

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

گزارش خالص واحد های سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

گزارش خالص ارزش واحد های سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز (براساس گزارش هیات کارشناسی) به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح ذیل است:

بهای تمام شده ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	ارزش روز ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۴,۰۴۲,۹۴۲,۹۳۵,۰۷۱	۶,۵۴۹,۳۸۸,۰۰۰,۰۰۰	دارایی‌ها
۱۲۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱۲,۸۹۸,۷۳۷,۲۰۴	۱۲,۸۹۸,۷۳۷,۲۰۴	پیش پرداخت‌ها
۱,۷۰۶,۴۹۷,۶۵۲,۰۶۰	۱,۷۰۶,۴۹۷,۶۵۲,۰۶۰	حساب های دریافتی
۴۴,۴۵۳,۲۷۵,۰۹۷	۴۴,۴۵۳,۲۷۵,۰۹۷	سایر سرمایه گذاری‌ها
۲۴۴,۱۵۴,۹۳۵,۷۱۳	۲۴۴,۱۵۴,۹۳۵,۷۱۳	سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
۶,۱۷۶,۱۴۷,۵۳۵,۱۴۵	۸,۶۸۲,۵۹۲,۶۰۰,۰۷۴	موجودی نقد
		جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲۶۶,۲۵۱,۷۷۸,۸۰۱	۲۶۶,۲۵۱,۷۷۸,۸۰۱	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۲۶۶,۲۵۱,۷۷۸,۸۰۱	۲۶۶,۲۵۱,۷۷۸,۸۰۱	جمع بدهی‌ها
۵,۹۰۹,۸۹۵,۷۵۶,۳۴۴	۸,۴۱۶,۳۴۰,۸۲۱,۲۷۳	خالص دارایی‌ها
۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	تعداد واحد های سرمایه گذاری
۱۲,۷۷۶	۱۸,۱۹۳	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی‌ها به ارزش روز به شرح ذیل است:

۱- مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات، گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص برج تهران به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵، واحد سعادت آباد در تاریخ ۲۵ خرداد ۱۴۰۵، ملک مثل قو به تاریخ ۲۳ اردیبهشت ۱۴۰۵ و ملک واحد ۲۴ متری در تاریخ ۳۰ خرداد ماه ۱۴۰۵ می باشد.

۲- با توجه به عدم دریافت گزارش کارشناسی تا تاریخ ارائه اطلاعات، مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در واحد نگین نور به تاریخ ۳۰ آبان ۱۴۰۴ می باشد. ازین رو پس از دریافت گزارش کارشناسی ملک مزبور، ارزش گذاری فوق بروزرسانی و مجدداً افشا می گردد.

۳- مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در سهام به خالص ارزش فروش سرمایه گذاری‌ها در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ می باشد.





بسمه تعالی

مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

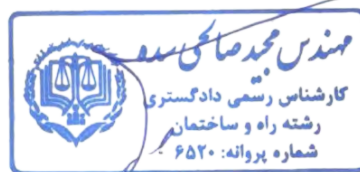
موضوع: کارشناسی پلاک ثبتی ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی واقع در خیابان پنجم غربی بلوار ۲۴ متری سعادت آباد

با سلام و احترام

عطف به ابلاغیه شماره ۱۸۱۳/ص/س/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۳۰/۲۴ مبنی بر درخواست کارشناسی آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران به استحضار می‌رساند پس از اطلاع از ابلاغ صادره و هماهنگی های لازم، با راهنمایی و در معیت نماینده محترم آن صندوق جناب آقای حسن موسی پور در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۸ نسبت به بازدید و معاینه ملک تعرفه شده اقدام نموده، گزارش کارشناسی را (خارج از موارد حقوقی و ثبتی) به شرح زیر تقدیم می‌نماید.

۱- موضوع کارشناسی: ارزیابی پلاک ثبتی ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی در بخش ۱۱ تهران

۲- آدرس ملک تعرفه شده: تهران، سعادت آباد، میدان فرهنگ، بلوار ۲۴ متری (بلوار استاد محمدعلی کشاورز)، خیابان پنجم غربی، پلاک ۴، طبقه اول، واحد غربی



※ - بدون هر گونه خط خوردگی و لاک گرفتگی مورد تأیید است. ※

شماره همراه: ۰۹۱۲۲۲۵۷۶۴۸



۳- مشخصات ثبتی ملک:

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی (اصل سند ملاحظه نگردید و به شرط صحت) به شماره سریال ۲۲۶۲۴۳ هـ ۱۴۰۴ و شناسه یکتا ۱۴۰۴۲۰۳۰۱۱۴۵۰۲۷۵۵۱ به تاریخ ثبت ۱۴۰۴/۱۲/۰۴ مشخصات ثبتی ملک بدین شرح می باشد:

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان (وضعیت خاص طلق) به شماره ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۲۱۰۶ فرعی از اصلی مذکور ناحیه دو بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران استان تهران به مساحت ۱۶۴.۸۹ مترمربع واقع در سمت غرب طبقه یک که ۱.۸۰ متر مربع آن بالکن است. بانضمام انباری قطعه یک تفکیکی به مساحت ۸.۷۲ مترمربع واقع در طبقه زیرزمین بانضمام پارکینگ قطعه نه تفکیکی به مساحت ۱۲ مترمربع واقع در همکف با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن.

حدود آپارتمان شمالا: دیوار و پنجره بفضای خیابان بیست متری اصلاحی، شرقا: اول دیوار مشترک با آپارتمان مجاور، دوم در شش قسمت درب و دیوار به راه پله و آسانسور مشاعی، سوم در سه قسمت دیوار و پنجره به نورگیر مشاعی، چهارم دیوار مشترک با آپارتمان مجاور، پنجم دیوار بالکن بصورت مشترک با آپارتمان مجاور. جنوبا: اول لبه و نرده بالکن و دیوار و پنجره بفضای حیاط مشاعی، دوم پخ دیوار نیست به بام مشاعی زیرزمین. غربا: اول دیوار نیست به درز انقطاع که ماورای آن قطعه ۲۶ سابق است، دوم در سه قسمت دیوار و پنجره به نورگیر مشاعی، سوم دیوار نیست به درز انقطاع که ماورای آن قطعه ۲۰۶ سابق است. سقف مشترک است کف مشترک است.

حدود انباری قطعه ۱: شمالا: دیوار نیست به سرویس بهداشتی. شرقا: دیوار نیست و در محوطه مشاعی. جنوبا: در سه قسمت دیوار نیست به راه پله و آسانسور مشاعی، غربا: دیوار مشترک با انباری مجاور سقف مشترک است کف مشترک است.

حدود پارکینگ قطعه ۹: شمالا: خط مستقیم و مفروض است بمحوطه مشاعی، شرقا: خط مستقیم و مفروض است به محوطه مشاعی، جنوبا: خط مستقیم و مفروض است به پارکینگ مجاور، غربا: خط مستقیم و مفروض است به محوطه مشاعی، سقف مشترک است کف مشترک است.

ملاحظات سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۸۳۴۴۲۸ سری - سال - بعلت تعویض ابطال گردید. این سند از نوع اصلی به شماره ۲۲۶۲۴۳ سری ه سال ۰۴ صادر میشود سابقه پلاک فرعی ۲۹۸۰۰ حاصل استاندارد سازی پلاک باقیمانده است.

مطابق صورت مجلس تفکیکی شماره ۶۲۹۳۱ مورخ ۱۳۸۴.۰۱.۲۷ ملک دارای عرصه به مساحت اصلاحی ۵۴۰ مترمربع می باشد.

مشخصات مالک:

-املاک و مستغلات خانه آگاه به شماره ثبت ۵۷۲۱۵ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۲۳۴۲۰۱، تاریخ ثبت ۱۴۰۳/۰۱/۱۹، نوع و میزان مالکیت شش دانگ عرصه و اعیان.



- بدون هر گونه خط خوردگی و لاک گرفتگی مورد تأیید است.

شماره همراه: ۰۹۱۲۲۲۵۷۶۴۸

**۳- تشریح موضوع کارشناسی****۳-۱- مشخصات ساختمان محل وقوع آپارتمان:**

آپارتمان مورد کارشناسی در ساختمانی واقع در جنوب خیابان پنجم با اسکلت بتنی و نمای سنگ گرانیت در ۷ طبقه، طبقه همکف محل لابی و تعدادی از پارکینگ‌ها و سرایداری، طبقه زیرزمین محل تعدادی از پارکینگ‌ها و انباری‌ها و موتورخانه مرکزی و طبقات اول تا پنجم در هر طبقه دو واحد آپارتمان شرقی غربی جمعا ۱۰ واحد آپارتمان مسکونی و دارای یک دستگاه آسانسور با قدمت حدود ۲۱ سال واقع شده است. کف راه پله‌ها و دیوار آنها از سنگ و کف طبقه همکف و زیرزمین سنگ کار شده، کف لابی ورودی در طبقه همکف سنگ و دیوارهای آن سنگ تزئینی کار شده است.

