

۱۴۰۴/۰۱/۳۱

تاریخ: ۱۶۶/م ع
شماره:
دارد پیوسته:

سال سرمایه گذاری برای تولید



جناب آقای رئیس جعفری مطلق
سرپرست محترم شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه
موضوع: کارشناسی اجاره ساختمان ملاصدرا

باسلام؛

احتراماً به پیوست تصویر گزارش کارشناسی اجاره ملک ملاصدرا به آدرس تهران خیابان ملاصدرا- کوچه گلدشت - بن بست گلدشت یک پلاک ۸ به شماره ۱۵۶۸۲۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ اخذ شده از مرکز وکلاء کارشناسان و مشاوران خانواده قوه قضائیه جهت هر گونه بهره برداری به حضور ارسال می گردد.

احسان موسوی
سرپرست هدایت
عمران و سامان با ششگانه شوری



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰

شماره: ۱۵۶۸۲۸

نسخه: ۲۰۱

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی اجاره ماهیانه صبا عمران

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۳/۱۲۰۸/۱۵۹۴۸۶ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

بسمه تعالی

معاونت محترم کارشناسی مرکز وکلاء، کارشناسان و مشاوران خانواده قوه قضائیه

موضوع: ارزیابی اجاره ماهیانه (پلاک ثبتی ۵۶۱۱ ر ۷۰ بخش ۱۱ تهران)

با سلام احتراماً،

بازگشت به ابلاغیه شماره ۱۵۹۴۸۶ ر ۱۲۰۸ ر ۴۰۳ مورخ ۱۸ ر ۱۲ ر ۱۴۰۳ در رابطه با ارزیابی اجاره بها ملک به شماره پلاک ثبتی ۵۶۱۱ ر ۷۰ بخش ۱۱ تهران، اینجانبان کارشناسان منتخب از محل به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، مقابل بیمارستان بقیه اله کوچه گلدشت، بن بست یک پلاک ۸ بازدید و پس از بررسی و مطالعه تصاویر اسناد و مدارک ارایه شده، گزارش کارشناسی به شرح زیر ایفاد میگردد:

۱- مشخصات ثبتی ملک:

شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴۲۰ متر مربع، قطعه ۴۵ تفکیکی به شماره ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز از پلاک ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور واقع در ونک شمیران بخش ۱۱ تهران ثبت شده با شماره ۴۵۸۰۶ صفحه ۱۵۱ دفتر ۱۸۴۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۹ تحت شماره ۹۴۱۸ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۹ در دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۱۹ تهران بنام صندوق بازنشستگی کشوری انتقال قطعی شده است.

۲- مستندات ارائه شده:

۲-۱- تصویر اسناد مالکیت دفترچه ای با مشخصات فوق الذکر

۲-۲- تصویر پروانه ساختمان به شماره ۳۲۰۴۸۸۹۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۸ صادره از شهرداری منطقه ۳ تهران با اعلام:

مساحت زمین پس از اصلاح: ۳۵۵/۲۰ متر مربع

مساحت زیر بنای کل: ۱۸۲۱ متر مربع

اینجانبان انوش صادقی آقباش، قاسم آموزنده نوباوه، مهران سلیمی کیا کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضائیه در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهران سلیمی کیا

قاسم آموزنده نوباوه

انوش صادقی آقباش



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰

شماره: ۱۵۶۸۲۸

نسخه: ۲.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

تعداد طبقات : ۸ طبقه شامل ۲ طبقه زیر زمین و همکف و ۵ طبقه روی همکف

موقعیت ساختمان با قدمت حدود ۱۶ سال در طرح تفصیلی شهر تهران در زیر پهنه مختلط تجاری اداری و خدمات با مسکونی M112 واقع گردیده و مطابق پایانکار صادره دارای ۱۲ فضای پارکینگ اداری در طبقات همکف و ۱- میباشد.

