

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷
شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲
پست: دعای خیر



گزارش هیات کارشناسان
The Experts' Report

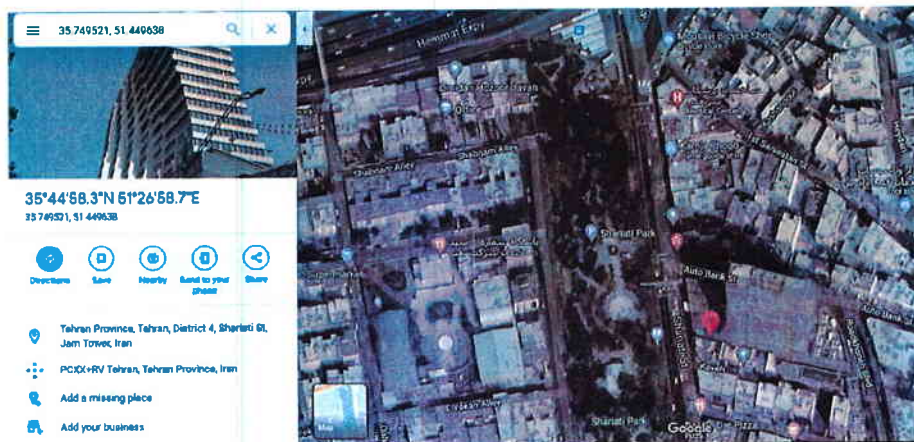
کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

به نام خدا

مدیریت عامل محترم هلدینگ سرآمد

با سلام احتراماً، عطف به نامه شماره ۷۰۱۴/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۶ در خصوص کارشناسی واحد تجاری ۸ در طبقه همکف ساختمان برج سامان متعلق به هلدینگ سرآمد، پلاک ثبتی شماره ۲۷۱۳۲ فرعی از ۴۷ اصلی به نشانی تهران، خیابان شریعتی، کوچه اتوبانک، پلاک ۲۵ براساس مندرجات ویرایش ۱ تقسیم نامه مورخ ۲۸ اسفند ۱۴۰۰ برج سامان، بدین وسیله ضمن ارائه تصاویر ملک بر روی عکس ماهواره ای و نقشه طرح تفصیلی شهرداری با شماره ملک ۴۹۳۲۹-۰۱۱، گزارش کارشناسی به شرح زیر ابراز می گردد:

خاطر نشان می شود بر اساس سایت طرح تفصیلی شهرداری تهران، پهنه ملک S123 با درصد پوشش ۸۲.۰۴ با ابعاد اربعه شمالاً ۷۱.۳۴ متر به گذر (کانال پیکان با عرض ۳۵ متر) و قوس به طول ۶۸.۵۷ متر و جنوباً به طول ۱۰.۶ متر به پلاک و غرباً به طول ۳۹.۷۸ متر به گذر خیابان شریعتی ۳۰ متری و پخی به طول ۵.۵ متر. موقعیت مجتمع در تصویر ماهواره ای و نمای شرقی و جنوبی در بالا و وضعیت ملک نسبت به مجاورین و نماهای دیگر و چشم انداز شهر در ادامه آورده شده است:

