

ماشالا کاظمی

ناصر و هاب زادگان

سعید کاظمی



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹
پیوست: ۴ صفحه
صفحه ۱ از ۱۱

به نام خدا

جناب آقای دکتر محمدجواد تیموری
رئیس محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
موضوع: ارزیابی مجموعه ورزشی تنیس استقلال
با سلام و احترام،

بازگشت به ابلاغ کارشناسی سامانه ۲۰۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ و رونوشت نامه شماره ۳۳۷۲۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۵ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران در پاسخ به نامه معاونت محترم ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی مبنی بر معرفی آقایان مهندس ماشالا کاظمی، مهندس ناصر و هاب زادگان و مهندس سعید کاظمی، هر سه کارشناس راه و ساختمان، هیئت کارشناسی حاضر پس از اخذ و ملاحظه تصویر سند مجموعه، در معیت آقای صفری نماینده شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور، از املاک و سایر متعلقات معرفی شده بازدید و معاینه به عمل آمد.

موارد عرصه و اعیان (ابنیه)

۱- نشانی و کروکی موقعیت ملک و عکس نمای بیرونی ملک:

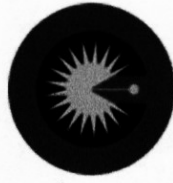


خیابان ولیعصر، خیابان شهید نجفی، نرسیده به
میدان عطار

سعید کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۸۰۷۴

ناصر و هاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۷۶۸

ماشالا کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۷۶۸



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۲ از ۱۱

۲- اسناد و مدارک ارائه شده به هیئت کارشناسان:

- ۱-۲- تصویر سند مالکیت که توسط آقای حسین صفری نماینده شرکت ارائه شد. (پیوست ۱)
- ۲-۲- تصویر اجاره نامه شماره ۱۷۵۵ مورخ ۱۳۷۸ که با معرفی کانون به دفترخانه شماره ۴۹۵، توسط کارشناسان از آن دفتر دریافت شد. (پیوست شماره ۲)
- ۳-۲- تصویر نامه شماره ۱۴۰۴/۷۰۴/ش مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور با موضوع ارائه مدارک و مستندات ملک تنیس استقلال تهران به شرح جدول پیوست.

۳- توضیحات و مشخصات اسناد و مدارک دریافتی:

- ۱-۳- مشخصات ثبتی ملک طبق تصویر سند مالکیت: اعیانی شش دانگ مجموعه ورزشی تنیس استقلال، احدائی در یک قطعه زمین موقوفه به مساحت هفده هزار و دویست و نه متر و سی و چهار دسی متر مربع به شماره یکهزار و نهصد و سی و دو فرعی از شصت و هشت اصلی، مفروز و مجزی شده از پلاک اصلی مزبور در اراضی اوین بخش یازده تهران که آگهی نوبتی آن انتشار یافته و عرصه آن برابر اجاره نامه شماره ۱۷۵۵ مورخ ۷۸/۱۲/۰۴ دفترخانه ۴۹۵ تهران به اجاره واگذار شده است. نام مالک شرکت تجهیز و نگهداری تاسیسات ساختمان های ورزشی به نمایندگی از طرف دولت جمهوری اسلامی ایران درج شده است. در تصویر سند حد شرقی در پنج قسمت به گذر تعریف شده که در زمان بازدید قسمت های شرقی دو تا پنج به پلاک بوده و گذری در این قسمت ها مشاهده نشد.
- ۲-۳- تصویر آخرین اجاره نامه علیرغم پیگیری و درخواست شماره ۴۰۳/۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۴ (تصویر پیوست ۳) هیئت کارشناسی از طرف شرکت در اختیار اینجانبان قرار نگرفت. لذا از شرایط اجاره نامه مذکور اطلاعاتی در اختیار هیئت قرار نگرفت. در اجاره نامه سال ۱۳۷۸، موجر تولیت آستان قدس رضوی و مستاجر باشگاه ورزشی استقلال، شرکت تجهیز و نگهداری تاسیسات و ساختمان ورزشی و بازه زمانی به مدت ده سال از تاریخ ۱۳۷۸/۰۱/۰۱ تا ۱۳۸۷/۱۲/۲۹ قید شده و در بند ۵ شرایط این اجاره نامه آورده شده، مستاجر پس از تسویه حساب کامل با موافقت آستان قدس رضوی می تواند مورد اجاره را به غیر منتقل نماید.
- تنها مجموعه بازدید شده با عنوان مجموعه تنیس به هیئت کارشناسی معرفی شد و ملکی در مکان دیگری به عنوان دارایی های مجموعه به اینجانبان معرفی نشد.



