



به نام خدا

جناب آقای زیوری کامران

معاونت محترم مالی، اقتصادی و منابع انسانی شرکت گروه فن آوران هوشمند بهسازان فردا

موضوع: ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه

با سلام

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۱۴۰۲۸۴۷۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۶ درخصوص ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه، فاز ۴، در بخش هایی از اراضی پلاک ثبتی ۱/۲۵۴۷۰ واقع در مرکز شهر اندیشه مطابق با مدارک و نقشه های ابرازی توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران، پس از بررسی و سایر مستندات اعلامی به اینجانب بابک امین نژاد کارشناس رسمی دادگستری موارد مربوطه را به شرح ذیل ارزیابی و اعلام می نماید.

۱- توصیف پروژه با توجه به مدارک و اطلاعات ارائه شده توسط شرکت عمران اندیشه:

پروژه های مسکونی ساخت آپارتمان واقع در مرکز شهر جدید اندیشه بر روی قطعات زمین به مساحت های مسکونی (قطعه A ۲۲۵۹۲ مترمربع)، (قطعه C ۹۸۵۲، ۱۸ مترمربع)، (قطعه D ۵۶۴۶ مترمربع)، (قطعه E ۲۸۸۲ مترمربع)، (قطعه F ۳۲۶۱ مترمربع)، (قطعه G1 ۹۶۳ مترمربع)، (قطعه G2 ۲۶۳۲ مترمربع)، (قطعه H1 ۱۶۲۵ مترمربع) و (قطعه H2 ۱۹۹۶ مترمربع) در مجموع ۱۹۹۷۲۳، ۳۶ مترمربع با تراکم مجاز ۲۰۰٪ و کاربری مسکونی، در ۵۰٪ سطح اشغال برای قطعات A, C, D و با تراکم مجاز ۲۸۰٪ و کاربری مسکونی و تجاری، در ۱۰۰٪ سطح اشغال برای قطعات E, F, G1, G2, H1, H2 زمین احداث خواهد شد. بناهای احداثی به صورت چندین بلوک ۶ طبقه شامل زیرزمین جهت تأمین پارکینگ ها و انباری های مورد نیاز و پنج طبقه مسکونی بر روی آن شامل واحدهای مسکونی آپارتمانی حدوداً ۱۰۰ مترمربع اجرا شده است. موضوع کارشناسی عبارتست از ارزیابی هر واحد از آپارتمان های مسکونی واقع در زون D این مجتمع مسکونی.



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

تاریخ: ۱۴۰۲-۰۹-۰۷

شماره پرونده: ۲۸۳-۰۷-۰۰

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

صفحه: ۱۱ از ۲

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه

جدول شماره ۱: سطح و سطوح کاربری های مسکونی و مسکونی - تجاری مرکز شهر اندیشه زون D

ردیف	بلوک اصلی	نام واحد	واحد فرعی	طبقه	متراژ	حیاط	بالکن	اتاق کولر	متراژ کل
1	D1	D1-04	4	همکف حیاط دار	96.83	32.80	15.65	3.31	115.79
2	D1	D1-34	4	سوم	109.17	0.00	11.07	0.00	120.24
3	D2	D2-02	2	همکف حیاط دار	105.82	36	16.80	0.00	122.62
4	D2	D2-31	1	سوم	114.68	0.00	19.40	4.82	138.90
5	D3	D3-05	5	همکف حیاط دار	115.29	30.50	12.73	3.94	131.96
6	D3	D3-25	5	دوم	115.29	0.00	4.76	3.94	123.99
7	D4	D4-01	1	همکف حیاط دار	101.51	83.00	6.97	4.39	112.87
8	D4	D4-02	2	همکف حیاط دار	106.23	50.00	10.75	0.00	116.98
9	D4	D4-04	4	همکف حیاط دار	108.78	23.00	12.97	0.00	121.75
10	D4	D4-12	2	اول	106.23	0.00	10.75	0.00	116.98
11	D4	D4-13	3	اول	97.56	0.00	7.02	4.42	109.00
12	D4	D4-14	4	اول	112.11	0.00	11.99	6.55	130.65
13	D4	D4-22	2	دوم	106.23	0.00	10.75	0.00	116.98
14	D4	D4-24	4	دوم	112.11	0.00	5.47	6.55	124.13
15	D4	D4-31	1	سوم	101.51	0.00	6.97	4.39	112.87
16	D4	D4-33	3	سوم	97.56	0.00	7.02	4.42	109.00
17	D4	D4-41	1	چهارم	105.90	0.00	6.97	0.00	112.87
18	D4	D4-42	2	چهارم	106.23	0.00	10.75	0.00	116.98
19	D4	D4-43	3	چهارم	101.98	0.00	7.02	0.00	109.00
20	D4	D4-44	4	چهارم	118.66	0.00	5.47	0.00	124.13
21	D5	D5-01	1	همکف حیاط دار	101.77	23.00	12.73	3.69	118.19
22	D5	D5-02	2	همکف حیاط دار	104.76	102.00	0.00	3.07	107.83
23	D5	D5-03	3	همکف حیاط دار	104.75	49.00	0.00	3.26	108.01
24	D5	D5-13	3	اول	104.75	0.00	11.97	3.26	119.98
25	D5	D5-21	1	دوم	101.77	0.00	5.00	3.69	110.46
26	D5	D5-22	2	دوم	104.76	0.00	7.02	3.07	114.85
27	D5	D5-31	1	سوم	101.77	0.00	11.78	3.69	117.24
28	D5	D5-33	3	سوم	104.75	0.00	11.97	3.26	119.98
29	D5	D5-41	1	چهارم	105.46	0.00	5.00	0.00	110.46
30	D5	D5-42	2	چهارم	107.83	0.00	7.02	0.00	114.85
مجموع									3529.54



