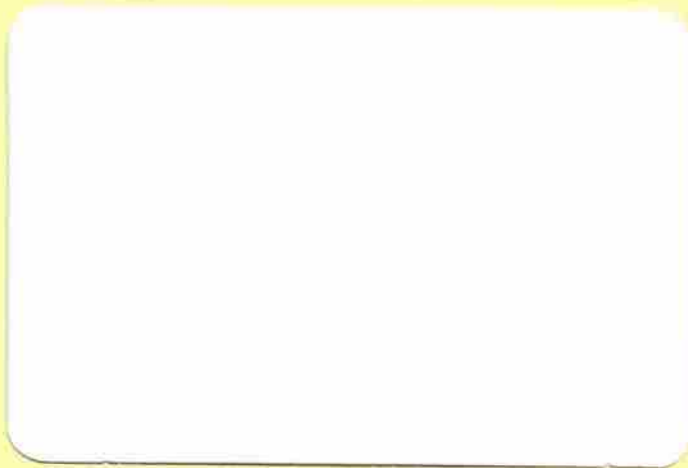


مؤسسه حسابرسی

# هوشیار ممینر

( حسابداران رسمی )



تهران ، انتهای گاندی شمالی ، پلاک ۸ ، طبقه ۵ ، واحد ۱۹ ، کد پستی : ۱۹۶۹۹۴۴۴۱۵  
تلفن : ۱۸-۸۸۲۰۹۸۱۷ ، نمابر : ۸۸۲۰۹۸۱۹ صندوق پستی : ۷۳۷۳-۱۴۱۵۵  
تهران ، خیابان آفریقا ، خیابان پدیدار ، ساختمان شهروز ، پلاک ۶۲ ، طبقه ۷ ، واحد ۷۲ ، کد پستی : ۱۵۱۸۸۳۳۶۵۳  
تلفن و نمابر : ۳۰ و ۸۸۸۸۶۲۲۹

[www.hma.ir](http://www.hma.ir)

[info@hma.ir](mailto:info@hma.ir)

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)

گزارش بازرش قانونی

به مجمع عمومی بطور فوق العاده

در اجرای مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت

شركت سرمايه گذاري ساختماني اعتماد گستر (سهامي عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الى ۲	گزارش بازرش قانونی
۱ الى ۵۰	گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومیه طور فوق العاده به همراه ضمايم پیوست



## گزارش بازرسی قانونی

به مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده صاحبان سهام  
شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)  
در اجرای مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت

۱) شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) طی مکاتبه ۱۴۰۴/ع/۱۴۳۹۲۹۸ مورخ ۹ آذر ماه ۱۴۰۴، معاملات با اشخاص وابسته و مشمول مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص مشارکت در ساخت و سرمایه گذاری با شرکت "توسعه بین الملل احد (سهامی خاص)" را جهت بررسی و اظهار نظر این موسسه به عنوان بازرسی قانونی درخواست نموده که نتایج بررسی این موسسه در خصوص معامله مذکور بشرح ذیل اعلام میگردد:

- شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ در مزایده مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ مشارکت در ساخت و سرمایه گذاری در دو واحد آپارتمان با کاربری مسکونی به مساحت تقریبی مجموعاً ۳۴۰ متر مربع (واقع در طبقه اول) شرکت نموده است که با پیشنهاد قیمت هر مترمربع یک میلیارد و پانزده میلیون ریال برنده مزایده مذکور شده است. در این خصوص شرکت اقدام به اخذ گزارش کارشناسی کارشناس رسمی دادگستری مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ با پیشنهاد هر متر مربع یک میلیارد و یک صد میلیون ریال اخذ نموده است که نشان دهنده خرید به پایین تر از قیمت گزارش کارشناسی می باشد. مضافاً طبق بند ۲-۳ قرارداد، سرمایه پذیر دو پیشنهاد به سرمایه گذار در خصوص پایان قرارداد ارایه نموده است:

- درخواست دریافت سهم شرکت به همراه سود محاسبه شده سالانه (۴۰ درصد از زمان ابلاغ اولین پرداخت).
- درخواست تخصیص نهایی واحد احداثی.

- طبق بند ۴ قرارداد مذکور معادل ۹۰ درصد قرارداد (مبلغ ۳۱۰،۵۹۰ میلیون ریال) در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ توسط سرمایه گذار در وجه شرکت سرمایه پذیر پرداخت شده و معادل همین مبلغ از شرکت سرمایه پذیر چک تضمین اخذ شده است.

۲) مطابق بررسی بعمل آمده، با توجه به ترکیب اعضای هیات مدیره شرکت مورد گزارش (سرمایه گذار) و گروه توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر) و با وجود سه عضو حقیقی هیات مدیره مشترک، مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری بابت معامله مذکور رعایت نگردیده است، همچنین این موسسه طی نامه مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ از شرکت مورد گزارش درخواست کارشناسی دیگری جهت بررسی صحت ارزش گذاری کارشناسی ملک را نموده که در پاسخ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۲، شرکت مورد گزارش با این موضوع مخالف نموده است. و طبق صورت جلسه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰

هیات مدیره هدف اصلی از این معامله کسب سود ۴۰ درصد تا پایان سال مالی ۱۴۰۴ اعلام نموده است. با توجه به موارد مطروحه این مؤسسه نتوانسته است ارزش منصفانه بودن معامله مذکور را تایید نماید.

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

۱۰ دی ماه ۱۴۰۴

(حسابداران رسمی)

محمد بهنام دانی مرزدهی

آرش گل محمدی

(شماره عضویت ۸۰۰۲۸۴)

(شماره عضویت ۰۰۲۹۳۴)



**گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده**  
**شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)**  
**شماره ثبت: ۲۵۸۷۶۲ | شناسه ملی: ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲**

موضوع: گزارش توجیهی و درخواست تصویب معامله با اشخاص وابسته (ماده ۱۲۹) مربوط به قرارداد مشارکت در ساخت دو واحد مسکونی در سندج در تاریخ: ۲۵ آذر ۱۴۰۴

به مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر، احتراماً، هیئت مدیره شرکت، گزارش ذیل را در خصوص معامله پیشنهادی با شرکت «توسعه بین الملل احد» ارائه و درخواست تصویب آن را به مجمع محترم دارد.

**بخش اول: شرح قرارداد و توجیه مالی**

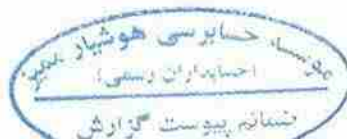
**• طرفین قرارداد:**

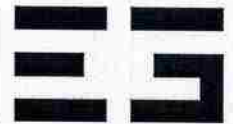
- سازنده / سرمایه پذیر: شرکت توسعه بین الملل احد (شماره ثبت: ۶۵۸۴۴۱).
- سرمایه گذار: شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (شماره ثبت: ۲۵۸۷۶۲).
- موضوع قرارداد: سرمایه گذاری این شرکت در احداث دو واحد آپارتمان مسکونی به مجموع مساحت تقریبی ۳۴۰ متر مربع، واقع در سندج، خیابان حسن آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶.
- مبلغ سرمایه گذاری: مبلغ ۳۴۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل سی و چهار میلیارد و پانصد و ده میلیون تومان).
- مدت و بازدهی: مدت قرارداد ۶ ماهه (تا تاریخ ۰۴/۰۲/۱۴۰۵) با نرخ سود تضمینی سالانه ۴۰٪.
- گزینه های سررسید:
  ۱. دریافت اصل سرمایه به همراه سود متعلقه.
  ۲. تحویل گرفتن واحدهای ساخته شده.
- تأکید راهبردی: تأکید اصلی شرکت در این معامله، بر کسب سود علی الحساب تضمینی و نقدشونده در بازه کوتاه مدت است.

**بخش دوم: پیشینه تصمیم گیری و توجیه راهبردی**

این معامله بر اساس یک تغییر راهبردی کلان و طی فرآیندی قانونی اتخاذ شده است.

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
اسطوره حسامی	ارغوان دباغی	شوان لائو قلعه پرداز	سمیوان رحمتی	پدرام شیخله





**گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده**  
**شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)**  
**شماره ثبت: ۲۵۸۷۶۲ | شناسه ملی: ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲**

- تغییر جهت گیری شرکت: به استناد نامه رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ خطاب به فراپورس ایران، این شرکت به صورت رسمی اعلام نموده که فاقد برنامه تبدیل به نهاد مالی بوده و مأموریت اصلی خود را در حوزه انبوه سازی و ساخت و ساز متمرکز کرده است.
- مصوبات مقدماتی هیئت مدیره:
  ۱. صورتجلسه شماره ۱۴۰۴/ع/۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۹: تصویب سیاست فروش بخشی از پرتفوی مالی و هدایت نقدینگی به سمت پروژه های ساختمانی زودبازده.
  ۲. صورتجلسه شماره ۱۴۰۴/ع/۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰: تصویب شرکت در مزایده عمومی پیش فروش واحدهای مسکونی در سنندج (مزایده شماره ۴۴۶۲).
- تأییدیه کمیته حسابرسی: گزارش کمیته حسابرسی این سرمایه گذاری را با رعایت شروطی (مانند اخذ تضمین بانکی) قابل تأیید دانسته است.

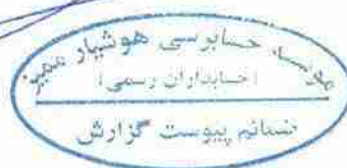
**بخش سوم: فرآیند مزایده و نتایج**

- شرکت با دریافت دعوتنامه رسمی مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۹، در مزایده مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ حاضر شد.
- به موجب نامه رسمی شرکت توسعه بین الملل احد مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵، شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر به عنوان برنده نهایی مزایده شناخته شد.

**بخش چهارم: جمع بندی و پیشنهاد نهایی**

- خلاصه منافع شرکت:
  ۱. کسب سود تضمینی کوتاه مدت.
  ۲. همسویی کامل با راهبرد جدید شرکت در ورود به پروژه های ساختمانی.
  ۳. حجم متناسب سرمایه گذاری نسبت به دارایی های شرکت.
  ۴. امکان خروج آسان از سرمایه گذاری در سررسید.

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
ارسطو حسامی	ارغوان دباغی	شوان لایق طبعه پرداز	سیوان رحمتی	پدرام شیخله



**گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده**  
**شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)**  
**شماره ثبت: ۲۵۸۷۶۲ | شناسه ملی: ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲**

**پیشنهاد هیئت مدیره:**

با توجه به موارد فوق و با عنایت به وابسته بودن طرف قرارداد، هیئت مدیره انجام این معامله را به نفع شرکت تشخیص داده و پیشنهاد می نماید مجمع عمومی فوق العاده، تصویب معامله مذکور را طبق ماده ۱۲۹ لایحه قانون تجارت مبذول فرماید.

و در آخر توضیحات تکمیلی هیئت مدیره در خصوص تصمیمات راهبردی: هیئت مدیره با تحلیل شرایط این قرارداد مشارکت در ساخت، به این جمع بندی رسیده است که با توجه به سود تضمینی و جذاب ۴۰ درصدی در بازه شش ماهه، و همچنین با لحاظ نمودن ریسک های ذاتی اجرای پروژه های ساختمانی (از جمله احتمال تأخیر در اخذ مجوزها یا تکمیل پروژه)، خروج نقدی از این سرمایه گذاری در سررسید و دریافت سود متعلقه، نفع اقتصادی قطعی، سریع تر و کم ریسک تری را برای شرکت به ارمغان می آورد. بر این اساس، تصمیم راهبردی هیئت مدیره، انتخاب گزینه دریافت نقدی در موعد مقرر خواهد بود، مگر آنکه شرایط بازار مسکن در آن زمان، تحویل فیزیکی واحدها را با سودآوری بالاتری همراه سازد.

این جهت گیری مالی، کاملاً همسو با تغییر استراتژی کلان شرکت است که طی آن، هیئت مدیره مصمم است فعالیت شرکت را به صورت تخصصی بر حوزه عملیات ساختمانی، انبوه سازی و سرمایه گذاری در پروژه های عمرانی متمرکز نماید و از هرگونه فعالیت در حوزه نهادهای مالی (مانند سبدگرداری یا تأمین سرمایه) خودداری کند. در راستای اجرای این استراتژی جدید و تأمین نقدینگی لازم برای ورود به پروژه های ساختمانی پیش رو، فرآیند فروش تدریجی پرتفوی مالی شرکت آغاز شده است. این فرآیند به صورت مرحله ای و با برنامه ریزی دقیق انجام پذیرفته و طی مدت کمتر از یک ماه به نتیجه رسیده است تا منابع مالی شرکت به سرعت در مسیر اصلی و موضوع اساسنامه آن قرار گیرد.

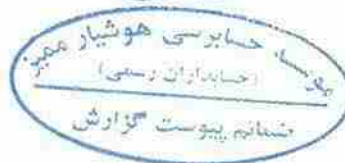
**فهرست پیوست های ضروری گزارش:**

۱. تصویر قرارداد مشارکت در ساخت.
۲. تصویر نامه رسمی شرکت به فراپورس ایران (مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷).
۳. تصویر صورتجلسات شماره ۱۴۰۴/ع/۷ و ۱۴۰۴/ع/۸ هیئت مدیره.
۴. تصویر دعوتنامه به مزایده و نامه اعلام نتیجه.
۵. گزارش کمیته حسابرسی داخلی
۶. تصویر آگهی مزایده در روزنامه رسمی.
۷. مدارک مالکیت و گزارش کارشناسی ملک.
۸. فتوکپی چک تضمین.

با احترام،

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
ارسطو جمالی	ارغوان دباغی	شولین لاو قلعه پرداز	سیوان رحمتی	پدرام شیخله

*(Handwritten signatures of the board members)*



فرم بازدید از ملک مزایده

اشخاص حقیقی

بدینوسیله اینجانب ..... فرزند ..... به شماره ملی .....

نشانی ..... شماره تماس .....

اشخاص حقوقی

بدینوسیله شرکت سرمایه گذاری ایرانی رستر به شماره ثبت ۲۵۸۷۶۲ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲ و کد اقتصادی ۱۱۱۱۱۹۱۸۹۶۲ به مدیر عاملی آقایان ..... و ..... در تاریخ ..... و در محل ..... به نشانی ..... مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۱ و شماره تماس ۰۲۱-۲۸۴۲۵۸۵۵

اعلام می نمایم ضمن بازدید و دریافت کلیه اطلاعات مربوط به مورد مزایده و اسناد مزایده پیش فروش دو واحد مسکونی در سنندج هرگونه ابهام احتمالی، پس از بازدید و پرسش و پاسخ از نمایندگان مزایده گزار برای اینجانب رفع گردیده و از تمامی شرایط بصورت کامل اطلاع دارم.

