



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

گزارش درخواست حق الزحمه و تقدیم گزارش کارشناسی (ارزیابی ملک با ساختمان اداری)

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۹۲۴/۲۳۵۴۹۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۴، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

بسمه تعالی

معاونت محترم کارشناسان رسمی

موضوع: درخواست حق الزحمه و تقدیم گزارش کارشناسی (ارزیابی ملک با ساختمان اداری)

سلام علیکم با احترام عطف به ابلاغیه کارشناسی شماره ی ۴۰۴ / ۹۲۴ / ۲۳۵۴۹۰ مورخه ی ۱۴۰۴ / ۰۹ / ۲۴

۱- **دستمزد ارزیابی ملک:** برابر ماده ۱۱ و ۳۳ تعرفه، معاینه و بررسی فنی شرایط وضع موجود که ۸ طبقه از ساختمان اداری موسوم به «آپادانا سرام»، واقع در محدوده محله ونک، بَر خیابان ملاصدرا به نشانی مندرج در بند «۱» و توضیحات مبسوط مندرج در مفاد بند «۴» و «۵» و صدور نظریه ی کارشناسی در بند «۸» که در گزارش مرقوم بوده و حق الزحمه آن پس از اِعمال تبصره ۶، ماده ۱۱ و کسر مبلغ سی درصد، بازای هر کارشناس به مبلغ: «۵۹۷,۷۷۶,۷۶۰» ریال و در مجموع بازای سه کارشناس به مبلغ: «۱,۷۹۳,۳۳۰,۲۸۰» ریال می باشد.

۲- **هزینه تأمین وسیله ایاب و ذهاب اجرای قرار کارشناسی:** برابر تبصره ۵، ماده ۳، ماده ۶ تعرفه، تأمین وسیله ایاب و ذهاب اجرای قرار کارشناسی درون شهرها بعهدہ متقاضی بوده و هزینه آن بازای هر کارشناس به مبلغ: «۴,۵۰۰,۰۰۰» ریال و در مجموع بازای سه کارشناس به مبلغ: «۱۳,۵۰۰,۰۰۰» ریال می باشد.

نظریه مفاد بالا و به دلیل اهمیت و تخصصی بودن قرارکارشناسی با بررسی فنی محل و بر طبق اسناد و مدارک موجود، حق الزحمه و هزینه کارشناسی در مجموع بازای سه کارشناس به مبلغ:

مبلغ «۱,۸۰۶,۸۳۰,۲۸۰» ریال» معادل «یکصد و هشتاد میلیون و ششصد و هشتاد و سه هزار و بیست و هشت تومان»

دستمزد و هزینه محاسبه گردید. فلذا خواهشمند است مقرر فرمایید تا قبل از بهره برداری از گزارش کارشناسی، برابر ماده ۲ و ۴ تعرفه قانونی دستمزد کارشناس رسمی مصوب ۱۴۰۲ / ۰۸ / ۲۰ ریاست محترم قوه قضاییه، حق الزحمه و هزینه کارشناسی پرداخت گردد. قبلاً از توجه حضرتعالی به قشر کارشناسان رسمی دادگستری تشکر و قدردانی می گردد.

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلرودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلرودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

به نام خدا

با تقدیم احترام

«هیأت کارشناسان رسمی دادگستری»

اصل گزارش پیوست

▼▼▼▼▼

بسمه تعالی

معاونت محترم کارشناسان رسمی

موضوع: تقدیم گزارش کارشناسی (ارزیابی ملک با ساختمان اداری)

سلام علیکم با احترام عطف به ابلاغیه کارشناسی شماره ی ۴۰۴ / ۹۲۴ / ۲۳۵۴۹۰ مورخه ی ۱۴۰۴ / ۰۹ / ۲۴ از آن مقام عالیقدر به شناسه وظیفه های «۴ و ۲ / ۲۳۵۴۹۰» نظر به درخواست نامه مدیر عامل محترم شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات به شماره ی ۴۰۳ / ص / ۰۴ مورخه ی ۱۴۰۴ / ۰۹ / ۰۸، مبتنی بر ارزیابی ملک به آدرس: تهران، خیابان ملاصدرا، این هیأت به محض اطلاع از ابلاغ کارشناسی، با توجه به شرایط بازدید و با پیگیری و تعرفه نماینده محترم متقاضی؛ آقای «امیر حقانی قرائی»، امکان بازدید از ملک فراهم آمد. متعاقباً در صبح روز دوشنبه مورخ: ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۰۱، ساعت حدودی ۱۵:۱۰ در معیت آقای «امیر حقانی قرائی» و نماینده محترم حقوقی آن شرکت آقای «مهرداد جاودان زاده»، به موقعیت کارشناسی منسوب به ساختمان «آپادانا سرام» مراجعه گردید و با رعایت کلیه مقررات شرعی و عرفی و قانونی، پس از بازگشایی درب ورودی بنا، از داخل ساختمان و کلیه طبقات آن معاینه به عمل آمد و مشخصات ملک از داخل و بیرون بررسی و در ادامه کار از محیط پیرامون، کوچه و خیابانهای منتهی به ملک و سایر جهات کارشناسی بازدید گردید.

