



جناب آقای دکتر هوائی

رئیس محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

با سلام

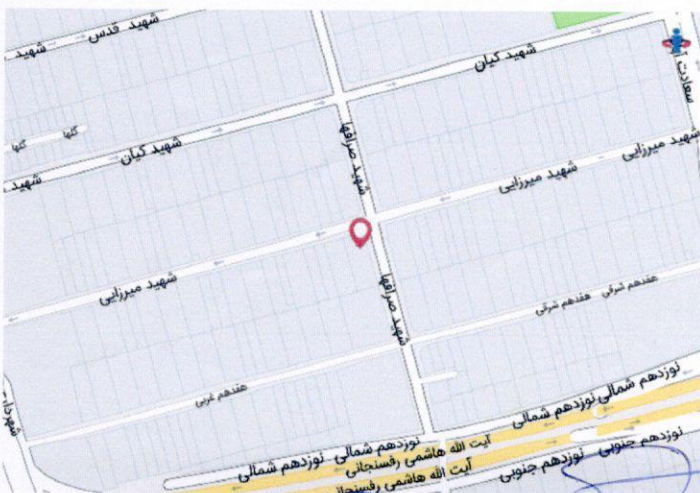
احتراماً، عطف به نامه شماره ۲۱۳۵۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۷ کانون موضوع درخواست شماره ۱۱۳۶/ص/۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۶ مدیرعامل محترم شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق مبنی بر ارزیابی ملک آن شرکت به پلاک ثبتی ۲۲۱ فرعی از ۷۲ اصلی بخش یازده تهران، هیات کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۷ در معیت نمایندگان شرکت از محل ملک به نشانی: سعادت‌آباد خیابان شهید صراف‌ها نبش خیابان شهید میرزایی بازدید به عمل آورده، پس از بررسی‌ها و تحقیقات میدانی صورت گرفته گزارش کارشناسی به شرح ذیل تقدیم میگردد:

۱- وضعیت ثبتی

به استناد رونوشت سند مالکیت تک برگ ارائه شده مورد کارشناسی عبارتست ششدانگ پلاک ثبتی ۲۲۱ فرعی از ۷۲ اصلی قطعه ۵۷۱ تفکیکی واقع در اراضی سعادت‌آباد بخش ۱۱ تهران به مساحت ۸۶۴/۴۴ مترمربع که سند کاداستری آن در تاریخ ۱۳۹۶/۲/۲ به نام آقای محمد رحیمی طاری صادر سپس برابر رونوشت سند شماره ۲۹۶۲۰-۱۴۰۱/۱/۲۵-دفترخانه‌اسناد رسمی ۹۳۳ تهران به بانک شهر وکالت فروش بلاعزل داده شده است. حدود ملک مطابق رونوشت سند مالکیت به این شرح است:

- شمالاً: در دو قسمت اول درب و دیوار به طول ۱۲/۹۰ متر به خیابان ۱۵ متری، دوم پخی است به طول ۶/۵۰ متر به خیابان ۱۵ متری.
- شرقاً: درب و دیوار به طول ۴۵/۴۰ متر به خیابان ۲۰ متری
- جنوباً: به طول ۱۷/۵۰ متر دیوار به دیوار قطعه ۶۴۲ تفکیکی
- غرباً: به طول ۵۰ متر دیوار یست به قطعه ۵۷۰ تفکیکی و موقعیت آن طبق تصویر مقابل است:

توضیح اینکه مطابق مندرجات ذیل ظهر تصویر سند ۲۵/۲۰ مترمربع از مورد کارشناسی به موجب



مهندس مهیار بابایی

کارشناس رسمی دادگستری رشته: راه و ساختمان شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۱-۳۶۲۰



مهندس اسداله زارع اندریان

کارشناس رسمی دادگستری رشته: راه و ساختمان شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۱-۵۹۷۶

مهندس اصغر یحیایی

کارشناس رسمی دادگستری رشته: راه و ساختمان شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۱-۲۹۶۸

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۹

شماره: ۰۲-۱۴۶

پیوست:



Iranian Association of Official Experts (IAOE)

The Experts' Report

گزارش هیات کارشناسان

مهندس اصغر یحیایی

مهندس اسداله زارع اندریان

مهندس مهیار بابایی

سند اجاره ۵۵۵۶۶-۱۳۹۸/۵/۷ به مدت ۹۹ سال در اجاره شرکت توزیع نیروی برق تهران بزرگ است.