محل امضا

متعهد



شرکت سرمایه گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سهامی عام)

*[Handwritten signature]*



شماره جلسه	۱۴۰۲/ع/۹	شماره جلسه	صورتجلسه هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)
تاریخ و ساعت جلسه	۱۴۰۲/۰۷/۲۵-۱۴:۰۰		

امضاء	سمت	نام و نام خانوادگی	حاضرین جلسه
	رئیس هیات مدیره	ارسلو حسامی	
	نائب رئیس هیات مدیره	ارغوان دباغی	
	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	شوان لاو قلعه پرداز	
	عضو هیات مدیره	سیوان رحمتی	
	عضو هیات مدیره	پدرام شیخله	

عنوان	دستور جلسه
بررسی و تصویب شرکت در مزایده پیش فروش دو واحد مسکونی سنندج	

**مشروح مذاکرات:**

**۱. بررسی گزارش توجیهی :**

گزارش توجیهی کمیته نخبگان متشکل از آقایان محسن شعبانیان (کارشناس مالی)، محمد مهدی بهرامی نجات (کارشناس فنی) و یحیی مهزاد (کارشناس حقوقی) به شرح ذیل مورد تأیید هیئت مدیره قرار گرفت:

- توجیه اقتصادی پروژه با حداکثر قیمت ۱۰۱,۵۰۰,۰۰۰ تومان برای هر مترمربع
- قابل قبول بودن وضعیت فنی پروژه و استانداردهای ساختمانی
- قابل مدیریت بودن ریسک‌های حقوقی از طریق اخذ تضامین مناسب

**۲. تصویب حداکثر قیمت پیشنهادی :**

حداکثر قیمت پیشنهادی برای هر مترمربع مبلغ ۱۰۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال ( معادل صد و یک میلیون و پانصد هزار تومان) تعیین و تصویب گردید.

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
	ارغوان دباغی	شوان لاو قلعه پرداز	سیوان رحمتی	پدرام شیخله

تهران | میدان شیخ بهایی | پلاک ۲ | طبقه همکف | واحد E  
تلفن : ۰۲۱ ۲۸۴۶۵۸۵۰ | فکس : ۰۲۱ ۲۸۴۶۵۸۱۲  
www.Eetemad.Co | info@Eetemad.Co



**مصوبات جلسه**

**۳. تصویب سقف سرمایه گذاری :**

سقف کل سرمایه گذاری برای این پروژه مبلغ ۳۴۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل سی و چهار میلیارد و پانصد و ده میلیون تومان) مصوب گردید.

**۴. اختیارات واگذاری :**

به مدیرعامل شرکت اجازه داده می شود تا با رعایت موارد زیر اقدام نماید:

- انعقاد قرارداد با شرکت برنده مزایده
- انجام کلیه اقدامات قانونی مربوطه
- ارائه پیشنهاد قیمت در چارچوب مصوبات این صورتجلسه

**۵. شروط ضروری :**

هرگونه قرارداد منعقد می بایست حاوی موارد ذیل باشد:

- اخذ تضمین نامه بانکی معتبر از فروشنده
- شفاف سازی در مورد تعهدات تکمیل پروژه
- پیش بینی جریمه تأخیر معقول
- تعیین مرجع داوری مستقل

**۶. خودداری از اظهار نظر اعضای ذی نفع و ارجاع موضوع به کمیته حسابرسی**

پیرو بررسی طرح موضوع مزایده آقای ارسطو حسامی به جهت دارا بودن مصادیق ذی نفعی، بر اساس مقررات مربوطه در قانون تجارت از اظهار نظر و اخذ رأی در این خصوص خودداری نمودند، بر این اساس به منظور رعایت موارد قانونی و حفظ سلامت و شفافیت فرآیند تصمیم گیری، بررسی و اتخاذ تصمیم نهایی در مورد این پرونده، به کمیته حسابرسی و کمیته خبرگی محول گردید، که نظر کمیته خبرگی و کمیته حسابرسی به پیوست همین صورتجلسه می باشد.

**۷. رعایت مقررات سازمان بورس :**

کلیه فرآیندهای سرمایه گذاری و انعقاد قرارداد می بایست با رعایت کامل مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار انجام پذیرد.

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
	ارغوان دباغی	شوان لاقعه پرداز	سیوان رحمتی	پدرام شجله



## گزارش نهایی تیم ارزیابی: توجیه پذیری سرمایه گذاری در مزایده

### خلاصه مدیریتی:

با تحلیل همه جانبه اسناد، این مزایده از منظر اقتصادی و فنی دارای توجیه مناسب و فرصت سودآوری مطلوب ارزیابی می شود. اگرچه ریسک های حقوقی قابل توجهی شناسایی شد، اما قابل مدیریت و کنترل هستند. پیشنهاد می شود شرکت با رعایت تمهیدات و شروط پیشنهادی ذیل، در این مزایده شرکت نماید.

### ۱. تحلیل اقتصادی (کارشناس مالی - آقای محسن شعبانیان)

#### نقاط قوت و توجیه اقتصادی:

- قیمت پایه جذاب: قیمت پایه ۹۹۰ میلیون ریال برای هر مترمربع در منطقه حسن آباد سنندج، در مقایسه با قیمت های روز این منطقه، رقابتی و حتی پایین تر از قیمت بازار است. این امر حاشیه سود ایمنی مناسبی ایجاد می کند.

- پتانسیل سودآوری بالا: با برآورد محافظه کارانه از رشد ۲۰٪ تا ۳۰٪ بازار مسکن در افق ۶ تا ۱۲ ماهه، پتانسیل سود ناخالص بین ۶۷,۰۰۰ تا ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریالی برای سرمایه گذاری حدود ۳۴۰,۰۰۰ میلیون ریال وجود دارد.

- نقدشوندگی مناسب: واحدهای مسکونی در سنندج، به ویژه در مناطق در حال توسعه مانند حسن آباد، از نقدشوندگی نسبتاً خوبی برخوردار هستند.

- جذابیت در برابر تورم: سرمایه گذاری در ملک به عنوان یک دارایی مشهود، پوشش مناسبی در برابر تورم بوده و ارزش سرمایه را حفظ می کند.

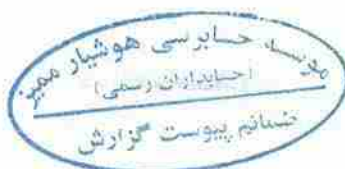
- سرمایه گذاری با ریسک پایین: حفظ اصل سرمایه و سود ۴۰ درصد سالیانه به عنوان حداقل سود دریافتی

#### پیشنهاد مالی و راهبرد پیشنهاد قیمت:

- حداکثر قیمت مجاز برای پیشنهاد: ۱,۰۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ازای هر مترمربع (حداکثر ۲.۵٪ بالاتر از قیمت پایه) که با توجه به امکان خروج مشارکت در حالت عودت اصل و سود سرمایه، رقم بالاتر جذابتر است.

- سقف سرمایه گذاری نهایی: ۳۴۵,۱۰۰ میلیون ریال (۳۴۰ متر × ۱۰۱ میلیون)

- هدف گذاری: کسب پروژه با قیمتی بین ۱,۰۲۰ تا ۱,۰۵۰ میلیون ریال برای هر متر، که بازدهی مورد انتظار را به بیش از ۲۵٪ افزایش می دهد.



۲. تحلیل فنی (کارشناس فنی - آقای محمد مهدی بهرامی لجات)

مشخصات فنی قابل قبول و نقاط قوت:

- اسکلت اجرا شده: پروژه از مرحله حساس اسکلت‌بندی عبور کرده که بخش عمده‌ای از ریسک‌های اجرایی را کاهش می‌دهد.  
- مصالح باکیفیت: استفاده از مصالحی مانند دیوار 3D پنل و UPVC برای پنجره‌های دوجداره، درب ضد سرقت، سرامیک با ابعاد استاندارد و لوله‌کشی PPRC نشان از دقت در انتخاب مصالح دارد.  
- تأسیسات استاندارد: نقشه‌های تأسیسات برق و مکانیک مطابق با مقررات ملی ساختمان طراحی شده و سیستم اعلام و اطفای حریق به خوبی پیش‌بینی شده است.  
- برنامه زمان‌بندی واقع‌بینانه: برنامه ۶ ماهه برای تکمیل نازک‌کاری و تأسیسات برای چندین پروژه‌ای کاملاً قابل دستیابی به نظر می‌رسد.  
- نتیجه‌گیری فنی: از نظر فنی، پروژه کاملاً استاندارد و قابل دفاع است و هیچ نشانه‌ای از کاستی جدی در طراحی و مشخصات فنی آن مشاهده نشد.

۳. تحلیل حقوقی (کارشناس حقوقی - آقای یحیی مهزاد)

ریسک‌های شناسایی شده و راهکارهای مدیریت آن:

با توجه به تضمین اصل سرمایه، قرارداد کم ریسک بوده اما با این حال، حداقل ریسک‌ها نیز با اقدامات فعالانه کاملاً قابل کنترل هستند:

ریسک الحاقیه و شرکت "گروه توسعه بین الملل احد":

- راهکار: با استناد به شناسه ملی معتبر "گروه توسعه بین الملل احد" به عنوان مزایده‌گزار اصلی، می‌توان اخذ "چک صیادی بانکی" یا "سفته ضمانت اجرای تعهدات" را مستقیماً از این شرکت درخواست کرد. این تضمین باید کل مبلغ پیش‌پرداخت و خسارات ناشی از عدم تکمیل پروژه را پوشش دهد. این اقدام، ریسک حضور واسطه را خنثی می‌کند.

ریسک شروط یکطرفه در قرارداد مزایده (فروش با اوصاف موجود):

- راهکار: پیش از ارائه پیشنهاد قیمت، یک الحاقیه یا اصلاحیه به پیش‌نویس قرارداد پیشنهاد می‌شود که در آن:

- فروشنده متعهد می‌شود پروژه را مطابق با نقشه‌ها و مشخصات فنی بیوست شده تکمیل نماید.
- حکم شرط "فروش با اوصاف موجود" به طور کامل حذف یا مشروط به تکمیل پروژه می‌شود.
- جریمه تأخیر معقول (مثلاً ۲٪ به ازای هر ماه تأخیر) برای فروشنده در نظر گرفته می‌شود.

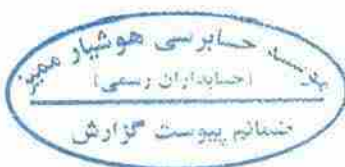
ریسک داوری:



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان

اقتصاد

(سهوا، ص. ۹۸)



-راهکار: پیشنهاد می شود مرجع حل اختصار به یک مرکز داوری مستقل و معتبر (مانند مرکز داوری اتاق بازرگانی تهران) تغییر یابد. نتیجه گیری حقوقی: با در دست داشتن تضمین بانکی معتبر و اصلاح محدود شروط قراردادی (که با توجه به قیمت پایه جذاب، احتمال پذیرش آن توسط فروشنده وجود دارد)، ریسک حقوقی این معامله تا سطح قابل قبولی کاهش می یابد.

جمع بندی و پیشنهاد نهایی تیم به هیئت مدیره

این مزایده یک فرصت سرمایه گذاری با توجیه اقتصادی و فنی بالا است. ریسک های حقوقی آن با ابزارهای متعارف حقوقی و مالی قابل مهار هستند.

پیشنهاد رأی: موافقت مشروط

شروط لازم برای سرمایه گذاری نهایی:

۱. اخذ چک صیادی بانکی یا سفته تضمین شده از شرکت "گروه توسعه بین الملل احد" برابر مبلغ پیش پرداخت.
۲. الحاق بند تعهد به تکمیل پروژه مطابق نقشه ها و مشخصات فنی و حذف یا تعدیل شرط فروش "با اوصاف موجود" در قرارداد نهایی.
۳. شرکت در مزایده با حداکثر قیمت ۱۰۰۱۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال برای هر متر و هدف گذاری برای کسب پروژه با قیمت پایین تر
۴. با توجه به پیشنهاد دوم شرکت سرمایه گذاری بین المللی احد در خصوص ارائه ۴۰٪ سود سالیانه در صورت خروج از قرارداد در صورت انصراف از تحویل، این قرارداد در هر صورت سود ده می باشد.

با رعایت این شروط، این سرمایه گذاری نه تنها پرریسک نیست، بلکه می تواند به یک موفقیت مالی و نمونه ای از مدیریت ریسک فعال برای شرکت تبدیل شود.

آقای یحیی مهزاد  
۱۴۰۲

آقای محمد مهدی بهرامی نجات

آقای محسن شعبانیان

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی  
اعتماد گیتی

مجلس خبرگان  
مجلس خبرگان  
مجلس خبرگان

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۰۶

شماره: ۱۴۰۴/۱۱۲

پیوست: دارد

### شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)

با سلام و احترام،

با توجه به برگزاری مزایده عمومی در تاریخ ۵ مهر ۱۴۰۴، به استحضار می‌رساند که بر اساس صورتجلسه هیئت مدیره و گزارش کارگزار رسمی مزایده، شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی خاص) به عنوان برنده نهایی این مزایده شناخته شد.

اینک در راستای تکمیل فرآیند و عقد قرارداد، لازم است مدارک ذیل در اسرع وقت و حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۸ تقدیم این شرکت گردد:

- ۱- کپی مصدق اساسنامه و آخرین تغییرات آن
- ۲- کپی مصدق روزنامه رسمی شرکت و آخرین تغییرات مدیریتی
- ۳- کپی شناسنامه و کارت ملی اعضای دارای حق امضا
- ۴- فرم مشخصات کامل شرکت که به امضاء ذی‌صلاح رسیده باشد

متعاقب دریافت و بررسی مدارک فوق، اطلاعات تکمیلی و مراحل بعدی انجام معامله، متعاقباً ابلاغ خواهد شد.