علی الحال؛ با بررسی منطقه و ملاحظه مدارک تحویلی از سوی نماینده محترم آن متقاضی و نیز با ملاحظه سوابق کارشناسی موجود، استماع توضیحات و تکمیل مطالعات میدانی و معاینه فنی؛ گزارش کارشناسی ملک موصوفه، بشرح زیر تقدیم حضور می گردد.

۱ - موقعیت و نشانی ملک مورد کارشناسی:

نشانی مورد کارشناسی عبارتست از تهران؛ میدان ونک، خیابان ملاصدرا (روبروی بیمارستان بقیه الله الاعظم «عج»)، کوچه گلدشت، بن بست گلدشت یکم، پلاک آبی ۸ (و پلاک آبی ۱۸۷ از خیابان ملاصدرا)، ساختمان موسوم به «آپادانا سرام»، واقع در محدوده محله

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناسی بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی

ونک، ناحیه ۱ از منطقه ۳ شهرداری تهران می باشد.

طبق شناسایی و بررسی مندرجات نقشه گوگل (Google Maps) و نیز وبسایت نشان، موقعیت محل کارشناسی؛ به کُد شناسایی ملک؛ ۳۸۰۷۲۰۰۶ (۰۰۶ - ۳۸۰۷۲)؛ واقع در زون اصلی ۳۹ (zone=۳۹) که موقعیت حدودی آن در مقیاس مرکاتور (U.T.M) به مختصات جغرافیایی؛ (x=۵۳۳۵۷۰۶.۷۲۳۵۳۵) و (y=۳۹۵۷۰۳۴.۳۵۵۲۴) شناسایی و نقشه و کروکی موقعیت آن پیوست گردید.

۲۔ اہم مدارک ارائه شده به هیأت:

۱- ۲) ملاحظه تصویر یکبرگ سند مالکیت تک برگ، به شماره سریال: ۶۵۰۴۹۱، سری؛ ۵۱ سال؛ ۱۴۰۰، به تاریخ ثبت؛ ۲۰ / ۰۷ / ۱۴۰۱، به شماره پلاک ثبتی ۵۶۱۱ / ۷۰، قطعه ۴۵ تفکیکی، مفروز و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور و مالکیت شش‌دانگ عرصه و اعیان مورد ثبت بنام؛ املاک و مستغلات «مدیریت ارزش مسکن»، بشماره ثبت؛ ۵۴۳۶۱، شناسه ملی؛ ۱۴۰۱۵۱۱۵۱۴، تاریخ ثبت؛ ۲۷ / ۰۶ / ۱۴۰۱، تابعیت؛ ایران که در این سند مرقوم می‌باشد.

۲-۲) ملاحظه تصویریکبرگ گواهی پایان کارساختمان بشماره گواهی: ۳۲۰۴۸۸۹۸، تاریخ صدور: ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۸۷، به شماره پرونده: ۳۰۰۰۸۳۷۴، نام مالک: شرکت سهامی عام «آبادانا سرام»، به پلاک ثبتی: ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی، قطعه ۴۵، صادره از: شهرداری منطقه ۳ تهران...، که در این مدرک مرقوم می باشد.

۳ - مشخصات ثبتی؛ حدود اربعه و مالکیت ملک (۵۶۱۱ / ۷۰):

با ملاحظه تصویر یک برگ سند مالکیت تک برگ، به شماره سریال؛ ۶۵۰۴۹۱، سری؛ ۵، سال؛ ۱۴۰۰، مشخصات ثبتی مورد ثبت به شرح ذیل می باشد:

۱۔ ۳) مشخصات ثبتی ملک مورد کارشناسی:

ششدانگ عرصه و اعیان زمین (وضعیت خاص طلق)، به شماره پلاک ثبتی: ۵۶۱۱ فرعیاز ۷۰ اصلی، قطعه ۴۵ تفکیکی، مفروز و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور، واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران، استان تهران، به مساحت ۳۶۰ مترمربع، به شماره شناسه یکتا: ۱۴۰۱۲۰۳۰۱۵۶۰۳۳۷۲۳ تاریخ ثبت: ۲۰ / ۰۷ / ۱۴۰۱، به شماره شناسه ملی جرافایی املاک و مستغلات (جام)؛ صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (حوزه ثبت ملک شمیران)... که در این سند مرقوم می باشد.