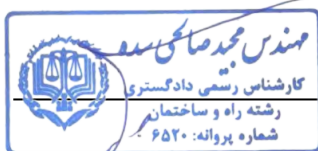


نمایی از لابی در طبقه همکف و محوطه پارکینگ‌ها در طبقه زیرزمین

۳-۲- مشخصات آپارتمان مورد کارشناسی:

آپارتمان به مساحت ۱۶۴.۸۹ مترمربع واقع در طبقه اول سمت غرب شامل یک سالن و سه اتاق خواب که یکی مستر می‌باشد و بالکن و سرویس بهداشتی ایرانی و حمام با توالت فرنگی و آشپزخانه آپن فرنیس با کابینت MDF، کف کل واحد از سرامیک و دیوارهای سالن و اتاق‌ها دارای اندود گچ و رنگ، دیوار حمام و سرویس بهداشتی و آشپزخانه تا سقف کاشیکاری شده، کف سرویس بهداشتی و حمام از سرامیک، نورگیری واحد از شمال به فضای خیابان و از جنوب به فضای حیاط و نورگیر مشاعی واقع در شرق واحد، پنجره‌های UPVC با شیشه دوجداره، سیستم سرمایش کولر آبی و گرمایش رادیاتور با موتورخانه مرکزی، دارای انشعاب برق اختصاصی و آب و گاز مشترک می‌باشد. به انضمام یک واحد پارکینگ به مساحت ۱۲ مترمربع قطعه ۹ واقع در طبقه همکف و یک باب انباری قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۸.۷۲ مترمربع واقع در زیرزمین می‌باشد. در ضمن در وضعیت موجود نورگیر مشاعی که در سمت غرب واحد بوده مسقف شده و به واحد الحاق شده است.

آپارتمان دارای پایانکار آپارتمانی صادره توسط شهرداری تهران منطقه ۲ به شماره ۲۲۱۵۰۲۱۶ به تاریخ صدور ۱۳۹۶/۰۳/۲۱ می‌باشد.



* - بدون هر گونه خط خوردگی و لاک گرفتگی مورد تأیید است. *

شماره همراه: ۰۹۱۲۲۵۷۶۴۸



نمایی از داخل واحد آپارتمان

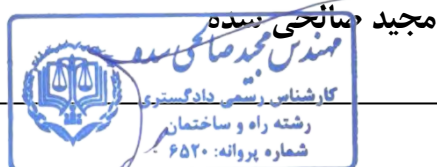
۴- حدود رسیدگی و مسئولیت کارشناسی:

گزارش کارشناسی ارائه شده، در محدوده ابلاغ کارشناسی و صرفاً بر اساس اسناد و مدارک ابرازی که جزء جدائی ناپذیر گزارش محسوب می‌گردد، و بازدید ملک تعرفه شده تنظیم شده است. بدیهی است مسئولیت هر گونه مدرک و مستند جدیدی که در مفاد گزارش و محاسبات آن تاثیر گذار بوده و پس از تقدیم گزارش به مراجع ذیربط، ارائه گردد به عهده این کارشناس نمی‌باشد. همچنین مسئولیت هر گونه ادعایی دایر بر جعل، مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر و کپی‌های ابرازی با نسخ اصلی آنها به عهده ارائه کنندگان بوده، و در این خصوص مسئولیتی متوجه کارشناس نمی‌باشد و در صورت ارائه مستندات جدید و موثر در قضیه با درخواست قانونی، موضوع قابل بررسی مجدد می‌باشد.

همچنین بررسی در رهن بودن ملک، بازداشت جدید ملک، واگذاری ملک به غیر توسط قولنامه یا مبایعه نامه، وجود هرگونه تعارض، تغییرات غیرقانونی در ملک، تداخل ثبتی و در حیطه صلاحیت این کارشناس نمی‌باشد و بنا به صلاحدید جهت بررسی از مراجع مربوطه استعلام لازم و به روز اخذ گردد.

۵- نظریه کارشناسی

با توجه به مراتب فوق و بر اساس موقعیت ملک، قدمت بنا، طبقه وقوع، کیفیت مصالح مصرفی و معماری داخلی، کاربری ملک، مشاعات و مشترکات ساختمان و با توجه به امتیازات و متعلقات (در حدود معاینات انجام شده و مدارک و مستندات ابرازی) و شرایط حاکم بر بازار ملک و با توجه به مندرجات این گزارش، بدون در نظر گرفتن هر گونه تعهدات، دیون و بدهی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و فارغ از اثبات اصالت اسناد ابرازی و صرف نظر از موانع احتمالی برای انتقال مالکیت قطعی و بدون معارض در دفتر اسناد رسمی و به صورت تخلیه، ارزش کل ملک مورد کارشناسی با پلاک ثبتی ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی قطعه یک تفکیکی ناحیه ۲ بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران با مشخصات ذکر شده، به نظر اینجانب به تقویم روز مبلغ ۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل هفتاد و نه میلیارد تومان) ارزیابی و اعلام می‌شود.

باتقدیم احترام

- بدون هر گونه خط خوردگی و لاک گرفتگی مورد تأیید است.-

شماره همراه: ۰۹۱۲۲۲۵۷۶۴۸



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲۰۰۲

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی یک واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع نگین نور شهر نور

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۷۰۷/۲۱۰۷۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۹، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

معاونت محترم مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه

موضوع: نظریه ارزیابی و تعیین اجاره بها یک واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع نگین نور (وظیفه ۲۱۰۷۰۴،۲)

با سلام و احترام، پیرو نامه شماره ۴۰۴/۷۰۷/۲۱۰۷۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۷/۰۹ مرکز کارشناسان، موضوع درخواست صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه بشماره ۱۴۰۴، ص، ۱۸۸۶۳ مورخ ۱۴۰۴/۷/۰۱ مبنی بر ارزیابی و تعیین اجاره بها واحد مسکونی در مجتمع نگین نور شهر نور، پس از اطلاع از موضوع به موقعیت ملک به ادرس: نور-خیابان امام رضا-روبروی ایران خودرو-مجتمع نگین-بلوک A-طبقه ۳-واحد ۱۴ مراجعه نموده پس از بازدید و معاینه واحد بررسی و کنترلهای لازم، نظریه ارزیابی بشرح ذیل درج میگردد:

شرح و توصیف:

-تصویر سند تک برگ مالکیت بشماره سریال ب-۱۴۰۴-۴۰۶۳۶۴ پلاک ثبتی ۱۲۲۳۲ فرعی از ۴ اصلی مفروز از ۱۲۰۳۷ قطعه ۱۳ تفکیکی ششدانگ عرصه و اعیان آپارتمان مسکونی واقع در طبقه سوم شمال غربی بمساحت ۸۲،۵۴ مترمربع که در تاریخ ۱۴۰۴/۷/۰۱ بنام مالک: رضا سقائی ثبت و صادر گردیده است طبق مندرجات ظهر سند دارای پارکینگ قطعه ۱۳ تفکیکی بمساحت ۱۲،۰۷ مترمربع واقع در همکف به انضمام انباری قطعه ۱۱ به مساحت ۸،۱۳ متر مربع واقع در زیر زمین. با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و ابیین نامه اجرایی آن

حدود سند مالکیت از لحاظ محل و موقعیت مکانی درعالم واقعیت مطابقت دارد بلوک A قطعه اول ساحلی وبصورت ۵ طبقه با اسکلت بتنی و ۱۰ واحد مسکونی (هر طبقه دو واحد) بنا گردیده است که دارای پروانه ساختمانی در سال ۸۱ و پایانکار ساختمانی بشماره ۱۳۱۲۳ مورخ ۹۰/۸/۲۵ میباشد واحد مورد ارزیابی در طبقه سوم شمال غربی واقع گردیده و دارای مشخصاتی بشرح: سالن، آشپزخانه، سرویس بهداشتی و در نیم طبقه دارای دو خواب و حمام میباشد کفها سرامیک، زیر سقف پانل پی وی سی، پنجره ها پی وی سی از شیشه دوجداره، دارای تراس رو به دریا و چشم انداز ساحل میباشد فضای پارکینگها بصورت روباز در محوطه و در نقشه پیوست قرار دارد. سیستم گرمایشی یک شومینه در سالن و اسپیلیت و سیستم سرمایشی اسپیلیت میباشد واحد دارای پکیج دیواری میباشد