با احترام

مدیر عامل شرکت توسعه بین‌الملل احد

گروه  
توسعه  
بین الملل  
آحد



کدپستی: ۱۹۹۳۸۸۳۵۹۹  
تلفن: ۰۲۱۸۸۲۱۱۲۰۴  
فکس: ۰۲۱۲۸۴۲۵۸۱۲

شرکت سهامی خاص ش.ت. ۶۵۸۴۴۱  
تهران | میدان شیخ بهایی | برج  
صدف | طبقه همکف | واحد ۵

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۲۷  
شماره: ۰۲۴/۲۱۹/۶۸۲۷  
پوست: دارد

بسم تعالی



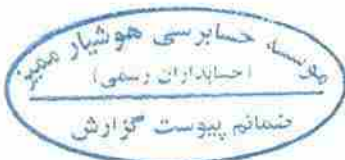
## مدیر عامل محترم شرکت توسعه بین الملل احد

سلام علیکم

با احترام، عطف به نامه شماره ۱۴۰۴/ع/۱۱۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۴ شرکت توسعه بین الملل احد در خصوص ارزیابی ملک مذکور پیرو معرفی کارشناس، گزارش کارشناسی (آقای صالح مرادی نیا) به شماره شناسه ۲۱۴۲۷۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ با دستمزد کارشناسی به مبلغ ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به حضور تقدیم می‌گردد. قابل ذکر است با عنایت بر انتخاب کارشناس از طرف ارگان متقاضی، لذا تایید صحت و سقم گزارش کارشناسی بر عهده کارشناس محترم (آقای صالح مرادی نیا) میباشد و این مرکز در خصوص گزارش انجام شده هیچ گونه مسئولیتی نخواهد داشت.

سازمان پژوهش‌های کاربردی  
رئیس مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان  
کردستان

شعبه: خیابان سعدی (ادب) کوچه پرنست بنب شرکت تعاونی تأکیرانی شنج واحد ۱۰ کد پستی: ۶۶۱۷۶۵۵۶۳۴۴ تلفن: ۰۸۷۳۳۴۲۱۸۲۸- فکس: ۰۸۸۳۳۴۶۸۱۹۲-





به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۲۷

شماره: ۲۱۴۲۷۱

نسخه: ۱، ۱

پوسته: ندارد

### گزارش کارشناسی گروه بین المللی احد

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۸۲۱/۲۲۵۲۶۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۱، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۱ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

#### ریاست محترم مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان کردستان

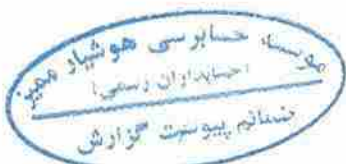
با سلام

احتراماً در خصوص اجرای قرار کارشناسی مورد درخواست گروه بین المللی توسعه احد، موضوع نامه شناسه شماره ۲۲۵۶۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۱ و نامه شماره ۱۴۰۴/ع/۱۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۴ مبنی بر ارزیابی و قیمت گذاری یک متر مربع از طبقه اول ساختمان در دست احداث توسط شرکت ساختمانی عامر مستقل موسوم به ساختمان "اریحا" به عرض می رساند که در معیت نماینده شرکت آقای میهنی از محل ساختمان به آدرس سنندج-خیابان حسن آباد-کوچه نسترن، بازدید نموده و نتیجه بصورت خلاصه ذیل تقدیم می گردد.

ساختمان با کاربری مسکونی، بصورت شش طبقه مسکونی هر طبقه دو واحد و یک طبقه پارکینگ، تحت پلاک ثبتی ۷۳ فرعی از ۱۳۳۹ اصلی بخش سه منطقه دوثبتی سنندج، با مساحت عرصه ۴۸۰ متر مربع، به آدرس سنندج- خیابان حسن آباد- کوچه نسترن- کدپستی ۶۶۱۷۴۱۴۷۴۴ است. موقعیت قرار گیری در محله مرغوب، مرکز شهر با دسترسی آسان و نزدیک به میدان اصلی شهر سنندج (میدان آزادی) و خیابانهای اصلی پاسداران و حسن آباد، که بصورت پیاده با مدت زمان طی مسیر چند دقیقه و دسترسی نزدیک به مراکز پزشکی و بیمارستان، مراکز اصلی خرید شهر، بانک ها و کلینیک ها و سایر مراکز خرید است. اسکلت ساختمان مذکور بتن آرمه و عرصه بصورت سه نبش و ساختمان از چهار جهت دارای نورگیری مستقیم است. طبقه مورد نظر جهت ارزیابی، طبقه اول ساختمان بوده که بصورت دو واحد مسکونی به مساحت مندرج در نقشه های معماری مصوب، شامل یک واحد ۷۴/۱۷۵ متر مربعی و یک واحد ۱۶/۱۶۸ متر مربعی به انضمام تراس، تمامی واحد های ساختمان سه خوابه، یکی از خواب ها مستر، هر واحد مسکونی دارای دو واحد پارکینگ در طبقه همکف، فضای لابی و حیاط مشاع مشجر، می باشد. سیستم سرمایشی و گرمایشی داکت اسپلیت، سیستم آب گرم پکیج فرولی و آسانسور از مارک لوییس آمباربا می باشد. باتوجه به موقعیت مرغوب ملک مذکور، در صورت بکاربردن مصالح لوکس و بسیار مرغوب در نازک کاری و تاسیسات ساختمان و اجرای نمای مرغوب طراحی شده، این ساختمان نسبت به سایر ساختمان های سطح شهر از مرغوبیت و قیمت بالاتری برخوردار خواهد بود.

اینجانب صالح مرادی نیا کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناسی بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

صالح مرادی نیا





به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۲۷

شماره: ۲۱۲۱۷۱

سازمان: ۱۰۱

پست: ۵۱۵

قیمت هر متر مربع از واحد های تکمیل شده طبقه اول این ساختمان ، با توجه به اوصاف صدرالذکر ، موقعیت، دسترسی، مساحت، مرغوبیت و سایر عوامل موثر در قضیه ، یک میلیارد و یکصد میلیون ریال (یکصد و ده میلیون تومان) تعیین و برآورد می گردد. / با کمال احترام

کل ارزش کارشناسی

۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف یک میلیارد و یکصد میلیون ریال

حق الزحمه کارشناسی

۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف پنجاه میلیون ریال



کد رهگیری:  
۷۸۴۵۱۴۷۷۱۹۵۲

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی



اینجانب صالح مرادی نیا کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناسی بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

صالح مرادی نیا

صفحه ۲ از ۲



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵

## کمیته حسابرسی

موضوع: سرمایه‌گذاری توسط شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در احداث ششدانگ دو واحد آپارتمان با کاربری مسکونی به مساحت تقریبی ۳۴۰ متر مربع، واقع در طبقه اول می‌باشد. این واحد در حال ساخت توسط سازنده بر روی یک قطعه زمین ملکی به شماره فرعی ۷۳ اصلی ۱۳۳۹ و آدرس: سنندج، خیابان حسن‌آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶

### مقدمه

کمیته حسابرسی با استناد به اسناد مزایده (شامل شرایط مزایده، پیش‌نویس قرارداد، مشخصات فنی و برنامه زمان‌بندی)، قرارداد مشارکت در ساخت منعقد شده با شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر، و اطلاعات مالی شرکت (جمع دارایی‌های ۴۳۷,۴۳۲ میلیون ریال)، بررسی جامع زیر را ارائه می‌نماید.

### ۱. ارزیابی نسبت مزایده به دارایی‌ها و سطح اهمیت

- جمع دارایی‌های شرکت: ۴۳۲,۰۵۴ میلیون ریال
- مبلغ پایه مزایده: ۳۳۶,۶۰۰ میلیون ریال (بر اساس قیمت پایه ۹۹۰ میلیون ریال برای هر مترمربع و مساحت ۳۴۰ مترمربع).
- حداکثر سرمایه‌گذاری مجاز (طبق گزارش ارزیابی): ۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.
- نسبت مبلغ پایه مزایده به دارایی‌ها: ۷۸٪
- نسبت حداکثر سرمایه‌گذاری به دارایی‌ها: ۷۸٪

### نتیجه کمیته:

با توجه به نسبت‌های محاسبه‌شده (بالای ۷۰٪)، این معامله در حوزه با اهمیت کامل بالاتر طبقه‌بندی می‌شود. افشای کامل در صورت‌های مالی الزامی است.

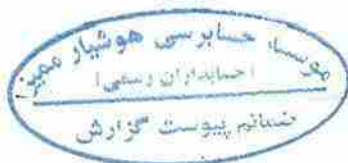
### ۲. تحلیل ریسک‌های حقوقی و قراردادی

#### الف) ریسک‌های شناسایی‌شده در اسناد مزایده:

- اختیار لغو مزایده توسط فروشنده: فروشنده بدون ذکر دلیل می‌تواند مزایده را لغو یا پیشنهادها را رد کند.
- سلب حق اعتراض متقاضیان: شرکت‌کنندگان با امضای اسناد، حق هرگونه اعتراض را سلب می‌کنند.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سهامی عام)



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵

**ب) ریسک‌های قرارداد مشارکت:**

- سود تضمینی ۴۰٪: این سود میتواند ریسک حاصل از لغو قرارداد را به شدت کاهش دهد و در هر شرایط سرمایه گذاری دارای سود حداقل ۴۰٪ می باشد.
- در ضمن این قرارداد به علت تضمین اصل سرمایه توسط سرمایه پذیر و همچنین دارا بودن حداقل ۴۰٪ سود علی الحساب در هر شرایط و به جهت عدم امکان لغو یکطرفه قرارداد توسط سرمایه پذیر و عدم الزام سرمایه گذار به مدت تمدید مشارکت فاقد هرگونه ریسک بارزی می باشد.

**۳. الزامات افشا در صورت‌های مالی**

- با توجه به ماده ۱۶ استاندارد حسابداری شماره ۱ (افشای اطلاعات در صورت‌های مالی) و ماده ۸ استاندارد حسابداری شماره ۲۲ (افشای ابزارهای مالی)، موارد زیر باید در یادداشت‌های همراه افشا شود:
- افشای کمی و کیفی معامله:
- مبلغ سرمایه‌گذاری: ذکر مبلغ پایه (۳۳۶,۶۰۰ میلیون ریال) و حداکثر سرمایه‌گذاری مجاز (۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال).
- نسبت به دارایی‌ها: درج نسبت ۷۸٪
- شرح ماهیت معامله: توضیح درباره ترکیب مزایده و قرارداد مشارکت.

**۴. جمع‌بندی و توصیه‌های نهایی**

**نظر کمیته:**

مشروط به رعایت موارد زیر قابل تأیید است:

**۱. افشای کامل در یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی:**

- ذکر دقیق مبالغ، نسبت‌ها، و کیفیات معامله.
- تشریح ریسک‌های شناسایی شده و راهکارهای مدیریت آن.



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵

۲. اخذ تضمین نامه بانکی از فروشنده:

• تضمین باید از یک بانک معتبر صادر شود.

۳. درج شروط سود تضمینی ۴۰٪ علی الحساب قرارداد مشارکت:

• شرط سود تضمینی حداقل ۴۰٪ علی الحساب در قرار اعمال شود.

۴. رعایت سقف سرمایه گذاری:

• عدم تجاوز از حداکثر مبلغ ۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.

۵. نظارت مستمر توسط واحد حسابرسی داخلی:

• پایش مراحل اجرای پروژه و تحقق اهداف زمان بندی.

هشدار نهایی:

• عدم رعایت هر یک از شروط فوق، موجب بررسی مجدد کمیته حسابرسی خواهد شد.

امضاء:

• رئیس کمیته حسابرسی

• اعضای کمیته

• ۱- کارشناس مالی

• ۲- کارشناس حقوقی

• ۳- کارشناس فنی

آقای علی زارعی

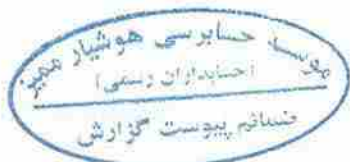
آقای علی زارعی

آقای یحیی مهزاد

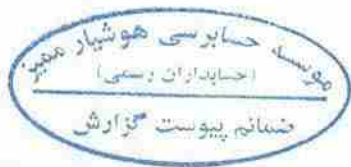
آقای شوان لاو قلعه پرداز



شرکت سرمایه گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سهام عام)



- پیوست شماره ۱- جدول محاسبات مربوط به سهم شرکت طرفین
- پیوست شماره ۲- مشخصات فنی و وندور لیست، نقشه های اجرایی، جداول زیر بنا و نازک کاری
- پیوست شماره ۳- سند تعهدی سازنده
- پیوست شماره ۴- پیش پروانه ساختمانی
- پیوست شماره ۵- جدول ساختار شکست
- پیوست شماره ۶- برنامه زمانبندی
- پیوست شماره ۷- بیمه نامه ها



پروانه ساختمانی	شماره فنی راداد	حسرو تاسیسی	فواصل معززه	شاهد ۱	شاهد ۲	تاریخ حسابی
				 سید حسین لاری ۲۷۲۱۲۸۶۵۴۹	 ۲۷۲۱۲۸۶۵۴۹	



پوشش کف:		
درجه یک از نوع تبریز - هرمس - پاسارگاد - پالرمو	سرامیک ایرانی اسلب ۱۵۰	اتاق ها، راهروهای داخلی و ورودی، آبنماخانه
درجه یک از نوع تبریز - هرمس - پاسارگاد - پالرمو	سرامیک ایرانی	سرویس (توالت، دستشویی، حمام)
از نوع درجه یک و مورد تایید مالک	موزاییک ایرانی	دام
درجه یک از نوع تبریز - هرمس - پاسارگاد - پالرمو	سنگ یا سرامیک	لاهی
سنگ گرانیت مروراید مشهد یا مشابه درجه یک	سنگ گرانیت مروراید مشهد (طرح و رنگ سنگ مطابق نظر مالک)	سرویس بله
سنگ گرانیت مروراید مشهد یا مشابه درجه یک	سنگ گرانیت مروراید مشهد مناسب با سنگ بله	یاغرد و خریشته

عایق رطوبتی:		
عایق پیش ساخته درجه یک فویل دار، از نوع ایزوگام شرق، مرجان دلچان، سپهر گستر دلچان، سامان دلچان و یا مشابه مورد تایید مالک	ایزوگام یا بازگستر حداقل ۴۰ سانتیمتر بر روی دیوار جان پناه	بام
عایق پیش ساخته درجه یک فویل دار، از نوع ایزوگام شرق، مرجان دلچان، سپهر گستر دلچان، سامان دلچان و یا مشابه مورد تایید مالک	ایزوگام استاندارد کف و بدنه تا ارتفاع حداقل ۴۰ سانتیمتر (محل اتصال به شیرالات و محل عبور لوله ها باستی معجز عایق شود)	سرویس (توالت، دستشویی، حمام) و تریس و آشپزخانه
عایق پیش ساخته درجه یک فویل دار، از نوع ایزوگام شرق، مرجان دلچان، سپهر گستر دلچان، سامان دلچان و یا مشابه مورد تایید مالک	ایزوگام استاندارد	گرمی جنبی

درب ها:		
از نوع مصالح درجه یک و مورد تایید مالک	صد سرعت، با ارتفاع ۲۰۴ تا کاور چهار جوب mdf	ورودی واحد
از نوع مصالح درجه یک و مورد تایید مالک	درب HDF ایرانی یا برقی آلات ارتفاع ۲۰۴ تا کاور چهار جوب mdf	اتاق ها
از نوع مصالح درجه یک و مورد تایید مالک	درب HDF ایرانی ضد آب یا برقی آلات	سرویس (دستشویی، حمام)
از نوع مصالح درجه یک و مورد تایید مالک	درب فابری لوردار به همراه رنگ روغن	اتاق دستبسات و آشپزی و بام

پوریا انجمنی	مختار غنی راد	مسئول مالی	فواک معرانه	شاهد ۱	شاهد ۲	ارشد حسابی

کتابخانه حسابرسی هوشیار ممیز  
 احسان ازان رسمی  
 نشانم پیوست گزارش

ترابری	درب UPVC	سانبل، انزو و یا برند مشابه مورد تایید مالک
ورودی تقویت ساختمان	درب فلزی	از نوع مصالح درجه یک و مورد تایید مالک
ورودی ماشین رو	کرکره سنگی یا رول آب	از نوع مصالح درجه یک و مورد تایید مالک
بنجرده	از نوع UPVC ایرانی	سانبل، انزو و یا برند مشابه مورد تایید مالک

۳- مشخصات تجهیزات و تاسیسات مکانیکی:

لوله و اتصالات	تهیه و اجرای کامل مجموعه لوله های فاضلاب، پوش قیمت سابلست یا مشابه	برند استاندارد
	تهیه و اجرای کامل لوله های آب سرد از لوله پی پروپنیل پنج لایه ایرانی یا مشابه	برند استاندارد
	تهیه و اجرای کامل لوله های آب گرم مشرقی از لوله های پی پروپنیل پنج لایه یا مشابه	برند استاندارد
	تهیه و اجرای لوله های سیستم گرمایشی از لوله های PPRC و یا کابری با پی	برند استاندارد
سیستم گرمایش	تهیه و اجرای کامل سیستم گرمایش مطبق یا نقشه های معموب، سیستم گرمایش واحدها یکجک ۳۶۰۰۰ به صورت مستقل در هر واحد.	برند ایران رادیاتور، بوتان و برند مشابه ایرانی مورد تایید مالک
رادیاتور	رادیاتور بتنی	برند ایران رادیاتور، برند مشابه ایرانی مورد تایید مالک
سیستم سرمایش	اجرای کف، دیو ساختمانی جهت سیستم سرمایش اعم از گنابل گسی - درجه و انتظار لوله مسی	
لوازم بهداشتی	شامل سنگ توالت ایرانی و کفپوش پلاستیکی با ظرفی استاندارد از نوع ایرانی و فرنگی	برند استاندارد
لوازم بهداشتی	شیر آلات، و روشویی	رحشید، رهاب، راهو یا برند استاندارد
تاسیسات دفع فاضلاب و آب باران	تهیه و اجرای کامل کلیه مجموعه لوله کشی فاضلاب ساختمان و اتصال به سیستم فاضلاب شهری و اجرای چاه آب باران و منبول مورد نیاز مطابق جزئیات ساینل نقشه مهندسی و بر اساس نقشه های مصوب تاسیسات مکانیکی	

مشاور مهندسان مشاوران مهندسی

پوریا ادهمی | محسن تقی زاده | خسرو حسینی | قوام معز زاده | شاهرخ | شاهرخ ۲ | حسابرسی هوشیار

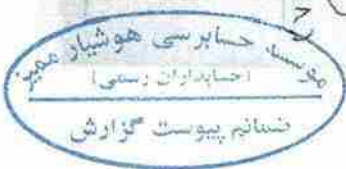
۲۷۲۱۲۵۶۵۴۹

حسابرسی هوشیار  
احسابداری رسمی  
تسهیل پیوست گزارش

برند استاندارد	گیراس - اثنای به ارتفاع و ظرفیت حداکثر ممکن	آسانسور
<b>۴- مشخصات تجهیزات و تاسیسات برقی:</b>		
سیستم اعلام حریق، ریتکس، آریاک یا سنس	تهیه و اجرای کامل مصالح و تجهیزات مربوط به آتش نشانی از نوع استاندارد مطابق نقشه های معموب و دارای تاییدیه سازمان آتش نشانی (نوع سیستم اعلام حریق از نوع متعارف می باشد)	سیستم اعلام و اطفاء حریق
سیم و کابل: برتو الکتریک، البرز صنعت یا برند استاندارد دیگر کلید و بریز: ایران الکتریک یا دلید یا برند استاندارد دیگر	سیم برقی، تلفس و تجهیزات آتین مرکزی از نوع ایرانی کابل کشی، تابلو برقی ورودی و داخل واحد مسکونی همراه با کلید مسناتوری و کلید و بریزها از نوع ایرانی	سیستم برقی، تلفس و آتین مرکزی
پارس شعاع نوس، ایلد یا برند استاندارد دیگر	سریج و لامپ کم مصرف (LED) یا (SMD) در کلبه فضاهای ساختمان مطابق با نقشه های معموب و دارای استاندارد و حداقل سنس ماه کوارتنی	روشنایی و چراغ ها
سیماران	صوتی ایرانی	دریازکی
برند درجه یک مورد تایید مالک	PVC ایرانی استاندارد	لوله ها و قوطی کلید برقی
دنا، ایران الکتریک، پارس فانال		کلید اتوماتیک و مسناتوری



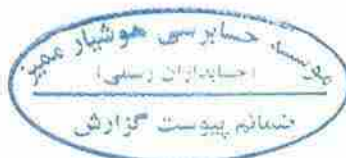
پیرا ادمی	مختار شی راده	معموب دانسی	نواد معزاده	شاهد ۱	شاهد ۲	معموب دانسی





### شناسنامه هویتی پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی

شناسه ملی		ثبت کننده شخصیت حقوقی	
۱۴۰۱۴۷۷۱۷۲۰		سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	
نام شخصیت حقوقی		تاریخ آخرین به روز رسانی	تاریخ تاسیس
گروه توسعه بین الملل احد		۱۴۰۴/۰۷/۱۵-۱۰:۱۲	۱۴۰۴/۰۷/۱۵
اداره کل		شماره ثبت	نوع شخصیت حقوقی
اداره کل ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری		۶۵۸۴۴۱	شرکت سهامی خاص
وضعیت شخصیت حقوقی	وضعیت شناسه ملی	واحد ثبتی	
فعال	معتبر	اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران	
محل اقامت قانونی			کد پستی
استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، ونک، کوچه کارخانه، خیابان ده ونک، پلاک ۲-۲، برج س صدق، طبقه ۴			۱۹۹۳۸۸۳۵۹۶





## مجتمع مسکونی اریحا - سنندج



[www.AmerMostaqel.com](http://www.AmerMostaqel.com)  
[info@AmerMostaqel.com](mailto:info@AmerMostaqel.com)  
[t.me/MostaqelGroup](https://t.me/MostaqelGroup)

۱۹۹۳۸۸۳۵۹۸  
۰۲۱۲۸۴۲۵۸۱۱  
۰۲۱۲۸۴۲۵۸۱۲

کدپستی  
تلفن  
فکس

شرکت سهامی خاص ش.ت. ۴۸۵۹۰۰  
تهران | میدان شیخ بهایی | برج  
مدف | طبقه همکف | واحد ۶

## دعوت نامه رسمی پیش خرید پروژه مسکونی اریحا - سنندج

محترم،

سرکار خانم / جناب آقای

با سلام،

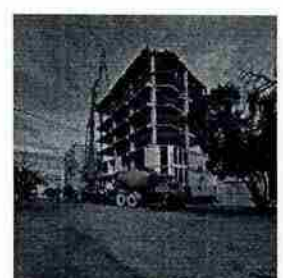
در آستانه آغاز مرحله رسمی پیش فروش پروژه منحصر به فرد «اریحا رزیدنس» در سنندج، مفتخریم که از شما—به عنوان یکی از ثبت نام کنندگان اولیه—دعوت نماییم تا کامی استثنایی در تملک یک واحد ممتاز در این مجموعه بردارید.

### اریحا رزیدنس؛ تعریفی نو از سکونت فاخر

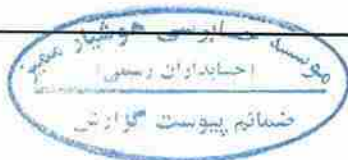
پروژه «اریحا» با الهام از معیارهای روز معماری مدرن و تلفیق آن با اصالت ساخت، تجربه‌ای بی نظیر از آرامش، امنیت و پرستیژ را برای ساکنین خود رقم می‌زند:

- ورودی فاخر با درب ورودی پیووت
- ورودی اختصاصی به هر واحد از راه پله و آسانسور با توقف مستقیم؛ بدون پاکرد اشتراکی با سایر واحدها در هر طبقه.
- سازه بتنی قاب خمشی با مقاومت بالا در برابر زلزله
- نمای ترکیبی سنگی با بهترین کیفیت و خطوط مینیمال طراحی شده برای اقلیم کوهستانی سنندج.
- لابی ورودی لوکس
- نگهبانی ۲۴ ساعته
- سیستم مانیتورینگ و دوربین مدار بسته
- طراحی داخلی با متریال فاخر
- آسانسور هوشمند با دسترسی رمزار به هر واحد
- پنجره‌های قدی با نورگیر سه جهته و چشم انداز وسیع
- امکان درخواست طراحی و اجرای آشپزخانه فول فرنیس با تجهیزات مدرن، کابینت‌های تمام چوب، و کانتر جزیره.
- سرویس مستر با وان، دوش بارانی، شیرآلات برند
- سیستم سرمایش و گرمایش مستقل، عایق صوتی بین دیوارها، درب ضد سرقت و کف پوش‌های ممتاز درجه یک.
- روف گاردن اختصاصی برای استفاده عمومی ساکنین با باریکیو و فضای نشیمن و چشم انداز بی نظیر.





ردیف	امکانات پروژه مجتمع مسکونی اریحا سندج
1	سیستم سرمایشی و گرمایشی داکت اسپلیت با کویل آبگرم با قابلیت تنظیم و کنترل دقیق دمای آسایش و فیلتراسیون هوای داخل به منظور افزایش کیفیت هوای داخل
2	سیستم آبرسانی شامل منبع ذخیره آب و بوستر پمپ دور متغیر شفت استیل با قابلیت تنظیم و کنترل فشار آب مطلوب در تمام واحدها و ذخیره آب کافی به اندازه مصرف یک شبانه روز
3	استفاده از بهترین و به روزترین شیرآلات توکار و توالت فرنگی وال هنگ (wall hung)
4	دارای سیستم هوشمند (BMS) با قابلیت کنترل و تنظیم از راه دور سیستم روشنایی فضاها، سیستم گرمایشی و سرمایشی، سیستم صوت، پرده ها، درب های ورودی و ...
5	دارای دستگیره درب هوشمند و اثر انگشتی
6	دارای سیستم برق رسانی فول اضطراری (Emergency) و پشتیبانی ۲۴ ساعته و بی نیاز از شبکه برق شهری
7	دارای سیستم اینترنت پر سرعت فیبر نوری
8	استفاده از اگزاست فن های In-Line و نصب در پشت بام به منظور افزایش کیفیت تهویه هوای سرویس ها و حذف سر و صدای ناشی از فن ها در داخل ساختمان
9	دارای سیستم صوت یکپارچه در کل فضاهای داخلی
10	دارای سیستم ماهواره مرکزی
11	دارای سیستم امنیتی و حفاظتی شامل دزدگیر، دوربین مدار بسته تحت شبکه، لابی من و درب های ضد سرقت
12	روف گاردن (Roof Garden) با ویوی شهر
13	آسانسور روم لس (MRL) با امکان توقف در خرپشته، کابین فوق لاکچری، متریال و قطعات آلمانی و مجهز به سیستم Blackout
14	دارای سیستم اعلام حریق و اعلام نشت گاز
15	دارای زیر ساخت شارژ خودرو برقی (Electric vehicle charging station) در هر پارکینگ به تعداد واحد
16	استفاده از درب های داخلی Cdoor
17	استفاده از بهترین متریال جهت کاهش مصرف انرژی و سازگار با محیط زیست و میل به سمت ساختمان سبز (Green home)
18	استفاده از پنجره های قدی ترمال بریک (Thermal Break) جهت کاهش مصرف انرژی، کاهش آلودگی صوتی و پیشگیری از نفوذ ذرات معلق موجود در هوا به داخل ساختمان
19	دارای کلید و پریزهای لمسی



## پیش فروش ویژه - فقط برای ثبت نام کنندگان اولیه

هم اکنون در آذر ماه ۱۴۰۴ تعدادی از واحدهای شاخص این پروژه برای پیش خرید در اختیار شما قرار گرفته است:

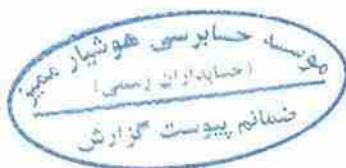
ردیف	طبقه	جهت	متراژ واحد	متراژ بالکن + انباری	متراژ کل	امکان پیش خرید
۱	پول	شمالی	۱۴۸	۶	۱۵۴	قابل پیش خرید
۲	پول	جنوبی	۱۸۸	۸	۱۷۶	قابل پیش خرید
۳	پول	شمالی	۱۵۴	۱۲	۱۶۶	فروخته شد
۴	پول	جنوبی	۱۷۲	۱۵	۱۸۷	فروخته شد
۵	سوم	شمالی	۱۵۴	۱۲	۱۶۶	قابل پیش خرید
۶	سوم	جنوبی	۱۷۲	۱۵	۱۸۷	قابل پیش خرید
۷	چهارم	شمالی	۱۵۴	۱۲	۱۶۶	فروخته شد
۸	چهارم	جنوبی	۱۷۲	۱۵	۱۸۷	فروخته شد
۹	پنجم	شمالی	۱۵۴	۱۲	۱۶۶	فروخته شد
۱۰	پنجم	جنوبی	۱۷۲	۱۵	۱۸۷	فروخته شد
۱۱	ششم		۳۲۹	۳۶	۳۶۵	فروخته شد

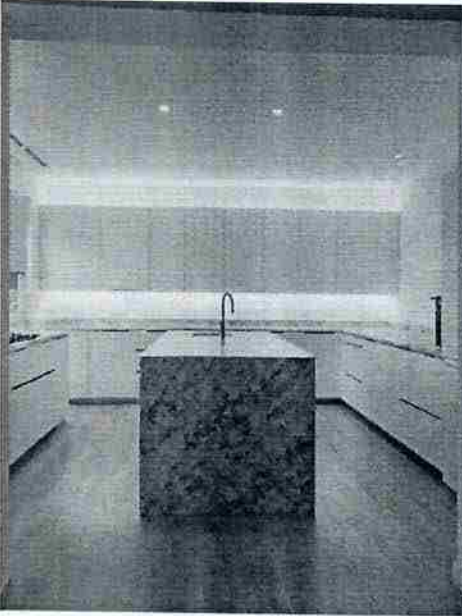
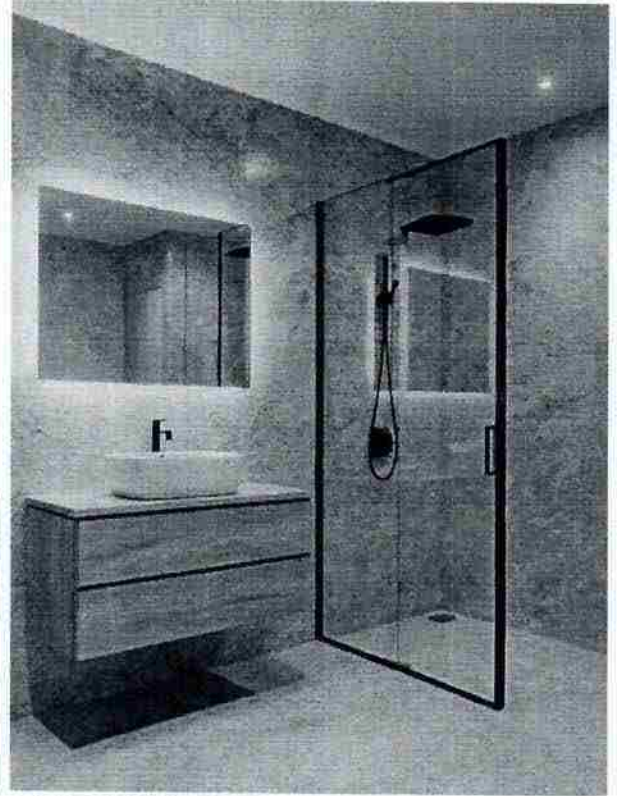
اولویت انتخاب واحد، با ثبت نام کنندگان اولیه است و در صورت تأیید، رزرو برای شما انجام خواهد شد.

### امتیازات ویژه پیش خریداران اولیه:

۱. قیمت قطعی و فاقد نوسان
۲. جدول پرداخت اقساط در ۴ مرحله
۳. تخفیف خوش حسابی تا سقف ۱۰۰ میلیون تومان
۴. عقد قرارداد رسمی و ثبت قرارداد پیش فروش در دفترخانه اسناد رسمی
۵. تعهد رسمی تحویل در فصل سوم ۱۴۰۵

ارسطو حسامی  
مدیرعامل







**جناب آقای علی قدمی عربی**

**رئیس محترم اداره امور شرکت های سرمایه گذاری و هلدینگ**

با سلام و احترام بازگشت به نامه شماره ۱۲۳۲۶۰/۱۲۲ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ آن شرکت محترم، موضوع ضرورت تعیین وضعیت فعالیت شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) از حیث تطابق با الزامات نهادهای مالی، موارد ذیل به عنوان پاسخ رسمی ایفاد می گردد:

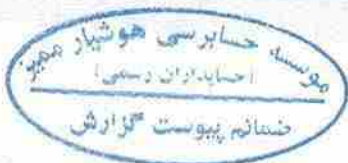
۱. بر اساس ماده ۲ اساسنامه رسمی شرکت که به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است، موضوع فعالیت اصلی شرکت در حوزه های «سرمایه گذاری ساختمانی، خرید، ساخت و فروش مسکن و ساختمان، طرح های عمرانی، و مشارکت در پروژه های توسعه ای» تعریف شده است. فعالیت شرکت در گروه شرکت های فعال در حوزه «تیمه سازی و ساخت و ساز» طبقه بندی شده و مجوز تأسیس شرکت نیز مبنی بر همین موضوع صادر شده است.
  ۲. مطابق با مواد ۱۰۷ و ۱۱۸ قانون تجارت و نیز به استناد مفاد اساسنامه شرکت، هیئت مدیره به عنوان مرجع اجرایی شرکت، در چارچوب اختیارات قانونی و در راستای مصوبات مجمع عمومی، موظف به صیانت از موضوع فعالیت شرکت بوده و اختیار انحراف از آن یا ورود به حوزه های مغایر با مأموریت مصوب، بدون اصلاح رسمی اساسنامه، وجود ندارد.
  ۳. افزون بر آن، برابر ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید (مصوب ۱۳۸۸)، هرگونه فعالیت در حوزه های تخصصی نهادهای مالی، نظیر سبیدگدانی، تأمین سرمایه، مشاوره سرمایه گذاری و مدیریت دارایی، مستلزم اخذ مجوز مستقل از سازمان بورس بوده و صرف فعالیت در بازار سرمایه یا سرمایه گذاری در سهام شرکت ها، دلیلی بر الزامی شدن تبدیل شخصیت حقوقی به نهاد مالی محسوب نمی گردد.
  ۴. در همین راستا، این شرکت در حال اجرای سیاست هایی مبنی بر تحقق اهداف عملیاتی اساسنامه و صیانت از مأموریت بنیادین خود در حوزه سرمایه گذاری های ساختمانی است. از جمله برنامه های پیش رو، انعقاد قراردادهای جدید ساخت و تولید مسکن، تهاجر دارایی ها، ورود به پروژه های بزرگ توسعه شهری و تبدیل پرتفوی مالی شرکت به دارایی های فیزیکی و ارزش افزای ساختمانی است.
  ۵. بدیهی است جهت گیری راهبردی شرکت، نه تنها در راستای بندهای مصرح اساسنامه و قوانین جاری کشور، بلکه در انطباق کامل با سیاست های کلان اقتصادی نظام جمهوری اسلامی ایران و تأکیدات مقام معظم رهبری (مدظله العالی) بر تولید مسکن، رونق ساخت و ساز، و جهش در توسعه زیرساخت های شهری صورت گرفته است.
  ۶. از این رو متعاقب و متأثر از تصمیمات مجمع عمومی بطور فوق العاده و انتخاب هیات مدیره جدید شرکت که اخیراً استقرار یافته و با توجه به موضوع فعالیت اصلی و جایگاه تخصصی شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر به صورت رسمی اعلام می دارد که این شرکت در موضوع فعالیت اصلی شرکت یعنی حوزه عمرانی و ساختمانی ادامه فعالیت خواهد داد و برنامه ای برای تبدیل شدن به نهاد مالی ندارد.
- ضمن قدردانی از حسن توجه و نظارت هوشمندانه آن مقام نظارتی، آمادگی خود را جهت ارائه هرگونه مستندات و اقدامات قانونی جهت تحقق مأموریت های شرکت و همچنین برگزاری جلسات کارشناسی جهت تبیین مأموریت ها و برنامه های توسعه ای و اخذ رهنمودهای آن مقام ناظر را اعلام می دارد.

با تجدید احترامات فائده

ارسطو حسامی

رئیس هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)





اصل گواهی  
عرسه ملک غیر قابل تفکیک بوده و هرگونه افراز و تفکیک با توجه به ماده ۱۰۱ قانون شهرداری سننلرم موافقت شهرداری می باشد.  
شهرداری منطقه ۳  
شماره: ۱۴۰۲/۹۴۵۲۶  
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۷/۲۰



کد نوسازی  
[CODE\_NOSAZI]  
عرسه باقیمانده: ۴۶۷  
قطعه :-

موبایل مالک: ۰۹۱۸۳۷۴۱۷۲۵  
عرسه موجود: ۴۸۰  
پلاک فرضی: ۱۳۳۹/۷۳

شماره پرونده: ۳۴۱۰۸  
نوع گواهی: تخریب و نوسازی  
شماره: ۱۴۰۲/۹۴۵۲۶  
تاریخ: ۱۴۰۲/۱۷/۲۰  
تاریخ اعتبار گواهی :-

عرسه طبق سند: ۲۸۰  
پلاک اصلی: ۱۳۳۹  
مامور بازدید: توفیق شیخ مرادیان  
نشانی ملک: سنندج، خیابان خلیبان حسن آباد، کوچه مانی بن بست نسترن، پلاک ۱۶، کد پستی ۶۶۱۷۱۴۷۴۶

مشخصات مالکین					
نام	نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	محل صدور	کد ملی
فواد	ممتازاده مردوخچی و شرکا	عزت الله	۸۱۷		۳۷۴۲۲۸۸۵۰
شماره تلفن: ۰۹۱۸۳۷۴۱۷۲۵					
مشخصات گواهی ها					
نوع گواهی	شماره گواهی	تاریخ گواهی	تاریخ اعتبار گواهی		
عدم خلاف، پیشرفت کار	۹۱۰۰۵۰۱	۱۳۹۹/۷/۱۸			
مشخصات طرح و تراکم					
مساحت	نوع طرح	نوع کاربری	نوع تراکم	مساحت	
۴۸۰ مترمربع	داخل محدوده قانونی طرح جامع مصوب	مسکونی	مسکونی تراکم زیاد (نوع سوم)	۴۸۰ مترمربع	
اطلاعات اصلاح ملک					
اطلاعات اصلاح بر اساس سند			اطلاعات اصلاح بر اساس موجود		
جهت	طول	طول بر	نام معبر	عرض معبر	حد مجاور
شمال	۲۰	-	کوچه ۱۲ متری	۱۲	ممبر
شرق	۲۴	-	کوچه ۸ متری	۸	ممبر
جنوب	۲۰	-	خیابان ۱۸ متری (ممبر اصلی)	۱۸	ممبر
غرب	۲۴	-			
پس از رعایت بر اصلاحی					
جهت	طول	طول بر	عرض	عرض	توضیحات
شمال	۱۹.۸۵	-	۱۳	۱۳	قطعه
شرق	۲۲.۳۳	-	۸	۸	ممبر
جنوب	۱۶.۶۵	-	۸	۸	ممبر
غرب	۲	-	۱۳	۱۳	بله

سامان شکری  
مسئول شهرسازی

عرفان فتحی  
مدیر منطقه  
از طرف خالد علم، خانی

Email:

تلفن: ۰۸۷۳۳۷۳۸۰

نشانی: نهبان نهبان نمور، کوچه گل باغ ۱



جنوب	۲.۶	۱۸	۱۸	مربع	مربع	بله
غرب	۲۱.۹۳					خیر
اطلاعات مهندسین ساختمان						
صلاحیت / رشته	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال	کد اقتصادی	ناظر هماهنگ کننده		
ناظر سازه عمران	سامان حبیبی	۲۲۰۳۰۰۰۱۱۷۲				
ناظر معمار معماری	حسین حبیبی	۲۲۰۱۱۰۰۰۰۲۴				
مجری ذی صلاح معماری یا عمران	شرکت پارس راه سندسج	۱۹۰۲۲۰۰۰۱۵۱				
ناظر نقشه برداری نقشه برداری	پویا اطلسی	۲۲۰۶۱۰۰۰۰۹۸				
طراح سازه اطراح سازه	سالار منبجی	۲۲۰۳۰۰۰۰۰۸۱۷				
ناظر مکانیک اناسیسات مکانیکی	رضا آذر افرا	۲۲۰۶۱۰۰۰۰۰۶۰				
ناظر برق اناسیسات برقی	سعاد محمد رضائی	۲۲۰۵۲۰۰۰۰۰۱۶				

مشخصات کاربری های موجود						
شماره	طبقه	نوع استفاده اصلی	نوع استفاده فرعی	مساحت (متر مربع)	تعداد ارتفاع (متر)	مرحله ساختمانی
۱	طبقه اول	مسکونی	مسکونی	۳۳۷	۱	ساختمان تمام شده
			جمع	۳۳۷		

مشخصات ساختمان			
شماره ساختمان	مساحت کل	تعداد کل واحد ها	ارتفاع
۱	۳۶۱۶.۳۶	۱۳	۸

ریز کاربری های طبقات						
شماره	طبقه	نوع استفاده اصلی	نوع استفاده فرعی	مساحت (متر مربع)	تعداد ارتفاع (متر)	مرحله ساختمانی
۱	طبقه همکف	مسکونی	راه پله	۲۱.۹	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه همکف	مسکونی	پارکینگ	۳۱۲.۱	۱۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه اول	مسکونی	ترانس سه طرف بسته	۸.۲۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه اول	مسکونی	مسکونی	۲۲۰.۱۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه اول	مسکونی	راه پله	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه اول	مسکونی	ترانس سه طرف بسته	۸.۲۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه دوم	مسکونی	مسکونی	۳۲۰.۱۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه دوم	مسکونی	مسکونی	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه دوم	مسکونی	راه پله	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه سوم	مسکونی	راه پله	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه سوم	مسکونی	مسکونی	۳۲۰.۱۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه سوم	مسکونی	ترانس سه طرف بسته	۸.۲۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه سوم	مسکونی	ترانس سه طرف بسته	۸.۲۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه چهارم	مسکونی	مسکونی	۳۲۰.۱۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه چهارم	مسکونی	راه پله	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه پنجم	مسکونی	راه پله	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه پنجم	مسکونی	ترانس سه طرف بسته	۸.۲۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه پنجم	مسکونی	مسکونی	۳۲۰.۱۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه ششم	مسکونی	راه پله	۲۹.۳	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه ششم	مسکونی	ترانس سه طرف بسته	۸.۲۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه ششم	مسکونی	مسکونی	۳۲۰.۱۵	۲	ساختمان قدیمی
۱	طبقه هشتم	مسکونی	خرپشته	۲۶.۵۱	۱	ساختمان قدیمی
۱	طبقه هشتم	مسکونی	جمع	۲۵۰.۶۷۱	۲۴	

مشخصات پشامدگی						
شماره ساختمان	جهت	طبقه	نوع کاربری	کاربری فرعی	میزان پشامدگی	محل وقوع
۱		طبقه دوم	مسکونی	مسکونی	۲۱.۹۳	سه طرف بسته (زیربنای طبقات)
۱		طبقه سوم	مسکونی	مسکونی	۲۱.۹۳	سه طرف بسته (زیربنای طبقات)
۱		طبقه چهارم	مسکونی	مسکونی	۲۱.۹۳	سه طرف بسته (زیربنای طبقات)
۱		طبقه پنجم	مسکونی	مسکونی	۲۱.۹۳	سه طرف بسته (زیربنای طبقات)
۱		طبقه ششم	مسکونی	مسکونی	۲۱.۹۳	سه طرف بسته (زیربنای طبقات)
			جمع		۱۰۹.۶۵	

توضیحات کنترل نقشه

جهت احداث همکف پیلوت و ۶ طبقه مسکونی نقشه ها توسط معاونت شهرسازی تایید شده است. درز انقطاع از زیربنای مقید طبقات کسر شده است.