۳- مشخصات اعیانی ساختمان در زمان بازدید :

طبق بازدید انجام شده ساختمان مورد نظر ۸ طبقه شامل دو طبقه زیرزمین و همکف و ۵ طبقه روی همکف با اسکلت فلزی ، سقف کامپوزیت و با نمای سرامیک بصورت دو کله کامل اجرا گردیده است.

- ساختمان دارای دو دستگاه آسانسور بوده، یکی از ۱- تا طبقه پنجم و دیگری از ۲- تا طبقه پنجم حرکت دارد.

- سیستم سرمایش و گرمایش از نوع چیلر با موتورخانه مستقر در پشت بام میباشد.

- ساختمان دارای یک دستگاه دیزل ژنراتور برق اضطراری مستقر در زیرزمین ۲- میباشد.

طبقه ۲-

دارای ۷ اتاق و یک سرویس بهداشتی شامل یک اتاقهای آی تی ، دیتا سنتر، یوپی اس، تاق نگهبانان، اتاق برق، سلف سرویس کارکنان، اتاق دیزل ژنراتور، انبار ملزومات اداری، فضای سرویس بهداشتی

طبقه ۱-

دارای یک اتاق دفتر ترابری و مابقی فضا بصورت پارکینگ ماشین مورد بهره برداری بوده است.

طبقه همکف

شامل فضای دفتراطلاعات و نگهبانی و مابقی فضا بصورت پارکینگ ماشین مورد بهره برداری بوده است.

طبقات یک الی پنجم

تمام فضا های طبقات بصورت تیغه بندی و پارتیشن بندی از هم جدا شده و بصورت دفاتر کار مورد بهره برداری اداری قرار گرفته

که شامل لابی ورودی و ۵ اتاق کار و سرویس بهداشتی و آبدارخانه در طبقات اول و پنجم میباشد.

اینجانبان انوش صادقی آقباش، قاسم آموزنده نوباوه، مهران سلیمی کیا کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهران سلیمی کیا

قاسم آموزنده نوباوه

انوش صادقی آقباش



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰

شماره: ۱۵۶۸۲۸

نسخه: ۲.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

کفپوش طبقات سرامیک ، سقف کاذب، پنجره ها از نوع UPVC با شیشه دو جداره و بدنه دیوارها گچ و نقاشی شده است.

پشت بام

در زمان بازدید بجز اتاقهای موتورخانه و دو دستگاه چیلر تعدادی کانکس بصورت انباری، نمازخانه و دفتر تاسیساتی و اداری مورد استفاده و بهره برداری قرار گرفته بود.

۴- ملاحظات کارشناسی:

۴-۱- رسیدگیهای به عمل آمده در محدوده قرار کارشناسی صادره ، براساس تصویر مدارک ارائه شده در چارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری به عمل آمده و بدیهی است چنانچه پس از تقدیم نظریه ، هرگونه مدرک جدیدی از سوی مقام رسمی ذیصلاح ارائه شود که در نتیجه گیری گزارش تأثیری داشته باشد، مسئولیتی از بابت آن متوجه کارشناسان رسمی منتخب نگردیده و در صورت صلاحدید و دستور آن مقام محترم، در خصوص آن نیز بررسی و اظهارنظر مجدد صورت خواهد پذیرفت.

۴-۲- مسئولیت ناشی از هرگونه ادعای جعل یا مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر مدارک ارائه شده با نسخ اصلی آن ها و انکار یا تردید به دلایل یا اصول اسناد ارائه شده ، متوجه ابراز کننده یا ارائه دهنده آن اسناد و مدارک بوده و از این بابت مسئولیتی متوجه کارشناسان رسمی منتخب نمیگردد.

۴-۳- ارزیابی اعلام شده به قیمت روز در منطقه استقرار ملک مورد ارزیابی بوده و با عنایت به این که قیمت ها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هر نوسان قیمت قابل توجه بازار در آینده (دور و نزدیک) بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده موثر بوده و خارج از حیطه و مسئولیت این هیئت کارشناسی می باشد.