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

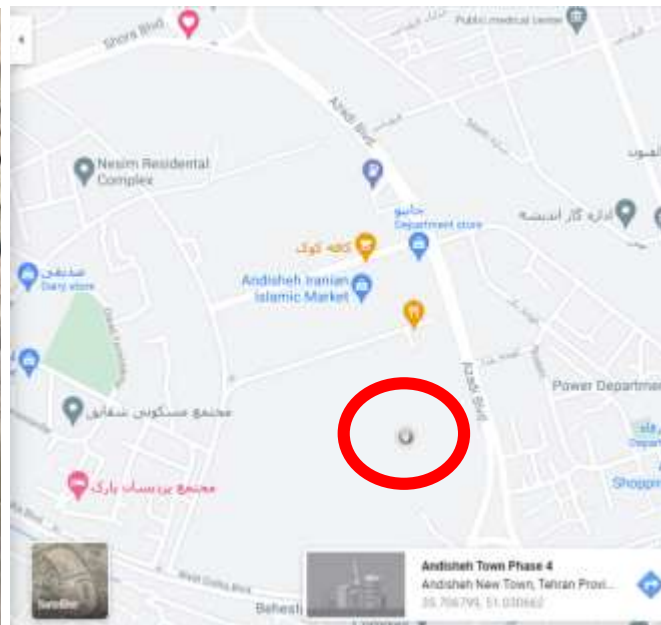
رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۲-۰۹-۰۷