سعید کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۸۱۷۴

ناصر و هاب زادگان



ناصر و هاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۳۷۶۸

ماشاء کاظمی

ماشاء کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۳۷۶۸





اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۳ از ۱۱

کارشناسی بر اساس اطلاعات و یافته ها صورت پذیرفته و اگر مستندات بعدا ارائه شود که در نتیجه کارشناسی تاثیر گذار باشد، با دستور مجدد نسبت به ارائه گزارش تکمیلی و اصلاحی اقدام می گردد.

۴- مشخصات ملک که در بازدید مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۴ مورد مشاهده قرار گرفته :

موارد بازدید شده زیر منطبق بر موارد قید شده در جدول پیوست نامه شماره ۱۴۰۴/۷/۰۴/ش مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور می باشد.

۴-۱- سالن سرپوشیده شماره یک تنیس:

سالن با اسکلت سوله با ابعاد حدود ۴۲/۵۰*۲۰ متر که در بخش جنوبی آن فضایی به ابعاد حدود ۴۰/۵۰*۲۰ برای سالن اسکواش ایجا شده است. سقف سوله به صورت شیبدار و با استفاده از پشم شیشه و توری مرغی و پوشش ورق موجدار است. دیوار های سالن به صورت دو طرف نما و با استفاده از آجر بهمنی احداث شده و پنجره ها در ارتفاع آهنی هستند. سیستم سرمایش کولر آبی و سیستم گرمایش بخاری گازی است. کف زمین به صورت خاکی (خاک کوبیده شده چند لایه) است. ارتفاع کف سالن تا زیر تاج سوله حدود ۱۱ متر و تا زیر سقف در دو طرف حدود ۹/۲۰ متر است. سالن اسکواش که در داخل سالن شماره یک قرار دارد، با ارتفاع خالص حدود ۶/۵۰ متر بوده که کف آن در زمان بازدید نیمه کاره بوده و دیوارها اندود سیمان اجرا شده است.

۴-۲- سالن سرپوشیده شماره دو تنیس:

سالن با اسکلت سوله با ابعاد حدود ۳۶*۲۰ متر است. سقف سوله به صورت شیبدار و با استفاده از پشم شیشه و توری مرغی و پوشش ورق موجدار است. دیوار های سالن به صورت دو طرف نما و با استفاده از آجر بهمنی احداث شده و پنجره ها در ارتفاع آهنی هستند. سیستم سرمایش کولر آبی و سیستم گرمایش بخاری گازی است. کف زمین به صورت خاکی (خاک کوبیده شده چند لایه) است. ارتفاع کف سالن تا زیر تاج سوله حدود ۱۱ متر و تا زیر سقف در دو طرف حدود ۹/۲۰ متر است.

۴-۳- سالن سرپوشیده شماره سه تنیس (سالن چند منظوره):

سالن با اسکلت سوله با ابعاد حدود ۳۷*۱۶ متر که سقف سوله به صورت شیبدار و با استفاده از پشم شیشه و توری مرغی و پوشش ورق موجدار است. دیوار های سالن به صورت دو طرف نما و با استفاده از آجر بهمنی احداث شده که در پایین بدنه سنگ تراورتن با ارتفاع کم و به شکل طولی اجرا شده است و پنجره ها در ارتفاع آهنی هستند.

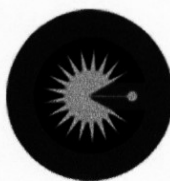
سعید کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۸۰۷۲

ناصر و هاب زادگان

ناصر و هاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۳۷۵۸

ماشاء کاظمی

ماشاء کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۰۰۱



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۴ از ۱۱

سیستم سرمایش کولر آبی و سیستم گرمایش بخاری گازی است. کف زمین به صورت کف پوش است. ارتفاع کف سالن تا زیر تاج سوله حدود ۷/۵۰ متر و تا زیر سقف و در دو طرف حدود ۶/۲۰ متر است. رختکن به ابعاد حدود ۱۵*۲/۵۰ متر با کف موزاییک در فضای بین دو سالن می باشد.

۴-۴- زمین های تنیس روباز

تعداد ۱۰ زمین تنیس روباز با ابعاد حدود ۳۶*۱۸ متر که با استفاده از چند لایه در کف و خاک کوبیده شده در سطح بوده که خط کشی شده است و اطراف زمین ها به ارتفاع تقریبی ۳ متر فنس کشی شده اند.

