

۴۹۶۸
شماره: ۱۴۰۳/۱۲/۲۷
پست:

بسمه تعالی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

مدیریت محترم صندوق شرکت سبدگردان آگاه

باسلام

احتراماً بازگشت به نامه با شماره ۳۴۴۴/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۷ و پیرو نامه شماره ۴۰۴۲۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۵ بدینوسیله گزارش کارشناسی انجام شده جناب آقایان حسین ذبیحی، جعفر شاه مرادی و نادر سیف اله پوردارابی در یک پاکت در بسته ملصق به هولوگرام به پیوست ارسال می گردد.

محمد جواد تیموری

رئیس هیئت مدیره

از طرف شرام الزبیلانی رمضان

رونوشت

۱- امور مالی کانون به پیوست نامه شماره ۴۰۴۲۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ کارشناسان محترم منضم به فیش به شماره ۱۱۲۶۶۷۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۶ بمبلغ ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و فیش شماره ۳۱۲۲۶۰۵۷۱۰۲۱۲ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ بمبلغ ۹۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مقتضی است نسبت به پرداخت دستمزد کارشناسی طبق تعرفه مصوب اقدام لازم معمول فرمائید

۲- جناب آقایان حسین ذبیحی، جعفر شاه مرادی و نادر سیف اله پوردارابی جهت

اطلاع

تهران - خیابان دکتر شریعتی - خیابان شهید دستگردی (ظفر سابق) - نبش خیابان شهید فرید افشار (رئیزی سابق)، شماره ۱۸۵

کد پستی: ۱۹۱۹۸۱۶۳۱۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵/۴۶۶۴ تلفن گویا: ۲۳۸۵۱-۲۳۸۵۲۲۵۰ نمابر: ۲۲۲۶۰۶۹۰

e-mail: info@karshenasan.ir

website : www.karshenasan.ir



ریاست محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران با سلام و احترام

عطف به رونوشت نامه شماره ۰۳۲۱۰۳۰۴۰۰۲۱۱۵۳۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۸ که طی آن اینجانبان در پاسخ به نامه ۱۴۰۳/ص/۳۴۴۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۷ به مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه به عنوان هیات کارشناسان رسمی دادگستری معرفی شده‌ایم، به استحضار می‌رساند در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۴ و ۱۴۰۳/۱۲/۱۵ به محل شرکت سبد گردان آگاه به نشانی سعادت آباد، مراجعه ضمن استماع توضیحات نمایندگان محترم شرکت، از بخش‌های مختلف ساختمان بازدید لازم فنی به عمل آمد. اینک پس از بررسی‌های صورت گرفته و تحقیقات میدانی انجام شده، گزارش کارشناسی به شرح ذیل به حضور تقدیم می‌گردد:

۱- موضوع کارشناسی:

ارزیابی ساختمان شرکت سبد گردان آگاه به نشانی سعادت آباد،

۲- وضعیت ثبتی ملک:

مورد کارشناسی پنج فقره سند مالکیت تک برگ به شماره‌های ۴۶۹۲۲ الی ۴۶۹۲۶ فروعات از ۷۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۹۰۵۵ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ تهران دارد که مربوط به آپارتمان‌های احدائی در طبقات اول تا پنجم ساختمان با کاربری اداری می‌باشند. با توجه به اسناد مالکیت ارائه شده هر طبقه شامل یک واحد آپارتمان است. آپارتمان‌ها به صورت تیپ بوده و در طبقات اول تا پنجم با موقعیت استقرار مشابه با یکدیگر و به شرح جدول ذیل می‌باشند:

طبقه	محل استقرار	تعداد پارکینگ	مساحت (مترمربع)
اول	جنوب	۱	۱۲۷/۲۴
دوم	جنوب	۲	۱۳۴/۱۸
سوم	جنوب	۲	۱۳۴/۰۸
چهارم	جنوب	۲	۱۳۳/۹۸
پنجم	جنوب	۲	۱۳۳/۸۸
	جمع	۹	۶۶۳/۳۶

۳- مشخصات ملک:

جعفر شاه‌مرادی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۴۱-۷۱۶۷



نادر سیف‌الپوردارابی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۶۸۶



حسین ذبیحی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۳۶۳۱



ساختمان شرکت سبد گردان آگاه در پهنه R۱۲۲ واقع شده و در زمینی به مساحت ۲۱۶/۹۰ مترمربع و شامل پنج طبقه روی همکف و یک طبقه زیرزمین با قدمت حدود ۱۱ سال است. اسکلت ساختمان بتنی و نمای آن از سنگ در ضلع شمال و ترکیب آجر و سنگ در ضلع جنوب است. ساختمان مورد نظر از ضلع شمال به خیابان ۳۲ با درهای تردد خودرو و درب نفر رو ارتباط دارد و از ضلع جنوب به خیابان ۳۰ ارتباط دارد که از طریق فقط درب تردد خودرو، به طبقه زیرزمین امکانپذیر می گردد. ساختمان دارای آسانسور فعال می باشد. وضعیت فعلی طبقات به شرح ذیل است:

- زیرزمین

زیرزمین با کاربری پارکینگ محل استقرار پنج دستگاه خودرو است که از طریق رمپ قوسی شکل به طبقه همکف منتهی می شود. پوشش نهایی کف از نوع سنگ و پوشش نهایی بدنه ترکیب سنگ و سرامیک و سقف نقاشی است.