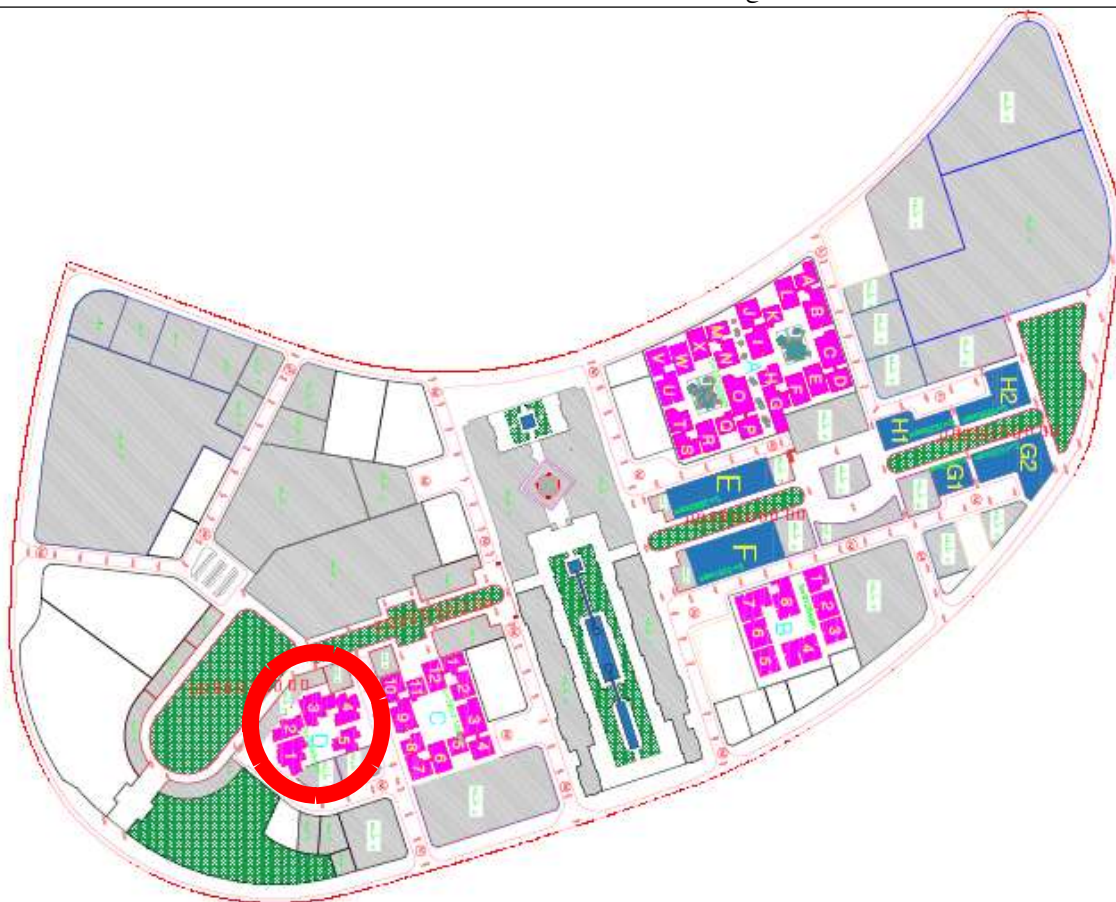
شماره پرونده: ۰۰-۰۷-۲۸۳

صفحه: ۳ از ۱۱

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه



شکل شماره ۱: جانمایی کلی قطعه D



شکل شماره ۲: موقعیت کلی قطعه D، نسبت به سایر قطعات در حال ساخت موضوع قرارداد مشارکت

مدارک و مستندات

تصویر قرارداد مشارکت به شماره ۹۸/۸۵/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۵ فیما بین شرکت عمران شهر جدید اندیشه و شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران که آورده شرکت عمران شهر جدید اندیشه شامل زمین، هزینه های صدور پروانه ساختمانی و نوسازی، هزینه های نظارت عالیه به میزان یک درصد برآورد هزینه ساخت پروژه (ماده ۵ قرارداد) و آورده شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (شریک سرمایه گذر) شامل هزینه های طراحی و تهیه نقشه ها و حق الزحمه مهندسین ناظر پروژه، هزینه های اجرای عملیات ساخت؛ آزمایشات مصالح و محوطه سازی (ماده ۶ قرارداد) بوده، و مابقی هزینه ها مطابق قرارداد مشارکت و به نسبت قدرالسهم طرفین مشارکت (تبصره ۲ ماده ۶ قرارداد) بوده است.

پروانه ساختمان:

برطبق پروانه احداث بنا به شماره گواهی ۱۰۵۴۹۴۸ و تاریخ صدور ۱۳۹۹/۰۷/۲۲ و کد نوسازی ۱-۴-۶-۷-۰-۰-۰ می باشد (بشرح تصویر پیوست)
این پروانه به پلاک ثبتی قطعه ۷ از فرعی ۱۵۵۳ فرعی از ۱ اصلی بخش ثبتی هفت جوی شهریار می باشد.

در پروانه ساختمانی مورد اشاره؛ نوع سند از نوع "قرارداد واگذاری" بوده و عرصه سند و همچنین عرصه موجود ۵۶۴۶ مترمربع و به نام مالک "شرکت عمران اندیشه" بوده، و نوع سازه بتنی، آدرس ملک نیز فاز ۴-م ۶-ق ۷ (آپارتمانی مرکز شهر - زون D) می باشد. ابعاد ملک و حدود آن بشرح جدول زیر می باشد.



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

تاریخ: ۱۴۰۲-۰۹-۰۷

شماره پرونده: ۲۸۳-۰۷-۰۰

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

صفحه: ۱۱ از ۱۱

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه

جدول شماره ۲: ابعاد ملک و حدود آن

نوع ملک	نوع معبر	ابعاد طبق سند	ابعاد موجود	عرض معبر	طول معبر	توضیحات
شمال	خیابان اصلی	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۲۴	۰	۱۱.۱۴م+۲۲.۵۱م به بی در تجاری افکاری ۵۸۸۱۰ به ج ۲۴ متری
شرق	شارد	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۰	۰	۶۶.۸۲م+۱۴.۳۹م هر دو به قطعات آموزشی
جنوب	خیابان اصلی	۴۶.۳۲	۴۶.۳۲	۲۴	۰	۴۶.۳۲م به ج ۲۴ متری
غرب	شارد	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۰	۰	۷۱.۰۳م+۲۲.۴۷م هر دو به بی تجاری

نوع ملک	نوع معبر	ابعاد طبق سند	ابعاد موجود	عرض معبر	طول معبر	توضیحات
شمال	خیابان اصلی	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۲۴	۰	۱۱.۱۴م+۲۲.۵۱م به بی در تجاری افکاری ۵۸۸۱۰ به ج ۲۴ متری
شرق	شارد	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۰	۰	۶۶.۸۲م+۱۴.۳۹م هر دو به قطعات آموزشی
جنوب	خیابان اصلی	۴۶.۳۲	۴۶.۳۲	۲۴	۰	۴۶.۳۲م به ج ۲۴ متری
غرب	شارد	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۰	۰	۷۱.۰۳م+۲۲.۴۷م هر دو به بی تجاری