توضیحات

قوم بچی داربست های نصب شده در معابر عمومی و رعایت شواهد شهرسازی و معماری مطلوبین جسمی و حرکتی الزامیست. طراحی نما و تایید آن در کارگروه سیمما و منظر تا دو ماه بعد از پروانه و همچنین اصلاح معبرهای دسترسی (پاده رو) یا نایبده واحد عمران منطقه الزامی در غیر اینصورت برابر قوانین موضوعه اقدام و پایانکار صادر نخواهد شد و مالک موظف به اصلاح سند قبل از پایانکار می باشد. اعتبار مصوب پروانه از تاریخ صدور به مدت ۳۶ ماه می باشد.

سامان شکری  
مسئول شهرسازی

عرفان فتحی  
مدیر منطقه  
از طرف خالد علم خانی

Emal:

تلفن: ۰۲۱۳۳۸۰۸۷۳۳

کد رهگیری: 2807496532



# مزایای عمومی

## پیش فروش دو واحد مسکونی - سندج (تحويل ۶ ماهه)

شرکت توسعه بین الملل احد (سهامی خاص) در نظر دارد دو واحد از مجتمع در حال ساخت خود را با زیربنای جمعاً ۳۴۰ مترمربع و به قیمت پایه هر متر ۹۹ میلیون تومان (آدرس پروژه: سندج، خیابان حسن آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶)، از طریق مزایده عمومی به روش دو پاکتی واگذار نماید.

۱. شرایط دریافت اسناد مزایده:

■ متقاضیان شرکت در مزایده می توانند جهت دریافت اسناد شرکت در مزایده با در دست داشتن معرفی نامه کتبی (مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۵ لغایت ۱۴۰۴/۰۷/۲۹) به آدرس: تهران، میدان شیخ بهایی، پلاک ۲، واحد ۵ مراجعه نمایند.

■ گشایش پاکات حتی با یک شرکت کننده و طبق شرایط مندرج در اسناد صورت خواهد پذیرفت.

■ هزینه نشر آگهی بر عهده برنده مزایده خواهد بود.

■ بدیهی است مزایده گزار در رد یا قبول پیشنهاد مختار است.

■ آخرین مهلت ارائه پیشنهاد: مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ می باشد.

۲. تضمین شرکت در مزایده:

ارائه ضمانتنامه معتبر ۵٪ مبلغ پایه کل (۱۶,۸۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) به صورت چک صیادی ثبت شده یا ضمانتنامه بانکی.

تلفن تماس جهت کسب اطلاعات بیشتر

۰۲۱-۸۸۲۱۱۲۰۴ و ۰۲۱-۸۸۲۱۱۱۷۹

شماره: ۹۸ ۱۰۴ ۶۸۶ ۰۵۵

تاریخ: .....

شعبه: ..... کد: .....

خواهشمند است مبلغ: ۲۱۰۵۹۰۰۰۰۰۰۰ ریال به حروف: سبعه رده میلیارد و سیصد و نود و نه هزار و سیصد و نود و نه ریال

از سپرده شماره: ۱۰۰۰۰۵۲۰۷۰۹۸ به نام: شرکت سرمایه گذاری ساختمانی

بابت: .....

برداشت و  بصورت نقدی به اینجانب پرداخت نمایید.

بصورت انتقالی به سپرده شماره: ۱۰۰۰۰۵۲۰۷۰۹۸ به نام: شرکت سرمایه گذاری ساختمانی واریز فرمایید.

به سپرده شماره: ۵۹۲۴۴۴۴ به نام: شرکت سرمایه گذاری ساختمانی واریز فرمایید.

سپرده واریز # ۱۰۰۰۰۵۲۱۲۲۲۲

مشخصات برداشت: نام و نام خانوادگی: ..... شماره ملی: ..... شانس و کد ملی: ..... به نمایندگی از: .....

انتهای دستور: شرکت سرمایه گذاری ساختمانی معنای درج شده در برگه

**اعتماد گستر** (سهامی عام)

www.shahr-bank.ir

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن خدمات شعبه و مشتریان بانک شهر: ۰۲۱-۸۶۵۵

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳

تلفن: ۰۲۱-۵۱۳۳۸۳۷۳۳







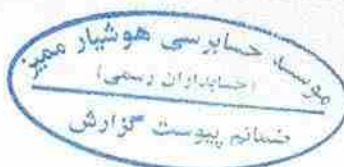
**مصوبات جلسه**

۱. با شرکت در مزایده پیش فروش دو واحد مسکونی متعلق به شرکت توسعه بین الملل احد (سهامی خاص) به استناد مفاد فوق موافقت گردید.
۲. اختیار انجام مراحل اداری، تهیه اسناد و امضای کلیه مکاتبات مربوطه به مدیرعامل شرکت تفویض شد.
۳. مقرر گردید معاونت مالی و حقوقی شرکت بر اجرای کامل مصوبه و رعایت مفاد اطلاع رسانی در کدال نظارت نمایند.
۴. تشکیل کمیته خبرگی هیات مدیره شرکت، گروهی تحت عنوان «کمیته خبرگی» تشکیل می دهد. این کمیته مسئول بررسی همه جانبه و دقیق موضوع مزایده می باشد. شایان ذکر است کمیته مذکور موظف است پس از انجام بررسی های لازم، گزارش مکتوب و جامع از نتایج بررسی ها و جمع بندی نهایی خود را تهیه و جهت تصمیم گیری نهایی به هیات مدیره شرکت ابلاغ نماید.



شرکت سرمایه گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سهامی عام)

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
ارسلتم حسامی	ارغوان دباغی	شهبان لائو قلعه برداز	سیوان رحمتی	پدرام شخیله



صفحه ۱ از ۲	شماره جلسه ۱۴۰۴/ع/۸	صور تجلسه هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر	
تاریخ و ساعت جلسه ۱۴:۰۰-۱۴۰۴/۰۷/۲۰	(سهامی عام)		

نام و نام خانوادگی	سمت	امضاء
ارسطو حسامی	رئیس هیات مدیره	
ارغوان دباغی	نائب رئیس هیات مدیره	
شوان لاو قلعه پرداز	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	
سیوان رحمتی	عضو هیات مدیره	
پدرام شیخله	عضو هیات مدیره	

حاضرین جلسه

عنوان	دستور جلسه
بررسی و تصمیم گیری در خصوص شرکت در مزایده عمومی پیش فروش دو واحد مسکونی متعلق به شرکت توسعه بین الملل احد (سهامی خاص) و صدور مجوز لازم جهت اقدام.	

مشروح مذاکرات:

اعضای هیات مدیره با توجه به اهداف توسعه ای شرکت در حوزه سرمایه گذاری ساختمانی و با عنایت به فرصت سرمایه گذاری جدید در پروژه های مسکونی با بازده کوتاه مدت، موضوع مزایده برگزار شده توسط شرکت توسعه بین الملل احد مورد بررسی قرار گرفت. بر اساس مستندات ارائه شده، مزایده مذکور شامل دو واحد مسکونی در حال ساخت واقع در شهر سنندج (خیابان حسن آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶) با مجموع زیربنای تقریبی ۳۴۰ مترمربع و قیمت پایه هر مترمربع ۹۹ میلیون تومان می باشد. اعضای ضمن بررسی شرایط اقتصادی و فنی پروژه، مقرر نمودند که شرکت اعتماد گستر با رعایت کلیه الزامات قانونی و مقررات بازار سرمایه، در این مزایده شرکت نماید. همچنین مقرر گردید در صورت برنده شدن در مزایده، جزئیات نهایی شامل مبلغ قطعی قرارداد، نحوه پرداخت و آثار مالی آن بر صورت های مالی شرکت، مطابق مقررات و از طریق سامانه جامع اطلاع رسانی ناشران (کدال) افشا گردد.

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
ارسطو حسامی	ارغوان دباغی	شوان لاو قلعه پرداز	سیوان رحمتی	پدرام شیخله

## مصوبات جلسه

### ۱. انتقال سهم شرکت اعتماد سرمایه یاران

شرح: مقرر گردید که انتقال سهام شرکت اعتماد سرمایه یاران به شرکت های «ریجا شهر»، «سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر»، «طرح و ساخت عامر مستقل»، «کسب و کار مستقل» و شخص «آقای ارسطو حسامی» صورت گیرد. این انتقال باید با رعایت کلیه قوانین و مقررات جاری و بر اساس مستندات قانونی معتبر انجام شود. مدیریت شرکت موظف است کلیه مدارک مرتبط با این انتقال را تهیه و برای ثبت نهایی در مراجع ذیصلاح ارائه نماید

### ۲. اقدامات لازم جهت هیأت مدیره و اعضای جدید شرکت اعتماد سرمایه یاران

شرح: اعضا توافق نمودند که اقدامات لازم برای تشکیل هیأت مدیره جدید شرکت اعتماد سرمایه یاران انجام شود. این اقدامات شامل دعوت به مجمع، بررسی صلاحیت و سوابق اعضای پیشنهادی و تهیه صورتجلسات مربوطه خواهد بود. هدف از این اقدامات، تقویت ساختار مدیریتی و ارتقاء سطح تصمیم گیری شرکت می باشد.

### ۳. اقدامات لازم در خصوص رأی نهایی دادگاه برای ملک کاشانک

شرح: هیأت مدیره مقرر نمود پیگیری های لازم در خصوص رأی نهایی دادگاه برای ملک کاشانک صورت پذیرد. این اقدامات شامل تهیه مستندات حقوقی، هماهنگی با وکلای شرکت و دفاع از حقوق قانونی شرکت در مراجع ذیصلاح خواهد بود. همچنین مقرر شد گزارش اقدامات صورت گرفته در جلسات بعدی ارائه گردد.

### ۴. تدوین تقویم افشاء سالیانه

تدوین تقویم افشاء سالیانه شامل برنامه ریزی برای افشای اطلاعات مالی و غیرمالی شرکت بر اساس قوانین تجارت و شیوه های متداول است. این تقویم باید جداگانه از اقدامات لازم، از جمله تاریخ برگزاری مجامع عمومی، اعلام نتایج مالی، و زمان بندی برای افشای اطلاعات مرتبط با قراردادهای جدید را در بر بگیرد. همچنین، برنامه ریزی برای افزایش سرمایه و شیوه های افشای مربوط به آن نیز باید در نظر گرفته شود.

### ۵. راه اندازی صفحه اختصاصی روابط سرمایه گذاران (IR)

راه اندازی یک صفحه اختصاصی برای روابط سرمایه گذاران در وب سایت شرکت ضروری است تا سرمایه گذاران و سهام داران به آسانی به اطلاعات مهم دسترسی پیدا کنند. این صفحه باید شامل گزارش های مالی، اطلاعات مربوط به سهام، اخبار و تازه های شرکت، و ابزارهای تحلیلی باشد که به تقویت شفافیت و اعتماد سرمایه گذاران کمک کند.

رئیس هیأت مدیره	نائب رئیس هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل	عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره
ارسطو حسامی	ارغوان دباغی	شوان لاو قلعه پرداز	سیوان رحیمی	پدرام شیخله





صفحه از ۳	شماره جلسه ۱۴۰۴/ع/۷	صور تجلسه هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)
تاریخ و ساعت جلسه ۱۴:۰۰-۱۴۰۴/۰۶/۲۹		

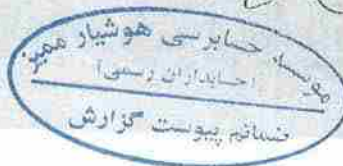
نام و نام خانوادگی	سمت	امضاء
ارسطو حسامی	رئیس هیات مدیره	
ارغوان دباغی	نائب رئیس هیات مدیره	
شوان لاو قلعه پرداز	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	
سیوان رحمتی	عضو هیات مدیره	
پدرام شیخله	عضو هیات مدیره	

**حاضرین جلسه**

ردیف	عنوان
۱	انتقال سهم شرکت اعتماد سرمایه یاران
۲	اقدامات لازم جهت هیات مدیره و اعضای جدید شرکت اعتماد سرمایه یاران
۳	اقدامات لازم در خصوص رأی نهایی دادگاه برای ملک کاشانک
۴	تدوین تقویم افشا سالیانه
۵	راه اندازی صفحه اختصاصی روابط سرمایه گذاران (IR)
۶	عقد قرارداد بازارگردانی با تعهدات شفاف
۷	فروش تمامی پرتفوی شرکت جهت سرمایه گذاری در موضوع قراردادهای آتی
۸	آغاز تامین مالی جمعی ۵۰ میلیارد تومانی
۹	راه اندازی کانال تلگرامی رسمی شرکت و ثبت رسمی شرکت در سامانه ها و سایت های تحلیلی

**دستور جلسه**

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
ارسطو حسامی	ارغوان دباغی	شوان لاو قلعه پرداز	سیوان رحمتی	پدرام شیخله



مصوبات جلسه

۶. عقد قرارداد بازارگردانی با تعهدات شفاف  
عقد قرارداد با یک بازارگردان معتبر با تعهدات شفاف می تواند تأثیر قابل توجهی بر بهبود نقدشوندگی سهام شرکت داشته باشد. این قرارداد بایستی شامل مشخصات و وظایف بازارگردان، نحوه انجام عملیات بازارگردانی، و شرایط افشای اطلاعات مالی و غیرمالی باشد. بازارگردان موظف است با خرید و فروش سهام در زمان مناسب، از نوسانات شدید قیمت جلوگیری کرده و به ایجاد یک بازار پایدار برای سهام شرکت کمک نماید. شفافیت در این تعهدات موجب افزایش اعتماد سرمایه گذاران و بهبود شرایط معاملاتی خواهد شد.

۷- فروش تمامی پرتفوی شرکت جهت سرمایه گذاری در موضوع قراردادهای آتی  
تصمیم به فروش تمامی پرتفوی شرکت به منظور تأمین منابع مالی برای سرمایه گذاری در پروژهها و قراردادهای آتی می تواند به بهبود موقعیت مالی و عملیاتی شرکت کمک کند. همچنین، شروع فرآیند ارتقا تابلو به منظور جذب سرمایه گذاران جدید و افزایش شفافیت فعالیت های شرکت نیز در این راستا ضروری است.

۸- آغاز تأمین مالی جمعی ۵۰ میلیارد تومانی  
آغاز فرآیند تأمین مالی جمعی به مبلغ ۵۰ میلیارد تومان می تواند منبع جدیدی از سرمایه برای پروژهها و طرح های توسعه ای شرکت باشد. این تأمین مالی نیازمند برنامه ریزی دقیق و شفاف در خصوص نحوه استفاده از منابع و ارتباط با سرمایه گذاران خواهد بود.

۹- راه اندازی کانال تلگرامی رسمی شرکت و ثبت رسمی شرکت در سامانه ها و سایت های تحلیلی  
راه اندازی یک کانال تلگرامی رسمی به عنوان بستر ارتباطی مستقیم و سریع با سرمایه گذاران و سهام داران، موجب تسهیل در انتقال اطلاعات و اخبار شرکت می شود. همچنین، ثبت شرکت در سامانه ها و سایت های تحلیلی معتبر، به ارتقای شفافیت و آگاهی عمومی از فعالیت های شرکت کمک خواهد کرد.

این صورت جلسه در تاریخ مذکور به تصویب رسید و تمامی اعضای حاضر با مفاد آن موافقت نمودند. این سند به عنوان مدرک رسمی معتبر بوده و مقرر گردید در سوابق و آرشیو شرکت نگهداری شود.

رئیس هیات مدیره	نائب رئیس هیات مدیره	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو هیات مدیره	عضو هیات مدیره
ارسطو حسامی	ارغوان دباغی	شوان لائو قلعه پرداز	سیوان رحیمی	یدرام شیخله

مهر و امضاء هیات مدیره  
مستند به پروتکل گزارش





رمز تصدیق: ۹۱۷۴۲۱

این سند در دفتر الکترونیک دفترخانه اسناد رسمی ۲۲۱ تهران تحت شماره ۲۵۶۵۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۱ ثبت شده است.



سند رسمی

شناسه سند: ۱۴۰۲۳۱۱۵۶۴۴۱۰۰۰۰۱۷

با اجاز هويت امضاء کننده امضاء کنندگان ذیل سند تمام مراتب مسطور در این سند برداشتنجانب واقع شد.

سردفتر تهران - مادی رضایی زنده بیلانی

محل امضا و مهر دفترخانه



سند وکالت فروش اموال غیر منقول

دفترخانه اسناد رسمی ۲۲۱ تهران

نشانی دفترخانه: تهران - خیابان شیخ بهایی، میدان شیخ بهایی برج صدف پلاک ۲ طبقه اول واحد ۱۹ - تلفن: ۸۸۰۵۰۲۳۰

موکل

۱	آقای ارسطو حسامی	نام: ارسطو	نام خانوادگی: حسامی	نام پدر: لقمان
شماره ملی:	۳۷۲۰۲۵۵۰۲۶	شماره شناسنامه:	۲۷۲۰۲۵۵۰۲۶	شماره تلفن: —
تاریخ تولد:	۱۳۷۰/۰۶/۳۰	محل صدور شناسنامه:	سنندج	کد پستی: ۱۴۳۷۷۵۷۵۸
نشانی:	استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، امیرآباد، بزرگراه رسالت، بلوار عباس یمنی شریف [آزادگان]، پلاک ۰، برج بین المللی تهران، بال C، طبقه ۲۶، واحد ۳۳۶۱			

وکیل

۱	گروه توسعه بین الملل احد	نام شخص حقوقی: گروه توسعه بین الملل احد	نوع شخص حقوقی: —
شناسه ملی:	۱۴۰۱۴۷۷۱۷۲۰	شماره ثبت: ۶۵۸۴۴۱	تلفن: —
تاریخ ثبت:	—	محل ثبت: —	کد پستی: ۱۹۹۳۸۸۳۵۹۶
نشانی:	ونک کوچه کارخانه خیابان ده ونک پلاک ۲ برج صدف طبقه ۴		

مشخصات مورد وکالت

مورد وکالت: سایر انواع زمین	پلاک اصلی: ۱۳۳۹	پلاک فرعی: ۷۲	پلاک متنی: —
شهر: سنندج	حوزه ثبتی: منطقه دو سنندج	بخش: یک منطقه دو سنندج	نوع ملک: طلق
مساحت شش دانگ: ۴۸۰ مترمربع	نشانی ملک: خیابان حسن آباد بن بست نسترن	کد پستی: ۶۶۱۷۶۱۴۷۴۶	
حدود: بشرح سند مالکیت	مشترکات و مشاعات: بشرح سند مالکیت	حقوق ارتفاقی: بشرح سند مالکیت	
سلسله انتقالات: مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ سند مالکیت بنام موکل ثبت و صادر گردیده است.			

مستندات مالکیت

۱	سند مالکیت کاداستری دارای شماره دفتر الکترونیک با شماره صفحه دفتر الکترونیک املاک: ۱۴۰۲۲۰۳۳۲۱۱۸۰۱۱۸۲۷
---	---

سایر اطلاعات

حق عزل وکیل: دارد	حق توکیل به غیر: ندارد	تاریخ انقضای مدت وکالت: ۱۴۰۲/۱۰/۲۱
-------------------	------------------------	------------------------------------

شرایط و متون حقوقی

مورد وکالت: مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک و اداره دارائی ممیزیها و سرممیزیها، شهرداری، استانداری، فرمانداری و دهیاری، اتحادیه ها و امور اصناف، بنیاد مسکن، سازمان تامین اجتماعی، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و راه و شهرسازی، دفتر اسناد رسمی، مراجع و محاکم قضائی دادگستری، نیروی انتظامی، آژانسهای املاک و بناهای ممالک، ارگانها و نهادهای دولتی و خصوصی، شرکت های آب برق، گاز، مخابرات پلیس ۱۰۱، سازمان نظام مهندسی، دفاتر خدمات الکترونیک و سایر مراجع مربوطه و مورد نیاز و پس از طی مراحل قانونی وفق مقررات و ارائه اسناد و مدارک و پرداخت و تادیه هزینه ها و اخذ و تکمیل فرمها و رفع هرگونه بازداشتی در مراجع قضائی و شبه قضائی و تک رهن در بانکها و ادارات اجرا و ثبت و تقاضا و اخذ هر نوع پاسخ استعمال مقاصحساب گواهی و مجوزهای لازم، اقدام به فروش و پیش فروش و انتقال و انجام هر نوع معامله و رهن، اجاره، صلح و مبادیه نامه و قولنامه و برگزاری مزایده و شرکت در مزایده نسبت به بیست و چهار سهم مشاع از نود و شش سهم عرصه پلاک ثبتی مرقوم بانضمام کلیه متضمات و متعلقات اعم از آب و برق گاز تلفن منصوبه و تنظیم هر نوع سند اعم از (رسمی یا عادی) نسبت به مورد وکالت با هرکس ولو با خود وکیل و بهرقیمت و شرط و ترتیب مفروضا و یا مشاعاً و جزاً و یا کلاً و با حق پرداخت و دریافت وجوه معاملات و تحویل و تحول مورد معامله اسقاط خیارات و ضمانت درکشف فساد و اخذمال الصلح و تحویل مورد صلح و دریافت



ارسطو حسامی

شناسه سند و اطلاعات اصلی این برگه، پس از امضای الکترونیک توسط سردفتر از طریق درگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به نشانی WWW.SSAS.IR قابل تصدیق است. هرگونه جعل در اسناد رسمی مشمول مواد ۵۲۲ و ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی خواهد بود.



رمز تصدیق: ۹۱۷۴۲۱

این سند در دفتر الکترونیک دفترخانه اسناد رسمی ۲۲۱ تهران تحت شماره ۴۵۶۵۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۱ ثبت شده است.



شناسه سند: ۱۴۰۴۳۱۱۵۶۴۴۱۰۰۰۰۱۷

با احراز هویت امضاء کننده/امضاء کنندگان ذیل سند تمام مراتب مسطور در این سند نزد اینجانب واقع شد.

دفتر ۲۲۱ تهران - هادی ریخانی از ندرتانی

محل امضاء و مهر دفترخانه

سند رسمی



سند وکالت فروش اموال غیرمنقول

دفترخانه اسناد رسمی ۲۲۱ تهران

نشانی دفترخانه: تهران - خیابان شیخ بهایی میدان شیخ بهایی برج سند پلاک ۳ طبقه اول واحد ۱۹ - تلفن: ۸۸۰۵۰۲۳۰

مال الاجاره و تمدید و تجدید و فک و فسخ سند اجاره و درخواست حکم تخلیه و اخذ آن و دریافت قیوض سپرده از بانک و دفتر اسناد رسمی ثبت دادگستری و مراجعه به ادارات ثبت دارائی و شهرداری و سایر مراجع و انجام هرگونه تشریفات قانونی و اداری و امضادیل اسناد و اوراق و سپردن تعهد و دادن رسید در کلیه مراحل تهیه مدارک و مستندات لازمه اعم از اصل یا کپی و رونوشت و المثبتی و اخذ آنها از مراجع مربوطه.  
حدود اختیارات: وکیل مرقوم در انجام تشریفات قانونی مورد وکالت جزا یا کلا دارای اختیارات تلمه می باشد و امضا و عمل وی بمنزله امضا و عمل موکل نافذ و معتبر بوده و این سند فقط در نفس وکالت مؤثر است.

هزینه های قانونی

حق الثبت به مبلغ: ۲۰۰,۰۰۰ ریال - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک/Pos-Menu - شماره قبض: ۵۶۴۴۱۳۵۰۴۱۱۱۲۸ - شماره مرجع تراکنش: ۶۶۳۰۲۸۲۷۲۳۱ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۴/۰۷/۲۱ - مبلغ: ۷۹۳,۰۰۰ - شماره کارت: ۵۰۲۲۰۰۰۹۹۲۸
هزینه صدور الکترونیکی سند رسمی به مبلغ: ۲۵۰,۰۰۰ ریال - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک/Pos-Menu - شماره قبض: ۵۶۴۴۱۳۵۰۴۱۱۱۲۸ - شماره مرجع تراکنش: ۶۶۳۰۲۸۲۷۲۳۱ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۴/۰۷/۲۱ - مبلغ: ۷۹۳,۰۰۰ - شماره کارت: ۵۰۲۲۰۰۰۹۹۲۸
حق التحریر به مبلغ: ۶۸۰,۰۰۰ ریال - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک/Pos-Menu - شماره قبض: ۵۶۴۴۱۳۵۰۴۱۱۱۲۸ - شماره مرجع تراکنش: ۶۶۳۰۲۸۲۷۲۳۱ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۴/۰۷/۲۱ - مبلغ: ۷۹۳,۰۰۰ - شماره کارت: ۵۰۲۲۰۰۰۹۹۲۸
مالیات بر ارزش افزوده به مبلغ: ۶۸۰,۰۰۰ ریال - شیوه پرداخت: پرداخت الکترونیک/Pos-Menu - شماره قبض: ۵۶۴۴۱۳۵۰۴۱۱۱۲۸ - شماره مرجع تراکنش: ۶۶۳۰۲۸۲۷۲۳۱ - تاریخ پرداخت: ۱۴۰۴/۰۷/۲۱ - مبلغ: ۷۹۳,۰۰۰ - شماره کارت: ۵۰۲۲۰۰۰۹۹۲۸
جمع کل: ۷,۹۳۰,۰۰۰ ریال



ارسال حسامی

شناسه سند و اطلاعات اصلی این برگه، پس از امضای الکترونیک توسط سردفتر از طریق درگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به نشانی [www.ssaa.ir](http://www.ssaa.ir) قابل تصدیق است.  
هرگونه جعل در اسناد رسمی مشمول مواد ۵۲۲ و ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی خواهد بود.



## قرارداد مشارکت در ساخت و سرمایه گذاری

این سند، به استناد اصل حاکمیت اراده و لزوم قراردادهای مقرر در ماده (۱۰) قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، با اقرار و اعتراف طرفین به سلامت عقل و بلوغ، و با رضایت تام و بدون هرگونه اکراه و شائبه، در کمال صحت و رسمیت منعقد می گردد. این قرارداد، تبیین کننده رابطه مشارکت مدنی در ساخت بوده و ماهیت آن، سرمایه گذاری با حق انتفاع و تقسیم عواید نهایی می باشد.

### ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱- سرمایه پذیر (طرف اول):

شرکت توسعه بین الملل احد (سهامی خاص) به شماره ثبت ۶۵۸۴۴۱ و شماره ملی ۱۴۰۱۴۷۷۱۷۲۰ نماینده قانونی پدرام شیخله که از این پس «سرمایه پذیر» نامیده می شود.

اقامتگاه قانونی:

استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، ونک، کوچه کارخانه، خیابان ده ونک، پلاک ۰۲، برج س صدف، طبقه همکف، واحد ۴

تلفن ثابت: ۰۲۱-۲۸۴۲۵۸۱۱ تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۳۳۱۱۲۳

۲-۱- سرمایه گذار (طرف دوم):

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) به شماره ثبت ۲۵۸۷۶۲ و شماره ملی ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲ نماینده قانونی شوان لائو قلعه پرداز که از این پس «سرمایه گذار» نامیده می شود.

اقامتگاه قانونی:

استان تهران شهرستان تهران بخش مرکزی شهر تهران ونک کوچه کارخانه خیابان ده ونک پلاک ۲ برج صدف طبقه ۴

کد پستی ۱۹۹۳۸۸۳۵۹۶

 <p>شهود</p>	<p>شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)</p>  <p>اعتماد گستر (سهامی عام)</p>	<p>شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)</p>  <p>گروه توسعه بین الملل احد (سهامی خاص)</p>
--	---	--

موسسه حسابداری هوشیار مهر  
احسابداری رسمی  
تسهیل کننده پیوست گزارش

تلفن ثابت: ۰۲۱-۲۸۴۲۵۸۵۰ تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۳۳۱۱۲۳

تبصره ۱: طرفین متعهد می گردند هرگونه تغییر در اقامتگاه قانونی خود را حداکثر ظرف ۴۸ ساعت به صورت کتبی به طرف دیگر اطلاع دهند. هرگونه ابلاغ و مکاتبه (شامل اظهارنامه ها و اخطاریه ها) که به نشانی مندرج در این ماده ارسال گردد، حتی در صورت استنکاف از دریافت، ابلاغی نافذ و قانونی تلقی شده و کلیه آثار قانونی آن مترتب خواهد بود. کلیه مکاتبات اجرایی و رسمی منحصراً از طریق سامانه ثنا یا اظهارنامه رسمی انجام خواهد پذیرفت.