- همکف

طبقه همکف با کاربری پارکینگ دارای پوشش کف از نوع سنگ و بدنه ترکیبی از سنگ، آجر نمای بند کشی شده و رزین خورده و نیز چمن مصنوعی و پوشش نهایی سقف از نوع دکوراتیو با کناف و نقاشی می باشد. فضای پارکینگ در طبقه همکف به چهار پارکینگ اختصاص دارد. درب ورودی به طبقه همکف از طریق یک درب برای تردد خودرو و نیز از طریق یک درب نفر رو به فضای پارکینگ منتهی می گردد. راهروهای ساختمان دارای پوشش کف سنگ و بدنه تا ارتفاع سقف با سنگ و در بعضی از پاگردها از نوع سرامیک اجرا شده و نرده پله ها از جنس استیل اجرا شده است.

- طبقه اول

طبقه اول شامل سالن ورودی محل استقرار کارشناسان، سه اتاق مدیریتی و یک اتاق مدیر ارشد می باشد. در ضلع غربی اتاق مدیر ارشد فضایی به عنوان انبار با پارتیشن چوبی اجرا شده و دارای درب مستقلى به بالکن می باشد که در ضلع جنوب غربی واحد واقع شده و محل تعبیه پکیج در آن می باشد. فرش کف سالن از نوع سنگ و سقف طراحی و اجرا شده با کناف با نورپردازی و پوشش نهایی دیوارها نیز از نوع نقاشی و در بعضی از قسمتها از نوع کاغذ دیواری اجرا شده است. در این طبقه علاوه بر فضاهای فوق یک آبدارخانه مجهز به کابینت با MDF مرغوب، یک سرویس بهداشتی ایرانی وجود دارد. پنجره ها از نوع UPVC دو جداره می باشد.

- طبقات دوم الی چهارم

طبقات دوم، سوم و چهارم هر کدام شامل یک واحد آپارتمان اداری با ورودی از نوع درب ضد سرقت در مشابعت درب ضد سرقت واحد طبقه اول می باشد. در این طبقه فضای سالن ورودی محل استقرار کارشناسان با پارتیشن های شیشه سکوریت و پروفیل آلومینیوم اختصاصی به دو اتاق کارشناسی تبدیل شده و این طبقه نیز در مشابعت طبقه اول دارای سه اتاق مدیریتی و یک اتاق مدیر ارشد می باشد. فقط در طبقه چهارم سه اتاق مدیران با تغییرات در معماری و



برداشتن دیوار تیغه ای به دو اتاق مدیریتی تبدیل شده است. درب ورودی به بالکن نیز از طریق اتاق مدیر ارشد ایجاد شده و محل تعبیه پکیج می باشد. فرش کف سالن از نوع سنگ و سقف طراحی و اجرا شده با کناف با نورپردازی و پوشش نهایی دیوارها نیز از نوع نقاشی و در بعضی از قسمت‌ها از نوع کاغذ دیواری اجرا شده است. در این طبقه علاوه بر فضاهای فوق یک آبدارخانه مجهز به کابینت با MDF مرغوب، یک سرویس بهداشتی ایرانی وجود دارد. پنجره ها از نوع UPVC دو جداره می باشد. جنس جداره دیوارهای جلوی آسانسور از سنگ آنتیک اجرا شده است.

- طبقه پنجم

طبقه پنجم شامل یک واحد آپارتمان اداری با ورودی از نوع درب ضد سرقت، مشابه درب ضد سرقت سایر طبقات می باشد. در این طبقه بخشی از فضای سالن ورودی به لابی یا اتاق انتظار تبدیل شده و بخش دیگر آن به اتاق مدیر ارشد داخلی ملحق شده است. این طبقه نیز در مشابعت سایر طبقات دارای سه اتاق مدیریتی و یک اتاق مدیر ارشد می باشد. درب ورودی به بالکن نیز از طریق اتاق مدیر ارشد ایجاد شده و محل تعبیه پکیج می باشد. فرش کف سالن از نوع سنگ با روکش موکت و سقف طراحی و اجرا شده با کناف با نورپردازی و پوشش نهایی دیوارها نیز از نوع نقاشی و در بعضی از قسمت‌ها از نوع کاغذ دیواری اجرا شده است. در این طبقه علاوه بر فضاهای فوق یک سرویس بهداشتی حمام و یک سرویس بهداشتی ایرانی وجود دارد. پنجره ها از نوع UPVC دو جداره می باشد. سیستم گرمایش پکیج و شوفاژ و سرمایش در تمام طبقات از نوع کولر آبی و کانال کشی شده می باشد که در بعضی از اتاق ها اسپیلت نیز نصب شده است. ساختمان مجهز به آسانسور، سیستم اعلام حریق و آیفون تصویری بوده و امکانات شهری شامل انشعابات آب و برق و گاز دارد. در زمان بازدید ملک مورد نظر در حال بهره برداری بود.