نوع ملک	نوع معبر	ابعاد طبق سند	ابعاد موجود	عرض معبر	طول معبر	توضیحات
شمال	خیابان اصلی	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۲۴	۰	۱۱.۱۴م+۲۲.۵۱م به بی در تجاری افکاری ۵۸۸۱۰ به ج ۲۴ متری
شرق	شارد	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۰	۰	۶۶.۸۲م+۱۴.۳۹م هر دو به قطعات آموزشی
جنوب	خیابان اصلی	۴۶.۳۲	۴۶.۳۲	۲۴	۰	۴۶.۳۲م به ج ۲۴ متری
غرب	شارد	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۰	۰	۷۱.۰۳م+۲۲.۴۷م هر دو به بی تجاری

نوع ملک	نوع معبر	ابعاد طبق سند	ابعاد موجود	عرض معبر	طول معبر	توضیحات
شمال	خیابان اصلی	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۱۱.۱۴+۲۲.۵۱	۲۴	۰	۱۱.۱۴م+۲۲.۵۱م به بی در تجاری افکاری ۵۸۸۱۰ به ج ۲۴ متری
شرق	شارد	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۶۶.۸۲+۱۴.۳۹	۰	۰	۶۶.۸۲م+۱۴.۳۹م هر دو به قطعات آموزشی
جنوب	خیابان اصلی	۴۶.۳۲	۴۶.۳۲	۲۴	۰	۴۶.۳۲م به ج ۲۴ متری
غرب	شارد	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۷۱.۰۳+۲۲.۴۷	۰	۰	۷۱.۰۳م+۲۲.۴۷م هر دو به بی تجاری

مطابق پروانه ساختمانی، کاربری مجاز از نوع مسکونی، با درصد تراکم ۲۰۰ و سطح اشغال ۵۰ درصد می باشد.

در قطعه D، با احتساب زیرزمین، ساختمان جمعاً در ۶ طبقه احداث می شود که شامل زیرزمین، همکف و ۴ طبقه بر روی همکف است. طبقه زیرزمین مشاعات، و طبقات همکف تا طبقه ۴ مسکونی بوده که به جز طبقه همکف که ۱۹ واحدی است، بقیه طبقات دارای ۲۰ واحد مسکونی در هر طبقه، و مجموعاً ۹۹ واحد مسکونی است. در جدول زیر، مشخصات آپارتمانی مطابق پروانه ساختمانی ارائه شده است:

جدول شماره ۳: سطوح ساخت مطابق پروانه ساختمانی

توضیحات سایر کاربری ها: مسکونی-سرایداری و نگهبانی به مساحت ۶۴۰۳ مترمربع تعداد واحد ۱ در طبقه همکف، مسکونی-خریشت به مساحت ۱۵۶۳۸ مترمربع تعداد واحد ۵ در طبقه طبقه پنجم											
مشخصات ساختمان احداثی (براساس کنترل نقشه)											
طبقه	مسکونی-آپارتمان		مسکونی-پارکین		مسکونی-راهرو		مسکونی-راه پله و آسانسور		مسکونی-تباری		مجموع
	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	
زیرزمین اول	۱۰۰	۳۰۷۹.۱۵	۱۰۰	۳۰۷۹.۱۵	۱۰۰	۳۰۷۹.۱۵	۱۰۰	۳۰۷۹.۱۵	۱۰۰	۳۰۷۹.۱۵	۳۰۷۹.۱۵
همکف	۱۹	۲۱۹۱.۶۳	۱۹	۲۱۹۱.۶۳	۱۹	۲۱۹۱.۶۳	۱۹	۲۱۹۱.۶۳	۱۹	۲۱۹۱.۶۳	۲۱۹۱.۶۳
طبقه اول	۲۰	۲۳۳۲.۶	۲۰	۲۳۳۲.۶	۲۰	۲۳۳۲.۶	۲۰	۲۳۳۲.۶	۲۰	۲۳۳۲.۶	۲۳۳۲.۶
طبقه دوم	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۲۳۴.۲۱
طبقه سوم	۲۰	۲۲۹۴.۱	۲۰	۲۲۹۴.۱	۲۰	۲۲۹۴.۱	۲۰	۲۲۹۴.۱	۲۰	۲۲۹۴.۱	۲۲۹۴.۱
طبقه چهارم	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۰	۲۲۳۴.۲۱	۲۲۳۴.۲۱
طبقه پنجم	۵	۱۱۲۸۶.۷	۵	۱۱۲۸۶.۷	۵	۱۱۲۸۶.۷	۵	۱۱۲۸۶.۷	۵	۱۱۲۸۶.۷	۱۱۲۸۶.۷
جمع	۹۹	۱۱۲۸۶.۷	۹۹	۱۱۲۸۶.۷	۹۹	۱۱۲۸۶.۷	۹۹	۱۱۲۸۶.۷	۹۹	۱۱۲۸۶.۷	۱۱۲۸۶.۷

اعیانی

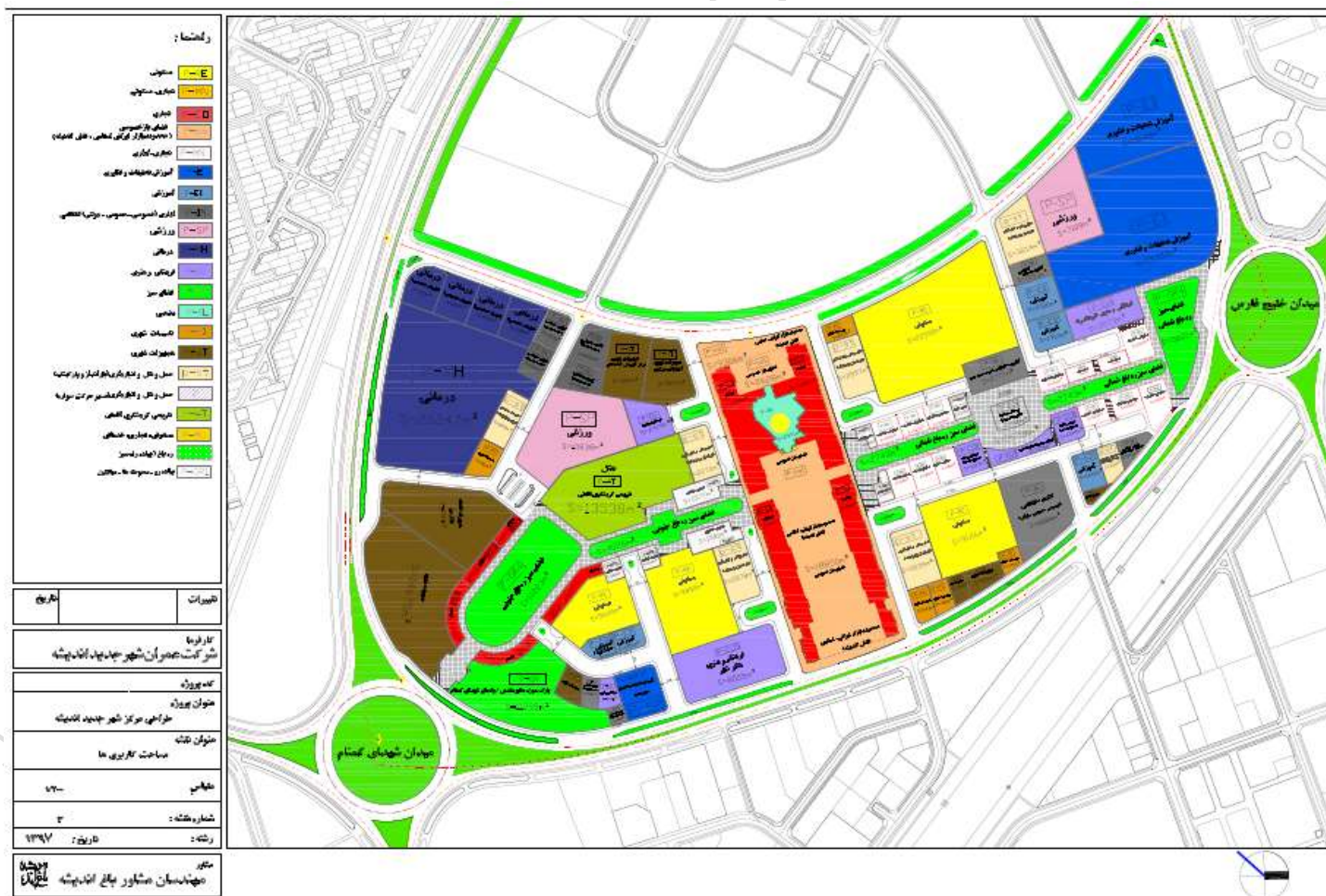
با توجه به مجموعه پلان های متنوعی که در ۵ بلوک نشان می دهد. و پرسپکتیو مجتمع تهیه شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران که در تصویر ارائه گردیده است.

انتخاب واحدها بر اساس محاسبات و اطلاعات دفتر فنی از یک سو و از سوی دیگر اعمال ضرایب برای انتخاب آپارتمان ها شامل ضرایب طبقات، موقعیت زون، ضریب متراژ، جهت دید و مرغوبیت های متعارف ساختمان و شهرسازی و ... نتیجه به شرح زیر حاصل می شود.

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه



شکل شماره ۳: موقعیت بلوک های قطعه D



شکل شماره ۴: پلان کلی مرکز شهر



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

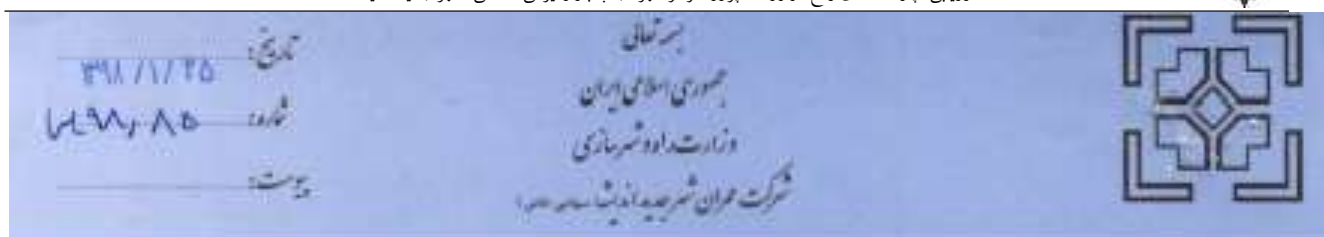
رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۲-۰۹-۰۷

شماره پرونده: ۲۸۳-۰۷-۰۰

صفحه: ۱۱ از ۱۷

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه



"قرارداد مشارکت"

این قرارداد بین شرکت عمران شهر جدید اندیشه به شماره ثبت ۵۲۴ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۳۳۶۹۸۱ و کد اقتصادی ۴۱۱۳-۱۷۶۸-۷۶۹۷ که در این قرارداد شرکت عمران نامیده می شود با نمایندگی آقایان محمد آئینی دارای سمت رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل و مهدی خانی دارای سمت عضو هیأت مدیره از یک طرف و شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) به شماره ثبت ۲۶۹۱۷۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۰۷۱۳۳۳ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۱۱۸۶۳۹۸۹ به نمایندگی آقای علی شاه حیدری به شماره ملی ۱۲۸۹۷۳۵۴۵۱ به سمت مدیرعامل و عضو هیأت مدیره و آقای مجید حقوری روزبهانی به شماره ملی ۳۲۵۶۵۹۳۲۸۶ به سمت رئیس هیأت مدیره به نشانی: تهران - خیابان گاندی - خیابان ۲۱ - پلاک ۳ کد پستی ۱۵۱۷۹۳۷۷۱۱ تلفن: ۸۸۷۸۳۳۸۸-۸۸۸۸۵۵۶۱-۲؛ دورنما: ۸۸۶۶۱۱۶۸۱ که در این قرارداد تسریک نامیده می شود از طرف دیگر منعقد می گردد و مقادیر آن برای طرفین لازم الاجراست.

ماده ۱- موضوع قرارداد

عبارت است از انجام مقدمات لازم، ساخت و آماده بهره برداری نمودن پروژه های مسکونی در چهار قطعه زمین جمعا به مساحت ۴۷۲۱۴ مترمربع و با زیربنای کل ناخالص ۱۲۹۸۴۰ مترمربع و زیربنای مفید ۹۴۴۲۸ مترمربع و پروژه های مختلط تجاری - مسکونی در سیزده قطعه زمین جمعا به مساحت ۱۳۳۵۹ مترمربع و با زیربنای کل ناخالص ۴۹۹۶۲/۷۶ مترمربع و زیربنای مفید ۱۱۳۵۵/۲ مترمربع با کاربری تجاری و زیربنای مفید ۲۶۱۵۰/۷ مترمربع با کاربری مسکونی و آماده سازی مطابق با نقشه ها و جزئیات اجرایی و طراحی و آماده سازی ده باغ واقع در بخش از قطعات زمین شماره ۳ و ۱ تفکیکی به پلاک های قرعی ۳۸۵۸۵ و ۳۸۵۸۳ از ۱/۳۷۶۸۵ اصلی واقع در محله ۶ فاز ۴ شهر جدید اندیشه

ماده ۲- اسناد و مدارک پیوست قرارداد :

اسناد و پیوست قرارداد که در زمان انعقاد قرارداد به امضاء طرفین رسیده و یا در مهلت معین بهم و به امضاء طرفین خواهد رسید و به شرح زیر می باشند

www.andisheh-ntoir.gov.ir شهر جدید اندیشه، فاز سه، بلوار آزادی، کد پستی: ۳۳۵۴۲۲۵۵۰، تلفن: ۶۵۵۵۳۵۵۱ و ۶۵۵۵۳۵۵۲، نمابر: ۰۲۱۶۵۵۶۳۵۱

شکل شماره ۵: تصویر صفحه اول مشارکت نامه شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران با شرکت عمران شهر جدید اندیشه

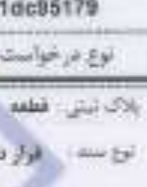
ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه

کد پستی: ۱۰۵۴۹۴۸

تاریخ صدور: ۱۳۹۹/۰۷/۲۲

شماره گواهی: ۱۰۵۴۹۴۸

شماره صفحه: ۱ از ۲



جمهوری اسلامی ایران

پروانه

اعتبار پروانه ساختمانی از تاریخ صدور ۶۰ ماه می باشد

1c1e754d-4d78-494c-80be-1f0f1dc85179

نوع درخواست: پروانه احداث بنا

شماره درخواست: ۵۴۹۴۸

تاریخ درخواست: ۱۳۹۸/۰۵/۲۲



پلاک ثبتی: قطعه ۷ از ۱۵۴ فرعی از ۱ اصلی

نوع سند: قرار داد واگذاری وضعیت سند: قراردادی

عرضه موجود: ۵۴۶۶ مساحت طلب ثبتی: ۰

نام مالک یا وکیل: شرکت عمران اندیشه

آدرس ملک: فاز ۴ - م ۶ - ی ۷ آبرسانی مرکز شهر - زون D

شمال		شرق		جنوب		غرب	
۲۲	۱۱۸۴	۲۲	۵۱۱۱۴	۲۲	۵۱۰۵	۲۲	۵۱۰۵
۶۶	۸۴	۱۴	۶۶	۸۴	۱۴	۶۶	۸۴
۲۲	۶۶	۲۲	۶۶	۲۲	۶۶	۲۲	۶۶
۷۱	۳۰	۲۲	۷۱	۳۰	۲۲	۷۱	۳۰

پارکینگ		پارکینگ		پارکینگ		پارکینگ	
۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

نوع	مسکونی نوع ۷	مسکونی نوع ۷	مسکونی نوع ۷	مسکونی نوع ۷	مسکونی نوع ۷	مسکونی نوع ۷	مسکونی نوع ۷
مساحت	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

توضیحات: مساحت کل زمین ۱۰۰ متر مربع است. مساحت کل بنا ۱۰۰ متر مربع است. مساحت کل زمین ۱۰۰ متر مربع است.

شکل شماره ۶: تصویر پروانه ساخت زون D



وضع موجود:

بلوک های ساختمانی با کاربری مسکونی شامل بلوک D1، D2، D3، D4 و D5 در ۶ طبقه شامل یک طبقه زیرزمین با کاربری پارکینگ و انباری و طبقات همکف تا چهارم با کاربری مسکونی، با اسکلت بتنی و با نوع سقف تیرچه بلوک با نمای ترکیبی آجر و سیمان مطابق پروانه ساختمان مورد اشاره احداث شده است. مطابق پروانه ساختمانی صادره، در مجموع ۹۹ واحد مسکونی در بلوک D احداث میشود. که از این تعداد بر اساس ابلاغ کارشناسی ۳۰ واحد مسکونی مطابق جدول شماره ۱ بر اساس مدارک منضم به ابلاغ در این گزارش مورد ارزیابی و قیمت گذاری قرار می گیرد. عملیات اجرایی بلوک های مورد کارشناسی، شامل ساخت مشاعات، داخل واحدها، محوطه سازی به اتمام رسیده است، و در مرحله خرید و نصب مشاعات است. ضمناً، گواهی پایانکار و سند تفکیکی واحدها در حال حاضر اخذ نشده است.

حدود رسیدگی و رفع مسئولیت از کارشناس رسمی

- چنانچه بعد از تنظیم این گزارش و ارائه نظریه کارشناسی، مدارک و مستندات و اطلاعات جدید متکی به اسناد قابل قبول دیگری از طرف هر یک از متداعیین ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله و مفاد نظریه کارشناسی صادره موثر واقع شود، از این بابت مسئولیتی متوجه این نظریه نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده می باشد که در صورت لزوم و صلاحدید و صدور دستور آن مقام محترم و پس از اجرای تشریفات قانونی، قابل بررسی و اظهار نظر مجدد و ارائه گزارش تکمیلی خواهد بود.

- رسیدگیهای بعمل آمده و نظریه کارشناسی ارائه شده مبتنی بر مفاد قرار کارشناسی، اسناد و مدارک ابرازی و در چارچوب قوانین، ضوابط و مقررات حاکم و عرف جاری بوده و مسئولیت صحت، اصالت و جامعیت آنها بر عهده ارائه دهندگان است و کنترل موارد فوق خارج از صلاحیت کارشناسی اینجانب می باشد.

- مسئولیت هرگونه ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی نسخ اصلی و رونوشتها و انکار و تردید به دلایل یا اسناد ارائه شده، متوجه ابراز کننده مدارک، اطلاعات و دلایل می باشد و کنترل این موضوع نیز از صلاحیت کارشناسی اینجانب خارج می باشد.

- استماع مطالب متداعیین و انعکاس اطلاعات ارائه شده از طرف آنان در گزارش کارشناسی به منزله تأیید یا رد آن مطالب نمی باشد.

- نظریه کارشناسی حاضر صرفاً در محدوده قرار کارشناسی صادره بوده و در خصوص سایر دعاوی احتمالی موضوعیت ندارد.

نتیجه کارشناسی:

با توجه به توضیحات فوق و عوامل موثر در کارشناسی و بنابر مستندات ابرازی و تحقیق صورت پذیرفته و صرف نظر از "روابط فی مابین مالک و سازنده، احراز و اصالت اسناد و تصاویر مدارک ارائه شده و اثبات هرگونه مالکیت و انتساب آن به هر شخص حقیقی و یا حقوقی و فارغ از موارد بازداشتی و احتمال هرگونه مغایرت های مربوط به حدود ثبتی ملک و سایر مدارک ابرازی" و نداشتن هرگونه منعی از جهات قانونی برای خرید و فروش و نقل و انتقال سند و بلامعارض بودن و بدون درنظر گرفتن سوابق مالکیتی (مانند مصادره ای بودن) و بدون در نظر گرفتن هرگونه تعهدات و دیونی که ممکن است وجود داشته باشد، و فارغ از هر موارد حقوقی و ثبتی مشروط به اجرای کلیه مفاد قرارداد شماره ۹۸/۸۵/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۵، و با عنایت به محل و موقعیت ملک واقع در شهر جدید اندیشه و بر اساس قرار کارشناسی، با در نظر گرفتن کلیه عوامل موثر در قضیه اعم از شرایط زمانی و مکانی، طبقات واحدها، مساحت زیربنا و سمت قرارگیری آنها، کیفیت ساخت و مواد و مصالح بکاررفته و درصد پیشرفت پروژه و سایر شاخص های موثر، بدینوسیله قیمت گذاری هر یک از واحدها به تفکیک طبقات به شرح جدول زیر ارائه می شود.



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۲-۰۹-۰۷

شماره پرونده: ۲۸۳-۰۷-۰۰

صفحه: ۱۱ از ۱۱

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه

جدول شماره ۴: ارزیابی ریالی هر واحد مسکونی قرار کارشناسی

ردیف	بلوک اصلی	نام واحد	واحد فرعی	طبقه	متراژ کل	قیمت هر متر مربع (ریال)	جمع کل هر واحد (ریال)
1	D1	D1-04	4	همکف حیاط دار	115.79	395,000,000	45,737,050,000
2	D1	D1-34	4	سوم	120.24	404,300,000	48,613,032,000
3	D2	D2-02	2	همکف حیاط دار	122.62	393,200,000	48,214,184,000
4	D2	D2-31	1	سوم	138.90	393,600,000	54,671,040,000
5	D3	D3-05	5	همکف حیاط دار	131.96	381,000,000	50,276,760,000
6	D3	D3-25	5	دوم	123.99	385,600,000	47,810,544,000
7	D4	D4-01	1	همکف حیاط دار	112.87	395,200,000	44,606,224,000
8	D4	D4-02	2	همکف حیاط دار	116.98	391,400,000	45,785,972,000
9	D4	D4-04	4	همکف حیاط دار	121.75	386,200,000	47,019,850,000
10	D4	D4-12	2	اول	116.98	384,700,000	45,002,206,000
11	D4	D4-13	3	اول	109.00	380,000,000	41,420,000,000
12	D4	D4-14	4	اول	130.65	385,600,000	50,378,640,000
13	D4	D4-22	2	دوم	116.98	390,000,000	45,622,200,000
14	D4	D4-24	4	دوم	124.13	390,000,000	48,410,700,000
15	D4	D4-31	1	سوم	112.87	393,000,000	44,357,910,000
16	D4	D4-33	3	سوم	109.00	390,000,000	42,510,000,000
17	D4	D4-41	1	چهارم	112.87	397,000,000	44,809,390,000
18	D4	D4-42	2	چهارم	116.98	400,000,000	46,792,000,000
19	D4	D4-43	3	چهارم	109.00	394,500,000	43,000,500,000
20	D4	D4-44	4	چهارم	124.13	400,000,000	49,652,000,000
21	D5	D5-01	1	همکف حیاط دار	118.19	395,500,000	46,744,145,000
22	D5	D5-02	2	همکف حیاط دار	107.83	406,000,000	43,778,980,000
23	D5	D5-03	3	همکف حیاط دار	108.01	396,500,000	42,825,965,000
24	D5	D5-13	3	اول	119.98	395,500,000	47,452,090,000
25	D5	D5-21	1	دوم	110.46	394,500,000	43,576,470,000
26	D5	D5-22	2	دوم	114.85	395,400,000	45,411,690,000
27	D5	D5-31	1	سوم	117.24	400,000,000	46,896,000,000
28	D5	D5-33	3	سوم	119.98	405,200,000	48,615,896,000
29	D5	D5-41	1	چهارم	110.46	404,300,000	44,658,978,000
30	D5	D5-42	2	چهارم	114.85	405,200,000	46,537,220,000
مجموع					3529.54	متوسط هر متر مربع 394,280,000	1,391,187,636,000



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۲-۰۹-۰۷

شماره پرونده: ۲۸۳-۰۷-۰۰

صفحه: ۱۱ از ۱۱

ارزیابی آپارتمان های واقع در زون D پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی) شهر جدید اندیشه

مبلغ ارزیابی کل ۳۰ واحد مسکونی، یک هزار و سیصد و نود میلیارد و یکصد و هشتاد و هفت میلیون و ششصد و سی و شش هزار ریال برآورد و پیشنهاد می شود.

این گزارش صرفاً جهت بهره برداری شرکت گروه فن آوران هوشمند بهسازان فردا تهیه شده است.

با تقدیم احترام

بابک امین نژاد