۴-۵- زمین تنیس روباز (همراه با جایگاه تماشاگران)

زمین تنیس روباز با ابعاد حدود ۴۰*۲۰ متر که با استفاده از چند لایه در کف و خاک کوبیده شده در سطح بوده که خط کشی شده است. سکوی تماشاچیان با ظرفیت تقریبی ۳۰۰ نفر بوده که فضای زیر سکوها (با ورودی از اضلاع شمالی و جنوبی) به مساحت تخمینی ۱۰۰ متر مربع به عنوان فضای پرسنل کارگری، انبار و ... مورد استفاده می باشد.

۴-۶- نگهبانی واقع در ورودی (ضلع جنوب شرقی) به مساحت حدود ۵ متر مربع است. کف سرامیک با سقف سبک و سرمایش کولر آبی و گرمایش بخاری می باشد.

۴-۷- فضای آشپزخانه، پذیرش و عضویت، استراحت و خواب و سرویس بهداشتی نگهبانی در ضلع جنوب شرقی مکان، به مساحت حدود ۴۶ متر مربع بوده ارتفاع کف تا زیر سقف آن حدود ۲/۴۰ متر است. سقف از مصالح سبک ساخته شده و کف سرامیک می باشد. گرمایش و سرمایش پذیرش توسط اسپلیت می باشد.

*- ساختمان شمالی در دو طبقه و دارای اماکن و فضا ها به شرح زیر می باشد:

۴-۸- اتاق پذیرش و بلیط فروشی در شمال مجموعه:

مساحت آن حدود ۲۱ متر مربع و ارتفاع کف تا زیر سقف حدود ۲/۶۰ متر می باشد. کف سرامیک بوده و بدنه گچ کاری با رویه رنگ می باشد.

۴-۹- فضای رختکن معمولی در ضلع شمالی

فضای رختکن معمولی با مساحت حدود ۵۲ متر مربع در غرب اتاق پذیرش و با ارتفاع خالص حدود ۲/۶۰ متر از کف که بدنه و کف سرامیک بوده و دارای دو چشمه توالت فرنگی و دو عد روشویی است و سرمایش آن با استفاده از اسپلیت و گرمایش از موتورخانه می باشد.

سعید کاظمی



مید کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۸۰۰-۱۱

ناصر وهاب زادگان



ناصر وهاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۳۷۶۸-۱۱

ماشاله کاظمی



ماشاله کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۱۱-۱۱



اصناف کاغذ کارستانی و اداری استان تهران
گزارش قیمت کارستانی

شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۵ از ۱۱

۴-۱۰- رختکن ویژه به همراه سونای خشک بخار و جکوزی:

فضا با مساحت حدود ۱۶۰ متر مربع در شرق اتاق پذیرش قرار گرفته است. ارتفاع مفید آن حدود ۲/۶۰ متر بوده و در کف و بدنه دیوارها سرامیک اجرا شده است. دارای سونای بخار و خشک، جکوزی، سه عدد دوش، سه عدد روشویی و دو چشمه توالت فرنگی است. سرمایش آن با استفاده از اسپلیت و گرمایش از موتورخانه می باشد.

۴-۱۱- اتاق تاسیسات جکوزی با مساحت حدود ۳ متر مربع که کف و دیوارها سیمانی است.

۴-۱۲- فروشگاه لوازم ورزشی:

مساحت حدود ۳۵ متر مربع و ارتفاع خالص ۲/۶۵ متر از کف می باشد. کف سرامیک و دیوارها با استفاده از گچ کاری با پوشش رنگ می باشد. درب و ویتترین شیشه ای بوده و سیستم سرمایش و گرمایش با استفاده از اسپلیت می باشد.

۴-۱۳- موتورخانه و اتاق برق:

مساحت حدود ۲۰ متر مربع بوده و ارتفاع مفید حدود ۲/۹۰ متر است. بدنه با استفاده از اندود سیمان و کف موزاییک است.

۴-۱۴- اتاق رخت شوی خانه

با مساحت حدود ۶ متر مربع با ارتفاع حدود ۲/۶۰ متر که کف و دیوارها سرامیک می باشند.

۴-۱۵- اتاق مدیریت مجموعه

مساحت آن حدود ۳۳ متر مربع و کف سرامیک و بدنه دیوارها با استفاده از گچ و رویه رنگ می باشد. ارتفاع خالص حدود ۲/۵۰ متر بوده و دارای سقف کاذب و چراغ های توکار می باشد. درب و پنجره شیشه ای است. فضای داخلی پارتیشن بندی و سرمایش توسط دو دستگاه اسپلیت تامین می شود.