۲- ۳) حدود اربعہ یلاک ثبتی ۷۰/۵۶۱۱ مورد ثبت:

یجنانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلرودباری

سليمان يگانه

بابک فہیمی



Starting





تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

به نام خدا

شمالاً: پی است به طول ۱۲.۰۰ متر به خیابان به عرض ۱۰.۰۰ متر.

شرقاً: پی است به طول ۳۰.۰۰ متر به قطعه ۳۹ تفکیکی.

جنوباً: درب و دیوار است به طول ۱۲.۰۰ متر به خیابان به عرض ۳۰ متر.

غرباً: پی است به طول ۳۰.۰۰ متر به قطعه ۴۵ تفکیکی.

۳ - ۳ (مشخصات مالک:

مشخصات مالک بر طبق مندرجات سند تکبرگ به شماره سریال: ۶۵۰۴۹۱، سری: ۵، سال: ۱۴۰۰، مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان مورد ثبت به نام: به نام؛ املاک و مستغلات «مدیریت ارزش مسکن»، به شماره ثبت: ۵۴۳۶۱، شناسه ملی: ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴، تاریخ ثبت: ۱۴۰۱ / ۰۶ / ۲۷، تابعیت: ایران...، که در این سند مرقوم می باشد.

۳ - ۴ (مستندات مالکیت:

عطف به مندرجات سند تکبرگ بشماره سریال: ۶۵۰۴۹۱، سری: ۵، سال: ۱۴۰۰، انتقال قطعی طبق سند شماره: ۱۴۷۱۶، به تاریخ ۱۰ / ۰۷ / ۱۴۰۱، توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره: ۱۱۴۷ شهر تهران استان تهران...، که در این سند مرقوم است.

۴ - مشخصات گواهی پایان کار ساختمان ملک (مورخه ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۸۷):

عطف به مندرجات گواهی پایان کار ساختمان به شماره گواهی: ۳۲۰۴۸۸۹۸، تاریخ صدور: ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۸۷، به شماره پرونده: ۳۰۰۰۸۳۷۴، گد نویسی ملک: «۶ - ۳۸۰۷۲ - ۱۰ - ۱ - ۳»، صادره از: شهرداری منطقه ۳ تهران،

۴_۱ - (کاربری، مساحت زمین، تعداد واحدها و پارکینگ، زیر بنا در پایانکار:

۴_۱_۱) مساحت زمین طبق سند ۳۶۰.۰۰ متر مربع.

۴_۱_۲) مساحت زمین پس از اصلاحی ۳۵۵.۲۰ متر مربع.

۴_۱_۳) کاربری زمین این ملک مسکونی و کاربری بنای احداثی در آن: اداری است.

۴_۱_۴) یک واحد اداری در طبقه اول به مساحت ۱۷۲.۲۰ متر مربع

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودبازی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودبازی

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷
شماره: ۲۳۰۸۲۹
نسخه: ۸.۵۸
پیوست: ندارد

۴-۱-۵) یک واحد اداری در طبقه دوم به مساحت ۱۹۳.۰۰ متر مربع

۴-۱-۶) یک واحد اداری در طبقه سوم به مساحت ۱۸۰.۰۰ متر مربع

۴-۱-۷) یک واحد اداری در طبقه چهارم به مساحت ۱۷۷.۲۰ متر مربع

۴-۱-۸) یک واحد اداری در طبقه پنجم به مساحت ۱۷۲.۲۰ متر مربع

۴-۱-۹) جمع مساحت ۵ واحد اداری در کلیه طبقات ۹۰۰.۱۰ متر مربع

۴-۱-۱۰) مساحت دو واحد انباری در طبقات زیر زمین به مساحت ۲۰۴.۰۰ متر مربع

۴-۱-۱۱) مساحت ۱۲ واحد پارکینگ در طبقات همکف و زیر زمین ۴۳۵.۵۰ متر مربع

۴-۱-۱۲) مجموع مساحت راه پله و آسانسور در طبقات ۲۱۰.۴۰ متر مربع

۴-۱-۱۳) مساحت سایر (ریمپ و) ۷۴.۰۰ متر مربع

۴-۱-۱۴) مساحت کل زیر بنا ۹۰۰.۱۰ متر مربع

۴-۲) - سازه و تعداد طبقات مجاز در پایانکار:

مطابق مندرجات پایانکار ساختمان احداثی در این ملک دارای اسکلت فلزی بوده وکلا در ۸ طبقه بصورت طبقات اول تا پنجم و همکف و دو تا زیر زمین احداث گردیده است.

۵- ویژگی های اختصاصی ساختمان احداثی و طبقات آن:

در زمان بازدید؛ درب ورودی و مجموعه توسط نماینده محترم متقاضی و با حضور نگهبانان و کارکنان ساختمان بازگشایی شده و کلیه طبقات آن جهت فعالیت های اداری و دفتری یا خدمات مربوط به آن مورد بهره برداری قرار داشت. ساختمان احداثی در شمال ملک، شامل ۵ طبقه بنای اداری بر روی یک طبقه همکف و ۲ طبقه زیرزمین «۱- و ۲-» و در مجموع ۸ طبقه بنا می باشد. برخی مشخصات شاخص طبقات آن عبارتست از:

۵-۱) **طبقه همکف؛** این طبقه از فضاهای متعددی برخوردار است که اهم مشخصات آن بشرح زیر می باشد.

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودبازی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودبازی

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

مشخصات کلی: طبقه همکف دارای فضاهایی شامل: دالان ورودی (Lobby)، دو ستگاه آسانسور، راهرو و راه پله اداری، نورگیر مرکزی، فضای پارکینگ های اداری دارای پنجره قدی مستقیم و نور طبیعی مستقیم به حیاط جنوبی و نیز طبق مندرجات پایانکار، این طبقه دارای ۴ واحد پارکینگ و ... می باشد و غالباً کیفیت نازک کاری این طبقه در کف؛ کلیه فضاها از سرامیک لعابدار درجه ۲، دیوارها؛ رنگ روغنی، سقف؛ سقف کاذب با زیرسازی پروفیل گالوانیزه ساخته شده و از سازه آویز سبک، که نگهدارنده شبکه های کامپوزیت با سازه سبک آویز و رنگ کوره ای و چراغ تزئینی توکار بوده و الباقی سقف رنگ پلاستیک و... می باشد.

۵_۲) طبقه اول، دوم، چهارم و پنجم؛ این طبقات از فضاهای متعددی برخوردار است و کیفیت فضا سازی طبقات دوم و پنجم تقریباً مشابه طبقات اول و دوم بوده با این تفاوت که اتاق و سالن جلسه مدیر عامل به آن اضافه می گردد. اهمّ مشخصات فضاهای این طبقات بشرح زیر می باشد.

مشخصات کلی: طبقه اول دارای فضاهایی شامل: آسانسور و راهرو و راه پله اداری، سرسرای ورودی (جلوی آسانسورها)، نورگیر مرکزی، چند واحد سرویس بهداشتی، یکواحد آبدارخانه، چندین اتاق اداری (مدیریت و کارکنان متعدد) که فضاها مملو از انواع میز و فایل های اداری تشکیل یافته است که بدلیل ازدحام کارمندان اکثراً توسط دیوارهای حائل سبک از نوع شیشه و چوب و فلز و درب های چوبی تقسیم بندی (Partitioning) شده و غالباً بدون پنجره و فاقد نور طبیعی هستند ...، کیفیت نازک کاری اکثریت فضاهای این طبقه در کف؛ کلیه فضاها از سرامیک درجه یک (در بعضی فضاها کاشی های پرسلان براق)، دیوارها؛ رنگ روغنی مات، سقف؛ سقف کاذب با زیرسازی پروفیل گالوانیزه ساخته شده و از سازه آویز سبک، که نگهدارنده شبکه های کامپوزیت با سازه سبک آویز و رنگ کوره ای و چراغ تزئینی توکار بوده و قسمت های باقی مانده و فاقد سقف کاذب از رنگ پلاستیک می باشد.

۵_۳) طبقه سوم؛ این طبقه از فضاها و اتاق های کمتری برخوردار است، فضای آبدارخانه ندارد و بیشتر برای نمایشگاه کاشی و سرامیک بکار گرفته می شود. اهمّ مشخصات فضاهای این طبقه بشرح زیر می باشد.

مشخصات کلی: طبقه سوم دارای فضاهایی شامل: آسانسور و راهرو و راه پله اداری، سرسرای ورودی (جلوی آسانسورها)، نورگیر مرکزی، سرویس بهداشتی، ۳ اتاق اداری (مدیریت و کارکنان)، فضای خواب مهمان می باشد. سالن اصلی این طبقه مملو از انواع محصولات کاشی و سرامیک بصورت نمایشگاه تولیدات شرکت «آپادانا سرام» مورد بهره برداری قرار داشت...، کیفیت نازک کاری اکثریت فضاهای این طبقه تقریباً مشابه طبقات اول و دوم است.

۵_۴) فضای خرپشته و بام؛ فضای بام این ساختمان شامل یک اتاق اداری و محوطه بام است که اهمّ مشخصات آن بشرح زیر می باشد.

مشخصات کلی بام: محوطه بام از اتاقک های پیش ساخته متعددی (کانکس) برخوردار بوده که جهت اجرای زیرسازی آنان از آهنکشی تیرآهن استفاده شده است. و البته غالب محوطه بام به عنوان تاسیسات؛ اتاق هوا رسان، اتاق های موتورخانه، دستگاه های تاسیساتی،

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

به نام خدا

اتاق های اداری، دکل مخابراتی ... مورد بهره برداری قرار دارد و کیفیت نازک کاری محوطه بام در کف؛ سنگ درجه ۳ و موزائیک سیمانی، جانپناه ها؛ سنگ درجه ۳ با درپوش آبچکان از نوع ورق فلزی گالوانیزه کار شده است.

۵-۵) طبقه زیرزمین «۱-»؛ این طبقه از فضاهای محدودی برخوردار است که اهمّ مشخصات آن بشرح زیرمی باشد.

مشخصات کلی: طبقه زیرزمین «۱-» دارای فضاهایی شامل: یکواحد آسانسور و راهرو و راه پله اداری، محوطه جلوی آسانسور، یک واحد گودال ۲ طبقه نورگیر در جنوب ملک، یک عدد اتاق اداری ترابری، یک واحد سطح شیبدار (Ramp) و اتاق تاسیسات در زیرزمین حیاط و زیر رمپ تشکیل یافته و فضای پارکینگ به جزء رمپ ورودی فاقد پنجره مستقیم و بدون نور طبیعی و طبق مندرجات پایانکار، این طبقه دارای ۸ واحد پارکینگ است. ... کیفیت نازک کاری اکثریت فضاهای زیرزمین «۱-» در کف؛ از سنگ درجه ۳، دیوارها؛ کاشی های پسرلان مات، سقف؛ کاذب با زیرسازی پروفیل سپری و سازه سبک اما آهنکشی شده و پوشش مش حصیری (فلزی ۳ میل) و چراغ تزئینی توکار می باشد.

۵-۶) طبقه زیرزمین «۲-»؛ این طبقه از فضاهای متعددی برخوردار است که اهمّ مشخصات آن بشرح زیرمی باشد.

مشخصات کلی: طبقه زیرزمین «۲-» دارای فضاهایی شامل: یک دستگاه آسانسور و راهرو و راه پله اداری، راهروی جلوی آسانسور، چند واحد سرویس بهداشتی، یک واحد بالابر روباز در ضلع جنوب طبقه ی جهت ارتباط طبقه زیرزمین «۲-» به حیاط جنوبی ملک، یک واحد گودال ۲ طبقه نورگیر و روباز در جنوب ملک، اتاق های انباری اداری، اتاق انبار فروش، اتاق تاسیسات، یکواحد سالن غذاخوری، ۲ اتاق مرکز داده (دیتا سنتر)، اتاق آسایشگاه، بوده و اکثریت فضاهای زیرزمین «۲-» فاقد پنجره مستقیم و بدون نور طبیعی می باشد.

۶ - قرار کارشناسی:

در اجرای ابلاغیه کارشناسی شماره ی ۲۳۵۴۹۰ / ۹۲۴ / ۴۰۴ مورخه ی ۲۴ / ۰۹ / ۱۴۰۴ از معاونت محترم کارشناسان رسمی و نظر به درخواستنامه مدیر عامل محترم شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات به شماره؛ ۴۰۳ / ص / ۰۴ مورخه؛ ۰۸ / ۰۹ / ۱۴۰۴، مبتنی بر ارزیابی ملک به آدرس؛ تهران، خیابان ملاصدرا می باشد.

۷ - نظریه کارشناسی (تعیین ارزش ملک):

با عنایت به مراتب فوق اشاره، ملاحظه تصویر اسناد و مدارک ارائه شده و مستندات ابرازی به این هیأت، که تایید صحت و سقم آن بعهدہ مراجع ذیصلاح قانونی می باشد و با عنایت به محتوای گزارش کارشناسی فوق الذکر در کلیه مفاد بندهای مندرج در متن آن و مستندات بند ۲ فوق الذکر و بویژه ملاحظه تصویر سند مالکیت تک برگ، به شماره سریال؛ ۶۵۰۴۹۱، سری؛ ۵، سال؛ ۱۴۰۰، به تاریخ ثبت؛ ۲۰ / ۰۷ / ۱۴۰۱، به شماره پلاک ثبتی ۵۶۱۱ / ۷۰، قطعه ۴۵ تفکیکی و تصویر گواهی پایان کار ساختمان به شماره گواهی؛ ۳۲۰۴۸۸۹۸، تاریخ صدور؛ ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۸۷، فلذا براساس استنتاج بدست آمده از استماع توضیحات نماینده محترم شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات و بازدید

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودبازی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودبازی

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

به نام خدا

و معاینه مورد کارشناسی و روئیت کلیه مستحذات اعیانی وضع موجود که مورد کارشناسی عبارتست از تمامی شش دانگ عرصه اعیان پلاک ثبتی ۵۶۱۱ / ۷۰، قطعه ۴۵ تفکیکی، مفروز و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور که مورد ثبت طبق سند شامل ملکی بمساحت عرصه ملک؛ ۳۶۰ مترمربع و بر طبق مندرجات پایان کار؛ مساحت عرصه پس از اصلاحی؛ ۳۵۵.۲۰ مترمربع با کاربری مسکونی اما با ۸ طبقه بنای اداری احداثی در این ملک با مجوز ۵ طبقه بنا بر روی یک طبقه همکف و ۲ طبقه زیرزمین و در مجموع به مساحت کل زیربنا؛ ۱۸۲۱.۰۰ مترمربع برطبق پایان کار می باشد، به نشانی مندرج در بند ۱ این گزارش و نقشه کروکی پیوست و شرایط ملک و نحوه استقرار آن در میان بناهای همسایه مجاور، و برخورداری از موقعیت اداری در محدوده محله ونک و در بر خیابان ملاصدرا (دو کله) که در وضعیت فعلی، مورد کارشناسی بمنظور استقرار شرکت موسوم به «آپادانا سرام» و انجام عملیات اداری درنظر گرفته شده و در هنگام بازدید نیزمورد بهره برداری اداری قرار داشت و در ادامه از جمیع جهات کارشناسی حاکم بر ارزیابی املاک و مزایای بهره برداری از مشاعات تحت مدیریت واحد که نحوه استفاده از آن، مستلزم استعلام عدم خلاف از شهرداری نیز می باشد و در حالت نداشتن هیچگونه معارض و برقراری شرایط قانونی لازم و شرایط عدم وجود منع قانونی در فروش ملک و فارغ از انتساب آن به هر شخص حقیقی و حقوقی و فارغ از هرگونه بدهی و دیون احتمالی از بابت مالیات و عوارض شغلی و... و نظربه موقعیت مکانی، زمانی، نرخ عادلانه رزو دارا بودن کلیه امتیازات، ملحقات، منضمت و متعلقات عرفیه و شرعیه، فلذا؛ از نظر این هیأت؛

۱ - ۷) ارزش شش دانگ عرصه و اعیان ملک مورد ثبت به:

«مبلغ ۲,۴۰۰,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال»

«معادل دویست و چهل میلیارد و پنجاه و یک میلیون تومان»

۲ - ۷) ارزش شش دانگ عرصه ملک مورد ثبت و کاربری های اداری:

«مبلغ ۱,۸۳۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال»

«معادل یکصد و هشتاد و سه میلیارد و ششصد میلیون تومان»

۳ - ۷) ارزش اعیانی با کلیه مستحذات، امتیازات، ملحقات، منضمت و متعلقات عرفیه و شرعیه، ملک مورد ثبت به:

«مبلغ ۵۶۴,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال»

«معادل پنجاه و شش میلیارد و چهارصد و پنجاه و یک میلیون تومان»

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلرودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلرودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

به نام خدا

به ماخذ تاریخ تنظیم این گزارش کارشناسی، برآورد و اعلام اتمام نظریه می گردد.