تصاویر مربوط به نماهای ساختمان



نمای جنوبی

نمای شمالی

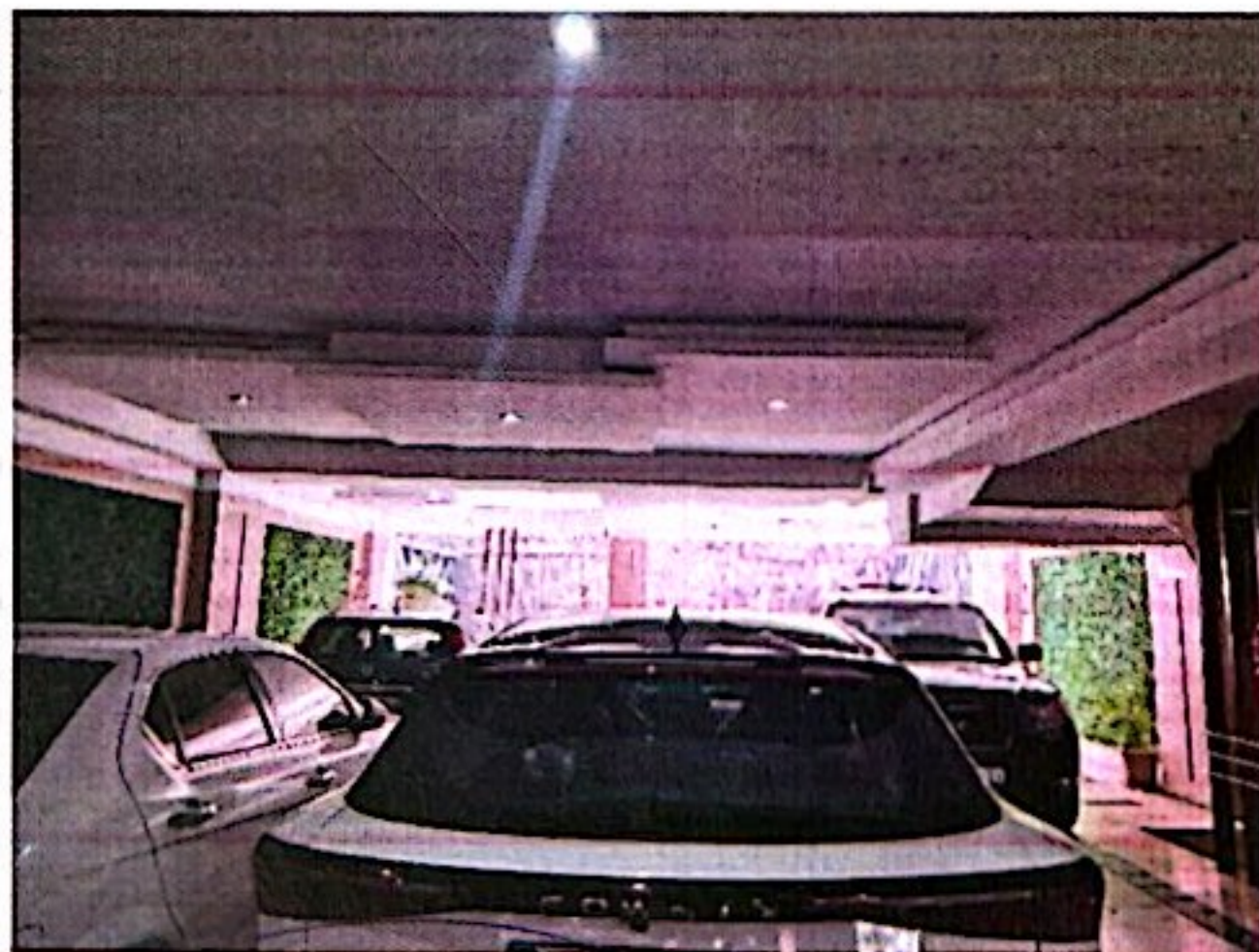




تصاویر مربوط به طبقه زیر زمین



تصاویر مربوط به طبقه همکف



بهرمنی



حسین ذبیحی

نادر سیف اله پور دارابی

جعفر شاه مرادی

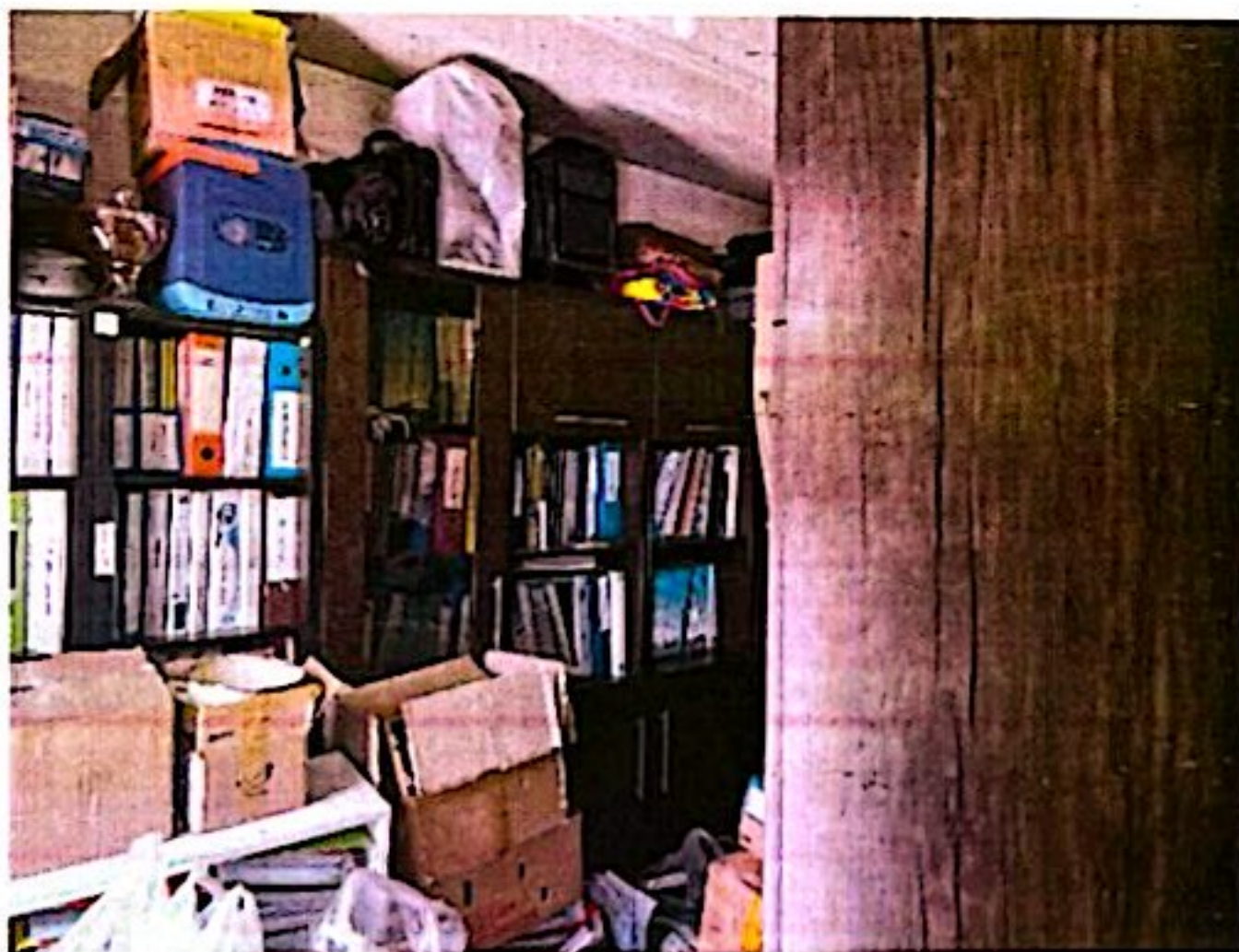
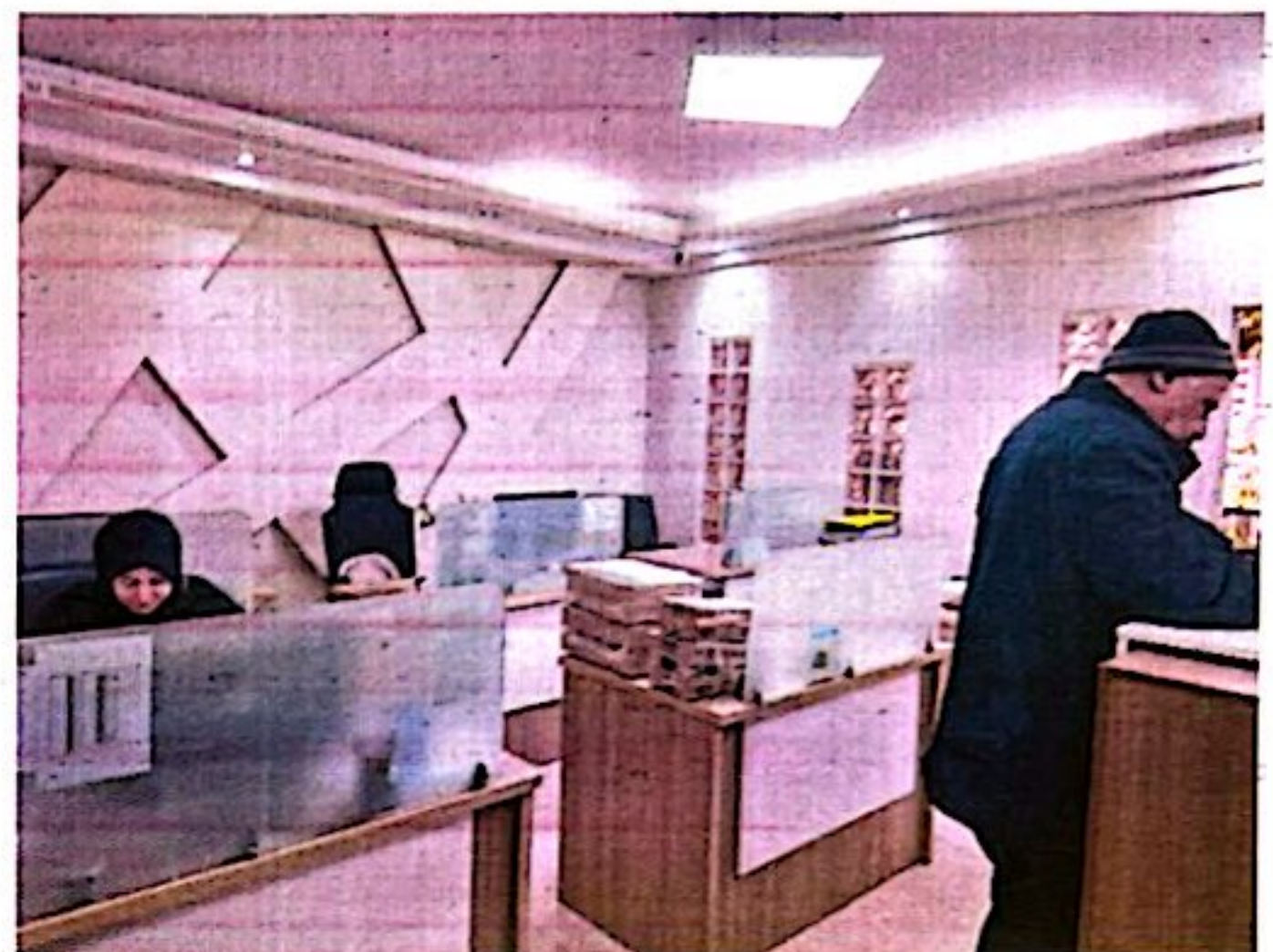
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۲۲