مجتمع نگین دارای ورودی و نگهبانی در فضایی در حدود ۱۷۰۰۰ متر مربع عرصه و دارای فضای سبز و خیابان بندی داخلی میباشد

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲،۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

ملک دارای امتیاز آب برق و گاز بوده و در تصرف مالک می باشد

نظریه نهایی :

با عنایت بشرح یادشده و در نظر گرفتن موقعیت مکانی و زمانی ، قدرالسهم عرصه و مساحت اعیانی ، قدمت بنا و کیفیت مصالح بکار رفته ، موقعیت استقرار در طبقه و مشرف به ساحل دریا ، مشاعات انشعابات و سایر عوامل موثر در موضوع و بدون لحاظ هرگونه دیون مالی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی ، ارزش شش دانگ پلاک ثبتی ۱۲۲۳۲ فرعی از ۴ مفروز از ۱۲۰۳۷ به مساحت ۸۲،۵۴ مترمربع جمعا ۱۰۳،۱۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال بحروف ده میلیارد و سیصد و هفده میلیون و پانصد هزار تومان ارزیابی میگردد .

اجاره بها ماهیانه واحد مورد نظر (بمدت یکسال) ، بدلیل استقرار واحد در مجتمع ساحلی ، دسترسی مناسب به ساحل ، مشاعات و عوامل موثر از قرار ماهیانه ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال معادل ۵۰ میلیون تومان اعلام میگردد

با تجدید احترام

کل ارزش کارشناسی

۱۰۳،۱۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال

به حروف یکصد و سه میلیارد و یکصد و هفتاد و پنج میلیون ریال

تصاویر



سالن به همراه چشم انداز دریا



فضای آشپزخانه



فضای داخلی

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی

(Signature)



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

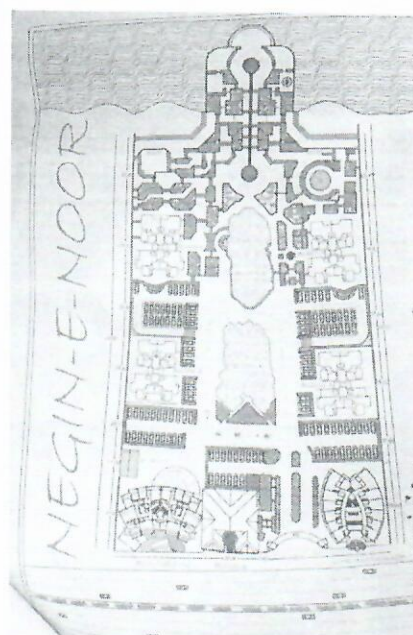
شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲۰۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر



سایت پلان مجتمع نگین نور



موقعیت استقرار واحد نسبت به ساحل دریا



نمای بلوک A



اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰
شماره: ۲۰۵۹۳۱
نسخه: ۲۰۲
پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر محوطه داخلی مجتمع نگین

حق الزحمه کارشناسی

۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف یکصد و پنجاه و هشت میلیون ریال



کد رهگیری:
۱۳۳۳۰۹۳۳۴۲۷۵

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



مینت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱
تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳
پیوست: ندارد
صفحه ۱ از ۱۱

اصنافی کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

به نام خدا

جناب آقای دکتر محمدجواد تیموری
رئیس محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
موضوع: ارزشگذاری یک مجموعه آپارتمانی
با سلام و احترام،

بازگشت به ابلاغیه کارشناسی به شماره ۰۵۰۰۴۶۶/۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۱ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران، پیرو درخواست مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه طی نامه ۹۰۱/ص/س/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۲ که به شماره ۰۵۰۰۴۶۶ به تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۴ ثبت دبیرخانه کانون کارشناسان رسمی دادگستری گردیده است، هیئت کارشناسی حاضر پس از اخذ و بررسی مدارک و مستندات لازم از مالک محترم املاک و مستغلات فوق الذکر، از ملک و مجتمع ساخته شده در نشانی معرفی شده توسط نماینده مالکین بازدید و معاینه فنی بعمل آورده شد. گزارش حاضر در خصوص ارزیابی ۶ واحد آپارتمان با کاربری مسکونی می باشد که مشروح آن در ادامه تقدیم حضور می گردد:

۱- نشانی و کروکی موقعیت ملک و عکس نمای بیرونی ملک:

۱-۱- استان مازندران، سلمانشهر، بلوار شهید بهشتی، خیابان ۳۴، پلاک ۲۴



امیر قناعی میاندوآب



علی اکبری الاشتی



سیدحسن عزیزجلالی





میت - نفره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش میت کارشناس

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۲ از ۱۱

نمایی از موقعیت ملک در عکس هوایی



نمایی ملک از خیابان ۳۴ ام بهشتی

امیر قناعی میاندوآب

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۲۱-۶۹

علی اکبری الاشتی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۶۱۳

سیدحسن عزیزجلالی

سید حسن عزیزجلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۲-۴۱-۲۰۷۷



مینت ر نقره کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۳ از ۱۱

۲- اسناد و مدارک ارائه شده به هیئت کارشناسان:

۱-۲- تصویر سندهای تک برگ (دو دانگ و چهار دانگ مشاع از شش دانگ)

۲-۲- تصویر جواز ساختمانی

۳-۲- تصویر پایانکار ساختمانی

۳- توضیحات و مشخصات اسناد و مدارک دریافتی:

۱-۳- سند تک برگ به شماره سریال ۷۳۱۴۸۵ هـ ۱۴۰۴ شناسه یکتا ۱۴۰۴۲۰۳۱۰۱۸۰۱۱۵۹۴

به تاریخ بیست و هفتم بهمن ماه یک هزار و چهارصد و چهار

مشخصات ملک: دو دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه مسکونی (طلق) نوع سند اصلی به

شماره فرعی ۱۶۰۹ از ۳۷۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۹۹۴ قطعه -- بخش ثبتی ۲ ناحیه ندارد به

مساحت ۳۰۶/۰۰ متر مربع واقع قریه سیستان کد پستی ۴۶۷۱۷۳۵۴۸۳

مشخصات مالک: جواد اشرفی فرزند علی اصغر به شماره شناسنامه ۱۶۵۲۸ و شماره ملی

۰۰۶۹۹۹۶۲۰۳ صادره از تهران متولد ۱۳۶۱/۰۱/۱۹

مستند مالکیت: ماده ۴۵ آیین نامه اجرایی قانون ثبت شماره ۱۴۰۴/۳۴۲۵۹ تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ اداره

ثبت اسناد و املاک عباس آباد.

حدود و مشخصات: عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره یک هزار و ششصد و

نه فرعی از سیصد و هفتاد و چهار اصلی قطعه پنج تفکیلی مفروز و مجزی شده از دویست و بیست و

هفت فرعی از اصلی مذکور بخش دو حوزه ثبت ملک عباس آباد استان مازندران به مساحت (۳۰۶/۰۰)

سیصد و شش متر مربع حدود زمین: طبق مندرجات ظهر سند، حقوق ارتفاقی ملک ندارد. ملاحظات

سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۶۳۷۵۴۲ سری ب سال ۰۰ بعلت تغییر در مشخصات ملک ابطال

گردید. این سند از نوع تعویضی به شماره ۷۳۱۴۸۵ سری هـ سال ۰۴ صادر میشود. توضیحات برابر

صورتجلسه اجرای ماده ۴۵ آیین نامه ثبت و اصلاح حد به کوچه اداره ثبت اسناد و املاک عباس آباد

مساحت و حدود پلاک از ۳۲۴ متر مربع به ۳۰۶ متر مربع اصلاح گردید.

۲-۳- سند تک برگ به شماره سریال ۷۳۱۴۸۶ هـ ۱۴۰۴ شناسه یکتا ۱۴۰۴۲۰۳۱۰۱۸۰۱۱۵۹۵

به تاریخ نوزدهم بهمن ماه یک هزار و چهارصد و چهار

امیر قنای میاندوآب



علی اکبری الاشتی



سید حسن عزیزجلالی





میت به نفع کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش میت به نفع کارشناس

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۴ از ۱۱

مشخصات ملک: چهار دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه مسکونی (طلق) نوع سند اصلی به شماره فرعی ۱۶۰۹ از ۳۷۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۹۹۴ قطعه - بخش ثبتی ۲ ناحیه ندارد به مساحت ۳۰۶/۰۰ متر مربع واقع قریه سیستان کد پستی ۴۶۷۱۷۳۵۴۸۳
مشخصات مالک: علی نوروزی فرزند غلامعلی به شماره شناسنامه ۱۶۵۲۸ و شماره ملی ۰۳۲۰۳۹۴۲۴۷ صادره از کرج متولد ۱۳۵۸/۰۶/۱۸
مستند مالکیت: ماده ۴۵ آیین نامه اجرایی قانون ثبت شماره ۱۴۰۴/۳۴۲۵۹ تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ اداره ثبت اسناد و املاک عباس آباد.

حدود و مشخصات: عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره یک هزار و ششصد و نه فرعی از سیصد و هفتاد و چهار اصلی قطعه پنج تفکیلی مفروز و مجزی شده از دویست و بیست و هفت فرعی از اصلی مذکور بخش دو حوزه ثبت ملک عباس آباد استان مازندران به مساحت (۳۰۶/۰۰) سیصد و شش متر مربع حدود زمین: طبق مندرجات ظهر سند، حقوق ارتفاقی ملک ندارد. ملاحظات سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۶۳۷۵۴۲ سری ب سال ۰۰ بعلت تغییر در مشخصات ملک ابطال گردید. این سند از نوع تعویضی به شماره ۷۳۱۴۸۶ سری هـ سال ۰۴ صادر میشود. توضیحات برابر صورتمجلس اجرای ماده ۴۵ آیین نامه ثبت و اصلاح حد به کوچه اداره ثبت اسناد و املاک عباس آباد مساحت و حدود پلاک از ۳۲۴ متر مربع به ۳۰۶ متر مربع اصلاح گردید.

طبقات	پارکینگ		راه پله و آسانسور		انبار		مسکونی		خرپشته		لابی		ارتفاع
	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	
همکف	۹۲.۵۷	۱	۱۹.۱۹	۳	۱۰.۴۸	۰	۰	۰	۰	۰	۵۳.۵۶	۱	۲.۴
اول	۰	۰	۱۸.۱۱	۰	۰	۰	۱۵۳.۰۶	۱	۰	۰	۴.۷۳	۱	۳
دوم	۰	۰	۱۸.۱۱	۰	۰	۰	۱۵۳.۰۶	۱	۰	۰	۴.۷۳	۱	۳
سوم	۰	۰	۱۸.۱۱	۰	۰	۰	۱۵۳.۰۶	۱	۰	۰	۴.۷۳	۱	۳
چهارم	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۵.۱۳	۱	۰	۰	۳
مجموع	۹۲.۵۷	۱	۷۳.۵۲	۳	۱۰.۴۸	۳	۴۵۹.۱۸	۳	۲۵.۱۳	۴	۶۷.۷۵	۴	۱۴.۴
کاربری طبق طرح هادی مسکونی													۷۲۸.۶۳
جمع مساحت بنای قابل احداث:													

۳-۳- جواز ساختمانی

مجوز صادر شده به شماره ۲۶۰۱ تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۴ از شهرداری سلمان شهر با مشخصات زیر صادر گردیده است:

امیر قناعتی مساندو آب
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۱۱-۰۰۰-۱۱

علی اکبری الاشتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۱۱-۰۰۰-۱۱

سید حسن عزیزجلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۱۱-۰۰۰-۱۱



مینست نه نره کارشمان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشمان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینست کارشمان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۵ از ۱۱

۴-۳- پایانکار ساختمانی

پایانکار صادر شده به شماره ۲۲۴۴۷ تاریخ ۱۴۰۵/۰۱/۱۶ از شهرداری سلمان شهر و شماره پرونده ۷۴۲۰ با کد نوسازی ۱-۰۰۰-۴۸۶-۱۰۵۷-۱۱-۱ (مندرج در پایانکار) بر روی پلاک ثبتی ۱۶۰۹ / ۲/۳۷۴/۹۹۴ با اسکلت بتنی به شرح مشخصات جدول زیر صادر گردیده است:

طبقات	پارکینگ		راه پله و آسانسور		انبار		مسکونی		خریشته		مشاعات		ارتفاع طبقات
	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	
همکف	۱۱۹.۷۹	۱	۲۰.۵۳	۶	۱۷.۵۶	۶	۰	۰	۰	۰	۴۵.۲۳	۱	۲.۴
اول	۰	۰	۲۳.۲۴	۰	۰	۰	۱۸۱.۹۱	۱	۰	۰	۰	۰	۳
دوم	۰	۰	۲۳.۲۴	۰	۰	۰	۱۸۲.۱	۱	۰	۰	۰	۰	۳
سوم	۰	۰	۲۳.۲۴	۰	۰	۰	۱۸۴.۵۵	۱	۰	۰	۰	۰	۳
چهارم	۰	۰	۲۳.۲۴	۰	۰	۰	۱۸۴.۵۵	۱	۰	۰	۰	۰	۳
پنجم	۰	۰	۲۳.۲۴	۰	۰	۰	۱۸۴.۵۵	۱	۰	۰	۰	۰	۳
ششم	۰	۰	۲۳.۲۴	۰	۰	۰	۱۷۹.۰۳	۱	۰	۰	۰	۰	۳
هفتم	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۸.۲۶	۱	۳۷.۹۳	۱	۳
مجموع	۱۱۹.۷۹	۱	۱۵۹.۹۷	۶	۱۷.۵۶	۶	۱۰۹۶۶۹	۶	۲۸.۲۶	۱	۸۳.۱۶	۲	۲۳.۴
گواهی برای ساختمان در هشت طبقه با زیر بنای کل به متر مربع صادر شده است													۱۵۰۵.۴۳

۴- مشخصات ملک مورد مشاهده قرار گرفته :

ملک مورد بازدید به نشانی استان مازندران، سلمان شهر، بلوار شهید بهشتی، خیابان ۳۴، پلاک ۲۴ ساختمان نوساز و بصورت شمالی واقع شده است که درب ورودی آدم رو و اصلی از خیابان ۳۴ ام بهشتی می باشد. ساختمان دارای همکف، شش طبقه مسکونی و یک طبقه روف گاردن در بام در مجموع هشت طبقه بوده که در طبقه همکف فضای انبارها، لابی ورودی و پارکینگ ها قرار دارد که فضای پارکینگ ها با فضای ورودی توسط شیشه تفکیک شده است و حیاط مشجر بوده و در طبقه همکف فضای شش پارکینگ قرار دارد، تمامی کفها و دیوار در مشاعات همکف سنگ می باشد. مجتمع دارای یک آسانسور و راه پله کف سنگ، نرده از پروفیل قوطی با طراحی معماری و دیوارها از گچ و رنگ می باشد. در هر طبقه مسکونی یک واحد آپارتمان تک واحدی قرار دارد که دارای دو درب ورودی

امیر قنای میاندوآب

علی اکبری الاشتی

سیدحسن عزیزجلالی



سید حسن عزیزجلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۰۲-۴۱-۲۰۷۷



مینست ره نره کارشناس رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینست کارشناسان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۶ از ۱۱

اصلی و مهمان می باشد با سرویس بهداشتی عمومی در کنار درب ورود به همراه کمد کفش کنی با نورپردازی لاین، کف واحد سرامیک بوده که در قسمت آشپزخانه اوپن کف و دیوارها از سنگ مشکی کار شده است. واحد دارای بالکن بزرگ قابل نشستن، پنجره ها همگی از نوع آلومینیومی دو جداره با عایق حرارتی درونی (TERMAL BREAK)، آشپزخانه با کابینت و گاز رومیزی، شیر آب بالای گاز و فر نصب شده، هود و سینک عمیق بعلاوه شیر آلات همگی از نوع مرغوب خارجی به همراه اتاق مخصوص لاندی جداگانه، کلیه سیم کشی و کلید پریز ها هوشمند به همراه تابلو برق کامل و تابلو اتصال شبکه اینترنت و ماهواره اجرا شده است. واحد دارای سه اتاق خواب مستر (تمام اتاق خوابها دارای حمام به همراه توالی فرنگی و دستشویی اختصاصی) با دربها همگی از چوب و دستگیره ها همگی از نوع مرغوب خارجی است. کلیه اتاق ها کمد های طبقه بندی شده با درب های طراحی شده با شیشه و نور خطی (لاین) در داخل کمد ها. سرمایش توسط کولر گازی اسپلیت و گرمایش و آب گرم توسط پکیج آریستون انجام میشود. واحد ها گاز کشی شده دارای کنتورهای برق و گاز اختصاصی و کنتورهای برق مشترک و گاز مشترک (برای مشاعات شامل آسانسور و نور راه پله ها و سیستم گرمایش آب گرم موتورخانه استخر) و کنتور آب مشترک نصب شده است. یکی از اتاق خواب ها بعنوان اتاق مهمان دارای ورودی مجزا از راه پله می باشد. هر دو درب ضد سرقت کار شده است.

ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر:

گزارش حاضر بر اساس تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده از سوی متقاضی کارشناسی (صرف نظر از اصالت اسناد) تهیه شده و چنانچه پس از ارائه نظریه کارشناسی هر گونه مدرک و سند جدیدی از سوی متقاضی یا سایر ذینفعان ارائه شود که حاکی از جعل و یا در تناقض با اسناد ارائه شده قبلی بوده و یا با کشف اطلاعات و یا ارائه اسناد جدید به طریقی در نتیجه نظریه تأثیرگذار باشد، مسئولیتی از این بابت متوجه کارشناسان نبوده و در صورت درخواست مجدد از سوی متقاضی کارشناسی، قابل بررسی و اظهار نظر مجدد در قالب گزارش تکمیلی خواهد بود. در این گزارش، آثار ناشی از موارد توثیق، ترهین، توقیف، واگذاری کل یا قسمتی از ملک به اشخاص حقیقی و حقوقی ثالث، وجود احتمالی مغایرت های مربوط به حدود ثبتی ملک و پایان کار شهرداری، مسائل قضایی و حقوقی و مالی و همچنین بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و سایر ارگانها و سازمان های ذیربط، ملحوظ نظر واقع نگردیده است. در صورتیکه محل وقوع ملک جابجا پیاده شده باشد مسئولیتی متوجه این کارشناسی نمی باشد.

۵- نظر کارشناسی:

امیر قنای میاندوآب

علی اکبری الاشتی

سید حسن عزیز جلالی



سید حسن عزیز جلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه ۲۰۷۷-۴۱-۲-۱۱



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۷ از ۱۱

با توجه به تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده، بازدید و معاینه فنی بعمل آمده و مندرجات بند ۵ گزارش (ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر)، ارزش کارشناسی شش دانگ ملک مورد کارشناسی، با عنایت به عوامل مؤثر در ارزیابی نظیر موقعیت، قدمت، مساحت، کیفیت ساخت و کاربری، شامل عرصه، اعیان، امتیازات و انشعابات، ارزش شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین مسکونی (طلق) نوع سند اصلی به شماره فرعی ۱۶۰۹ از ۳۷۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۹۹۴ قطعه -- بخش ثبتی ۲ ناحیه ندارد به مساحت ۳۰۶/۰۰ متر مربع که در آن شش واحد مسکونی در شش طبقه بصورت تک واحدی به همراه انباری و پارکینگ و مشاعات و مشترکات به مساحت مفید ۱۰۹۶/۶۹ متر مربع طبق پایانکار صادر مطابق متن مندرج در گزارش به مبلغ یک هزار و هفتصد و پنجاه میلیارد (۱/۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال معادل یکصد و هفتاد و پنج میلیارد تومان برآورد و اعلام می گردد.