با تقدیم احترام

«هیأت کارشناسان رسمی دادگستری»

▼▼▼▼▼

عکس ها، نقشه ها، کروکی

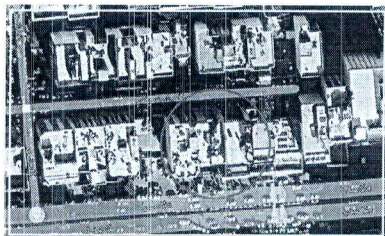
«پایان»

کل ارزش کارشناسی

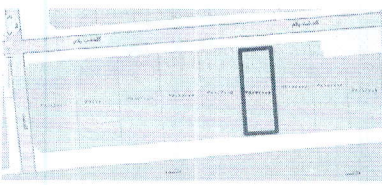
۲,۴۰۰,۵۱۰,۰۰۰ ریال

به حروف دو هزار میلیارد و چهارصد میلیارد و پانصد و ده میلیون ریال

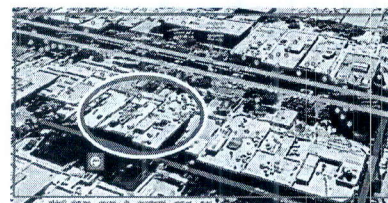
تصاویر



عکس ۳ - تصویر ماهواره ای ساختمان «آپادانا سرام» در شمال خیابان ملاصدرا تهران (وبسایت نشان).



عکس ۲ - نقشه موقعیت ساختمان «آپادانا سرام» در شمال خیابان ملاصدرا تهران (وبسایت تهران من).



عکس ۱ - تصویر ماهواره ای موقعیت ساختمان «آپادانا سرام» در مقیاس مرکاتور (U.T.M) به مختصات: $(x=535706.723535)$ و $(y=3957034.350524)$ در خ ملاصدرا تهران.

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودبازی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودبازی

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

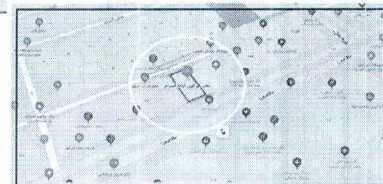
شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

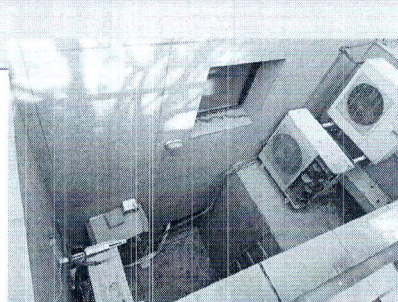
پیوست: ندارد

به نام خدا

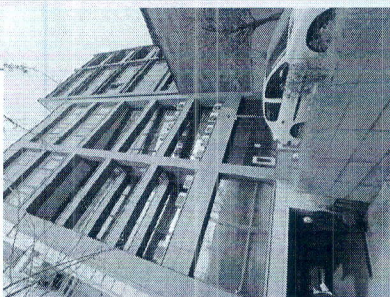
تصاویر



عکس ۴ - نقشه موقعیت ساختمان «آپادانا سرام» در شمال خیابان ملاصدرا تهران (وبسایت بلد).



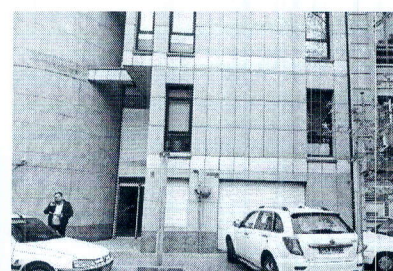
عکس ۶ - گودال دو طبقه نورگیر در حیاط جنوبی ملک، (زیرزمین «۱-» و «۲-»).



عکس ۵ - نمای جنوبی ساختمان «آپادانا سرام» در شمال خیابان ملاصدرا تهران (جنوب به شمال).



عکس ۹ - پارکینگ در طبقه همکف (جنوب به شمال).



عکس ۷ - ورودی و نمای شمالی ساختمان «آپادانا سرام» در جنوب کوچه بن بست گلدشت یکم (شمال به جنوب).

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

ابراهیم صادقی گلودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

تصاویر



عکس ۸ - نمای شمالی ساختمان «آپادانا
سرام» (شمال به جنوب).



عکس ۱۲- اتاق جلسات و مدیریت در طبقه
دوم (شمال به جنوب).



عکس ۱۱- آسانسورها، راه پله و سرسرای
ورودی در طبقه اول.



عکس ۱۰- پذیرش و دالان ورودی در طبقه
همکف (لاب).

