‌پرداخت‌ها در حساب‌ها انعکاس یافته، لیکن تا تاریخ این گزارش تعیین تکلیفی از این بابت و پروژه فوق‌الذکر صورت نگرفته است."

فصل دوم: ارزشیابی سهام شرکت

ش

۲-۱- مقدمه

هدف از انجام ارزشیابی سهام شرکت بهساز کاشانه تهران، عرضه اولیه سهام شرکت در بازار بورس تهران با استفاده از روش‌های خالص ارزش روز دارایی‌ها^۱ و ضرایب قیمتی (ضریب قیمت به سود^۲) می‌باشد که در ادامه ارزشیابی سهام شرکت به هر یک از روش‌های یادشده تشریح می‌شود. لازم به توضیح است با توجه به اتکالی کم پیش‌بینی جریان نقدی برای شرکت-های انبوه‌سازی در یک دوره مشخص در آینده، از ارزشیابی سهام این شرکت به روش تنزیل جریان نقدی صرف‌نظر شده است.

۲-۱-۱- روش خالص ارزش روز دارایی‌ها

بر اساس بند الف ماده ۲ آئین نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها موضوع مصوب شماره ۶۷۸/۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی یکی از روش‌های برآورد قیمت پایه هر سهم شرکت، روش خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV) می‌باشد. این روش، معمولاً روش جاری، روش جایگزینی یا روش تجدید ارزیابی نیز عنوان می‌گردد. در روش خالص ارزش روز دارایی‌ها، ارزش جاری حقوق صاحبان سهام از طریق رابطه زیر برآورد می‌شود:

برآورد ارزش جاری بدهی‌ها - برآورد ارزش جاری دارایی‌ها = برآورد ارزش جاری حقوق صاحبان سهام

به‌منظور برآورد ارزش جاری دارایی‌های شرکت بهساز کاشانه تهران، دارایی‌های شرکت مذکور با توجه به طبقه‌بندی‌های موجود در ترازنامه شرکت، موردبررسی قرارگرفته است. اصلی‌ترین دارایی ترازنامه شرکت با توجه به ماهیت شرکت، موجودی‌ها و پروژه‌های در جریان ساخت املاک، زمین نگهداری شده برای ساخت، وسائط نقلیه و اثاثه و منصوبات بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری است که به شرح زیر مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول شماره ۷-ملاک ارزشیابی دارایی‌های شرکت

ردیف	شرح	کارشناس
۱	زمین	هیئت کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان؛ سعید رفیعی، سید حسن موسوی
۲	املاک در جریان ساخت	سرتهپ سید منصور هاشمیان، کارشناس رسمی دادگستری رشته امور وسائط نقلیه موتوری
۳	وسائط نقلیه	فریدون جعفری مقدم، کارشناس رسمی دادگستری رشته لوازم خانگی و اداری
۴	اثاثه و منصوبات	

به‌منظور برآورد ارزش روز سهام شرکت بهساز کاشانه تهران به روش خالص ارزش روز دارایی‌ها از اطلاعات زیر استفاده شده است:

۱. صورت‌های مالی شش ماهه حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱، ارسالی توسط کارفرما ملاک عمل قرار گرفته است.
۲. گزارشات ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری ارسالی توسط کارفرما.

^۱ Net Asset Value (NAV)

^۲ Price Multiple



جدول شماره ۸- ترازنامه مقایسه‌ای و تعدیلات انجام شده تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱

ارقام بر حسب میلیون ریال

الف) دارایی‌ها:

۱۳۹۹/۰۳/۳۱	تعدیلات	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	یادداشت	دارایی‌ها
ارزش جاری		حسابرسی شده		
۲۳,۳۶۰	۲۰,۲۱۷	۳,۱۴۳	۲-۱-۱-۱	دارایی‌های ثابت مشهود
۲,۳۶۳,۵۴۰	۱,۸۷۴,۲۶۴	۴۸۹,۲۷۶	۲-۱-۱-۲	زمین نگهداری شده برای ساخت
۴۵۷	۰	۴۵۷		دارایی‌های نامشهود
۳	۰	۳		سرمایه گذاری‌های بلندمدت
۳۰,۴۵۵	۰	۳۰,۴۵۵		دریافتی‌های بلندمدت
۱۲,۳۶۹	۰	۱۲,۳۶۹		سایر دارایی‌ها
۲,۴۳۰,۱۸۴	۱,۸۹۴,۴۸۱	۵۳۵,۷۰۳		جمع دارایی‌های غیرجاری
۱۲۷,۵۵۱	۰	۱۲۷,۵۵۱		پیش پرداخت‌ها
۵۹,۵۳۱,۰۴۳	۳۵,۱۲,۷۸۱۱	۲۴,۴۰۳,۲۳۲	۲-۱-۱-۳	موجودی املاک
۱۲۷,۵۵۱	۰	۱۲۷,۵۵۱		دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۳۶,۳۰۸	۰	۳۶,۳۰۸		موجودی نقد
۶۱,۷۷۵,۵۰۱	۳۵,۱۲,۷۸۱۱	۲۶,۶۴۷,۶۹۰		جمع دارایی‌های جاری
۶۴,۲۰,۵۶۸۵	۳۷,۰۲,۲۲۹۲	۲۷,۱۸۳,۳۹۳		جمع دارایی‌ها

ارقام بر حسب میلیون ریال

ب) بدهی‌ها:

۱۳۹۹/۰۳/۳۱	تعدیلات	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	یادداشت	بدهی‌ها
ارزش جاری		حسابرسی شده		
۱۰,۹۰۴	۰	۱۰,۹۰۴		ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۰,۹۰۴	۰	۱۰,۹۰۴		جمع بدهی‌های غیرجاری
۱,۴۵۱,۷۷۶	۸۳۲,۵۰۰	۶۱۹,۲۷۶	۲-۱-۱-۴	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۲۰۴,۱۳۱	۶۴,۲۲۶	۱۳۹,۹۰۵		مالیات پرداختی
۳,۲۹۵,۱۰۷	۰	۳,۲۹۵,۱۰۷		سود سهام پرداختی
۱,۷۷۰,۸۶۸	(۴۹,۱۶۱)	۱,۸۲۰,۰۲۹		پیش دریافت‌ها
۶,۷۲۱,۸۸۲	۸۴۷,۵۶۵	۵,۸۷۴,۳۱۷		جمع بدهی‌های جاری
۶,۷۳۲,۷۸۶	۸۴۷,۵۶۵	۵,۸۸۵,۲۲۱		جمع بدهی‌ها

جدول شماره ۹- ارزش دفتری، تعدیل کارشناسی و ارزش جاری دارایی‌های ثابت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱- ارقام به میلیون ریال

شرح	ارزش دفتری در ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	تعدیلات ارزیابی	ارزش جاری
وسائط نقلیه	۱۸۷	۲,۶۱۳	۲,۸۰۰
اثاثه و منصوبات	۲,۹۵۶	۱۷,۶۰۴	۲۰,۵۶۰
جمع	۳,۱۴۳	۲۰,۲۱۷	۲۳,۳۶۰

۲-۱-۱-۲- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

ارزش دفتری زمین نگهداری شده برای ساخت املاک در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ برای مجموع ۴ قطعه زمین مبلغ ۴۸۹,۲۷۶ میلیون ریال است که تعدیلات مربوط به آن به شرح جدول شماره ۱۰ می‌باشد. ارزش جاری این ردیف از دارایی‌های شرکت با احتساب تعدیلات برابر ۲,۳۶۳,۵۴۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره ۱۰- ارزش دفتری، تعدیل کارشناسی و ارزش جاری زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱

شرح	ارزش دفتری در ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	تعدیلات ارزیابی	ارزش جاری
دانشور-تهران	۳۳,۰۰۰	۴۷۷,۰۰۰	۵۱۰,۰۰۰
ملا کلا-محمود آباد	۴۴۳,۳۷۴	۱,۱۴۵,۸۷۶	۱,۵۸۹,۲۵۰
۴ قطعه مرمر-محمود آباد	۱۰,۹۶۰	۲۴۱,۱۴۰	۲۵۲,۱۰۰
۲ قطعه (ساحلی) مرمر-محمود آباد	۱,۹۴۲	۱۰,۲۴۸	۱۲,۱۹۰
جمع	۴۸۹,۲۷۶	۱,۸۷۴,۲۶۴	۲,۳۶۳,۵۴۰

۲-۱-۱-۳- موجودی املاک

ارزش دفتری موجودی املاک در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ برابر ۲۴,۴۰۳,۲۳۲ میلیون ریال است که ارزش جاری آن با احتساب تعدیلات هر یک از سر فصل‌های مربوطه به شرح جدول شماره ۱۱ می‌باشد که در ادامه به تفکیک توضیح داده می‌شود.

