



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

شماره: ۵۱-۵
تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۲۵
پیوست: ندارد
صفحه ۱ از ۴

احضای قانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

به نام خدا
مدیریت محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

با سلام و احترام،

عطف به نامه شماره ۱۸۱۲/ص/س/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۴ و پیرو گزارش کارشناسی ۰۴-۲۳۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۷ در خصوص ارزیابی ۵ واحد اداری، گزارش تکمیلی هیئت کارشناسی به شرح ذیل تقدیم می گردد:

۱- نشانی ملک:

تهران سعادت آباد،

۲- مشخصات ثبتی ملک:

۱-۲- بر اساس سند های تکبرگ سبز رنگ صادره موضوع ارزیابی دارای ۵ سند تک برگ به شماره های ۴۶۹۲۲ الی ۴۶۹۲۶ فرعی از ۷۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۹۰۵۵ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران به شرح جدول ذیل می باشد.

طبقه	پلاک ثبتی	کاربری	مساحت آپارتمان (مترمربع)	مساحت بالکن (مترمربع)	مساحت پیشرفتگی (مترمربع)	تعداد پارکینگ	مساحت پارکینگ (مترمربع)
اول	۷۴/۴۶۹۲۲	اداری	۱۲۷/۲۴	۲	۰	۱	۱۱
دوم	۷۴/۴۶۹۲۳	اداری	۱۳۴/۱۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱
سوم	۷۴/۴۶۹۲۴	اداری	۱۳۴/۰۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱
چهارم	۷۴/۴۶۹۲۵	اداری	۱۳۳/۹۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱
پنجم	۷۴/۴۶۹۲۶	اداری	۱۳۳/۸۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱

احمد احمدی

اصغر یحیائی

محمد حسین یزدان پورست لاریجانی





۳- مشخصات ملک:

ساختمان شرکت خانه آگاه در پهنه R122 با مساحت عرصه ۲۱۶/۹۰ مترمربع واقع شده است. ساختمان با اسکلت بتنی مشتمل بر ۷ طبقه شامل طبقه زیرزمین، همکف و طبقات اول تا پنجم هر یک دارای یک آپارتمان با کاربری اداری با قدمت حدود ۱۲ سال می باشد. ملک دو بر (بر شمالی در خیابان ۳۲ و بر جنوبی در خیابان ۳۴) است. ساختمان دارای آسانسور فعال با هفت ایستگاه از طبقه زیرزمین تا پنجم است. سایر مشخصات اعیانی ساختمان و طبقات به شرح ذیل می باشد.

۳-۱- نمای ساختمان: نمای شمالی ساختمان با سنگ و نمای جنوبی آن بصورت ترکیبی با سنگ و آجر و دیوارهای حیاط مشاعی جنوبی و دیوار حیاط در خیابان ضلع جنوبی (خیابان ۳۴ سعادت آباد) با سنگ نماسازی شده است.



تصاویر نمای شمالی و جنوبی

احمد احمدی

اصغر یحیائی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

احمد احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۰۸

اصغر یحیائی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۹۶۸

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۶۳۹



۳-۲- زیرزمین: شامل راه پله و آسانسور و تعداد ۵ واحد پارکینگ اداری و سرایداری می باشد. پوشش کف با سنگ و پوشش بدنه سنگ و سرامیک و سقف آن سفید کاری و نقاشی شده است.

۳-۳- طبقه همکف: شامل ورودی، راه پله و آسانسور، بخش نگهبانی و تعداد ۴ واحد پارکینگ اداری است. این طبقه با کاربری پارکینگ دارای پوشش کف از نوع سنگ و دیوارها با پوشش ترکیبی از سنگ، آجر نما و پوشش سبز از گیاهان مصنوعی و سقف دکوراتیو با کناف و نقاشی و نورپردازی می باشد. ورودی ساختمان در این طبقه شامل یک درب ورودی سواره و درب دیگر برای ورودی پیاده می باشد. راهروی طبقات با پوشش کف سنگ و دیوارها تا زیرسقف بصورت ترکیبی از جنس سنگ و سرامیک بوده و نرده راه پله از جنس استیل می باشد.