## ۲- مشخصات مورد کارشناسی

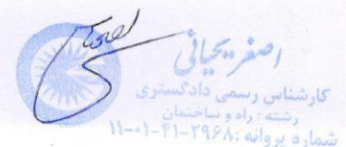
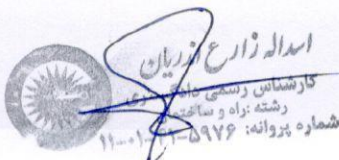
بنای احدائی در پلاک ثبتی مذکور شامل ۷ طبقه روی همکف و ۵ طبقه زیر همکف با اسکلت فلزی و سقف تیرچه کرمیت و بلوک یونیتی است. نمای کلی ساختمان مطابق تصویر ذیل ترکیب شیشه سکوریت (در طبقات تجاری) و سیمان و پروفیل‌های عمودی آلبانند است. به استناد گواهی پایان کار شماره



۲۲۱۷۷۸۴۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۵ شهرداری منطقه ۲ تهران کاربری ساختمان اداری تجاری است. طبقات منهای دو الی منهای پنج شامل سرایداری، پارکینگ‌های اداری و تجاری، انباری‌های تجاری و اداری و تأسیسات است. ساختمان مجهز به یک لاین آسانسور در حال نصب، سیستم سرمایش چیلر با استفاده از برج آبگردان (Cooling Tower) منصوبه بر روی سقف خرپشته و گرمایش از طریق موتورخانه مرکزی و سیستم اعلام و اطفاء حریق است. پوشش کف پشت بام سنگ، دیوار جان‌پناه سیمانی است که روی دیوار فلاشینگ نصب شده است و طبقات زیر همکف به این شرح است:

۱-۲- طبقه منفی دوشامل پارکینگ، انباری، موتورخانه

و دیزل ژنراتور تأمین برق اضطراری همراه با تابلو برق و سایر متعلقات است. کف‌سازی این طبقه از سنگ، پوشش دیوارها سنگ آنتیک، پوشش سقف از نوع تایل های کاذب و تجهیزات آتش‌نشانی است. طبقه منهای سه شامل پارکینگ و سرایداری و از نظر مشخصات ساختمانی مشابه طبقه منهای دو است. طبقات منهای چهار و پنج نیز محل پارکینگ با مشخصات ساختمانی مشابه طبقه منهای ۲ و در طبقه منهای پنج زیر رمپ دسترسی مخزن ذخیره آب آتش‌نشانی و تجهیزات و متعلقات مربوطه نصب گردیده است. ساختمان انشعاب گاز و آب مشترک و برق اختصاصی و مشترک دارد.



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۹

شماره: ۰۲-۱۴۶

پیوست:



Iranian Association of Official Experts (IAOE)