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلرودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

ابراهیم صادقی گلرودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



به نام خدا

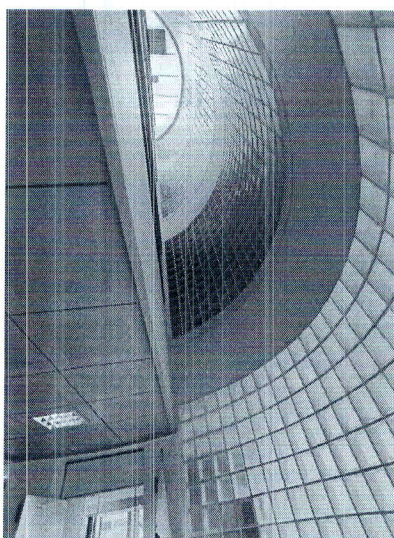
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

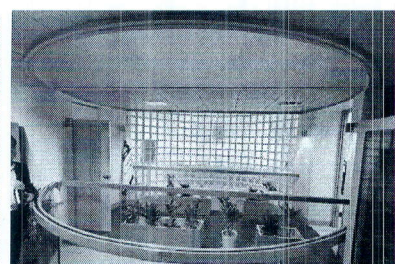
تصاویر



عکس ۱۵- شمایی از نورگیر مرکزی در
سرسرای ورودی از طبقه دوم.



عکس ۱۴ - نمایشگاه محصولات «آپادانا
سرام» در طبقه سوم.



عکس ۱۳- نورگیر مرکزی و سرسرای ورودی در
طبقه دوم.

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلرودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از
مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلرودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



به نام خدا

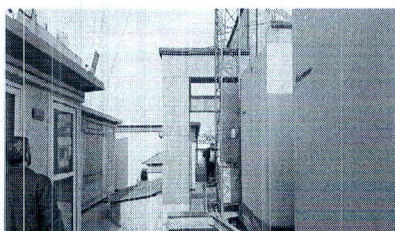
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

تصاویر



عکس ۱۸- محوطه بام ساختمان «آبادانا»
سرام» (جنوب به شمال).



عکس ۱۷- اتاق اداری و جلسه در طبقه پنجم.



عکس ۱۶- اتاق مدیریت در طبقه پنجم (غرب
به شرق).

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلرودباری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از
مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلرودباری

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

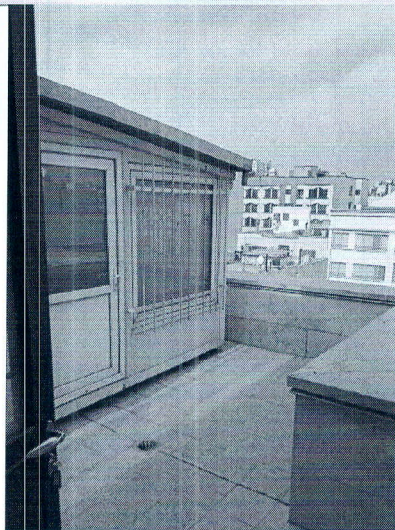
شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

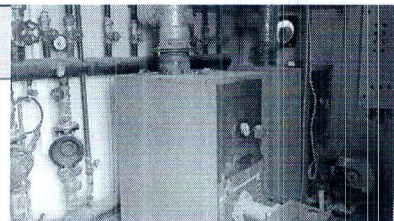
پیوست: ندارد



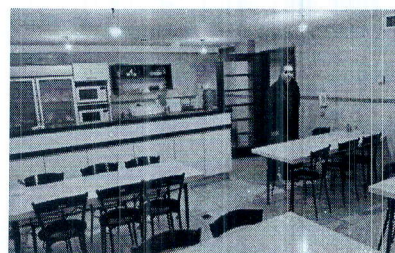
عکس ۲۱- پارکینگ در طبقه زیرزمین اول «۱-»
(شمال به جنوب).



عکس ۲۰- اتاقک پیش ساخته اداری موجود
در بام ساختمان.



عکس ۱۹- تاسیسات حرارتی در اتاقک پیش
ساخته موجود در بام ساختمان.



عکس ۲۲- سالن غذاخوری در طبقه زیرزمین
دوم «۲-».

به حروف یک میلیارد و هشتصد و شش میلیون و هشتصد و سی هزار و دویست و هشتاد ریال
۱,۸۰۶,۸۳۰,۲۸۰ ریال

حق الزحمه کارشناسی

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودبازی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از
مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودبازی

سلیمان یگانه

بابک فهیمی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۷

شماره: ۲۳۰۸۲۹

نسخه: ۸.۵۸

پیوست: ندارد

به نام خدا



کد رهگیری:
۸۷۶۶۵۹۱۷۴۶۳۰

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانبان بابک فهیمی، سلیمان یگانه، ابراهیم صادقی گلودبازی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناسی بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

ابراهیم صادقی گلودبازی

سلیمان یگانه

بابک فهیمی