۳-۴- طبقه اول: آپارتمان اداری شامل سالن ورودی، محل استقرار کارشناسان، سه اتاق مدیریتی و یک اتاق مدیر ارشد می باشد. پوشش کف طبقه با سنگ، دیوارها ترکیب کاغذ دیواری و نقاشی و سقف طراحی شده با کناف و نورپردازی مخفی می باشد. این واحد دارای یک آبدارخانه با کابینتهای ام دی اف مرغوب و یک چشمه سرویس بهداشتی ایرانی و آیفون تصویری است. پنجره ها از نوع یو پی وی سی دو جداره می باشند.

۳-۵- طبقات دوم تا چهارم: این طبقات هر یک دارای یک آپارتمان با کاربری اداری با مشخصات تقریباً مشابه میباشند که با پارتیشن های شیشه سکوریت و پروفیل های آلومینیومی جداسازی و مورد استفاده قرار گرفته است. در طبقه چهارم اتاق مدیر ارشد با برداشتن دیوار تیغه ای و تغییر در معماری به دو اتاق مدیریتی تبدیل شده است.

۳-۶- طبقه پنجم: آپارتمان اداری این طبقه نیز دارای مشخصات مشابه سایر طبقات با تغییرات جزئی می باشد. دراین طبقه، سالن ورودی به اتاق انتظار تبدیل شده و بخش دیگر آن به اتاق مدیریت تبدیل شده است. پوشش کف سالن از سنگ با روکش موکت می باشد.

دربهای ورودی کلیه طبقات ضد سرقت، گرمایش آنها به وسیله پکیج و سرمایش آنها از طریق کولر آبی تامین میشود. در بعضی از طبقات اسپیلت برای گرمایش و سرمایش نیز نصب شده است. طبقات دارای انشعابات برق و گاز اختصاصی و آب مشترک می باشند و در مشاعات ساختمان دوربین های مداربسته نصب شده است.

۴- ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر:

- ۴-۱- گزارش کارشناسی حاضر در پاسخ به درخواست مدیریت محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه صرفاً به منظور تعیین ارزش داراییهای این شرکت تنظیم گردیده است.
- ۴-۲- این گزارش بر اساس تصاویر اسناد و مدارک ابرازی انجام شده و مسئولیت تطبیق تصاویر اسناد

احمد احمدی

اصغر یحیائی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی





با اصل آنها و تأیید صحت و اصالت اسناد ارائه شده، احراز مالکیت و عدم وجود محدودیت در استفاده و نقل و انتقال، خارج از حیطه صلاحیت هیات کارشناسان راه و ساختمان می باشد.

۵- نظریه کارشناسی:

با توجه به تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده، بازدید و معاینه فنی بعمل آمده و مندرجات بند ۴ گزارش (ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر)، عمر مفید باقیمانده ۲۸ سال و ارزش شش دانگ آپارتمان های مورد کارشناسی با پلاکهای ثبتی ۴۶۹۲۲ و ۴۶۹۲۳ و ۴۶۹۲۴ و ۴۶۹۲۵ و ۴۶۹۲۶ همگی فرعی از ۷۴ اصلی جمعاً به مساحت ۶۶۳/۳۶ مترمربع و مساحت عرصه ۲۱۶/۹۰ مترمربع بانضمام پارکینگ ها و با عنایت به عوامل مؤثر در ارزیابی نظیر موقعیت، قدمت، مساحت، کیفیت ساخت و کاربری، شامل عرصه، اعیان، امتیازات و انشعابات، برابر مبلغ ۳,۱۰۶,۲۱۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل سیصد و ده میلیارد و ششصد و بیست و یک میلیون و سیصد هزار تومان و به شرح جدول ذیل ارزیابی می گردد.