با تقدیم احترام
هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

امیر قنای میاندوآب

علی اکبری الاشتی

سیدحسن عزیزجلالی

امیر قنای میاندوآب
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷-۲۰۷۷

علی اکبری الاشتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷-۲۰۷۷

سیدحسن عزیزجلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷-۲۰۷۷



مینست ره نفره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

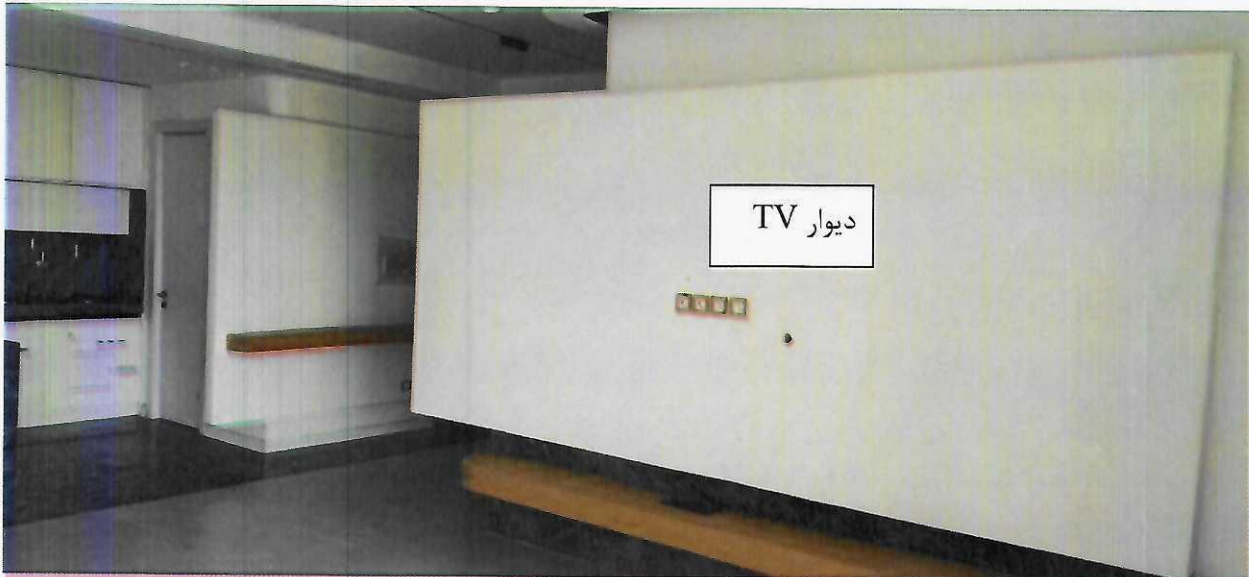
پیوست: ندارد

صفحه ۸ از ۱۱

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینست کارشناسان

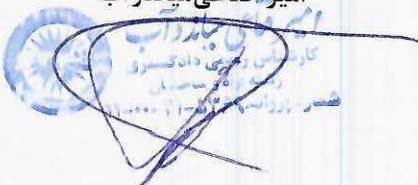


آشپزخانه و کابینت و درب اتاق لاندري در کنار گاز

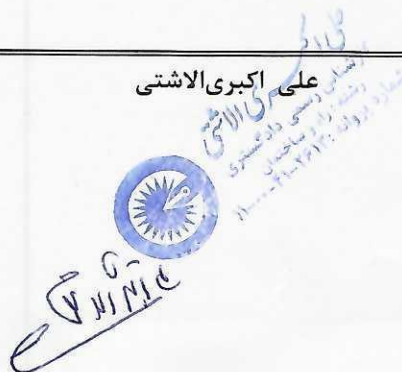


دیوار TV

امیر قناعی میاندوآب



علی اکبری الاشتی



سید حسن عزیزجلالی





مینت سه نقره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۹ از ۱۱



اتاق خواب و کمد آن



نور خطی در کمد



درب مهمان



تابلو برق آپارتمان



تابلو نت و آنتن ها

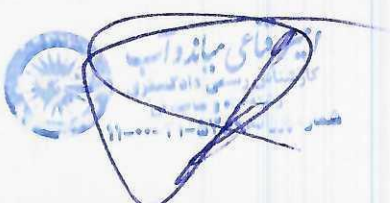


پکیج نصب شده
آریستون

امیر قنای میاندوآب

علی اکبری الاشتی

سید حسن عزیزجلالی



سید حسن عزیزجلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷



شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۱۰ از ۱۱

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

مینت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان



نماهایی از آشپزخانه و کابینت اجرا شده

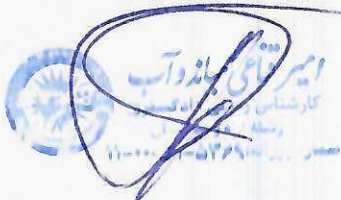


نماهایی از سرویس های بهداشتی اجرا شده

امیر قنای میاندوآب

علی اکبری الاشتی

سیدحسن عزیزجلالی





میت به نقره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش قیمت کارشناسان

شماره: ۱۰۶۸-۰۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

پیوست: ندارد

صفحه ۱۱ از ۱۱



نمایی از استخر اینفینیتی
در بام دید به سمت دریا



نمایی از روف گاردن با
کفسازی چوبی در بام



نمایی از درب ورودی آسانسور
در طبقه با لاین نوری



نمایی از دوش استخر در
بام که در کنار آبدارخانه
دیده می شود



نمایی از درب ورودی هر
واحد در طبقه



نمایی از کف سنگی و
دیوارهای گچی به همراه
نرده ها

امیر قنای میاندوآب
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷

علی اکبری الاشتی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷

سید حسن عزیزجلالی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۲-۴۱-۲۰۷۷

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

شماره: ۱۴۰۵/۴۳

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization



مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

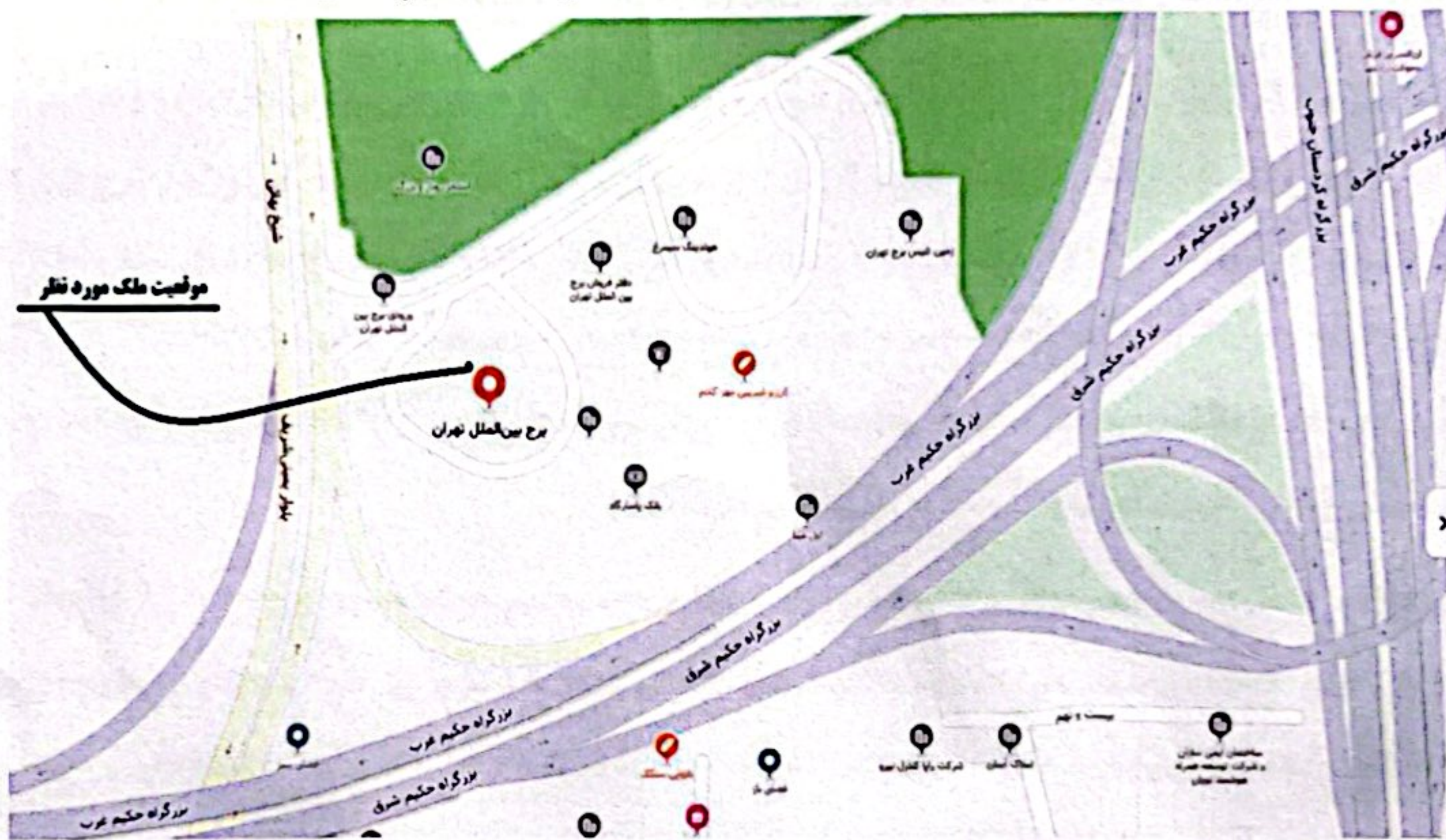
*** گزارش هیئت کارشناسی ***

1/3

مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه

باسلام

احتراماً، بازگشت به درخواست کتبی آن مدیریت محترم به تاریخ ۱۴۰۵.۰۳.۲۹ در خصوص ارزیابی ملک واقع در برج تهران، به استحضار می‌رساند این هیئت کارشناسی منتخب، پس از هماهنگی و در معیت نماینده محترم صندوق، از محل مورد نظر واقع در تهران، ابتدای شیخ بهائی جنوبی، جنب ساختمانهای آ.س.پ، برج بین المللی تهران، طبقه سیزدهم، سمت جنوب شرقی، واحد ۲۱۳۳، بازدید بعمل آورده، پس از معاینه محلی و بررسی های فلی، گزارش کارشناسی تهیه، به شرح زیر تقدیم حضور می‌می‌گردد:



مدارک و مستندات ابرازی:

۱- برابر تصویر سند مالکیت تک برگ به شماره سریال چاپی ۱۳۰۱۷۵ سری ج سال ۱۴۰۳ مربوط به شش دانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۷۴۲۲ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه مفروز و مجزی شده از ۳۹۹۶۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۷۵ تفکیکی واقع در بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۱۸۱.۹۵ مترمربع واقع در سمت جنوب شرقی طبقه سیزده، به انضمام پارکینگ قطعه ۷۶۶ تفکیکی به مساحت ۱۲ دوازده مترمربع واقع در سمت مرکزی زیرزمین سه، به انضمام انباری قطعه ۵۶۱ تفکیکی به مساحت ۱۱.۲۰ مترمربع واقع در زیرزمین سه، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن با حدود و مشخصات ذکر شده در سند مالکیت، به نام املاک و مستغلات خانه آگاه ثبت و صادر گردیده است. (سابقه پلاک عرصه ملک و سابقه پلاک مفروزی، طبق بخشنامه شماره ۵۱/۲۳۵۱۱ مورخ ۱۳۹۱.۰۱.۲۹ در راستای استاندارد سازی اسناد کاداستری پلاکهای ثبتی ۲۶۲۰ الی ۲۶۲۲ و ۲۲۵۸ الی ۲۲۶۱ و ۲۲۶۵ و ۲۲۶۶ و ۲۲۶۷ فرعی از ۷۰ اصلی به پلاک ثبتی ۳۹۹۶۴ فرعی از ۷۰ اصلی تغییر یافته است).

۲- برابر تصویر گواهی پایان کار ساختمان به شماره ۶۲۰۷۸۳۰۲ مورخ ۱۳۸۹.۱۲.۲۶ (شماره پرونده ۶۰۰۲۸۲۷۶) صادره از سوی شهرداری منطقه ۶ تهران جهت ملک با کد شناسایی ۱۵۴۴۸-۱-۰۰۰۰ به پلاکهای ثبتی مندرج در گواهی مزبور، به نشانی ملک: کردستان، خ ۶۴، برج تهران، با کاربری مسکونی و به مساحت زمین ۴۸۷۷۱ مترمربع (طبق سند) و ۲۹۴۳۰ مترمربع (پس از اصلاحی)، با زیربنای کل ۲۰۷۸۴۹.۲۸ مترمربع (شامل ۵۵۵ واحد مسکونی و ۲ واحد اداری و ۲۳ واحد تجاری و ۱۱۲۷ واحد پارکینگ و ۵۶۵ باب انباری) صادر گردیده است.