شماره: SA/۱۴۰۳۱۲۲۲

پوست: ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

تصاویر مربوط به طبقه اول



جعفر شاه مرادی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۴۱-۱۱-۰۳

نادر سیف اله پور دارابی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۶-۴۱-۱۱-۰۱

حسین ذبیحی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۶۳۱-۴۱-۱۱-۰۰

بامقنن



حسین ذہبی

نادر سید الہ پور دارابی

جعفر شاہ مراوی

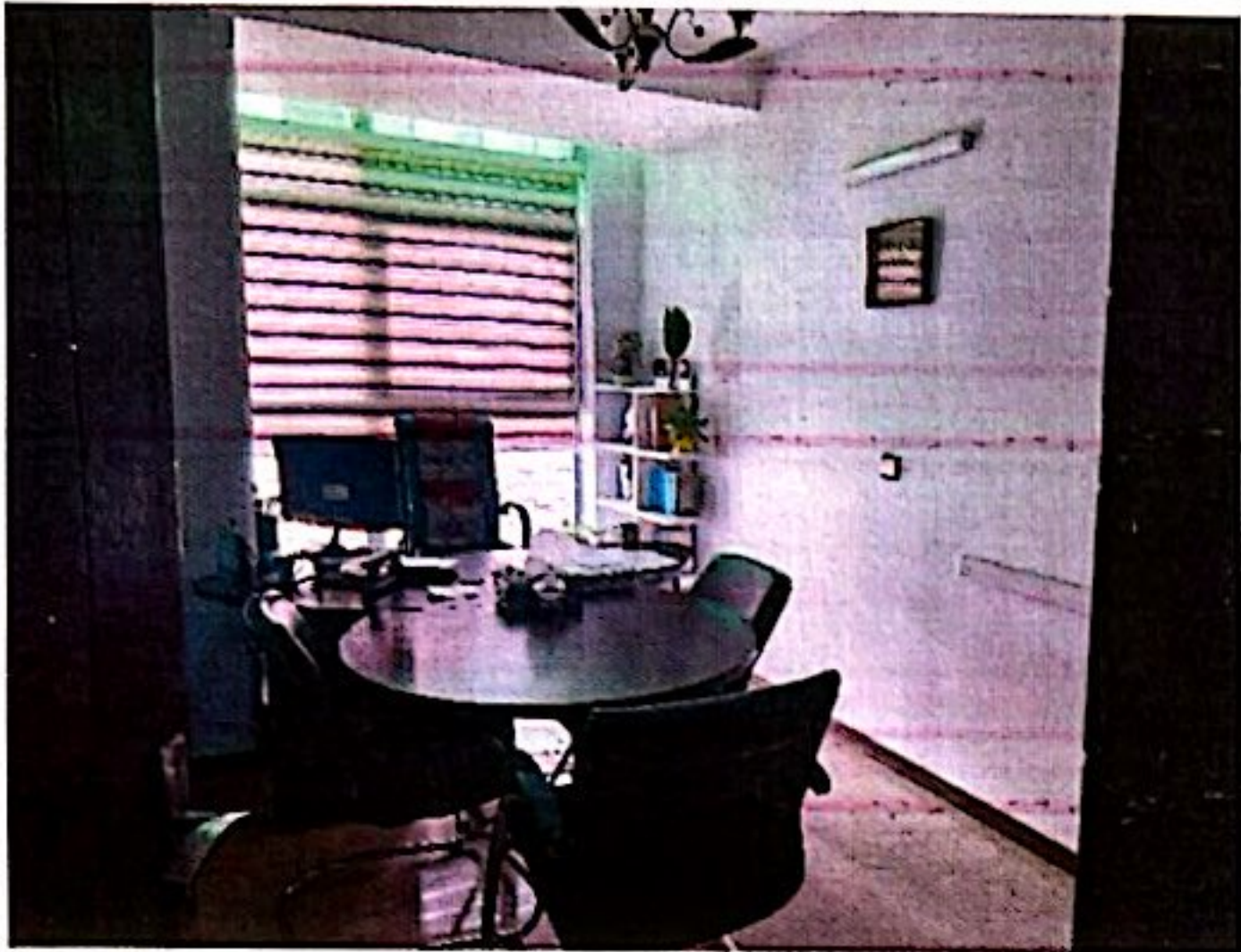
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۲۲