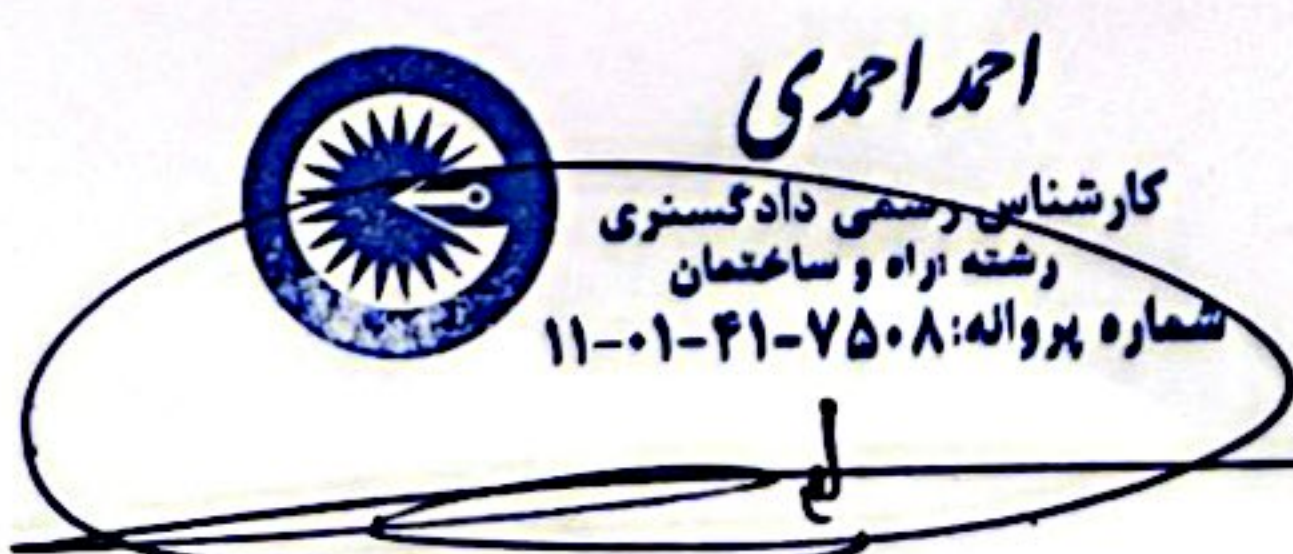
طبقه	پلاک ثبتی	مساحت (متر مربع)	تعداد پارکینگ	بخش استهلاک پذیر ارزش اعیانی (ریال)	بخش استهلاک ناپذیر ارزش قدرالسهم از عرصه، انشعابات و امتیازات (ریال)
اول	۷۴/۴۶۹۲۲	۱۲۷/۲۴	۱	۷۳,۹۰۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰
دوم	۷۴/۴۶۹۲۳	۱۳۴/۱۸	۲	۷۷,۹۳۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۴۶,۱۴۶,۰۰۰,۰۰۰
سوم	۷۴/۴۶۹۲۴	۱۳۴/۰۸	۲	۷۷,۸۷۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۵۳,۸۳۷,۰۰۰,۰۰۰
چهارم	۷۴/۴۶۹۲۵	۱۳۳/۹۸	۲	۷۷,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۴,۲۱۴,۰۰۰,۰۰۰
پنجم	۷۴/۴۶۹۲۶	۱۳۳/۸۸	۲	۷۷,۷۵۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۷۷,۲۷۱,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل		۶۶۳/۳۶	۹	۳۸۵,۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۲۰,۹۳۸,۰۰۰,۰۰۰

با تقدیم احترام - هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

احمد احمدی

اصغر یحیائی

محمد حسین یزدان پوریت لاریجانی





هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

شماره: 02- خانه آگاه

تاریخ: 1405/03/25

پیوست: دارد

صفحه 1 از 1

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

سرکار خانم گوهر صادق نیا
مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

موضوع: بروز رسانی مجدد قیمت معاملاتی ملک ساختمان اداری سعادت آباد

با سلام و احترام،

بازگشت به نامه شماره 1812/ص/اس/1405 مورخ 1405/03/24 آن مدیریت محترم در خصوص

بروز رسانی ارزیابی قیمت معاملاتی ملک اداری سعادت آباد، نظریه کارشناسی پیوست تقدیم میگردد.

خواهشمند است دستور فرمائید حق الزحمه کارشناسی طبق تعرفه مصوب و با اعمال ضریب تخفیف 50 درصدی

به مبلغ 360.000.000 ریال معادل با سی و شش میلیون تومان در وجه هر یک از کارشناسان به مشخصات

حساب بشرح ذیل تأدیه گردد.

1- اصغر یحیائی شماره شبای IR 54 0570 0250 8000 0329 6100 01

2- محمد حسین یزدان پرست لاریجانی شماره شبای IR 43 0590 0119 0030 0951 6980 01

3- احمد احمدی شماره شبای IR 24 0180 0000 0000 9824 5785 05

با تقدیم احترام

نماینده هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

احمد احمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۵۰۸



محمد حسین یزدان پرست لاریجانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۳۹

احمد احمدی

اصغر یحیائی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی