



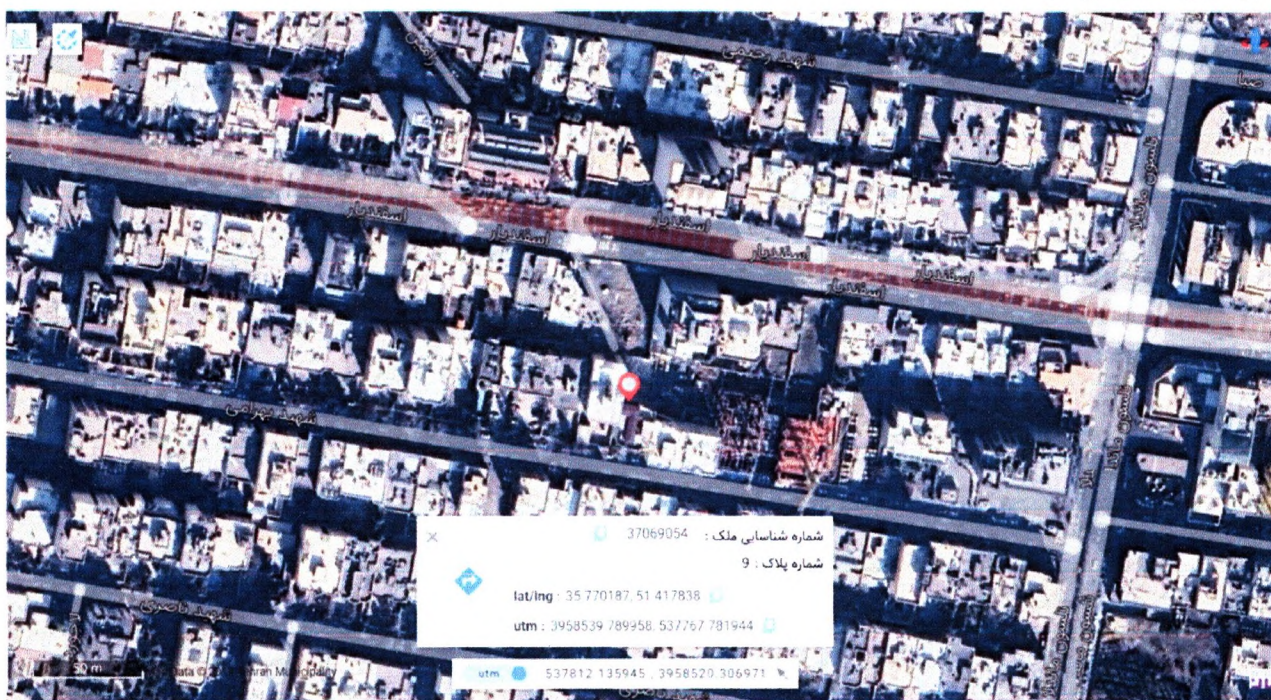
بنام خدا

جناب آقای محمد صادق احمدیان طاهری

مدیریت محترم عامل و نایب رئیس هیئت مدیره شرکت کارگزاری حافظ

موضوع: ارزیابی ملک و ساختمان بابک بهرامی

احتراماً، بازگشت به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۱۳۲۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۵ در خصوص ارزیابی و تعیین ارزش عادلانه ملک و ساختمان بابک بهرامی واقع در تهران، خیابان ولیعصر، خیابان بابک بهرامی، پلاک ۹، که موقعیت آن در تصویر هوایی زیر نشان داده شده، ضمن مطالعه تصویر اسناد و مدارک ارائه شده از محل وقوع ملک، بازدید و ضمن بررسی و معاینات میدانی گزارش هیأت کارشناسان به شرح ذیل تقدیم می گردد:



۱- مشخصات ثبتی:

ساختمان مزبور دارای ده واحد آپارتمان می باشد و هر آپارتمان دارای یک فقره سند مالکیت تک برگی ششدانگ عرصه و اعیان و یک گواهی پایانکار آپارتمانی اداری بوده که مشخصات هر سند و پایانکار به تفکیک در جداول صفحه بعد منعکس شده است.

۲- مشخصات آپارتمان های اداری:

- ۲-۱- هر آپارتمان دارای یک سالن که بصورت اتاق های این اسپیس در آمده، یک اتاق با سرویس بهداشتی فرنگی، هال، آبدارخانه و یک سرویس بهداشتی ایرانی می باشد.
- ۲-۲- کف واحدها با سرامیک فرش شده است.
- ۲-۳- کف آبدارخانه و سرویس های بهداشتی با سرامیک و دیوار آن ها با کاشی پوشیده شده است.
- ۲-۴- کابینت آبدارخانه از نوع چوبی (MDF) بوده و ظرفشویی دارای سینک یک قلو می باشد.

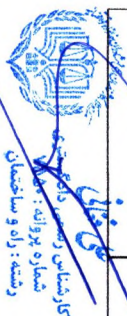
علی فغانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۵۵۰
رشته: راه و ساختمان

مهدی ملایپور سی سخت
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۴۱۱۳
رشته: راه و ساختمان

پیمان جبیری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۱۰
رشته: راه و ساختمان



| ردیف | طبقه | پلاک ثبتی (مفروز و مجزی از ۳۰۸۵) شماره ورقه مالکیت | شماره ثبت (بخش ۱۱ تهران) مورخ ۹۳/۱۱/۲۹ | مساحت واحد طبق سند (متر مربع) | مساحت پارکینگ شماره قطعه محل وقوع | شماره پایان کار مورخ ۹۴/۰۲/۲۷ صادر از شهرداری |
|------|-----------------------|--|--|--|---|---|
| ۱ | اول شمالی (قطعه ۱) | ۳۴۶۷/۳۰۱۴۱ ج/۹۳/۰۴۹۱۳۱ | ۴۷۲۵۷۷ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۳۶ | ۱۴۹/۹۶ (که ۳/۴ مترمربع آن بالکن است) | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۱) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۵۵ |
| ۲ | اول جنوبی (قطعه ۲) | ۳۴۶۷/۳۰۱۴۲ ج/۹۳/۰۴۹۱۷۵ | ۴۷۲۵۷۸ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۳۹ | ۱۴۴/۱۱ | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۲) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۷ |
| ۳ | دوم شمالی (قطعه ۳) | ۳۴۶۷/۳۰۱۴۳ ج/۹۳/۰۴۹۱۲۲ | ۴۷۲۵۷۹ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۴۲ | ۱۴۹/۹۶ (که ۳/۴ مترمربع آن بالکن است) | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۳) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۸ |
| ۴ | دوم جنوبی (قطعه ۴) | ۳۴۶۷/۳۰۱۴۴ ج/۹۳/۰۴۹۱۲۷ | ۴۷۲۵۸۰ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۴۵ | ۱۴۴/۱۱ | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۴) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۸ |
| ۵ | سوم شمالی (قطعه ۵) | ۳۴۶۷/۳۰۱۴۵ ج/۹۳/۰۴۹۱۷۶ | ۴۷۲۵۸۱ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۴۸ | ۱۴۹/۹۶ (که ۳/۴ مترمربع آن بالکن است) | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۵) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۵۷ |
| ۶ | سوم جنوبی (قطعه ۶) | ۳۴۶۷/۳۰۱۴۶ ج/۹۳/۰۴۹۱۲۷ | ۴۷۲۵۸۲ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۵۱ | ۱۴۴/۱۱ | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۶) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۹ |





| ردیف | طبقه | پلاک ثبتی (مفروز و مجزی از ۳۰۸۵) شماره ورقه مالکیت | شماره ثبت (بخش ۱۱ تهران) مورخ ۹۳/۱۱/۲۹ | مساحت واحد طبق سند (متر مربع) | مساحت پارکینگ شماره قطعه محل وقوع | شماره پایان کار اداری مورخ ۹۴/۰۲/۲۷ |
|------|-------------------------|--|--|--|---|---|
| ۷ | چهارم شمالی (قطعه ۷) | ۳۴۶۷/۳۰۱۳۷ ج/۹۳/۰۴۹۱۵۴ | ۴۷۲۵۸۳ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۵۴ | ۱۴۹/۹۶ (که ۲/۴ مترمربع آن بالکن است) | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۷) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۷۰ |
| ۸ | چهارم جنوبی (قطعه ۸) | ۳۴۶۷/۳۰۱۳۸ ج/۹۳/۰۴۹۱۵۵ | ۴۷۲۵۸۴ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۵۷ | ۱۴۴/۱۱ | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۸) در همکف | ۳۲۰۶۹۶۷۱ |
| ۹ | پنجم شمالی (قطعه ۹) | ۳۴۶۷/۳۰۱۳۹ ج/۹۳/۰۴۹۱۵۳ | ۴۷۲۵۸۵ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۶۰ | ۱۴۹/۹۶ (که ۲/۴ مترمربع آن بالکن است) | ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعه ۹) در زیرزمین | ۳۲۰۶۹۶۵۶ |
| ۱۰ | پنجم جنوبی (قطعه ۱۰) | ۳۴۶۷/۳۰۱۵۰ ج/۹۳/۰۴۹۱۷۴ | ۴۷۲۵۸۶ دفتر ۲۱۸۲ صفحه ۲۶۳ | ۱۴۴/۱۱ | ۷ واحد هر یک به مساحت ۱۰/۸۰ مترمربع (قطعات ۱۰ الی ۱۶) | ۳۲۰۶۹۶۹۲ |
| جمع | | | | ۱۴۷۰/۳۵ | ۱۷۲/۸۰ مترمربع در ۱۶ واحد | |

کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۵۵۰
رشته: راه و ساختمان

مهدی ملاپوری سخت
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۹۲۳
رشته: راه و ساختمان

پیمان جبیری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۲۰
رشته: راه و ساختمان



- ۲-۵- پوشش دیوارهای داخلی با گچ و خاک و رنگ، کاغذ دیواری و سنگ آنتیک می باشد.
- ۲-۶- اسناد آپارتمانها مسکونی و لیکن کلیه آپارتمانها دارای پایانکار اداری می باشند و در حال حاضر دارای کاربری اداری می باشند.
- ۲-۷- در زمان بازدید دو واحد آپارتمان طبقه پنجم ادغام شده اند و به صورت یک واحد بهره برداری می گردد که به صورت دفتر مدیریت طراحی شده بودند لیکن همچنان دارای دو برگ سند شش دانگ مجزا می باشند و فقط تیغه بین آنها حذف شده است.

۳- مشخصات کلی ساختمان:

- ۳-۱- ساختمان در ۷ طبقه احداث و شامل یک طبقه زیرزمین، طبقه همکف و ۵ طبقه بالای همکف می باشد.
- ۳-۲- زیرزمین شامل پارکینگ، انباری و اتاق تاسیسات می باشد.
- ۳-۳- همکف شامل لابی و پارکینگ می باشد.
- ۳-۴- طبقات بالای همکف (۵ طبقه)، هر طبقه دارای ۲ واحد بوده و ساختمان مجموعاً دارای ۱۰ واحد اداری می باشد.
- ۳-۵- اسکلت ساختمان از نوع فلزی می باشد.
- ۳-۶- نمای جنوبی ساختمان از ترکیب سنگ و شیشه و نمای شمالی از سنگ گرانیت می باشد.
- ۳-۷- پروفیل پنجره‌های ساختمان از نوع آلومینیومی دوجداره می باشد.
- ۳-۸- ساختمان دارای یک لاین آسانسور ۸ نفره، آیفون تصویری، در پارکینگ ریموت کنترل، دوربین مداربسته و تجهیزات اطفاء حریق می باشد.
- ۳-۹- کف پارکینگ با سنگ فرش شده و دیوارهای آن نیز از پوشش سنگ می باشد.
- ۳-۱۰- سیستم سرمایش و گرمایش ساختمان فن کوئل زمینی (موتورخانه مرکزی) و در همه واحدها کولر گازی اسپلیت یونیت نیز نصب می باشد.
- ۳-۱۱- هر آپارتمان دارای یک انشعاب برق اختصاصی تک فاز، انشعاب گاز شهری مشترک، انشعاب برق مشترک سه فاز و انشعاب آب مشترک می باشد.
- ۳-۱۲- مطابق مندرجات صورتمجلس تفکیکی عرصه ملک ۵۳۴/۵۶ مترمربع می باشد.
- ۳-۱۳- در پشت بام ساختمان با مصالح سبک یک سالن به صورت کانکس با ورقهای دو جداره به ابعاد حدودی ۱۷ در ۴ متر ایجاد شده است که جهت سلف سرویس تجهیز شده و یک آبدارخانه حدوداً ۱۵ متری احداث گردیده است که فاقد پایانکار می باشند و در محاسبات این ارزیابی لحاظ نشده است.
- ۳-۱۴- کل ساختمان در زمان بازدید به صورت تخلیه مشاهده گردید.

۴- توضیحات ضروری:

- ۴-۱- نظریه کارشناسی مذکور در گزارش حاضر براساس تصویر مستندات ارائه شده و مشروط به صحت و اعتبار و برابر با اصل بودن تصویر مدارک و انطباق کامل آن ها با شرایط موجود به شرح متن گزارش کارشناسی حاضر تنظیم گردیده است.
- ۴-۲- رسیدگی های انجام شده محدود به مدارک و اطلاعات ارائه شده و درخواست کارشناسی بوده و مسئولیت صحت و اعتبار و اصالت و جامعیت مدارک و اطلاعات به عهده ارائه دهندگان می باشد. بدیهی است چنانچه پس از ارائه این گزارش مدارک و



علی فغانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۵۵۰
رشته: راه و ساختمان



مهدی ملاپوری سخت
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۹۲۳
رشته: راه و ساختمان



پیمان جبیری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۱۰
رشته: راه و ساختمان



اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود به نحوی که در نتیجه گیری حاصله موثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادره نبوده و رسیدگی به آن ها خارج از این حدود می باشد.

۳-۴- بهای مذکور در گزارش حاضر براساس تصویر مدارک ارائه شده و فارغ از هرگونه معاملات رسمی و غیر رسمی برآورد شده است. در صورت واگذاری و یا صلح به هر شکل بخشی از ملک فوق و یا حقوق مکسبیه آن به غیر، گزارش حاضر فاقد اعتبار خواهد بود و کارشناسان رسمی منتخب مسئولیتی از آن بابت ندارند.

۴-۴- گزارش در شرایط عدم وجود هرگونه معارض احتمالی و صرف نظر از بحث احراز مالکیت و انتساب آن به اشخاص و باغ نبودن ملک و در صورتی که نقل و انتقال اسناد مالکیت بصورت رسمی و قانونی بلااشکال باشد تهیه شده است. در این گزارش هرگونه بدهی احتمالی مالک بابت این اسناد به اشخاص حقیقی و یا حقوقی لحاظ نشده است.

۵-۴- مسئولیت گزارش حاضر به لحاظ صحت اطلاعات ارائه شده و مفروضات مبنای تهیه آن بر عهده ارائه دهنده اطلاعات مذکور بوده و در نتیجه مسئولیت کارشناسان منتخب، اظهار نظر در خصوص قرار ارجاع امر کارشناسی می باشد.

۶-۴- قبل از هر گونه نقل و انتقال و یا اقدام دیگر می بایست موقعیت ملک با اسناد تطبیق داده شود و استعلام های لازم از مراجع ذیصلاح در خصوص ترهین و یا بازداشت بایستی اخذ گردد. گزارش براساس مستندات مندرج در متن تنظیم شده است، بدیهی است هر گونه تغییر در اسناد یا ارائه مدارک جدید این گزارش تغییر خواهد کرد.

با توجه به کاربری اعیانی ها و نوع بهره برداری از اعیانی ها، در این ارزیابی کلیه حقوق مکسبیه ملک لحاظ شده است.

۷-۴- با توجه به نوسانات 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 براساس شرایط حاکم بر بازار ارزش املاک در منطقه استقرار مورد ارزیابی می باشد.

۸-۴- مطابق مندرجات صورتمجلس تفکیکی عرصه مشاعی طلق به شماره ۳۰۸۵ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی مفروز و مجزی شده از ۶ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۸ واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۵۳۴/۵۶ مترمربع می باشد که مقدار ۳۴/۹۶ مترمربع جز اصلاحی آتی است از مساحت فوق مقدار ۱۰۳/۵ مترمربع به عنوان حریم پلاک بوده و به عنوان حقوق ارتفاقی وزارت نیرو محسوب می شود.

۹-۴- مطابق تصویر سند ارائه شده چهار و نیم دانگ از شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ششصد و نود متر و چهل دسیمترمربع قطعه هجده تفکیکی به پلاک ۳۰۸۵ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی مفروز از پلاک ۶ فرعی از اصلی مذکور واقع در دره قشلاق شمیران بخش ۱۱ تهران که به موجب حکم شماره ۱۶۲/۸۱/ش/۲ مورخ ۱۳۸۱/۴/۴ شعبه دوم دادگاه انقلاب اسلامی تهران و ابلاغیه شماره ۵۵۵۲۴/تا/۱۱۰۰۳ مورخ ۱۳۸۱/۸/۱ قاضی شعبه سوم اجرای احکام به نفع مالک متن در آمده است و حدود و مشخصات آن به شرح ثبت صفحه ۲۲۲۱ همین دفتر و بها مصادره ای و حقوق ارتفاقی ندارد.

سند فوق در تاریخ ۱۳۸۲/۳/۲۲ به نام ستاد اجرایی فرمان امام(ره) ثبت گردیده است.

همچنین مطابق سایر مستندات ارائه شده یک و نیم دانگ الباقی نیز به نام ستاد اجرایی فرمان امام(ره) سند صادر گردیده است.

۱۰-۴- ارزش تعیین شده در این گزارش برای کل ساختمان به طور یکجا می باشد و چنانچه ارزش هر واحد به صورت جداگانه مد نظر باشد این گزارش می بایست تجدید نظر گردد.

در صورتیکه هر یک از موارد ده گانه فوق الذکر عملی نگردد و یا خلاف آن ثابت شود، گزارش حاضر (پس از ابلاغ موضوع به کارشناسان منتخب و بررسی های لازم) مستلزم تجدید نظر خواهد بود.





۵- نظریه ارزیابی:

با توجه به نکات فوق، لحاظ نمودن عوامل موثر در تعیین ارزش ملک نظیر مساحت، نوع کاربری، موقعیت مکانی و مصالح به کار رفته و با فرض نداشتن هیچگونه بدهی به ارگان ها و نهادهای ذیربط نظیر شهرداری، اداره مالیات و و عدم وجود هرگونه منعی جهت انجام معامله و به شرط صحت مدارک ابرازی و بدون در نظر گرفتن مالکیت و انتساب آن به اشخاص حقیقی و حقوقی، ارزش ششدانگ عرصه و اعیان کل ساختمان شامل ده واحد آپارتمان اداری با متراژ مفید ۱۴۷۰/۳۵ مترمربع به انضمام ۱۶ واحد پارکینگ اداری مشتمل بر ۱۰ سند مالکیت تک برگی با توجه به سابقه مصادره ای بودن عرصه ملک و منظور نمودن توضیحات ده گانه مندرج در بند ۴ این گزارش (توضیحات ضروری)، بر اساس مشخصات مندرج در جداول فوق به شرح متن گزارش، جمعاً برابر سه هزار و یکصد و نود میلیارد (۳/۱۹۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال معادل سیصد و نوزده میلیارد تومان جهت پایه مزایده برآورد و اعلام می گردد.

تعداد ۲۳ عکس از زمان بازدید در زیر نمایش داده شده است.

با تقدیم احترام - هیات کارشناسان رسمی دادگستری

علی فغانی



کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۵۵۰
رشته: راه و ساختمان

مهدی ملاپور سی سخت



مهدی ملاپور سی سخت
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۹۲۳
رشته: راه و ساختمان

پیمان جبیری



پیمان جبیری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۱۰
رشته: راه و ساختمان



هیات کارشناسان رسمی دادگستری
ارزیابی ملک ساختمان، خیابان بابک بهرامی واقع در تهران
پیمان جبیری - مهدی ملاپوری سخت - علی فغانی

شماره: ۰۳۰۷/ک ح - ۱۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۰۷

صفحه ۷ از ۸



علی فغانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۵۵۰
رشته: راه و ساختمان

مهدی ملاپوری سخت
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۹۲۳
رشته: راه و ساختمان

پیمان جبیری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۱۶۰۲
رشته: راه و ساختمان



هیات کارشناسان رسمی دادگستری
ارزیابی ملک ساختمان، خیابان بابک بهرامی واقع در تهران
پیمان جبیری - مهدی ملاپوری سخت - علی فغانی

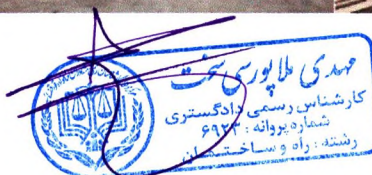
شماره: ۰۳۰۷/ک ح-۱۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۰۷

صفحه ۸ از ۸



کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۷۵۵۰
رشته: راه و ساختمان



پیمان جبیری
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۴۰
رشته: راه و ساختمان