شماره: SA/۱۴۰۳۱۲۲۲

پوسٹ: ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

تصاویر مربوط به طبقہ دوم



جعفر شاہ مراوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۴۱-۰۳-۱

نادر سید الہ پور دارابی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۶۸۶-۴۱-۰۱-۱۱

حسین ذہبی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۰۳-۱۱

بانتی



حسین ذبیحی

نادر یف اله پور دارابی

جعفر شاه مراوی

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۲۲

شماره: SA/۱۴۰۳۱۲۲۲

پوست: ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

تصاویر مربوط به طبقه چهارم



جعفر شاه مراوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۱۱-۱۳۱

نادر یف اله پور دارابی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۶۸۶-۱۱-۴۱

حسین ذبیحی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۶۲۶۱-۱۱-۰۰۰

ہائیکورٹ



حسین ذبیحی

نادر سیف الہ پور دارابی

جعفر شاہ مراوی

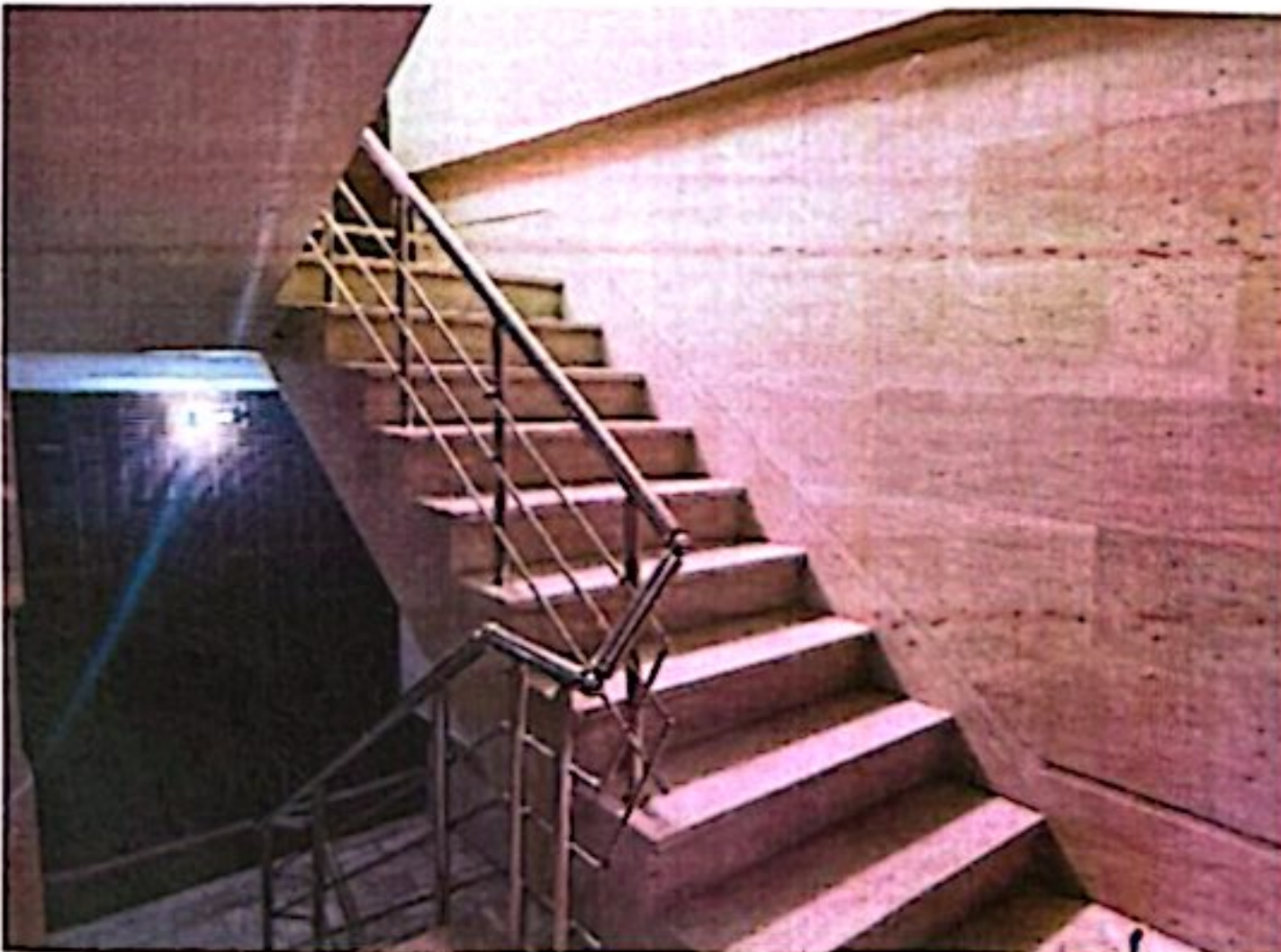
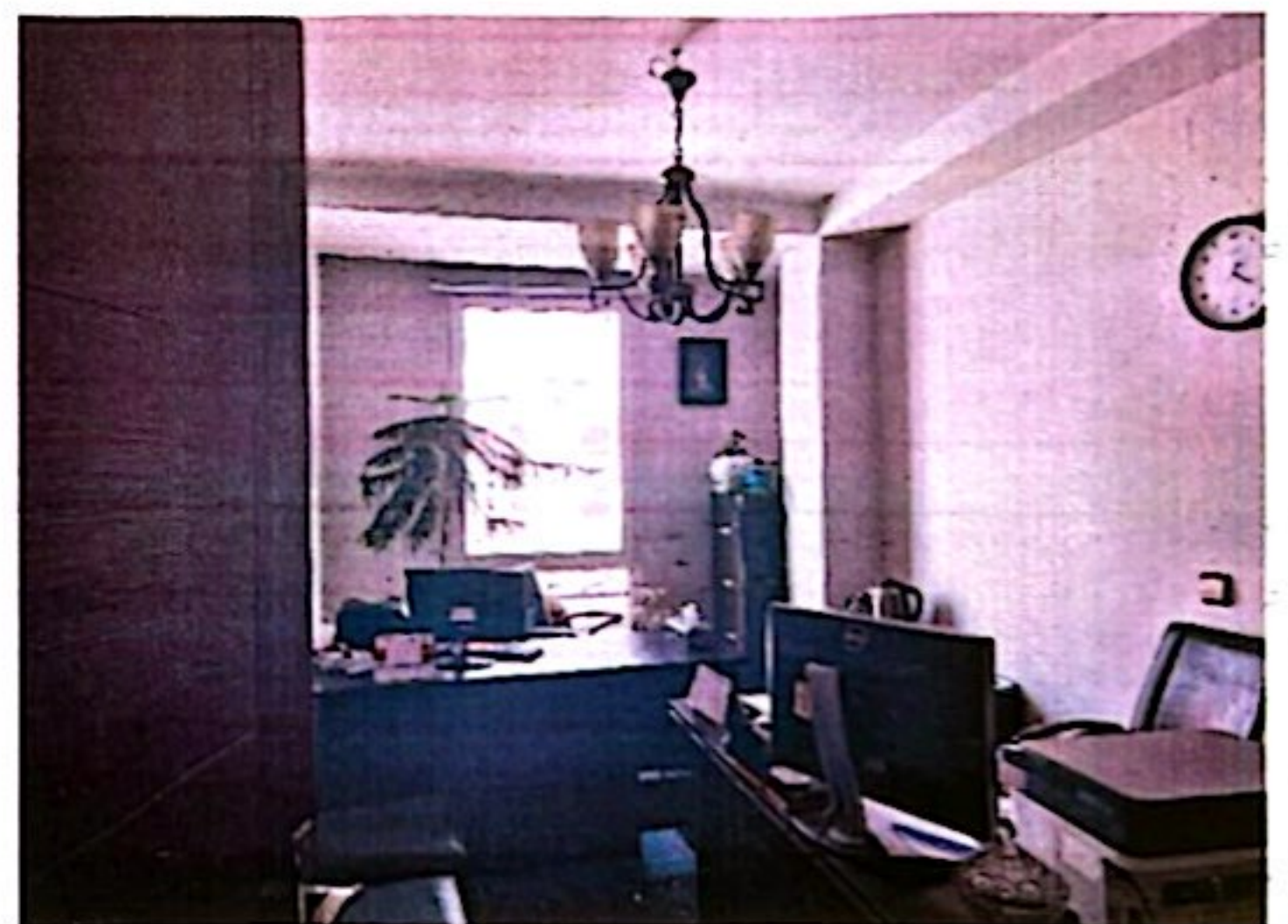
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۲۲

شماره: SA/۱۴۰۳۱۲۲۲

موضوع: ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

تصاویر مربوط به طبقہ پنجم



جعفر شاہ مراوی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۲۱-۱۱۰۱



نادر سیف الہ پور دارابی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۶۸۶-۴۱-۱۱۰۱



حسین ذبیحی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۱۱-۱۱۰۱



۴- حدود مسئولیت کارشناس در بررسی مدارک و مستندات ابرازی :

رسیدگی های انجام شده ، محدود به مدارک ارائه شده و قرار کارشناسی بوده و مسئولیت صحت ، اعتبار ، اصالت ، جامعیت مدارک و اطلاعات بر عهده ارائه دهنده می باشد . این گزارش بدون در نظر گرفتن احراز اصالت و انتساب مالکیت و بنا به داده های به دست آمده تا تاریخ تنظیم گزارش و در محدوده صلاحیت و شرح خدمات تخصصی مربوطه و مبتنی بر مطالعه اسناد و مدارک ابرازی و معاینه محلی از مورد کارشناسی و در معیت نماینده درخواست کننده گزارش ارائه شده و چنانچه بعد از نگارش این گزارش ، مدارک دیگری ارائه شود که در نتیجه گیری و نظریه کارشناسی تأثیر گذار واقع شود ، مسئولیتی متوجه هیئت کارشناسی نبوده و گزارش بایستی تجدیدنظر گردد. همچنین ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی نسخ اصلی و رونوشت ها و انکار و تردید به دلایل یا اسناد ارائه شده ، متوجه ابراز کننده مدارک می باشد.

۵- نظریه کارشناسی :

با توجه به توضیحات ارائه شده و نیز در نظر گرفتن عوامل موثر در ارزیابی و پیرو بازدید و معاینه انجام شده از محل و تحقیقات میدانی و موقعیت جغرافیایی و محلی ، مساحت ، ابعاد ، کاربری ، قدمت بنا ، جبهه دسترسی به گذر، شرایط بازار و نیز در نظر گرفتن جمع جهات و در صورت امکان نقل و انتقال قانونی ، سهل المعامله بودن و در صورت صحت اسناد و مدارک ارائه شده ، استعلامات بعمل آمده ، بلا معارض بودن ، نداشتن منع قانونی برای نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی و نداشتن تخلف ساختمانی ، فارغ از هرگونه بدهی احتمالی به سازمانهای دولتی ، بانکها ، شهرداری ها و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر ، ارزش شش دانگ عرصه و اعیان ملک مورد نظر به صورت تخلیه مطابق قرار صادره در زمان ارزیابی به شرح جدول ذیل جمعا به مبلغ یک هزار و پانصد و چهل و دو میلیارد و هفتصد و چهل و دو میلیون و دویست هزار (۱/۵۴۲/۷۴۲/۲۰۰/۰۰۰) ریال ارزیابی می گردد.

طبقه	محل استقرار	مساحت (مترمربع)	تعداد پارکینگ	قیمت کل (ریال)
اول	جنوب	۱۲۷.۲۴	۱	۲۷۴,۸۳۸,۴۰۰,۰۰۰
دوم	جنوب	۱۳۴.۱۸	۲	۳۰۹,۹۵۵,۸۰۰,۰۰۰
سوم	جنوب	۱۳۴.۰۸	۲	۳۱۳,۷۴۷,۲۰۰,۰۰۰
چهارم	جنوب	۱۳۳.۹۸	۲	۳۱۸,۸۷۲,۴۰۰,۰۰۰
پنجم	جنوب	۱۳۳.۸۸	۲	۳۲۵,۳۲۸,۴۰۰,۰۰۰

جعفر شاه مرادی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۴۱-۱۶۷

نادر سیف اله پور دارابی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۳۸۶

حسین فیضی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۱۶۷

بهرتلی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

حسین ذبیحی

نادر سیف اله پور دارابی

جعفر شاه مرادی

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۲۲

شماره: SA/۱۴۰۳۱۲۲۲

پوست: ندارد

جمع	۶۶۳.۳۶	۹	۱,۵۴۲,۷۴۲,۲۰۰,۰۰۰
-----	--------	---	-------------------

با تقدیم احترام

هیات منتخب کارشناسان رسمی دادگستری

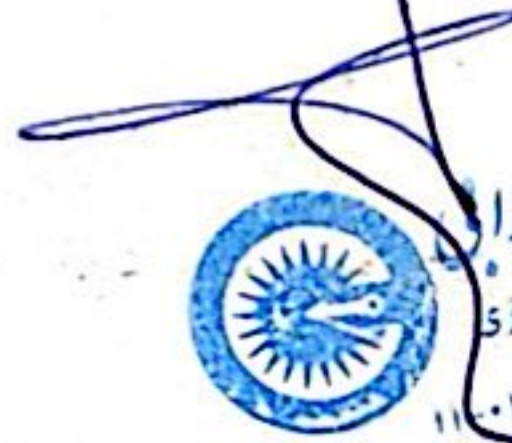
نادر سیف اله پور دارابی

جعفر شاه مرادی



جعفر شاه مرادی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۴۱-۱۱



نادر سیف اله پور دارابی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۴۱-۱۱



حسین ذبیحی

حسین ذبیحی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۱۶۷-۴۱-۱۱