## ماده ۲ - موضوع قرارداد، سرمایه و نحوه بازگشت

۱-۲- موضوع پروژه:

موضوع این قرارداد، سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار در احداث شش دانگ دو واحد آپارتمان با کاربری مسکونی به مساحت تقریبی ۳۴۰ متر مربع (متراژ دقیق پس از اخذ پایان کار و سند مربوط به واحد تعیین می گردد و ملاک تسویه حساب خواهد بود)، واقع در طبقه اول می باشد. این واحد در حال ساخت توسط سرمایه پذیر بر روی یک قطعه زمین ملکی به شماره فرعی ۷۳ اصلی ۱۳۳۹ و آدرس: سنندج، خیابان حسن آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶ قرار دارد.

۲-۲- میزان سهم الشرکه سرمایه گذار (تعیین ماهیت حقوقی):

مبلغ کل سرمایه نقدی مورد تعهد سرمایه گذار قیمت پایه هر متر مربع: ۱۰۰۱۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال (معادل صدویک میلیون و پانصد هزار تومان). مبلغ پایه کل مزایده: ۳۴۵۰۱۰۰۰۰۰۰۰۰ (معادل سی و چهار میلیارد و پانصد و ده میلیون تومان) - محاسبه بر مبنای ۳۴۰ متر مربع ضربدر ۱۰۱۵ میلیون تومان است. که معادل ۱۰۰ درصد مشاع از کل واحد موضوع بند ۱-۲ تلقی می گردد. تأکید می گردد این قرارداد مطلقاً به منزله پیش خرید یا بیع قطعی ملک مشاعی نبوده، بلکه ماهیت آن مشارکت در احداث بنا و تقسیم عواید نهایی (تخصیص سهمی مشخص از ملک احداثی) است.

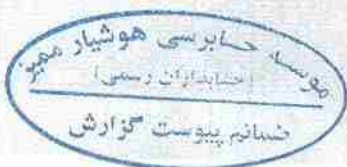
۳-۲- ارزش گذاری سرمایه و سود علی الحساب تضمینی (سود پایه):

مبلغ پرداختی توسط سرمایه گذار، بر مبنای سود تضمینی پایه سالانه معادل ۴۰ درصد از زمان ابلاغ اولین پرداخت تا سررسید تحویل نهایی محاسبه خواهد شد. سرمایه گذار موظف است در سررسید مقرر، رسماً و کتباً یکی از دو گزینه زیر را به سرمایه پذیر اعلام نماید:

الف) درخواست دریافت سهم الشرکه به همراه سود محاسبه شده سالانه.

ب) درخواست تخصیص نهایی واحد احداثی.

 شهود	 شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)	 شرکت توسعه بین الملل (سرمایه پذیر)
 شرکت سرمایه گذاری ساختمانی <b>اعتماد گستر</b> (سهام عام)		 شرکت توسعه بین الملل احمد (سهام عام)



تبصره ۲: سرمایه پذیر تنها پس از دریافت درخواست کتبی رسمی سرمایه‌گذار، متعهد به انجام یکی از دو تعهد فوق‌الذکر خواهد بود. در صورتی که سرمایه‌گذار در موعد مقرر، درخواست رسمی خود را ارائه ندهد، هیچ‌گونه تعهدی از قبیل پرداخت سود تأخیر یا مسئولیت تأخیر در انجام تعهدات متوجه سرمایه پذیر نخواهد بود و بازه زمانی مذکور، مشمول عواقب تأخیر نخواهد شد.

### ماده ۳ - مدت قرارداد و تغییرات اجرایی

مدت این قرارداد از تاریخ عقد قرارداد آغاز و منحصرأ تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۵ (به مدت ۶ ماه شمسی) موضوع قرارداد ادامه می‌یابد.

در صورت بروز هرگونه تغییر در نقشه‌های اجرایی که متضمن نفع اقتصادی متعارف برای هر دو طرف باشد و چنانچه این تغییرات منجر به افزایش مدت اجرای قرارداد گردد، مدت قرارداد بر اساس برنامه زمانبندی نهایی به تشخیص و توسط سرمایه پذیر تنظیم (بدون نیاز به تایید سرمایه‌گذار) تمدید خواهد شد.

### ماده ۴ - نحوه پرداخت مبلغ سرمایه‌گذاری (تعهدات مالی سرمایه‌گذار)

زیربنای پایه مشمول مزایده: جمعاً ۳۴۰ مترمربع (تقسیم در دو واحد منتخب طبق نقشه‌های مصوب و موجودی روز قرارداد قیمت پایه هر مترمربع: ۱۰۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل صدویک میلیون و پانصد هزار تومان). مبلغ پایه کل مزایده: ۳۴۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (معادل سی و چهار میلیارد و پانصد و ده میلیون تومان) محاسبه بر مبنای ۳۴۰ متر ضریبدر ۱۰۱.۵ میلیون تومان است.

مبنای نهایی مترآز: صورت‌مجلس تفکیکی. هرگونه کسری/افزایش مترآز نسبت به مبنای اولیه، حسب صورت‌مجلس تفکیکی در تسویه نهایی اعمال می‌گردد. تعدیل صرفاً ناظر بر اختلاف مترآز مفید/مشاعات وفق مقررات است.

تبصره ۳: مبلغ پرداختی همزمان با انعقاد قرارداد، معادل نود درصد (۹۰٪) مبلغ اعلامی در مزایده خواهد بود و ده درصد (۱۰٪) باقیمانده در هنگام انتقال سند رسمی و تحویل ملک به طرف دوم پرداخت می‌گردد. بدیهی است در صورتی که سرمایه‌گذار در موعد سررسید، به جای تحویل ملک، سود سرمایه‌گذاری توافقی به میزان چهل درصد (۴۰٪) را مطالبه نماید، سود مزبور بر مبنای مبلغ پرداختی اولیه محاسبه و در سررسید مقرر به وی پرداخت خواهد شد.

### ماده ۵ - مدیریت، اجرا و مسئولیت‌های سرمایه پذیر

شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)	شرکت ساختمانی اعتمادگستر (سرمایه‌گذار)	شهود
--	--	------

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سپاه مهر ۱۳۸۲)

موسسه حسابداری هوشیار ممیز  
حسابدازان رسمی  
شناسنامه پیوست گزارش

گروه توسعه بین الملل احد

مسئولیت انحصاری مدیریت، راهبری و اجرای کامل پروژه، از مرحله تهیه نقشه‌های مصوب، اخذ مجوزهای لازم، انعقاد قراردادهای تأمین مصالح و نیروی انسانی، تأمین بیمه‌های مورد نیاز (شامل بیمه مسئولیت مدنی کارگاهی)، پرداخت تمامی هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم ساختمانی، هزینه‌های اخذ انشعابات قانونی (آب، برق، گاز) و نهایتاً اخذ شناسنامه فنی ساختمان و آماده‌سازی جهت تنظیم سند تک‌برگی، منحصرأ و بدون حق مراجعه به سرمایه‌گذار، بر عهده «سرمایه پذیر» خواهد بود. هزینه‌های انتقال سند و مالیات متعلقه به عهده خریدار نهایی (سرمایه‌گذار در صورت انتخاب گزینه الف) خواهد بود.

#### ماده ۶ - تعهدات و سلب اختیارات طرفین

۱-۶- سلب حق فسخ از سوی سرمایه‌گذار:

سرمایه‌گذار با امضای این قرارداد و با امعان نظر به ماده (۲) آن، حق فسخ قرارداد (به استثنای اختیارات قانونی مندرج در این قرارداد که به صراحت بیان شده باشد) را از خود سلب و ساقط نمود و متعهد گردید حق فسخ قرارداد مشارکت مدنی را ضمن عقد خارج لازم نیز از خود ساقط نماید.

۲-۶- تعهد رسمی در سررسید:

سرمایه‌گذار مکلف است درخواست رسمی خود (مبنی بر انتخاب تخصیص واحد یا دریافت سود) را دقیقاً در سررسید مندرج در ماده ۳ (تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۵) به سرمایه‌پذیر تسلیم نماید. عدم تنظیم و ارائه این درخواست در مهلت مقرر، هیچ‌گونه تعهد جدیدی برای سرمایه‌پذیر مبنی بر تحویل واحد یا محاسبه سود تأخیر ایجاد نخواهد کرد.

۳-۶- تعهد تکمیل و تأخیر سرمایه‌پذیر:

سرمایه‌پذیر متعهد می‌گردد که عملیات اجرایی پروژه موضوع این قرارداد را حداکثر ظرف مدت شش (۶) ماه تقویمی از تاریخ آغاز به کار، به نحو کامل و مطابق مفاد و مشخصات فنی مندرج در اسناد قرارداد، تکمیل و تحویل نماید. در صورتی که به هر علت موجه یا غیرموجه، تکمیل پروژه در مهلت مقرر میسر نگردد، سرمایه‌گذار محق خواهد بود با اعلام کتبی به سرمایه‌پذیر، نسبت به دریافت سود مورد توافق قراردادی اقدام نماید و یا با ارائه درخواست کتبی و تنظیم الحاقیه‌ای رسمی مشتمل بر برنامه زمان‌بندی جدید پیشنهادی از سوی سرمایه‌پذیر، ادامه همکاری را در چارچوب همان قرارداد تمدید نماید.

 <p>شهود</p>	<p>شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه‌گذار)</p>  <p>شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سواص ۴۴۴)</p>	<p>شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه‌پذیر)</p> 
--	---	--

گروه توسعه بین الملل احد

موسسه حسابرسی هوشیار همکار  
حسابداریات رسمی  
حسابداری پیوست گزارش

(سواص ۴۴۴)

بدیهی است انعقاد الحاقیه و تعیین جدول زمان‌بندی اصلاحی به منزله رضایت ضمنی سرمایه‌گذار به ادامه قرارداد تلقی می‌شود و تا زمان امضای الحاقیه جدید، کلیه تعهدات سرمایه‌پذیر مطابق مفاد اولیه قرارداد به قوت خود باقی است.

#### ۴-۶- ضمانت اصل سرمایه:

سرمایه‌پذیر ضامن اصل سرمایه پرداختی توسط سرمایه‌گذار بوده و متعهد است مبلغ دریافتی را منحصراً در پروژه موضوع ماده ۲ هزینه نماید. در هر حال و لو به سبب قوه قهریه پروژه تلف شود، سرمایه‌پذیر ضامن استرداد اصل مبلغ سرمایه پرداختی به نرخ روز (با احتساب تعدیلات متداول ساختمانی) خواهد بود، مگر آنکه در قرارداد به صراحت ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

#### ۵-۶- فسخ به دلیل فورس ماژور یا حکم قضایی:

در صورت انحلال قرارداد به هر دلیل قهری یا قضایی (مستند به حکم دادگاه یا مراجع ذیصلاح)، سرمایه‌گذار حق مطالبه هرگونه خسارت مازاد بر اصل سرمایه پرداختی و سود روزشمار متعارف تا تاریخ انحلال را از خود سلب و ساقط می‌نماید.


#### ۶-۶- علم و اطلاع از وضعیت پروژه:

طرفین تأیید و اقرار می‌نمایند که از تمامی جوانب حقوقی، اقتصادی، میزان سودآوری پروژه، قیمت‌های متعارف املاک مشابه در منطقه و ریسک‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز اطلاع کامل و کافی داشته و از این حیث حق هرگونه اعتراض یا ادعای جهل را از خود سلب و ساقط نموده‌اند.

#### ماده ۷ - حوادث غیرمترقبه (فورس ماژور)

وقوع حوادث قوه قهریه اعم از بلایای طبیعی (سیل، زلزله، آتش‌سوزی)، جنگ، شورش، تحریم‌های بین‌المللی جدید، یا شیوع بیماری‌های همه‌گیر (مانند کووید-۱۹) که انجام تعهدات طرفین را عملاً ناممکن سازد، مصداق فورس ماژور تلقی می‌گردد. مادامی که شرایط فورس ماژور برقرار است، اجرای تعهدات طرفین متوقف شده و هیچ‌یک مسئول تخلف نخواهد بود. مدت زمان توقف به مدت قرارداد اضافه شده و پس از رفع مانع، طرفین موظف به از سرگیری عملیات اجرایی می‌باشند.

تبصره ۴: نوسانات شدید و غیرمتعارف اقتصادی، افزایش یا کاهش ناگهانی نرخ ارز و تحریم‌های اقتصادی جدید، که اجرای قرارداد را به صورت نامتعارف و غیرممکن سازد، در شمول فورس ماژور قرار می‌گیرد و سرمایه‌پذیر حق دارد در این شرایط، بازنگری در برنامه زمان‌بندی و تعدیل منطقی هزینه‌ها را با رعایت اصول منصفانه درخواست نماید.

 <p>شهود</p>	 <p>شرکت ساختمانی اعتمادگستر (سرمایه‌گذار)</p>	<p>شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه‌پذیر)</p>  <p>گروه توسعه بین الملل</p> 
---	---	---

ماده ۸ - حل و فصل اختلافات و داوری

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر، اجرا، بطلان یا انحلال این قرارداد، طرفین منحصراً و به نحو الزامی به داوری مراجعه خواهند نمود.

۸-۱- مرجع داوری:

به عنوان داور مرضی الطرفین، مدیر حقوقی گروه کسب و کار مستقل (یا مرجع جانشین) که در زمان بروز اختلاف دارای سمت قانونی است، تعیین می گردد. این انتخاب با علم و اطلاع طرفین از محدودیت های قانونی تعیین داور صورت پذیرفته است.

۸-۲- مدت و رویه داوری:

مدت داوری سه ماه از تاریخ پذیرش داور توسط طرفین است. طرفین به موجب این قرارداد و ضمن عقد خارج لازم شفاهاً متعقد شده، حق تفویض تمديد داوری به مدت یک دوره سه ماهه دیگر را به داور منتخب اعطا نمودند. نحوه ابلاغ اوراق و زمان جلسات توسط داور تعیین می شود و رأی صادره از داور قطعی و لازم الاجرا بوده و طرفین حق اعتراض یا طرح دعوی در دادگاه عمومی را نخواهند داشت.

تبصره ۵: تنها مرجع صالح جهت رسیدگی به دعوای ابطال رأی داوری (در صورت وجود جهات قانونی ابطال)، محاکم عمومی حقوقی تهران خواهد بود.

ماده ۹ - نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و ۵ تبصره (شامل تبصره های مواد مختلف) در دو نسخه متداول متن و متحدالشکل تنظیم گردیده است که هر دو نسخه دارای اعتبار واحد بوده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ به امضاء و مهر طرفین رسیده و پس از مبادله، کلیه صفحات آن به مهر و امضای شهود رسیده است.

	شهادت شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)	شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)
		 گروه توسعه بین الملل احد (تاسیس ۱۳۸۰)

**Hooshyar Momayez**  
**Audit Firm**  
**IACPA**