مهندس حسین کیانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۴۹۳

مهندس علیرضا باقر شمیرانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۸۶

مهندس سیدمجیدرضا صهری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۸-۴۱-۰۰۲۸۸

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

شماره: ۱۴۰۵/۴۳

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization

مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

2/3

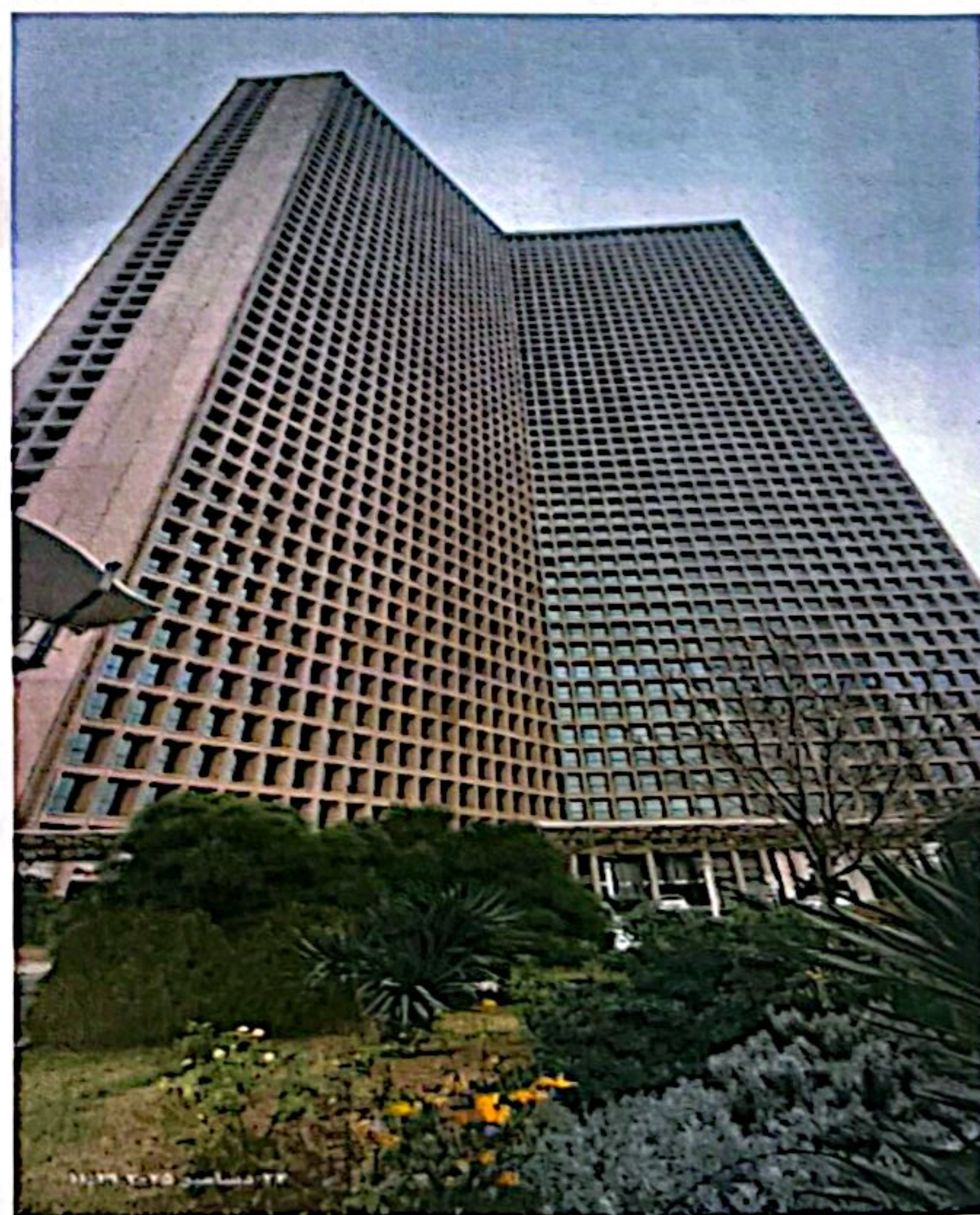
* گزارش هیئت کارشناسی *

مشخصات فنی ملک :

- با عنایت به بازدید بعمل آمده از محل، مشاهده گردید که؛ ملک مورد کارشناسی به صورت یک واحد آپارتمان مسکونی به مساحت ۱۸۱.۹۵ مترمربع، (طبق سند) می باشد که در سمت جنوب شرقی طبقه ۱۳ (بال B) برج بین المللی تهران، ساخته شده با اسکلت بتنی، نمای سیمان شسته و با قدمت ساخت حدود ۱۷ سال ساخت واقع گردیده است. واحد مورد کارشناسی دارای پذیرایی و نشیمن، دو اتاق خواب، سرویس دستشویی ایرانی و فرنگی، حمام و دوش مستر و عمومی، آشپزخانه با کابینت چوبی، پوشش کف سالن و اتاق ها از پارکت و مابقی به صورت سرامیک، پنجره ها از نوع آلومینیومی (ترمال بریک) با شیشه های دو جداره، دیوارها ترکیبی از نقاشی و کاغذ دیواری کلاسیک، سیستم گرمایش و سرمایش چیلر و فن کوئل سقفی، دارای انشعابات برق اختصاصی، آب و گاز مشترک می باشد.

همچنین پوشش کف راه پله ها از نوع سنگ و دیوارها از نوع سیمان سفید، با نرده فلزی می باشد. پارکینگ و انباری واحد در زیرزمین منفی ۳ واقع شده که پوشش کف آن از نوع سنگ و دیوار آن از نوع سیمان سفید است. آپارتمان مزبور در برج بین المللی تهران واقع شده که مشتمل بر ۵۵۵ واحد مسکونی، ۲۳ واحد تجاری و ۲ واحد اداری می باشد. سطح مقطع برج به شکل ستاره با ۳ بال و با زوایای ۱۲۰ درجه می باشد و این بالها با نام A, B, C نامگذاری شده اند. این برج در زمینی به مساحت حدود ۲۹۴۳۰ مترمربع با زیربنای کل حدود ۲۰۷۸۴۹.۲۸ مترمربع در ۵۶ طبقه احداث شده است. واحدهای مسکونی این برج شامل آپارتمان سوئیت، آپارتمان دوخوابه، آپارتمان سه خوابه، آپارتمان چهار خوابه و آپارتمانهای پنت هاوس تریبلکس می باشد.

همچنین برج تهران دارای ۱۵ آسانسور مسافری و ۳ آسانسور باربر مجهز به سیستم هوشمند کنترل ترافیک آسانسور می باشد و دارای یک لابی عمومی و یک لابی خصوصی برای هر بال می باشد (جمعا ۶ لابی مبله شده) و نیز دارای سیستم کنترل هوشمند، دوربینهای مدار بسته، سیستم اعلان و اطفاء حریق در مشاعات، سیستم آنتن مرکزی تلویزیون و نیز دارای امکانات رفاهی و ورزشی همانند سالن و زمین ورزشی، سالن اجتماعات، آمفی تئاتر، استخر و سونا و جکوزی و ... می باشد.



سیدمجیدرضا صهری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۵۴۹۳



علیرضا باقر شمیرانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۸۶



مهندس حسین کیانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۰۲۸۸

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

شماره: ۱۴۰۵/۴۳

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization



مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

3/3

* گزارش هیئت کارشناسی *



حدود رسیدگی :

- رسیدگی‌های انجام شده و نظریه ارائه شده بر اساس اظهارات و مدارک ابرازی در خصوص کارشناسی خواسته شده و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری و مسئولیت صحت اعتبار، اصالت، جامعیت مدارک، اطلاعات و جانمایی محل به عهده ارائه دهندگان می باشد. بدیهی است چنانچه پس از ارائه این گزارش مدارک و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود به نحوی که در نتیجه گیری حاصله موثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادر نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این محدوده می باشد و گزارش کارشناسی حاضر صرفاً از نظر ارزیابی آپارتمان مورد کارشناسی و به درخواست صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه و در شرایطی که واحد مسکونی قابل بهره برداری بوده و فاقد ریشه بنیادی و یا ستادی باشد، معتبر خواهد بود. شایان ذکر است که با توجه به نوسانات شدید قیمت ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت ها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت ها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هر شوک مرتبط با بازار در آینده (دور و نزدیک) بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده موثر بوده و انتظار تغییر قیمت کاملاً اجتناب ناپذیر خواهد بود. لذا با توجه به توضیحات فوق ارزیابی انجام شده بر اساس شرایط حاکم بر بازار و ارزش املاک در منطقه استقرار ملک پیشنهاد گردیده است.