جدول شماره ۱۱- ارزش دفتری، تعدیل کارشناسی و ارزش جاری موجودی املاک در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱



۱,۱۸۶,۸۰۰	۱,۱۱۴,۷۸۴	۷۲,۰۱۶	۷۸٪	۱۵	لادن
۸۰۰,۰۰۰	۶۵۴,۱۸۰	۱۴۵,۸۲۰	۲٪	۱۶	چیچکلو
۱۵۰,۰۰۰	۱۱۵,۶۲۳	۳۴,۳۷۷	۲۶٪	۱۷	سمیه
۱۰۲,۷۰۰	۶۲,۱۲۰	۴۰,۵۸۰	۲۵٪	۱۸	ساحل ۱۳ (ساحل آرمانی پارس)
۱,۹۸۵,۰۰۰	۴۹۶,۶۶۴	۱,۴۸۸,۳۳۶	۴۰٪	۱۹	پل مدیریت
۵۳۶,۰۰۰	۴۴۹,۹۸۴	۸۶,۰۱۶	۱۳٪	۲۰	موج
۸,۸۲۷	۶۷۹	۸,۱۴۸	۷۷٪	۲۱	قزاقی
۲۴۷,۶۵۰	۱۹۸,۸۱۷	۴۸,۸۳۳	۲۱٪	۲۲	وطن
۱۳,۳۸۲,۳۲۵	۹,۳۷۸,۳۸۱	۴,۰۰۳,۹۴۴			جمع

توجه به دو نکته در خصوص برخی از املاک در جریان ساخت شرکت ضرورت دارد:

- با توجه به انجام نشدن توافقات فی مابین شهرداری و سازمان اموال و املاک در خصوص صدور هلوگرام پروانه پروژه سمیه، اسناد ارایه شده با سازمان در این خصوص به شرکت مسترد شده است.
- مانده املاک خیابان برزیل مربوط به پیش پرداخت کارانجام نشده به پیمانکاران است، به علت آنکه زمین از شریک و ساخت از شرکت می باشد. در خصوص املاک شهریار (مسکن برکت)، البرز، پیوند، ستاک و قزاقی به دلیل آنکه زمین از شرکت بوده و املاک فوق فروخته شده و شرکت متعهد به اتمام آنها می باشد لذا مانده ها سهم زمین پروژه ها مربوط به درصد تکمیل نشده بر اساس بهای تمام شده است که با توجه به مبلغ مبیعه نامه های آنها که با تعهد تکمیل می باشند، ارزش جاری آنها برآورد شده است.

در ادامه شرح مختصری از مشخصات برخی از پروژه های دارای اهمیت از املاک مندرج در جدول شماره ۱۲ آمده است.

۱- ملک شاهین شمالی

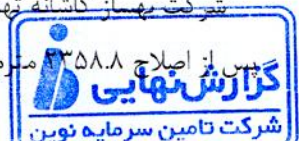
شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک شاهین شمالی به مساحت ۴۰۰۰ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح ۳۸۰۸ مترمربع در تهران، بزرگراه همت، بلوار طامه (شاهین شمالی)، خیابان شهید چمران، بعد از کوچه ثنایی، جنب غربی دبیرستان قلم است. این ملک دارای سند تک برگ شماره ۴۱۷۸۹۹ سری ب/ ۹۷ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک کن است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۰-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱,۶۹۵,۵۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین ملک در جریان ساخت بوده و شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی ۵۰۰۴۱۲۵۰ مورخ ۹۶/۱/۳۰ شهرداری تهران است. شایان ذکر است ۴۰ درصد از این پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران می باشد.

لازم به ذکر است جهت برآورد ارزش جاری پروژه فوق، گزارش کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری به مبلغ ۱,۹۳۲,۵۰۰ میلیون ریال ملاک عمل گزارش ارزشیابی شرکت بهساز کاشانه تهران قرار گرفته است.

۲- گلسار جدید

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ۲۸ درصد از پروژه گلسار جدید به مساحت ۲۷۰۰ مترمربع طبق سند است. این مساحت

پس از اصلاح ۳۳۵۸.۸ مترمربع واقع در استان گیلان، رشت، گلسار، بلوار گیلان، نبش خیابان ۱۶۴، روبروی فروشگاه هاکوپیان



است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۹۶۰۵۳۷ سری الف/۹۰ صادره از اداره ثبت رشت است. ارزش جاری شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۱-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیق و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۸۰۰,۰۸۰,۰۱۰ میلیون ریال برآورد شده است. شایان ذکر است ملک در جریان ساخت بوده است.

۳- ملک ستاری

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک ستاری به مساحت ۲۹۳.۷۵ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح ۲۸۹ مترمربع در استان تهران، بزرگراه ستاری، خیابان پیامبر غربی، خیابان جهاد اکبر، خیابان هفتم است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۳۸۸۳۷۰ سری ج/۹۶ صادره از حوزه ثبت ملک کن تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۲۵-۴۷۵۲-۱۲۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۰۰۰,۱۲۵ میلیون ریال برآورد شده است.

۴- ملک اینانلو

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک اینانلو به مساحت ۷۰۳ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح ۵۷۴.۷۵ مترمربع در استان تهران، بلوار فردوس، خیابان سازمان برنامه شمالی، خیابان شبنم، پلاک ۴۸ است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۰۹۸۰۱۸ سری الف/۹۷ صادره از حوزه ثبت ملک کن تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۲۶-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۹۰۰,۲۱۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۵- ملک کاشانک

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۷۴۰ متر مربع از ملک موسوم به کاشانک واقع در تهران، خیابان شهید پورابتهاج، خیابان شهید صبوری، کوچه کمالی شرقی، سومین قواره شمالی را در اختیار دارد. ملک دارای پلاک ثبتی ۱۹ فرعی از ۵ اصلی از بخش ۱۱ تهران قطعه ۳۶ تفکیکی است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۳۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۵۹۲,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. ملک در جریان ساخت بوده و شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی آن عبارت است از ۱۰۰۲۵۵۳۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ شهرداری منطقه ۱ تهران می باشد.

۶- ملک الف محمودیه (تیر)

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک الف محمودیه به مساحت ۱۰۰۳.۸ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح ۹۴۰.۸ مترمربع در استان تهران، خیابان ولیعصر (عج)، خیابان مقدس اردبیلی، خیابان الف، خیابان محمودیه، کوچه تیر، پلاک ۵ (۴۰) است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۰۹۶۹۹۴۹ سری ب/۹۶ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۱-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن

هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۹۵۶،۵۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین ملک در جریان ساخت بوده و شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی ۱۰۰۲۵۳۶۱ مورخ ۹۸/۰۲/۰۵ شهرداری منطقه ۱ تهران است. شایان ذکر است ۶۰ درصد از این پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران می باشد.

۷- ملک گلچین

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۳۲۰ متر مربع از ملک موسوم به گلچین واقع در بزرگراه امام علی (ع)، خیابان گلچین جنوبی، خیابان گلشن شرقی، پلاک ۱۱ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۶۰۰۱۵۵ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۵۶-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۶۵۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی عبارت است از مجتمع مسکونی ۳۰ واحدی با پروانه ساختمانی ۱۰۰۲۴۳۰۸ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۱ با مساحت مفید مسکونی ۳۸۰۷۰۹۵ مترمربع می باشد. هم چنین ۵۵،۶۸ درصد از این پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران می باشد.

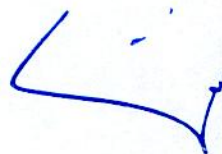
۸- ملک گلدان

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۰۰۰ متر مربع از ملک موسوم به گلدان واقع در تهران، بزرگراه نلسون ماندلا، خیابان گلدان، قطعه سوم سمت راست را در اختیار دارد. مساحت این ملک پس از اصلاح ۹۵۸،۲۰ مترمربع می باشد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۴۳۲۵۱۰۳ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۵۷-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۶۰۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی عبارت است از مجتمع مسکونی ۲۴ واحدی با پروانه ساختمانی ۳۰۰۱۹۰۱۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۱۸ با مساحت مفید مسکونی ۳۰۳۵،۶۴ مترمربع می باشد.

۹- ملک آجودانیه

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک آجودانیه به مساحت ۱۲۵۰ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح نیز ۱۲۵۰ مترمربع در استان تهران، خیابان شهید سبازی، (آجودانیه)، خیابان ۱۴ شرقی، پلاک ۱۵ است. ملک دارای سند دفترچه ای شماره ثبت ۴۳۱۴۲۳ شماره دفتر ۱۸۶۴/۴ صفحه ۲۲ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۸-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۵۰۰،۰۶۲،۱ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین ملک در جریان ساخت بوده و شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی آن ۱۰۰۲۶۲۴۲ مورخ ۹۵/۱۲/۱۴ شهرداری منطقه ۱ تهران است. شایان ذکر است ۶۱/۹۳ درصد از این پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران می باشد.