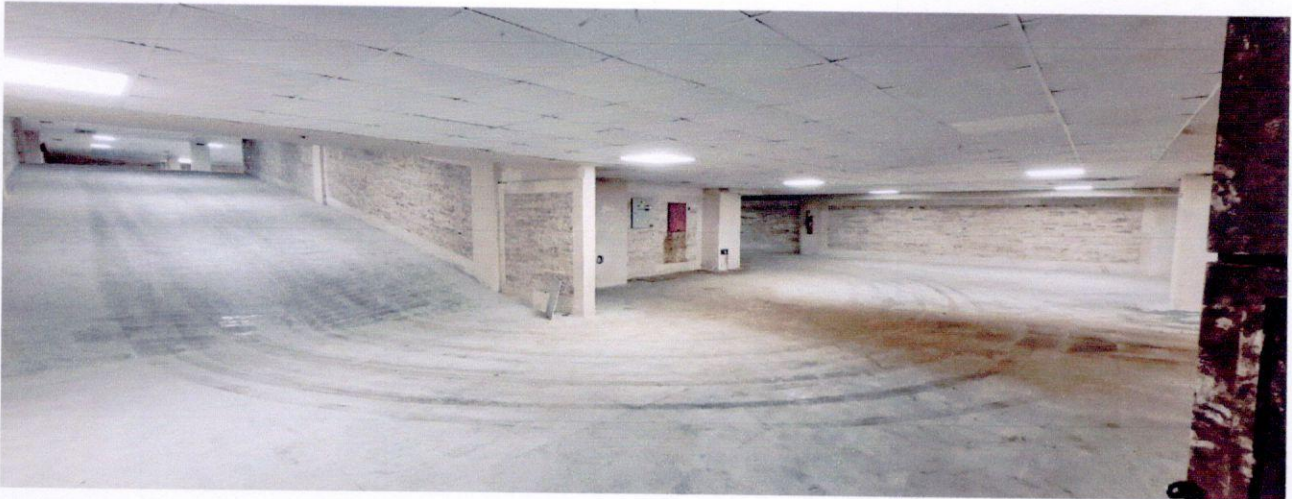
The Experts' Report

گزارش هیات کارشناسان

مهندس اصغر یحیایی

مهندس اسداله زارع اندریان

مهندس مهیار بابایی



۲-۲- قسمت‌های تجاری: مجتمع دارای ۶ واحد تجاری جمعاً به مساحت ۱۵۸۰/۰۶ مترمربع و مشخصات بدین شرح است: نازک‌کاری سه واحد تجاری واقع در طبقه همکف تقریباً مشابه اما به لحاظ مساحت و معماری فضا متفاوت هستند. کف‌سازی واحدها سرامیک، پوشش دیوارها سیمان سفید، سقف کاذب تایل با نور مخفی و هر واحد راه‌پله (پلکان) دسترسی به نیم‌طبقه دارد. ارتفاع مفید کف تا زیر سقف نهایی حدود ۶ متر و ارتفاع کف تا زیر سقف نیم‌طبقه حدود ۳ متر است. نمای واحدهای تجاری شیشه سکوریت می‌باشد واحد تجاری شمالی و جنوب‌غربی در طبقه همکف سرویس بهداشتی ایرانی دارند واحد تجاری طبقه منهای یک که شامل سه واحد تجاری بوده در زمان بازدید ادغام شده و در حال بهره‌برداری فروشگاه رفاه می‌باشد. فرش کف سرامیک، دیوارها قسمتی سرامیک و قسمتی سیمان رنگ‌آمیزی شده بود بخشی از سقف با پوشش کناف و بخشی به‌صورت سازه



اسداله زارع اندریان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۰۰۰۰۰۰۰

مهیار بابایی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۰۰۰۰۰۰۰

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



Iranian Association of Official Experts (IAOE)

The Experts' Report

گزارش هیات کارشناسان

مهندس اصغر یحیایی

مهندس اسداله زارع اندریان

مهندس مهیار بابایی

اصلی رنگ آمیزی شده بود نمای واحد تجاری این طبقه نیز شیشه سکوریت با درب برقی دو لنگه و حفاظ (کرکره) برقی است در انتهای سمت شمال غربی واحد یک بالابر داخلی (آسانسور) جهت دسترسی به انبار واقع در طبقه منهای ۲ تعبیه شده است.