نظر کارشناسی :

- با عنایت به بازدید انجام شده از محل مورد کارشناسی، بررسیهای بعمل آمده و با در نظر گرفتن مندرجات گزارش، فارغ از موارد ثبتی و حقوقی مترتب بر ملک و دیون احتمالی ملک به اشخاص حقیقی و حقوقی (مانند شهرداری ها، بانکها، موسسات، ارگان و نهادها ...) و نبود منع معاملاتی و با فرض صحت و اصالت اسناد و مدارک مزبور، با لحاظ اینکه هیچگونه منعی برای انتقال و واگذاری نباشد، ارزش روز شش دانگ آپارتمان مورد معرفی به پلاک ثبتی ۷۰/۳۷۴۲۲ قطعه ۱۷۵ تفکیکی، به مبلغ ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال، (معادل هشتاد میلیارد تومان) پیشنهاد و ارزیابی می گردد.

با احترام شایسته - هیئت کارشناسی

سیدمجیدرضا صهری

علیرضا باقر شمیرانی

حسین کیانی



سیدمجیدرضا صهری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۵۴۹۲-۱۱-۰۱



علیرضا باقر شمیرانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۸۰۸۶-۱۱-۰۱



مهندس حسین کیانی
کارشناس رسمی دادگستری
راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۲۸۸-۲۸۰۸

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

شماره: ۱۴۰۵/۴۳-۱

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization



مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

*** گزارش هیئت کارشناسی ***

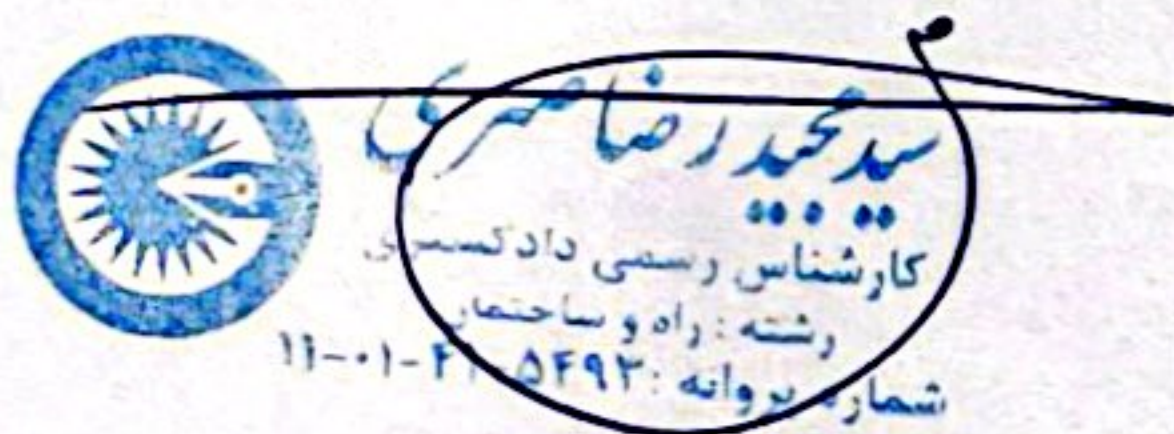
مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه

باسلام

احتراما، بازگشت به درخواست شما به تاریخ ۱۴۰۵.۰۳.۲۹ با عنایت به تنظیم گزارش کارشناسی ملک واقع در تهران، ابتدای شیخ بهائی جنوبی، جنب ساختمانهای آ.س.پ، برج بین المللی تهران، طبقه سیزدهم، سمت جنوب شرقی، واحد ۲۱۳۳، به استحضار می رساند حق الزحمه هیئت ۳ نفره کارشناسی با عنایت به اصلاحیه تعرفه مصوب سال ۱۴۰۲ با احتساب ایاب و ذهاب به مبلغ ۱.۰۸۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال می باشد.

با احترام شایسته - هیئت کارشناسی

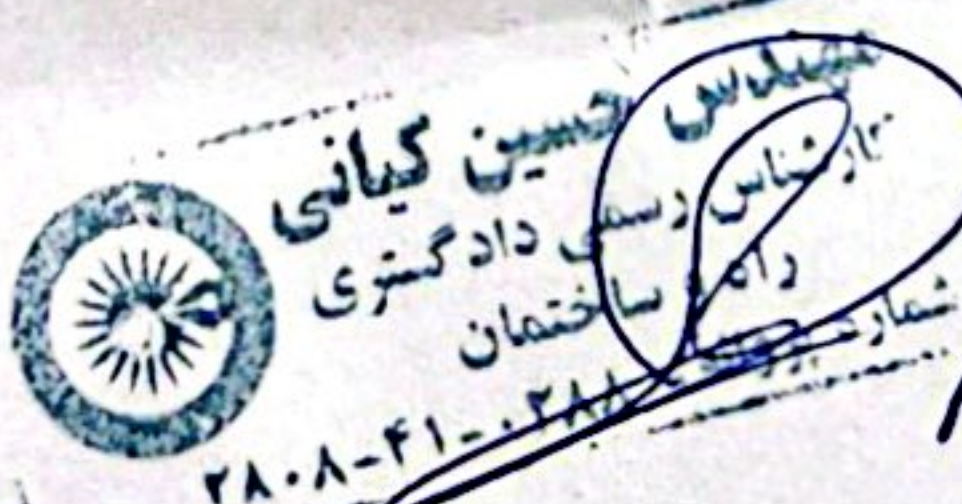
سیدمجیدرضا صهری



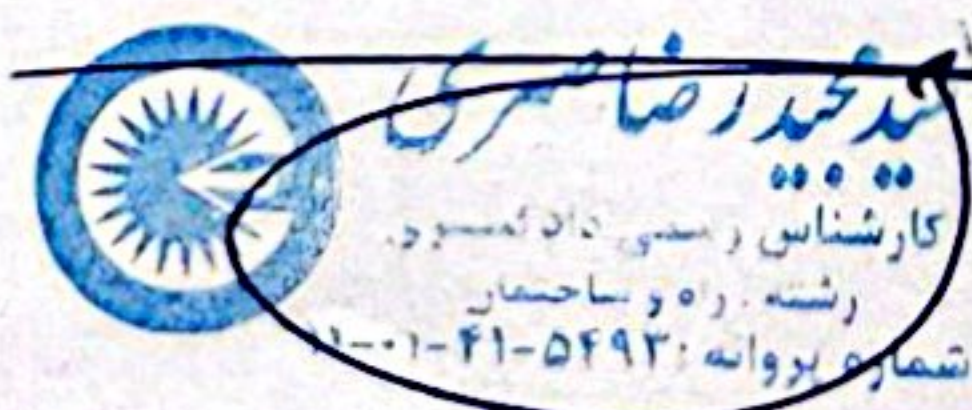
علیرضا باقر شمیرانی



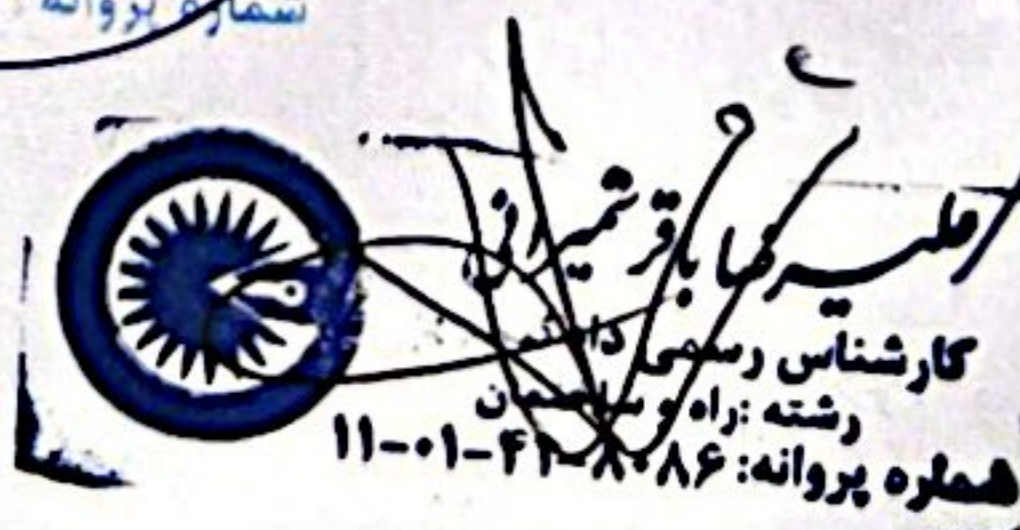
حسین کیانی



۴ مبلغ ۲۵۳-۱ ریال توسط انجمن کسب و کار ثبت شد



۵ مبلغ ۲۵۴-۱ ریال توسط انجمن کسب و کار ثبت شد



۶ مبلغ ۲۵۴-۱ ریال توسط انجمن کسب و کار ثبت شد



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:

۲-۱- 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 پوربست 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