۱۰- ملک لادن



شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۵۵۴.۶ متر مربع از ملک موسوم به لادن واقع در تهران، انتهای بزرگراه شهید صیاد شیرازی، خیابان گلزار جنوبی، خیابان لادن شرقی، پلاک ۸ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۴۰۳۵۰۰ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک قلهک است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۶۳-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱,۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین پروانه ساختمانی برای مجتمع مسکونی دارد و پیشرفت آن تا تاریخ گزارش ۷۸ درصد تایید شده است.

لازم به ذکر است جهت برآورد ارزش جاری پروژه فوق، گزارش کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری به مبلغ ۱,۱۸۶,۸۰۰ میلیون ریال ملاک عمل گزارش ارزشیابی شرکت بهساز کاشانه تهران قرار گرفته است.

۱۱- ملک چیچکلو

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۶۴۹۳۱۴.۹۳ متر مربع از ملک موسوم به چیچکلو واقع در تهران، اسلامشهر، روستای چیچکلو، جنب کارخانه آسفالت شهرداری، شمال ریل راه آهن تهران به اهواز و شرق رودخانه کرج را در اختیار دارد. ملک دارای پلاک‌های ۴۹ الی ۵۱ اصلی طبق مبایعه نامه با ستاد اجرایی به شماره ۲۴۴۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۳ است. ارزش روز شش دانگ ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. شایان ذکر است ملک پروانه ساختمانی ندارد و ۵۲ درصد از این پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران می‌باشد.

۱۲- ملک سمیه

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۴۰۷.۵۶ متر مربع از ملک موسوم به ملک سمیه واقع در تهران، خیابان سمیه، نبش کوچه درخشان، پلاک ۲۷۹ را در اختیار دارد. مساحت ملک پس از اصلاح ۳۹۷.۰۶ مترمربع می‌باشد. (از ضلع غربی ۱.۵ متر عقب نشینی دارد) ملک دارای سند تک برگ به شماره ۴۱۸۰۹۴ سری ج/۹۱ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک ولیعصر است. ارزش روز شش دانگ ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۶۶-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. ملک دارای پروانه ساختمانی مسکونی- تجاری است ولی پیشرفت فیزیکی اجرائی ندارد. هم چنین ۵۳.۰۹ درصد از این پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران است.

۱۳- ملک ساحل

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۳۲۵ متر مربع از ملک موسوم به ساحل-۱۳ واقع در استان مازندران، محمودآباد، خیابان معلم، خیابان ساحل ۱۳، پلاک ۱۷ و ۱۸ را در اختیار دارد. مشخصات پلاک ثبتی ملک ۸۰۸ فرعی از ۲۱۳ فرعی از ۴۷ اصلی از بخش ۱۰ حوزه ثبت محمود آباد است. مساحت طبق سند ۱۳۲۵ مترمربع عرصه و مساحت پس از اصلاح ۱۳۲۵ مترمربع عرصه و ۳۶۸ مترمربع اعیان در قالب ۱ واحد مسکونی با قدمت بیش از ۳۰ سال است. ارزش روز شش دانگ پلاک

ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۲۳-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۰۲،۷۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین ملک در جریان ساخت می باشد.

۱۴- ملک پل مدیریت

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۷۸۰ متر مربع از ملک موسوم به پل مدیریت واقع در تهران، سعادت آباد، اول بلوار فرهنگ، بن بست فرهنگ ۳، جنب مجتمع فرهنگ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۹۴۲۸۷۱ سری د / ۹۴ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۲۴-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱،۹۸۵،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. ملک در جریان ساخت بوده و شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی آن عبارت است از ۲۰۰۳۰۰۸۸ مورخ ۹۳/۱۲/۰۶ شهرداری منطقه ۲ تهران می باشد.

۱۵- ملک موج

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک نه قطعه زمین شرقی با نه سند تک برگی در مجموع به مساحت ۴۱۱۲.۱۴ متر مربع از ملک موسوم به موج واقع در استان مازندران، محمودآباد، خیابان معلم، سی متری شمالی را در اختیار دارد. ملک دارای نه سند تک برگ از شماره ۳۴۳۵۷۱ الی ۳۴۲۵۷۹ سری ب / ۹۱ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک محمودآباد مازندران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی املاک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۶۹-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۵۳۶،۸۸۰ میلیون ریال برآورد شده است. هم چنین شماره و تاریخ و محل صدور پروانه ساختمانی ملک مذکور ۴۹۱۲ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۲۴ صادره از شهرداری محمودآباد با پروانه ساختمانی تجاری و مسکونی می باشد.

۱۶- ملک وطن

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۳۳۸.۹۵ متر مربع از ملک موسوم به وطن واقع در تهران، خیابان شهید کلاهدوز، خیابان شهید محمد خاقانی، خیابان شهید عطاری مقدم، خیابان قنات، خیابان ناز، خیابان شهید غلامرضا حیدری، بن بست وطن، پلاک ۵ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۳۰۱۶۷۲ سری الف/۹۶ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک قلهک بخش یازده ثبتی است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۷۴-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۳۳۲،۲۵۴ میلیون ریال برآورد شده است. ملک پروانه ساختمانی دارد و در طرح پهنه بندی تفصیلی در پهنه ۲۲۵۱ مسکونی پهنه مرکزی با تراکم ۲۵٪ قرار دارد. ۵۲.۱۶ درصد از پروژه متعلق به بهساز کاشانه تهران است. لازم به ذکر است جهت برآورد ارزش جاری پروژه فوق، گزارش کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری به مبلغ ۲۴۷،۶۵۰ میلیون ریال ملاک عمل گزارش ارزشیابی شرکت بهساز کاشانه تهران

قرار گرفته است.



۱-۱-۱-۲ واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

بر اساس صورت‌های مالی منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ شرکت دارای ۴ واحد ساختمانی آماده برای فروش به مجموع ارزش دفتری ۴۸,۰۶۶ میلیون ریال و ارزش جاری ۲۰۷,۸۹۳ میلیون ریال (بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری) به شرح جدول شماره ۱۳ می‌باشد.

جدول شماره ۱۳-ارزش دفتری، تعدیل کارشناسی و ارزش جاری واحدهای ساختمانی آماده برای فروش در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱

ردیف	واحدهای ساختمانی خریداری شده	تعداد واحد	ارزش دفتری		ارزش جاری
			متراژ	منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	
۱	پانزده خرداد اردبیل	۴	۳۳۲	۱۳,۰۰۵	۶۴,۴۵۵
۲	نوآوران عظیمیه کرج	۱/۵	۱۹۵	۱۸,۹۲۰	۲۲,۸۰۰
۳	تجاری یاقوت پردیس فاز ۳	۱	۶۶	۱۲,۴۵۵	۱۵,۴۹۴
۴	پروژه بلوار فردوس (الماس ۲) پلاک ثبتی ۳۶۵/۳۶۵	۱	۱۰۱	۲,۵۷۰	۸۵,۰۰۰
۵	بندر ترکمن			۱,۱۱۶	۲۰,۱۴۴
	جمع			۴۸,۰۶۶	۲۰۷,۸۹۳

۱-۱-۱-۲ زمین

فعالیت اصلی شرکت خرید و فروش زمین، جذب شریک و احداث پروژه‌های ساختمانی می‌باشد، لذا شرکت برای تمامی زمین‌های موجود دارای برنامه‌های آتی در خصوص جذب شریک و ایجاد ارزش افزوده از طریق احداث واحدهای ساختمانی و تغییر کاربری و غیره می‌باشد که بر این اساس شرکت بر اساس صورت‌های مالی منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ دارای ۴۳ قطعه زمین به مجموع ارزش دفتری ۲۰,۳۵۳,۹۲۷ میلیون ریال و ارزش جاری ۴۵,۹۴۰,۸۲۵ میلیون ریال (بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری) می‌باشد. عنوان، محل، مترائ، ارزش دفتری و ارزش جاری هر یک از زمین‌های شرکت در جدول شماره ۱۰ درج شده است.

جدول شماره ۱۴-ارزش دفتری، تعدیل کارشناسی و ارزش جاری زمین نگهداری شده برای ساخت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱

ردیف	عنوان پروژه	محل	ارزش دفتری		ارزش جاری
			متراژ	منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	
۱	یوسف آباد	تهران	۳۷۸	۷۳,۸۱۱	۱۸۹,۰۰۰
۲	پل رومی	تهران	۴۰۳	۱۰۲,۶۹۷	۳۰۰,۰۰۰
۳	پونک	تهران	۳,۰۳۹	۵۷۱,۲۶۷	۸۶۶,۰۰۰
۴	شیخ بهایی ۱۱	تهران	۴,۱۲۴	۶۱۶,۰۶۵	۱,۸۱۵,۰۰۰
۵	باهنر	رشت	۱,۴۰۴	۲۹,۴۴۲	۵۲,۱۰۰
۶	درکه	تهران	۳,۲۰۳	۱۱۱,۸۵۸	۱,۱۲۴,۱۵۰
۷	ولنجک ۱۹	تهران	۶,۳۰۷	۳۳۱,۸۱۰	۱,۷۰۰,۵۰۰
۸	ولنجک ۶	تهران	۲,۱۱۳	۴۶۰,۳۴۵	۱,۹۰۱,۲۵۰
۹	ولنجک ۲۴	تهران	۲,۱۰۵	۴۷۰,۸۵۶	۱,۸۵۰,۰۰۰



ردیف	عنوان پروژه	محل	مترائز	ارزش دفتری منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	تعدیل کارشناسی	ارزش جاری
۱۰	الوند	تهران	۱,۰۳۰	۱۷۰,۶۴۴	۴۵۰,۳۵۶	۶۲۱,۰۰۰
۱۱	توانبخشی	تهران	۳,۷۹۷	۱۲۰,۳۴۲	۸۲۹,۶۵۸	۹۵۰,۰۰۰
۱۲	نیلوفر (موحد دانش)	تهران	۱,۵۵۲	۲۲۹,۱۵۵	۹۷۰,۸۴۵	۱,۲۰۰,۰۰۰
۱۳	لاریجانی	تهران	۶۲۰	۱۷۱,۳۸۳	۳۴۸,۶۱۷	۵۲۰,۰۰۰
۱۴	علامه جنوبی	تهران	۲,۰۰۰	۲۳۲,۷۲۷	۱,۳۶۷,۲۷۳	۱,۶۰۰,۰۰۰
۱۵	مریم	تهران	۱,۵۶۵	۵۱۲,۱۹۱	۶۵۷,۸۰۹	۱,۱۷۰,۰۰۰
۱۶	سلیمانیه	تهران	-	۴,۲۴۲	(۴,۲۴۲)	۰
۱۷	دلیری	تهران	۵۸۷	۳۵,۷۲۳	۵۰۴,۲۷۷	۵۴۰,۰۰۰
۱۸	ارسباران	تهران	۲,۱۹۰	۲۶۷,۷۵۲	۱,۸۱۳,۰۲۸	۲,۰۸۰,۷۸۰
۱۹	امام رضا	همدان	-	۱۸۸,۹۱۸	۲۱,۰۸۲	۲۱۰,۰۰۰
۲۰	گرمسار	تهران	-	۱۰۰,۰۹۵	۲,۱۹۵	۱۰۲,۲۹۰
۲۱	اولیایی	بایلسر	۲,۰۰۰	۴۳,۶۴۴	۵۴,۳۵۶	۹۸,۰۰۰
۲۲	مرمر	محمود آباد	۳,۷۳۸	۷۳,۶۴۶	۲۳۱,۳۵۴	۳۰۵,۰۰۰
۲۳	سعادت آباد	تهران	۸۴۰	۲۶۹,۳۲۸	۴۳۰,۶۷۲	۷۰۰,۰۰۰
۲۴	پيله سحران	اردبیل	۲۳۵	۱۴,۹۴۵	۱۲,۰۵۵	۲۷,۰۰۰
۲۵	چشمه	تهران	۱۵,۹۸۴	۱,۴۸۰,۲۸۶	۳۶۹,۷۱۴	۱,۸۵۰,۰۰۰
۲۶	باهر (جمال آباد)	تهران	۷۴۰	۳۸۵,۲۲۰	۳۰۴,۷۸۰	۶۹۰,۰۰۰
۲۷	انبار جهاد	گرگان	۸,۸۶۵	۸۷۵,۳۶۰	(۲۰۵)	۸۷۵,۱۵۵
۲۸	امین پور ۲	تهران	۱,۰۵۵	۵۴,۶۷۱	۸۰,۳۲۹	۱۳۵,۰۰۰
۲۹	صومعه سرا	صومعه سرا	۱۲۷,۱۰۲	۱۰۰,۷۱۶	۵۲۹,۲۸۴	۶۳۰,۰۰۰
۳۰	نهارخوران	نهارخوران	۵,۲۸۲	۴۹,۳۲۵	۷۳,۶۷۵	۱۲۳,۰۰۰
۳۱	علی آباد کتول	علی آباد	۵۷,۰۷۲	۵۹,۰۲۴	(۳۹,۰۲۴)	۲۰,۰۰۰
۳۲	مهتاب ۶	تهران	۹۸۵	۳۷,۳۵۰	۶۸,۲۵۰	۱۰۵,۶۰۰
۳۳	تابان ۲	تهران	۸۷۷	۵۵,۲۸۲	۳۶۴,۷۱۸	۴۳۰,۰۰۰
۳۴	ژنرال	سرعین	۸۷۶	۱۵,۲۸۳	۲,۷۱۷	۱۸,۰۰۰
۳۵	کوهستان	تهران	۱۰,۹۸۵	۲۲۰,۳۹۸	۲۹,۶۰۲	۲۵۰,۰۰۰
۳۶	ملک پاسداران	تهران	۳۷۵	۱۴۵,۱۵۱	۱۹,۸۴۹	۱۶۵,۰۰۰
۳۷	زنجان شمالی (ستارخان)	تهران	۴۳۱	۷۴,۱۸۰	۱۰,۸۲۰	۸۵,۰۰۰
۳۸	سنگر	تهران	۴,۱۴۰	۲,۷۵۰,۲۰۶	۹۴۹,۷۹۴	۳,۷۰۰,۰۰۰
۳۹	عرفانی (خیابان باهنر، مؤده)	تهران	۴۵۲	۲۵۴,۲۰۵	۲۷,۷۹۵	۲۸۲,۰۰۰
۴۰	کلارآباد (چارز)	کلارآباد	۷۴,۷۱۴	۱۳۰,۹۵۵	۱۹,۰۴۵	۱۵۰,۰۰۰
۴۱	ونک	تهران	۱۸,۵۴۴	۷,۰۴۸,۰۱۹	۷,۴۵۱,۹۸۱	۱۴,۵۰۰,۰۰۰
۴۲	لسکو کلابه	کیانشهر	۲۲۰,۰۰۰	۱,۲۲۰,۲۰۵	۵۲۹,۷۹۵	۱,۷۵۰,۰۰۰
۴۳	موسایی (مجیدیه شمالی)	تهران	۷۲۲	۱۹۵,۲۰۵	۷۴,۷۹۵	۲۷۰,۰۰۰
	جمع		۵۹۲,۴۳۱	۲۰,۳۵۳,۹۲۷	۲۵,۵۸۶,۸۹۸	۴۵,۹۴۰,۸۲۵

در ادامه شرح مختصری از مشخصات برخی از زمین‌های دارای اهمیت در جدول شماره ۱۴ آمده است.



شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۳۷۸.۲ متر مربع از ملک موسوم به یوسف آباد واقع در تهران، بزرگراه همت، خیابان اسدآبادی، انتهای کوچه آرات را در اختیار دارد. مساحت ملک پس از اصلاح ۳۵۰ متر مربع می باشد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۹۴۳۹۸۰ سری د / ۹۴ صادره از اداره حوزه ثبت ملک شمیرانات تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۲۷-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۸۹,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۲- ملک پل رومی

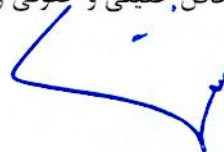
شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۴۰۲.۷۰ متر مربع از ملک موسوم به پل رومی واقع در تهران، بزرگراه شهید حقانی، خیابان شنگرف، نبش جنوبی خیابان ۱۳ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۰۰۲۵۴۰ سری الف/۹۷ صادره از بخش یازده ثبتی، اداره ثبت اسناد و املاک قلهک است. با توجه به موقعیت ملک، کاربری در طرح تفصیلی (پهنه ۲۵۱ مسکونی مرکزی) ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۵۴-۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۳- ملک پونک (۱-۲-۳)

پونک یک: شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۲۳۹/۳ متر مربع از ملک موسوم به پونک-۱ واقع در تهران، خیابان اشرفی اصفهانی، میدان استاد نظر، رو به روی بوستان جهاد را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۲۳۵۱۱۲ سری الف / ۹۷ صادره از اداره حوزه ثبت ملک کن است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۲۸-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۳۷۱,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

پونک دو: شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۹۰۰ متر مربع از ملک موسوم به پونک-۲ واقع در تهران، خیابان اشرفی اصفهانی، میدان استاد نظر، رو به روی بوستان جهاد را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۲۳۵۱۱۱ سری الف / ۹۷ صادره از حوزه ثبت ملک کن است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور (پهنه مسکونی و فاقد کاربری) بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۹۹-۴۷۵۲-۱۲۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲۷۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

پونک سه: شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۹۰۰ متر مربع از ملک موسوم به پونک-۳ واقع در تهران، خیابان اشرفی اصفهانی، میدان استاد نظر، رو به روی بوستان جهاد را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۲۳۵۲۴۲ سری الف / ۹۷ صادره از حوزه ثبت ملک کن است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۳۰-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲۲۵,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.



شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک شیخ بهایی به مساحت ۴۱۲۴.۵ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح ۴۰۳۳.۸ مترمربع در استان تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیخ بهایی، بالاتر از میدان شیخ بهایی، کوچه ۱۱ است. این ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۳۷۳۶۵ صفحه ۱۵۲ دفتر ۱۵۵/۲ صادره از حوزه ثبت ملک شمیرانات تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۳۱-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۰۰۰.۸۱۵.۱ میلیون ریال برآورد شده است.

۵- ملک باهنر

پلاک ثبتی ۱۵۱۵۵: شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک باهنر به مساحت ۳۵۱ مترمربع است. ملک در استان گیلان، رشت، میدان گیل، بلوار امام خمینی (ره)، بلوار باهنر، پشت ساختمان‌های سپاه است. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۱۶۶۶۷۶ صفحه ۷۰ صادره از اداره ثبت رشت است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۰۰۰.۱۷ میلیون ریال برآورد شده است.

پلاک ثبتی ۱۵۱۵۸: شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک باهنر به مساحت ۳۶۲.۶ مترمربع است. ملک در استان گیلان، رشت، میدان گیل، بلوار امام خمینی (ره)، بلوار باهنر، پشت ساختمان‌های سپاه است. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۱۶۶۶۷۸ صفحه ۷۳ صادره از اداره ثبت رشت است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۵-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۰۰۰.۱۲ میلیون ریال برآورد شده است.

پلاک ثبتی ۱۵۱۶۰: شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک باهنر به مساحت ۳۱۳.۷ مترمربع است. ملک در استان گیلان، رشت، میدان گیل، بلوار امام خمینی (ره)، بلوار باهنر، پشت ساختمان‌های سپاه است. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۱۶۶۵۵۶ صفحه ۴۸۹ صادره از اداره ثبت رشت است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۴-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۴۰۰.۱۰ میلیون ریال برآورد شده است.

پلاک ثبتی ۱۵۱۷۱: شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک باهنر به مساحت ۳۷۶ مترمربع است. ملک در استان گیلان، رشت، میدان گیل، بلوار امام خمینی (ره)، بلوار باهنر، پشت ساختمان‌های سپاه است. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۱۶۶۶۵۶ صفحه ۴۰ صادره از اداره ثبت رشت است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۳-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۴۰۰.۱۰ میلیون ریال برآورد شده است.



گزارش نهایی
شرکت تامین سرمایه نوین

۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۰۰۰،۱۲ میلیون ریال برآورد شده است.

۶- ملک درکه

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک درکه به مساحت ۳۲۰۲.۱۳ مترمربع است. مساحت این ملک پس از اصلاح ۱۷۰۱ مترمربع در استان تهران، درکه، نیاوران، خیابان احمدپور، خیابان مفیدی، مرغداری حصار سابق است. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۶۱۳ و دفتر ۴/۲ و صفحه ۲۵۴ صادره از اداره ثبت تهران است.

ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور با نوعیت باغ بودن براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۶-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۵۰،۱۲۴،۱ میلیون ریال برآورد شده است.

۷- ملک ولنجک ۱۹

ولنجک ۱۹/۱: شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک ولنجک ۱۹/۱ به مساحت ۱۶۸۷ مترمربع است. ملک در استان تهران، ولنجک، انتهای خیابان ۱۹ (بین ۱۹ و ۲۱) است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۹۶۹۹۵۰ سری ب ۹۶/ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۱۹-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۴۵۳،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

ولنجک ۱۹/۲: شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک ولنجک ۱۹/۲ به مساحت ۴۶۲۰.۳۳ مترمربع است. ملک در استان تهران، ولنجک، انتهای خیابان ۲۱، آخرین قطعه، ضلع جنوب خیابان است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۹۸۵۳۸۶ سری ب ۹۶/ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۲۰-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱،۲۴۷،۵۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۸- ملک ولنجک ۶

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۲۱۱۲.۵ متر مربع از ملک موسوم به ولنجک ۶ واقع در تهران، ولنجک، خیابان ششم، پلاک ۷ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۹۰۴۵۹۸ سری ب ۹۶/ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۲۱-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱،۹۰۱،۲۵۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۹- ملک ولنجک ۲۴



شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۲۱۰۴۰۹۵ متر مربع از ملک موسوم به ولنجک ۲۴ واقع در تهران، خیابان ولنجک، خیابان ۲۴، جنب پلاک ۱۱ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۴۰۵۹۰۹ سری ب / ۹۵ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۶۱-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱,۸۵۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. شایان ذکر است که ملک پروانه ساختمانی ندارد.

۱۰- ملک الوند

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک الوند به مساحت ۱۰۳۵ مترمربع است. ملک در استان تهران، میدان آرژانتین، خیابان الوند، خیابان اسفراین شمالی، خیابان اهورامزدا، پلاک ۱۳ است. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ثبت ۱۹۲۱ صفحه ۳۲۵ دفتر ۲۷۵ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمال شرق تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۲۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۰۰۰,۶۲۱ میلیون ریال برآورد شده است.

توضیح اینکه در گزارش کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری مساحت زمین مذکور ۱۰۳۰ مترمربع عنوان شده است.

۱۱- ملک توانبخشی

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۳۸۰۱۰۸۱ متر مربع از ملک موسوم به توانبخشی واقع در تهران، بزرگراه ارتش، خیابان ازگل، خیابان توانبخشی، خیابان گلستان، نبش شمالی گلستان یکم را در اختیار دارد. مساحت ملک پس از اصلاح ۲۷۴۶.۲۴ مترمربع می‌باشد (بخشی از ملک در مسیر انهار بر مبنای نامه سازمان آب قرار گرفته است). ملک دارای سند تک برگ به شماره ۳۵۷۹۰۲ سری الف / ۹۸ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۶۴-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۹۵۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. شایان ذکر است که ملک پروانه ساختمانی ندارد.

توضیح اینکه در گزارش کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری مساحت زمین مذکور ۳۷۹۷ مترمربع عنوان شده است.

۱۲- ملک نیلوفر (موحد دانش)

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۵۵۲ متر مربع از ملک موسوم به نیلوفر (موحد دانش) واقع در تهران، نوبنیاد، خیابان شهید لنگری را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۳۵۱۵۹۰ سری الف / ۹۸ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک قلهک بخش یازده ثبتی است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۷۱-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱,۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. ملک

پروانه ساختمانی ندارد. کن در پهنه ۱۲۰۸ مترمربعی تراکم متوسط قرار دارد.



۱۳- ملک لاریجانی

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۶۲۰ متر مربع از ملک موسوم به لاریجانی واقع در تهران، خیابان شهید باهنر، خیابان مقدسی، خیابان زمانی، خیابان لاریجانی یک (فرید) - پلاک ۲۱ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۷۰۰۴۴۶ سری الف/۹۶ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران بخش یازده ثبتی است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۷۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۵۲۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. ملک پروانه ساختمانی ندارد لکن در پهنه M۱۱۲۲ مسکونی با تراکم متوسط قرار دارد.

۱۴- ملک علامه جنوبی

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت دو قواره زمین بابعاد هریک ۲۰*۵۰مجموعاً ۲۰۰۰ متر مربع از ملک موسوم به علامه جنوبی واقع در تهران، سعادت آباد، بزرگراه نیایش، خیابان علامه طباطبایی، بین کوچه ۲۲ و ۲۴ را در اختیار دارد. ملک دارای دو فقره سند دفترچه‌ای به شماره‌های ۲۱۹۱۹۹ و ۲۱۹۲۰۰ سری الف/۱۶/۸۹ صادره از اداره بخش یازده ثبتی تهران، قریه سعادت آباد شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۷۳-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱،۶۰۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است ملک پروانه ساختمانی ندارد ولی در دستور نقشه شهرداری کاربری آن آموزشی مشمول اخذ ارزش بهینه ذکر شده اند لکن در طرح تفصیلی در پهنه M۱۱۳ قرار گرفته اند.

۱۵- ملک مریم

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۵۶۵ متر مربع از ملک موسوم به مریم واقع در تهران، خیابان شهید باهنر، خیابان شهید صادقی قمی، خیابان همایون، خیابان مریم، نبش کوچه شهرام و بهمن پلاک‌های ۲۱ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۴۲۴۴۵۵ سری الف/۹۷ صادره از بخش یازده ثبتی تهران اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور کاربری مسکونی و سایر شرایط از جمله سه بر بودن از سمت شمال؛ جنوب و غرب براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۵۷-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱،۱۷۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۶- ملک دلیری

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۸۸۱ متر مربع از ملک موسوم به دلیری واقع در تهران، خیابان شهید دستگردی، خیابان شهید گوی آبادی، نو نهالان، خیابان شهید دلیری، حدفاصل کوچه های نو خندان و دولت شاد شرقی را در اختیار دارد. مساحت طبق سند ۸۸۱ متر مربع می‌باشد که ۲۹۴ مترمربع آن جهت تعریض گذر به شهرداری واگذار شده است. مساحت ملک پس از اصلاح ۵۸۷ مترمربع است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۰۱۲۳۷۱۶ سری الف/۹۷ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک قلهک است. هم چنین وجود صد اصله نهال با بن ۱۰ تا ۶۰ سانتیمتر در این قطعه حائز اهمیت است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور کاربری مسکونی و سایر شرایط از جمله سه بر بودن (از سمت شمال به

گذر نو خندان؛ از شرق به ده متری دلیری و از جنوب به دولت شاد شرقی) براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۶۰-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۵۴۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۷- ملک ارسباران

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک ارسباران مجموع ۵ سند به مساحت ۲۱۹۰.۳ مترمربع با ۶ واحد تجاری داخل آن می باشد. ملک در خیابان شریعتی، بالاتر از سیدخندان، مقابل مسجد امام جعفرصادق (ع)، نبش کوچه عطاءالله شرقی است. اسناد دفترچه‌ای به شماره‌های ۸۲۸۴۶؛ ۸۲۸۴۴؛ ۸۲۸۴۲؛ ۸۲۸۴۰؛ ۸۲۸۵۴ همگی دفتر ۲۴۶ صادره از حوزه ثبت ملک قلهک تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۳۴-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲,۰۸۰,۷۸۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۸- ملک اولیایی

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۲۰۰۰ متر مربع از ملک موسوم به اولیایی واقع بابلسر، خیابان طالقانی، کوچه سنبل، پلاک ۱۶۹۲ را در اختیار دارد. مساحت طبق سند دو پلاک ثبتی هریک ۱۰۰۰ مترمربع مجموعاً ۲۰۰۰ متر مربع می باشد. مبایعه نامه های شماره ۲۹۶۹ و ۲۹۷۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۳۰ منتقل شده از ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) به شرکت توسعه آینده پارس که در شرکت بهساز کاشانه ادغام گردیده؛ منتقل شده است. با توجه به موقعیت ملک، کاربری (جهانگردی، پذیرایی یا تفریحی، توریستی) موقعیت منطقه ای در شهر بابلسر و فاصله بسیار کم به ساحل دریا و سایر امکانات تفریحی از قبیل پارک؛ اسکله قایقرانی، فروشگاه های محله‌ای و منطقه‌ای و رستوران‌های خوش نام و معتبر و سایر شرایط مرتبط با ارزشگذاری از جمله دیوارکشی پیرامونی با ارتفاع ۲/۲۰ متر با بلوک های سیمانی و فاقد اعیانی؛ و هم چنین به رغم کاربری تفریحی-توریستی که محدودیت در ارتفاع دارند لکن پلاک های مجاور با تغییر کاربری مبادرت به ساخت پیلوت و پنج طبقه روی آن نموده‌اند؛ با این وجود ارزش شش دانگ پلاک های ثبتی بالا با مجموع مساحت دو هزار مترمربع؛ که فاقد انشعاب آب؛ برق و گاز هستند براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۶۹-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و هم چنین عدم مانع و رادع برای انتقال قطعی سند مبلغ ۹۸۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۹- ملک مرمر (مازندران - محمودآباد)

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۳۷۳۷.۹۵ متر مربع از ملک موسوم به مرمر واقع در مازندران، محمودآباد، خیابان معلم، روبروی کمربندی، جنب شهرک موج را در اختیار دارد. مساحت پس از اصلاح به علت قرارگیری در حریم دریا ۳۰۹۲.۴۵ مترمربع است. ملک دارای شش برگ سند تک برگی به شماره‌های سند تک برگ به شماره‌های ۳۴۳۵۵۹ تا ۳۴۳۵۶۱ و ۳۴۳۵۶۳ تا ۳۴۳۵۶۵ سری ب/۹۱ صادره از بخش ده ثبتی محمودآباد مازندران؛ اداره ثبت اسناد و املاک محمودآباد است. با توجه به موقعیت ملک، کاربری تفریحی، گردشگری موقعیت منطقه‌ای در شهر محمودآباد و دسترسی به ساحل دریا و سایر امکانات تفریحی و گردشگری فروشگاه‌های و رستوران‌های خوش نام و با فعالیت فراشهری و سایر شرایط مرتبط با ارزشگذاری ارزش شش دانگ پلاک‌های ثبتی بالا با مجموع مساحت ذکرشده ظرفیت امکان احداثات مصوب؛ براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۷۰-۴۷۵۲-۹۹ مورخ

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۷۴۰ متر مربع از ملک موسوم به باهنر واقع در تهران، میدان شهید باهنر (نیاوران)؛ خیابان شهید پورابتهاج؛ خیابان شهید شفیعی؛ خیابان آمنه؛ قطعه سوم را در اختیار دارد. ملک دارای دو فقره مبیعه نامه شماره ۹۷۹۰ و ۹۷۸۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۹ که طی آن ستاد اجرایی به عنوان فروشنده و شرکت بهساز کاشانه به عنوان خریدار است.

با توجه به موقعیت ملک، کاربری در طرح تفصیلی (R1۲۲ مسکونی با تراکم متوسط) سایر شرایط مرتبط با ارزشگذاری ارزش شش دانگ پلاک ثبتی بالا براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۹۹-۴۷۵۲-۱۷۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و هم چنین عدم مانع و رادع برای انتقال قطعی سند مبلغ ۶۹۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۲۴- انبار جهاد

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۸۸۶۵،۸۳ متر مربع از ملک موسوم به گرگان واقع در گرگان، خیابان شالی کویی، نبش خیابان لادن، انبار جهاد را در اختیار دارد. ملک دارای مبیعه نامه به شماره ۲۱۱۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۱ با ستاد اجرایی فرمان امام است. با توجه به موقعیت ملک؛ کاربری در طرح تفصیلی شهرداری گرگان (ورزشی)؛ ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۹۹-۴۷۵۲-۱۷۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۸۷۵،۱۵۵ میلیون ریال برآورد شده است.

۲۵- ملک صومعه سرا

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۲۷،۱۰۲ متر مربع از ملک موسوم به صومعه سرا واقع در صومعه سرا، جاده ورودی صومعه سرا، جنب اداره ارشاد را در اختیار دارد. ملک دارای یک سند نه فقره سند تک برگ به شماره ۰۴۹۸۳۳ تا ۰۴۹۸۴۳ و ۰۴۹۸۱۹ سری الف / ۹۳ بخش ۲۲ اداره ثبت اسناد و املاک صومعه سرا از مجموع ۱۲ فقره با شماره های ۰۴۹۸۳۸ تا ۰۴۹۸۴۰ با توافق انجام شده به شهرداری و فرمانداری صومعه سرا واگذار و برای باقیمانده پلاکهای مورد اشاره با کاربری های متفاوت مسکونی ؛ تجاری ؛ هتل ؛ ورزشی ؛ آموزشیفرهنگی و پست برق پروانه ساختمانی اخذ شده است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۹۹-۴۷۵۲-۱۷۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۶۳۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

(*) لازم به توضیح است مترائز مندرج در این زمین در گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مترائز درج شده در صورت های مالی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مغایرت داشته که نهایتاً مترائز بر اساس صورت های مالی در نظر گرفته و گزارش شده است.

۲۶- ملک نهارخوران

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۵۲۸۲ متر مربع (۸۰ سهم از ۱۶۰ سهم) از ملک موسوم به نهارخوران واقع در گرگان، بلوار نهارخوران، رو به روی شهرک تالار، خیابان آپادانا را در اختیار دارد. ملک دارای ۱۵ فقره سند تک برگ شماره ۵۷۹۹۶۲ تا ۵۷۹۹۷۶ سری الف / ۹۴ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک گرگان است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۹۹-۴۷۵۲-۱۷۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۶۳۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۲۳,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

(*) لازم به توضیح است مترای مندرج در این زمین در گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مترای درج شده در صورت های مالی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مغایرت داشته که نهایتاً مترای بر اساس صورت های مالی در نظر گرفته و گزارش شده است.

۲۷- ملک علی آباد کتول

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۵۷۰۷۲ متر مربع از ملک موسوم به علی آباد کتول واقع در استان گلستان، علی آباد کتول، بلوار امام رضا، جنب امور مالیاتی را در اختیار دارد. ملک دارای مبیعه نامه شماره ۸۱۳ مورخ ۹۰/۰۵/۲۶ با ستاد اجرایی فرمان امام است. مساحت ملک پس از اصلاح ۱۰۵۴۵.۴۱ می باشد که بخشی از آن در تعریض گذر و بخش دیگر قدر السهم شهرداری برای خدمات و فضای سبز در طرح جامع بر مبنای توافق حاصله است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۷۸-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

(*) لازم به توضیح است مترای مندرج در این زمین در گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مترای درج شده در صورت های مالی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مغایرت داشته که نهایتاً مترای بر اساس صورت های مالی در نظر گرفته و گزارش شده است.

۲۸- ملک تابان

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۸۷۶.۸۰ متر مربع از ملک موسوم به تابان واقع در تهران، بلوار آفریقا، خیابان تابان غربی، رو به روی کوچه نور، جنب غربی پلاک ۳۹ را در اختیار دارد. ملک دارای یک سند دفترچه ای به شماره ۳۴۹۳۹۸ سری الف صادره از بخش یازده ثبتی تهران اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۷۹-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۴۲۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۲۹- ملک ژنرال

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۸۷۶ متر مربع از ملک موسوم به سرعین واقع در اردبیل، خیابان ژنرال، هتل پردیس را در اختیار دارد. ملک دارای یک سند دو سند تک برگ به شماره ۷۵۶۷۹۷ و ۷۵۶۷۹۸ سری الف / ۹۰ بخش ثبتی استان اردبیل صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان اردبیل است. سند اول دارای پروانه با ۲۰۰ متر مربع تجاری و مابقی فضای مسکونی و سند دوم با ۶۰۰ متر مربع هتل آپارتمان با شهرداری توافق و عملیاتی شده است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۸۰-۷۴۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۸,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

(*) لازم به توضیح است مترای مندرج در این زمین در گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مترای درج شده در صورت های مالی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مغایرت داشته که نهایتاً مترای بر اساس صورت های مالی در نظر گرفته و گزارش شده است.

۳۰- ملک کوهستان

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۰۹۸۵ متر مربع از ملک موسوم به کوهستان واقع در تهران، بزرگراه یادگار امام، مسیر شمال به جنوب، نرسیده به خروجی خیابان کوهستان، قطعه ۱۸۸ تفکیکی را در اختیار دارد. ملک دارای سند دفترچه ای صادره از حوزه ثبتی یازده تهران اداره ثبت اسناد و املاک فرحزاد است. مساحت و ابعاد متصرفین است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۸۹-۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۳۱- ملک پاسداران

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک پاسداران به مساحت ۳۷۵ مترمربع است. این ملک در استان تهران، پاسداران، بالاتر از تقاطع همت، خیابان گیلان شرقی، خیابان گلریز، بن بست غزال است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۲۴۸۳۳۲ سری ج/۹۸ صادره از حوزه ثبت ملک قلعهک تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۴۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱,۱۶۵,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۳۲- ملک زنجان شمالی

شرکت بهساز کاشانه تهران مالک ملک زنجان شمالی به مساحت ۴۳۱ مترمربع است. این ملک در استان تهران، ستارخان، خیابان شهید حبیب الله، خیابان زنجان شمالی، کوچه مسعودی، پلاک ۳۷ است. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۷۰۶۱۷۹ سری الف/۹۶ صادره از حوزه ثبت ملک شهرآرا تهران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان سعید رفیعی و سید حسن موسوی) به شماره ۱۴۳-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچگونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۸۵,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

(*) لازم به توضیح است مترآژ مندرج در این زمین در گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مترآژ درج شده در صورت های مالی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مغایرت داشته که نهایتاً مترآژ بر اساس صورت های مالی در نظر گرفته و گزارش شده است.

۳۳- ملک سنگر

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۴۱۴۰ متر مربع از ملک موسوم به سنگر واقع در تهران، خیابان ولیعصر، خیابان شهید فلاحی، خیابان مقدس اردبیلی، بلوار الف، خیابان سنگر پلاک ۵/۱ را در اختیار دارد. ملک دارای یک سند تک برگ به شماره ۷۸۱۴۹۸ صادره از حوزه ثبتی یازده تهران اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۸۳-۲-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۳,۷۰۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۳۴- ملک عرفانی
گزارش نهایی
شرکت تامین سرمایه نوین



شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۴۵۱.۸۹ متر مربع از ملک موسوم به عرفانی واقع در تهران، تجریش، فنا خسرو را در اختیار دارد. مساحت پس از اصلاح ۲۷۴.۴۷ متر مربع (۲۵.۱۵ در پیاده رو؛ ۱.۶۵ متر در تصرف شرقی؛ ۸.۲۰ متر در تصرف غربی و ۱۴۲.۴۲ در تعریض خیابان جمعا ۱۷۷.۴۲ متر مربع مورد اصلاح واقع شده است). ملک دارای یک سند تک برگ شماره ۷۶۰۰۴۰ سری ج / ۹۷ صادره از حوزه ثبتی یازده تهران اداره ثبت اسناد و املاک شمیران است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۸۴-۷۴۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲۸۲،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۳۵- ملک کلارآباد

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۷۴۷۱۴ متر مربع از ملک موسوم به کلارآباد واقع در استان مازندران، کلارآباد، جاده دانشکده منابع طبیعی، روستای چارز، خیابان شهید فلاح را در اختیار دارد. ملک دارای پلاک ثبتی ۹ فرعی از ۳۱۶ اصلی است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۴۵-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۵۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۳۶- ملک ونک

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۱۸۵۹۸.۵۵ متر مربع از ملک موسوم به ونک واقع در تهران، خیابان ولیعصر، بالاتر از میدان ونک نبش خیابان شهید خدای را در اختیار دارد. ملک دارای سند دفترچه‌ای با شماره ۰۷۳۸۲۹ سری الف / ۷۷ و ۷۷۵۰۷۶ سری ت و ۷۳۸۲۲ سری الف / ۷۷ و ۳۰۲۶۶۸ سری الف صادره از اداره ثبت اسناد و املاک ونک شمیران بخش ۱۱ ثبتی است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور با پروانه ساختمانی براساس امتیازات مصوبات کمیسیون ماده ۵ و تایید تراکم و سطح اشغال و بلند مرتبه سازی و سایر امکانات بالقوه در آن براساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۷۰-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱۴،۵۰۰،۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است. شماره و تاریخ و پروانه ساختمانی اخذ نشده است لکن مصوبه کمیسیون ماده ۵ شهر تهران را دارد. این ملک دارای پهنه بندی M۱۱۱ محور مختلف فرا منطقه ای و بلند مرتبه با تراکم ۴۸۰ درصد بوده که پس از واگذاری ۷۰ درصد این عرصه به شهرداری برای ایجاد فضای سبز تراکم باقیمانده به ۱۱۰۰ درصد ارتقا می یابد.

۳۷- ملک لسکو کلایه

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۲۲۰۰۰۰ متر مربع از ملک موسوم به لسکو کلایه واقع در استان گیلان، بندر کیشهر، لب دریا جنب ایستگاه رادیویی صدا و سیما را در اختیار دارد. ملک دارای مبیعه نامه شماره ۱۸۲۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ با ستاد اجرایی استان گیلان است. مساحت پس از اصلاح ۳۲۱۸۳۰.۰۸ مترمربع که از مجموع مساحت کل مبیعه نامه مجموعا مقدار ۴۶۲۰ مترمربع به فضای ورزشی؛ ۸۷۴۶ مترمربع به باغ؛ ۶۲۳۰ مترمربع به صیادی؛ ۴۷۹۶ مترمربع در حریم دریا؛ و ۱۸۵۰۰ مترمربع نیز به منابع طبیعی اختصاص یافته است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۲-۱۸۷-۱۸۴-۷۴۵۲-۹۹ مورخ



۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۱,۷۵۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

(* لازم به توضیح است مترژ مندرج در این زمین در گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مترژ درج شده در صورت های مالی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مغایرت داشته که نهایتاً مترژ بر اساس صورت های مالی در نظر گرفته و گزارش شده است.

۳۸- موسایی (مجیدیه شمالی)

شرکت بهساز کاشانه تهران مالکیت ۷۲۱.۵ متر مربع از ملک موسوم به مجیدیه شمالی واقع در تهران، بزرگراه شهید سلیمانی (رسالت)، خیابان شهید کرد، نبش خیابان موسایی، ضلع غربی پلاک ۳۰ را در اختیار دارد. ملک دارای سند تک برگ به شماره ۲۲۱۶۸۱ سری ج / ۹۸ صادره از اداره ثبت اسناد و املاک لویزان است. ارزش روز شش دانگ پلاک ثبتی ملک مذکور بر اساس گزارش کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان (آقایان رفیعی و موسوی) به شماره ۱۴۴-۴۷۵۲-۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۷ به شرط نداشتن هیچ گونه بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و داشتن قابلیت انتقال مبلغ ۲۷۰,۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

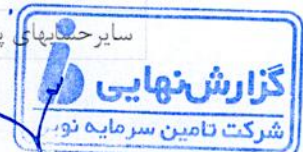
۲-۱-۱-۴- پرداختی های تجاری و غیر تجاری

بر اساس صورت های مالی منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ ارزش دفتری حسابهای پرداختی ۲۷۲,۵۰۳ میلیون ریال و ارزش جاری ۱,۰۹۱,۸۵۳ میلیون ریال (بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری) به شرح جدول شماره ۱۵ می باشد.

جدول شماره ۱۵- ارزش دفتری، تعدیل کارشناسی و ارزش جاری حسابهای پرداختی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱

شرح	ارزش دفتری منتهی به تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	تعدیل کارشناسی	ارزش جاری
اسناد پرداختی تجاری:			
سایر اشخاص	۷,۱۵۰	۰	۷,۱۵۰
حسابهای پرداختی تجاری:			
شرکتهای گروه	۱۱,۳۲۰	۰	۱۱,۳۲۰
اشخاص وابسته	۲۶,۷۷۱	۰	۲۶,۷۷۱
سایر اشخاص	۲۲۷,۲۶۲	۸۲۶,۵۰۰	۱,۰۵۳,۷۶۲
جمع پرداختی های تجاری	۲۷۲,۵۰۳	۸۲۶,۵۰۰	۱,۰۹۹,۰۰۳
سایر اسناد پرداختی:			
اشخاص وابسته	۲۵۹,۴۹۸	۰	۲۵۹,۴۹۸

سایر حسابهای پرداختی:



۶۰۳۸	*	۶۰۳۸	شرکت توسعه عمران امید (سپرده بیمه)
			- گروه
۸۷,۲۳۷	۶,۰۰۰	۸۱,۲۳۷	سایر اشخاص
۳۵۲,۷۷۳	۶,۰۰۰	۳۴۶,۷۷۳	جمع سایر پرداختنی ها
۱,۴۵۱,۷۷۶	۸۳۲,۵۰۰	۶۱۹,۲۷۶	جمع

۲-۱-۲- روش ضریب قیمت به سود خالص

در این روش ضریب قیمت به سود خالص گروه انبوه سازی در ۲۷ ماه گذشته طی دوره فروردین ماه ۱۳۹۷ تا خرداد ماه ۱۳۹۹ در نظر گرفته شده و ارزش حقوق صاحبان سهام شرکت بهساز کاشانه تهران با توجه به شرایط خاص بازار سهام میانگین ضرایب دوره مذکور (برابر ۲۰ مرتبه) و سود خالص سال مالی گذشته شرکت (به مبلغ ۲,۱۳۶,۶۲۶ میلیون ریال) برابر ۴۲,۷۳۲,۵۲۰ میلیون ریال برآورد شده که ارزش هر سهم این شرکت در این روش با توجه به سرمایه ۲۰,۱۳۰,۷۸۷ میلیون ریال منقسم بر ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰ عدد سهم هر سهم ۱۰۰۰ ریالی برابر ۲,۱۲۲ (دو هزار و یکصد و بیست و دو) ریال پیشنهاد می شود.

جدول شماره ۱۶- ارزش سهام شرکت به روش ضریب قیمت به سود خالص - ارقام به میلیون ریال

سود خالص سال مالی ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	میانگین ضریب قیمت به سود گروه انبوه سازی طی دوره فروردین ۱۳۹۷ تا خرداد ۱۳۹۹ (رقم به مرتبه)	ارزش حقوق صاحبان سهام
۲,۱۳۶,۶۲۶	۲۰	۴۲,۷۳۲,۵۲۰

۲-۲- جمع بندی و نتیجه گیری

هدف از انجام ارزشیابی سهام شرکت بهساز کاشانه تهران، برآورد ارزش خرد هر سهم در تاریخ ارزشیابی ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ به منظور عرضه اولیه سهام مذکور در بازار دوم بورس به روش های مختلف به شرح جدول شماره ۱۷ می باشد که توسط شرکت تأمین سرمایه نوین و در واحد سازمانی ارزشیابی سهام و ادغام و تملک (M&A) به روش های ارزشیابی زیر صورت گرفته است:

- روش خالص ارزش روز دارایی ها که ارزش حقوق صاحبان سهام شرکت در این روش برابر ۵۷,۴۷۲,۸۹۹ میلیون ریال برآورد شده که ارزش هر سهم با سرمایه ۲۰,۱۳۰,۷۸۷ میلیون ریالی منقسم بر ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰ عدد سهم برابر ۲,۸۵۵ (دو هزار و هشتصد و پنجاه و پنج) ریال برآورد می گردد.
- روش ضریب قیمت به سود خالص که ارزش حقوق صاحبان سهام شرکت در این روش برابر ۴۲,۷۳۰,۶۵۰ میلیون ریال برآورد شده که ارزش هر سهم با سرمایه ۲۰,۱۳۰,۷۸۷ میلیون ریالی منقسم بر ۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰ عدد سهم برابر ۲,۱۲۲ (دو هزار و یکصد و بیست و دو) ریال برآورد می گردد.

جدول شماره ۱۷- ارزش خرد هر سهم شرکت بهساز کاشانه تهران در روش های مختلف به تاریخ ارزشیابی ۱۳۹۹/۰۴/۰۴

خلاصه روش های ارزشیابی		
ارزش هر سهم (ریال)	حقوق صاحبان سهام (م. ریال)	ارزش هر سهم (ریال)
۲,۸۵۵	۵۷,۴۷۲,۸۹۹	۲,۱۲۲



۲,۱۲۲	۴۲,۷۲۰,۶۵	روش ضریب قیمت به سود خالص (میانگین ضریب قیمتی طی دوره ۱۳۹۷/۰۱/۰۱ تا ۱۳۹۹/۰۱/۳۱)
-------	-----------	---

۲-۳- ملاحظات خاص

با توجه به بند گزارش حسابرس و بازرس قانونی دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ و یادداشت ۱-۳-۸-۴ گزارش کارشناس رسمی ۱۷ در صد معادل ۱/۰۲ دانگ از زمین واقع در میدان ونک بنام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه سپهر تهران می‌باشد که با در نظر گرفتن توافق‌نامه انجام شده فی مابین شرکت بهساز کاشانه تهران و شرکت مذکور و عدم اجرای توافق‌نامه فی‌مابین و یادداشت ۲-۱۳ صورت-های مالی توسعه ساختمان سپهر تهران منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ مبنی بر مالکیت ۱۷ درصد زمین و پرداخت مبلغ ۴,۷۵۲,۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ ۱,۵۰۴,۰۰۷ میلیون ریال کل مبلغ خرید ۱۷ درصد زمین فوق و در نظر گرفتن شرایط قرارداد فروش زمین، ارزش جاری کارشناسی زمین بر اساس ارزش ۶ دانگ در گزارش کارشناس رسمی دادگستری در سر فصل موجودی املاک (زمین) منظور گردیده و مبلغ مطالبات شرکت سرمایه‌گذاری سپهر تهران از بابت بهای ۱۷ در صد (۱۰۰۲ دانگ) زمین بر اساس نسبت مبلغ پرداخت شده ۴,۷۵۲,۰۰۰ میلیون ریال به اضافه ۱۰ درصد شرایط قرارداد اولیه جمعا به مبلغ ۵,۲۲۷,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ کل قرارداد معادل ۱,۵۰۴,۰۰۷ میلیون ریال و درصد مالکیت ۱۷ درصد و مبلغ کارشناسی توسط کارشناس رسمی دادگستری که شامل مبلغ هولوگرام پرداختی توسط شرکت مورد ارزشیابی می‌باشد برآورد و معادل مبلغ ۸۲۶,۵۰۰ میلیون ریال به حساب شرکت سرمایه‌گذاری توسعه سپهر تهران یادداشت ۵-۱۱-۴ گزارش منظور گردیده است.

ضمناً شرکت قرارداد مشارکت در ساخت زمین میدان ونک با شرکت رویال رنسانس را در گذشته منعقد نموده که قرارداد به علت عدم تمدید و ارایه ضمانت‌نامه توسط شریک ناشی از تحریم‌های اقتصادی اجرا نشده و هیچ گونه فعالیتی توسط شرکت یادشده بر روی زمین مذکور انجام نگرفته است. لذا، ارزش زمین متعلق به مالکان زمین خواهد بود.

بدیهی است هر گونه ادعای شرکت‌های فوق که در قیمت پایه سهام پیشنهادی تاثیرگذار باشد با توجه به نامه شماره ۷۱۹ مورخ ۱۳۹۹/۲/۱۰ به شرکت بورس و اوراق بهادار تهران، تعهد سهامداران عمده شرکت مورد ارزشیابی به شرکت بورس اوراق بهادار قبل از عرضه اولیه سهام شرکت بهساز کاشانه تهران خواهد بود.