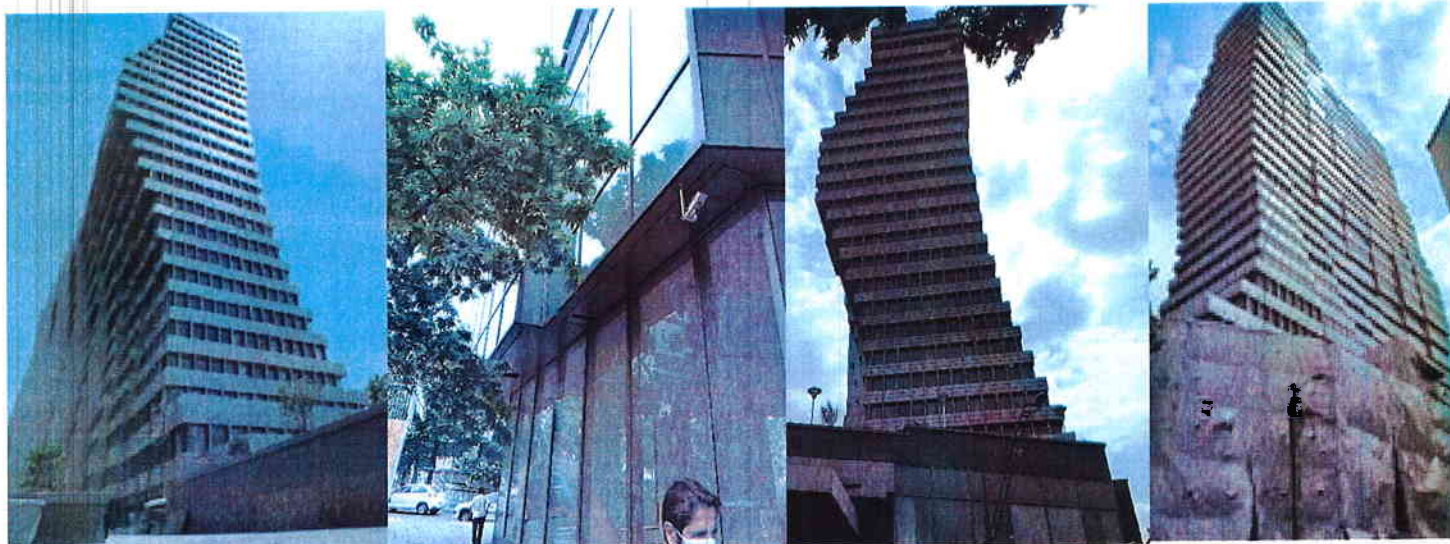


تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷
شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲
پست: دعای خیر



گزارش هیات کارشناسان
The Experts' Report

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)



ارزیابی تجاری 8 در طبقه همکف مربوط به هلدینگ سرآمد با در نظر گرفتن مشخصات انباریها و پارکینگهای آنها:

1. مشخصات محل کارشناسی:

1.1. عرصه و اعیان ملک:

مطابق سند مالکیت و گواهی پایان کار ساختمان مذکور، قطعه زمین ملک زمین به مساحت ۴۵۵۱.۵۶ مترمربع به شماره پلاک ثبتی ۲۷۱۳۲ فرعی از ۴۷ اصلی واقع در بخش ۱۰ حوزه ثبتی قلعهک استان تهران دارای مساحت طبق سند و پس از اصلاحی و با مساحت ملاک تراکم ۴۵۵۱.۵۶ مترمربع می‌باشد. ابعاد اربعه باقیمانده بر اساس پایان کار مذکور، شمالاً پخ ۵.۵ متر شمال ۶۸.۵۷ متر به گذر، شرقاً ۷۶.۳۲ متر بصورت قوس به گذر ۲۵ متری، جنوباً به طول ۱۱۰.۶۰ متر به پلاک، و غرباً به طول ۳۹.۷۸ متر به گذر ۳۰ متری. کروکی ملک در بالا آورده شده است.

اسکلت فلزی و با دیوار حائل بتنی در زیرزمین‌ها و سقف کلمپوزیت با متال دک و دیوارها کناف و بلوک با پوشش گچ و خاک و گچ و رنگ می‌باشد.

بر اساس توضیحات گواهی پایان کار ساختمان مذکور، کاربری ملک طبق طوح تفصیلی قدیم، اداری بوده است. و با توجه به ابلاغ طرح تفصیلی جدید ملک در پهنه S123 واقع گردیده است. مرحله عملیات ساختمانی آن در مرحله صورت مجلس تفکیکی می‌باشد.

2 | صفحه

مهندس هوشنگ کرکریان

کارشناس منتخب: مهندس قدرت اله خلیلی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۵۸۱



مهندس قدرت اله خلیلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۰۶۹۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷

شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲

پست: دعای خیر



گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

1.1. مشخصات اولیه کلی سازه‌ای و معماری برج

بنا به اظهار، مشخصات سازه ای و معماری برج به صورت زیر عنوان شده است:

- سازه اسکلت فلزی و سقف کامپوزیت با متال دک و با دیوار برشی، دیوارها عمدتاً کناف،
- نمای برج ترکیبی است از سنگ گرانیت فلیم شده خاکستری، ورق کامپوزیت 4 میلیمتری مقاوم در برابر حریق با فلز رویه تیتانیوم (محصول کددار شرکت میتسوبیشی ژاپن) به متراف 23,500 مترمربع و به همراه پنجره‌هایی با پروفیل‌های آلومینیومی reyners بلژیک) ب رنگ ضدخش (coatex) به همراه دریچه های تهویه هوا (ventalis) و شیشه‌های دوجداره V cool sunergy clear بلژیک) نصب گردیده است.
- برای نظافت و شستشوی نما از دستگاه کلایمپر با طراحی خاص استفاده گردیده است. دستگاه کلایمپر (BMU) ساخت شرکت BOYO کشور چین میباتد.
- در ساخت پنجره‌های طبقات تجاری از مولیون‌های آلومینیومی با پروفیل شرکت reyners (در شعب بانک و ضد اغتشاش در سایر بخش‌ها) استفاده شده است. همچنین از شیشه‌های High Performance- ساخت کارخانه AGC بلژیک به صورت اشتراکی توسط شرکت "کاشانه" و "ونوس شیشه ایران" استفاده گردیده است.
- در طبقه همکف تجاری از سنگفرش مرمریت دهبید و در طبقه دوم از دهبید مصنوعی استفاده شده است. همچنین از سنگ مصنوعی quartz (ایرانی با تکنولوژی آلمان) برای قاب ویتترین‌های تجاری و ستون‌های بخش تجاری و پوشش راهروهای طبقات اول و دوم بخش تجاری استفاده گردیده است.
- در پروژه از سقف‌های کاذب مدولار آکوستیکی (به ابعاد 0.30x1.20 متر) به صورت مستطیل کشیده ساخت کارخانه AMF آلمان استفاده شده است.
- برای واحدهای اداری از دریچه‌های تهویه هوا به صورت مدولار و خطی (به ابعاد 0.15x1.20 متر) ب اتصال به کانال پلنیوم باکس (به منظور کاهش صدای سیستم تهویه) استفاده شده است.

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷

شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲

پست: دعای خیر



گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

- کلیه سرامیک‌های به کار رفته در کف و بدنه شامل پارکینگ‌ها، راهروهای اداری، پله‌های فرار و سرویس‌های بهداشتی توسط شرکت کاله سرامیک ابران به نمایندگی کاله کیم ترکیه بوده و به روش چسب‌های ساخت ترکیه اجرا گردیده است.
- برای کلیه ستون‌های آزاد پارکینگ از پوشش MDF ل روکش HPL به صورت قابل برداشت با زیرسازی از قوطی فلزی تا ارتفاع 2 متر استفاده شده است.
- یک دستگاه جرثقیل سقفی 40 تنی جهت حمل تجهیزات در فضای نورگیر اختصاصی موتورخانه مرکزی تأمین شده است.
- در سرویس‌های بهداشتی کلیه واحدها از سرویس فرنگی (وال هنگ) با برند toto با فلاش تانک آلمانی توکار SCHELL و همچنین سرویس ایرانی با همان برند فلاش تانک استفاده شده است.
- شیرآلات سرویس‌های بهداشتی برند KWC می‌باشد.
- در ساخت کلیه دیوارهای پیرامونی برج، دیوار بین واحدها و دیوارهای پوششی از محصولات شرکت کناف استفاده گردیده و رنگ آمیزی نیز توسط رنگ آکرولیک ساخت کارخانه هاولوکس با مارک کاپارول انجام پذیرفته است.
- از دورکوب MDF با روکش HPL دکوراتیو به صورت قالب یکپارچه در اطراف همه پنجره های بخش اداری استفاده شده است.
- درب‌های ضدحریق با مقاومت 120 دقیقه دارای استاندارد بین المللی UL فلزی ساخت کارخانه NEFFCO کشور امارات پیش‌بینی شده است و همچنین کلیه اعضای سازه‌ای برج توسط مواد آتشپاد ساخت کارخانه AVI کشور ایالت متحده آمریکا و شرکت پادناهور در برابر 2 ساعت حریق مقاومسازی گردیده است
- هلی پد به ظرفیت 12 تن و به قطر 12 متر در طبقه 27 پیش بینی شده است.
- پیش‌بینی فلاورباکس در بدنه رمپ متحرک و لبه دستاندازهای سنگی طبقات اول و دوم با سیستم آبیاری قطره ای و عایق مقاوم در برابر نفوذ ریشه های نباتی انجام شده است.
- از پیاده‌روهای شیبدار سنگی به صورت کف کاذب در رامپ‌های پیاده‌رو طبقات تحتانی در نمای خارجی استفاده شده است.