۴-۴- بین گزارش صرفاً در جهت قرار ارجاع امر کارشناسی صادره از سوی معاونت آن مرکز محترم بنا به درخواست شرکت صبا عمران موضوعیت داشته و جهت استفاده به غیر از منظور یاد شده فاقد اعتبار می باشد.

۵- نظریه کارشناسی:

با عنایت به موارد پیش گفته و دیگر عوامل تأثیرگذار در قضیه و بنا بر مدارک ابرازی و تحقیقات محلی و با در نظر گرفتن مساحت ، موقعیت مکانی و زمانی ملک و حق و حقوق متعلقه و صرفنظر از احراز اصالت اسناد و اثبات هر گونه مالکیت وانتساب آن به اشخاص حقیقی و حقوقی و فارغ از موارد بازداشتی و احتمال هرگونه مغایرت های مربوطه به حدود ثبتی و نداشتن هرگونه منعی از جهات قانونی و شرعی و بدهیهای احتمالی بابت مالیات و عوارض شهرداری ، بانک ها و اشخاص و سایر بدهیهای مشابه و تعهدات و دیونی که ممکن است وجود

اینجانبان انوش صادقی آقباش، قاسم آموزنده نوباوه، مهران سلیمی کیا کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهران سلیمی کیا

قاسم آموزنده نوباوه

انوش صادقی آقباش



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰

شماره: ۱۵۶۸۲۸

نسخه: ۲۰۱

پیوست: ندارد

داشته باشد. به نظر اینجانبان اجاره بهای ماهیانه هر یک از طبقات با لحاظ نمودن مشاعات مورد بهره برداری به مدت یکسال شمسی بماند گزارش مطابق جدول زیر تعیین و اعلام میگردد.

طبقه	مساحت وفق پایانکار (مترمربع)	اجاره ماهیانه (ریال)	جمع سالانه اجاره (ریال)	ملاحظات
اول	۱۷۲٫۲۰ اداری	۱,۰۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
دوم	۱۹۲ اداری	۱,۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
سوم	۱۸۰ اداری	۱,۱۹۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰	
چهارم	۱۹۶٫۷۰ اداری	۱,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	
پنجم	۱۹۶٫۷۰ اداری	۱,۴۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۹۲,۰۰۰,۰۰۰	
کانکس پشت بام	-	۱۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	متراژ در پایانکار نیامده
زیرزمین ۲-	۲۰۴ انبار اداری	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
جمع		۶,۸۰۲,۰۰۰,۰۰۰		

با تجدید احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

قاسم آموزنده نوباوه

انوش صادقی آقباش

مهران سلیمی کیا

کل ارزش کارشناسی

۶,۸۰۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف شش میلیارد و هشتصد و دو میلیون ریال

حق الزحمه کارشناسی

۱,۱۱۰,۲۴۰,۰۰۰ ریال

به حروف یک میلیارد و یکصد و ده میلیون و دویست و چهل هزار ریال

اینجانبان انوش صادقی آقباش، قاسم آموزنده نوباوه، مهران سلیمی کیا کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهران سلیمی کیا

قاسم آموزنده نوباوه

انوش صادقی آقباش



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰

شماره: ۱۵۶۸۲۸

نسخه: ۲.۰۱

پیوست: ندارد



کد رهگیری:
۴۶۷۴۹۷۲۱۷۹۰۰

جهت استعلام اصالت مندرجات گزارش کارشناسی بارکد مقابل را اسکن کنید.

راهنمای استعلام: <https://org.1515.ir/report-inquiry>

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانبان انوش صادقی آقباش، قاسم آموزنده نوباوه، مهران سلیمی کیا کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهران سلیمی کیا

قاسم آموزنده نوباوه

انوش صادقی آقباش