۲-۳- قسمت های اداری: در هفت طبقه ۳ واحدی جمعاً ۲۱ واحد اداری به مساحت کل ۴۳۳۱/۵۳ مترمربع ساخته شده و هر یک از ۲۱ واحد اداری مجتمع، دارای یک اتاق سرور، یک سالن، یک آبدارخانه محصور دارای کابینت و گاز رومیزی و هود و شیرآلات و یک سرویس بهداشتی ایرانی - فرنگی به همراه روشویی، آیفون تصویری، سیستم اعلام و اطفاء حریق می باشد. نازک کاری داخلی واحدها تقریباً مشابه اما از لحاظ متراژ و نقشه متفاوت و هریک دارای کفسازی مفروش با سرامیک، دیوارها با پوشش گچ کاری، سقفها دارای پوشش کناف، درب های ورودی از نوع ضد سرقت مرغوب با دستگیره و قفل با سیستم کدینگ می باشند. طبقات ۴ و ۵ و ۶ و ۷ نقاشی و پارتیشن بندی شده و بقیه طبقات رنگ آمیزی نشده است و طبقه اول یک واحد نقاشی شده و آبدارخانه کلیه واحدها به جزء واحدهای ۱ و ۲ طبقه اول کاشی کاری شده است، ضمناً کابل کشی شبکه در طبقه ۷ بطور کامل انجام شده است.

ملک نوساز بوده و آنالیز قیمت بر اساس مساحت های مندرج در گواهی پایان کار ابرازی انجام شده و مسئولیت صحت، اعتبار، اصالت، جامعیت مدارک و اطلاعات به عهده ارائه دهندگان می باشد. بدیهی است چنانچه پس از ارائه این گزارش، مدارک و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود که در نتیجه گیری حاصله مؤثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه اقدامات انجام شده و نظریه کارشناسی نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این حدود می باشد.

### ۳- نظریه کارشناسی

با عنایت به توضیحات ارائه شده و مطالب معنونه و با توجه به موقعیت مکانی و شرایط زمانی و تحقیقات و بررسی های میدانی انجام شده و ملحوظ نمودن کلیه عوامل مؤثر در قضیه از جمله رکود بازار و بدون در نظر گرفتن هرگونه دیون و تعهدات احتمالی به افراد حقیقی یا حقوقی و به شرط تخلیه واحد تجاری منهای یک (فروشگاه

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۹

شماره: ۰۲-۱۴۶

پیوست:



Iranian Association of Official Experts (IAOE)

The Experts' Report

گزارش هیات کارشناسان

مهندس اصغر یحیایی

مهندس اسداله زارع اندریان

مهندس مهیار بابایی

رفاه) و با توجه به مساحت کل تجاری به میزان ۱۵۸۰/۰۶ مترمربع و اداری ها جمعاً به مساحت ۴۳۳۱/۵۳ مترمربع و انباری های تجاری به مساحت ۱۰۹/۳۸ مترمربع و انباری های اداری به مساحت ۱۴۲/۴۴ مترمربع و تعداد ۴۸ واحد پارکینگ اداری و ۲۷ واحد پارکینگ تجاری، ارزش کل اعیانی های احداثی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد و پنجاه میلیارد تومان و ارزش ششدانگ عرصه پلاک ثبتی ۷۲/۲۲۱ با کاربری اداری-تجاری با کلیه مجوزات گرفته شده و هزینه های مربوطه به تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ مبلغ ۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یک هزار و پانصد و چهل میلیارد تومان و ارزش مجموعه مورد کارشناسی شامل تجاری ها، واحدهای اداری، پارکینگ ها و انباری ها و ملحقات و ملزومات به تاریخ روز (۱۴۰۲/۰۷/۱۹) مبلغ ۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یک هزار و ششصد و نود میلیارد تومان برآورد و اعلام میگردد و با عنایت به نوساز بودن و نوع مصالح بکار رفته و کیفیت بنا، عمر مفید آن حدود ۳۰ سال تخمین زده میشود.

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

اسداله زارع اندریان

مهیار بابایی

اصغر یحیایی