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷
شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲
پست: دعای خیر



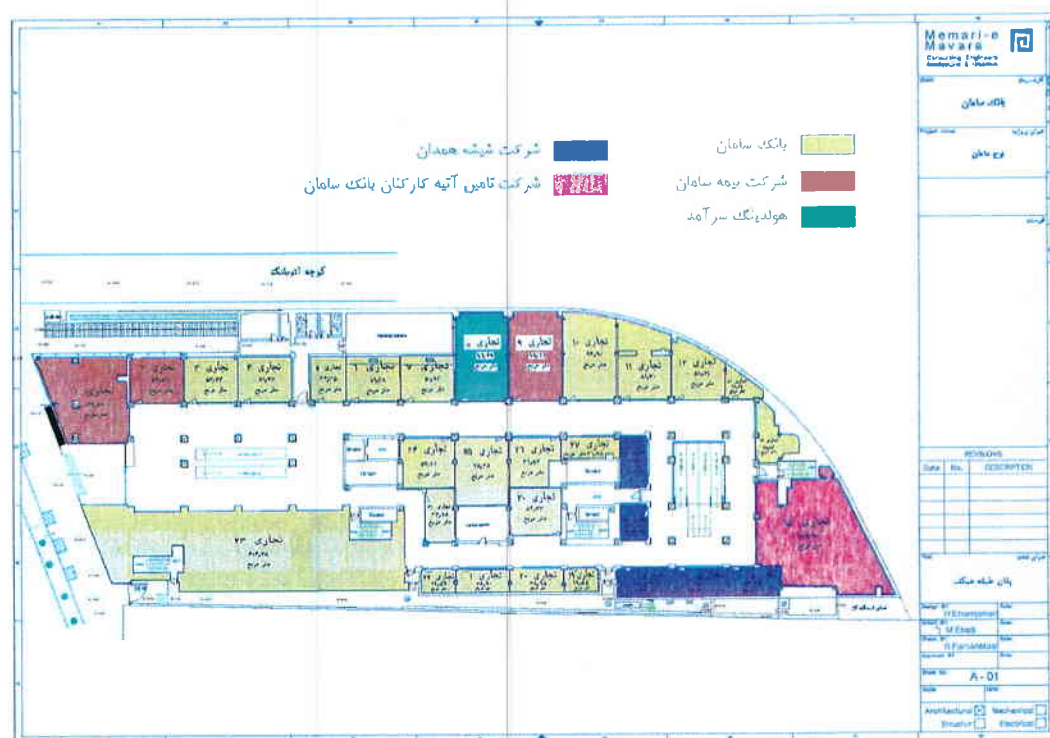
گزارش هیات کارشناسان
The Experts' Report

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

- رامپ‌ها و تراس‌های واقع در طبقه 2 دارای کف کاذب با زیرسازی فلزی و سنگ گرانیت نطنز می‌باشد و نورپردازی آن توسط چراغ‌های شرکت دکولایت انجام پذیرفته است.
- درب‌های اتوماتیک استفاده شده در برج توسط شرکت پرشیا در با تکنولوژی شرکت GEZE آلمان ساخته و نصب گردیده است.

1.2. مشخصات طبقه مورد ارزیابی

بر اساس مندرجات ویرایش ۱ تقسیم نامه مورخ ۲۸ اسفند ۱۴۰۰ و همچنین اندازه گیریهای انجام شده در محل واحدهای تجاری مزبور در برج سامان و ملاحظات بعدی آن، مشخصات واحدهای تجاری هلدینگ و پارکینگها و انباریهای متعلق به آن با لحاظ نقشه های ابرازی بازسازیهای انجام شده و با شماره گذاری و مالکیت‌های جدید به صورت زیر می باشد:



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۵۸۱



قدرت اله خلیلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۰۶۹۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷

شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲

پوست: دعای خیر



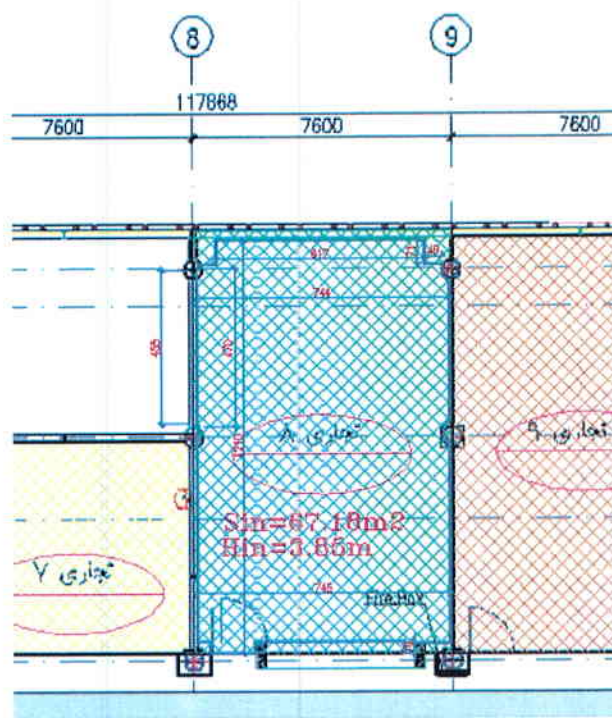
گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

شرح واحد تجاری ۸ در طبقه همکف: واحد مزبور دارای پوشش کف موزاییک و سرامیک و پوشش داخلی آستر با ملات برای دیوارها می باشد. لوله کشی و سیستم مکانیکی سرمایش و گرمایش از دو لوله به چهار لوله تغییر داده شده و اجرا شده است. فصل مشترک واحد تجاری مزبور با راهرو اشتراکی، به صورت در و پنجره و نماسازی با سنگ اجرا شده است. ارتفاع مفید این واحد حدود ۳,۸۵ متر می باشد. پلان وضع موجود و فواصل اندازه گیری شده به صورت زیر است:



۲- نظریه کارشناسی :

خواسته، ارزیابی واحد تجاری ۸ در همکف برج سامان مربوط به هلدینگ سرآمد با در نظر گرفتن مشخصات انباریها و پارکینگ آن با توجه به مندرجات ویرایش ۱ تقسیم نامه مورخ ۲۸ اسفند ۱۴۰۰ می باشد.



تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷

شماره: ۴۰۳۱۱۲۷-۲

پوست: دعای خیر



گزارش هیات کارشناسان
The Experts' Report

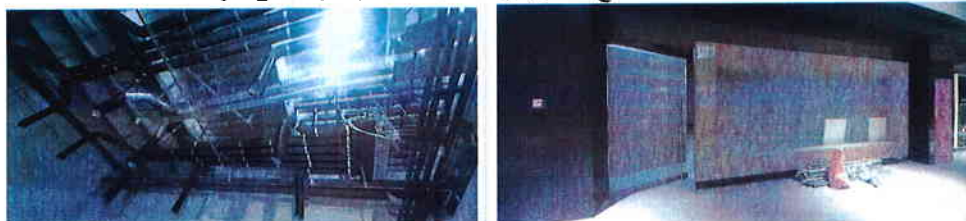
کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

ارزیابی تجاری ۸ برج سامان مربوط به هلدینگ سرآمد با لحاظ مساحت داخلی و با لحاظ انباری و پارکینگ متعلق به آن در برج سامان براساس مندرجات ویرایش ۱ تقسیم نامه برج سامان با توجه به تغییر سیستم واحدهای اداری به OPEN OFFICE و تغییرات در سیستم آتش نشانی اعلام و اطفای حریق و ایجاد پمپهای تقویتی و بازسازی کف و سقفهای کاذب و تجهیزات شبکه و مخابرات و برق و طراحی فضای باز اداری و نیز ایجاد شبکه برق کامپیوتر UPS و دیگر تغییرات در وضعیت فعلی برای تاریخ تقدیم نظریه به شرط عدم وجود هرگونه منع قانونی و تحویل به شرح زیر (با توجه به تکمیل نبودن سقف کاذب و پوشش نهایی دیوارها در داخل مغازه)، مبلغ ۶۹۸/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل شصت و نه میلیارد و هشتصد میلیون تومان اعلام می شود

مساحت ملکیت واحد (تجاری بر اساس نقشه تقسیم نامه ویرایش ۱) (متر مربع)	ارتفاع واحد (بر اساس تدوین گنبد در محل)	مساحت داخلی واحد تجاری بر اساس اندازه گیری در محل (متر مربع)	شماره تجاری در برج	شماره تجاری طبق تقسیم
96.76	3.85	57.18	8	GF-008
شماره و موقعیت پارکینگ	تعداد	شماره و موقعیت انباری	تعداد	شماره تجاری در برج
B1-2, P101-P103	3	B1-11VDS - STORE B - 19-47m2	1	GF-008

در زیر، عکسهای واحد تجاری 8 در طبقه همکف برج سامان در وضعیت موجود ارائه می شود:



۱۴۰۳/۱۱/۲۷

با تقدیم احترام

7 | صفحه

مهندس هوشنگ کرکریان

کارشناس منتخب: مهندس قدرت اله خلیلی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۵۸۱



مهندس قدرت اله خلیلی
کانون کارشناسان رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۴۱-۰۶۹۰