۴-۱۶- فضای بازی اسنوکر (بیلیارد)

اتاق به مساحت حدود ۸۰ متر مربع و ارتفاع خالص حدود ۲/۵۰ متر می باشد. دیوارها گچ با رویه رنگ بوده و کف سرامیک با پوشش موکت است. درب و پنجره شیشه ای می باشد. دارای یک چشمه سرویس بهداشتی با توالت فرنگی و یک روشویی است. سرمایش توسط دو دستگاه اسپلیت می باشد.

۴-۱۷- رستوران و محوطه روباز:

رستوران در یک طبقه با مساحت حدود ۱۲۰ متر مربع با ارتفاع از ۲/۶۰ متر تا ۳/۴۰ متر، که دیوارها گچ با رویه رنگ و یا سرامیک با درب و پنجره شیشه ای می باشد. دارای سقف کاذب و چراغ های



سعید کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۲۴-۴۱-۱۱-۰۰۰

ناصر و هاب زادگان



ناصر و هاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۷۶۸-۴۱-۱۱-۰۰۰



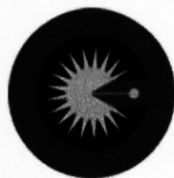
ماشاء کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۱۱-۰۰۰

ماشاء کاظمی

ناصر و هاب زادگان

سعید کاظمی



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۶ از ۱۱

توکار است. آشپزخانه در بخش غربی قرار داشته و فضای پذیرایی در بخش شرقی قرار دارد. سرمایه و گرمایش توسط اسپلیت سقفی می باشد. محوطه روباز در ضلع شرقی رستوران به مساحت حدود ۹۰ متر مربع و دارای سایبان چادری و میز و صندلی می باشد.

۴-۱۸- کافی شاپ:

با مساحت حدود ۲۱ متر مربع که کف سرامیک و دیوار ها گچ و رنگ است. دارای سقف کاذب و چراغ های توکار است که ارتفاع کف تا زیر سقف حدود ۲/۴۵ متر است. دارای ویتترین شیشه ای و درب اتوماتیک دو لنگه است.

۴-۱۹- سرویس های بهداشتی:

که مساحت آنها حدود ۱۲ متر مربع است و دیوار ها کاشی و کف سرامیک است. ارتفاع خالص حدود ۲/۷۰ متر و دارای دو چشمه توالت فرنگی و دو عدد روشویی است.

۴-۲۰- انبار واقع در طبقه اول ضلع شمالی

مساحت حدود ۴۳ متر مربع با ارتفاع مفید حدود ۲/۷۰ متر است. بدنه گچ با رویه است و سرمایه با کولر آبی است.

۴-۲۱- فضای اداری در طبقه اول ضلع شمالی

مساحت حدود ۱۲۰ متر مربع با ارتفاع خالص حدود ۲/۷۰ متر است. پوشش بدنه گچ و رنگ بوده و کف سرامیک با پوشش موکت است. سقف کاذب با استفاده از تایل های ۶۰*۶۰ سانتی متر اجرا شده است. دارای سالن جلسات، اتاق جنبی، دو چشمه توالت فرنگی و روشویی مجزا می باشد. سرمایه و گرمایش با استفاده از اسپلیت می باشد.

۴-۲۲- بوفه:

مساحت حدود ۱۲ متر مربع بوده و ارتفاع خالص حدود ۲/۷۰ متر است. بدنه کاشی و کف موزاییک است.

۴-۲۳- خوابگاه ها به صورت نیمه کاره در طبقه اول

مساحت حدود ۲۱۰ متر مربع با ارتفاع خالص حدود ۲/۹۰ متر است. سازه سبک با سقف شیبدار متشکل از قوطی، توری مرغی، پشم شیشه و پوشش ورق گالوانیزه اجرا شده و تیغه های میانی فضا ها با استفاده از بلوک سیمانی نیز اجرا شده است که ۷ قسمت مجزا تشکیل داده است.

۴-۲۴- مجموعه دارای انشعابات آب، برق و گاز می باشد.



سعید کاظمی

سعید کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۸۰۷۴-۴۱-۱۱۰۰۰

ناصر و هاب زادگان



ناصر و هاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۷۶۸-۴۱-۱۱۰۰۰



ماشاء کاظمی

ماشاء کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۸۰۷۴

ماشاء کاظمی

ناصر و هاب زادگان

سعید کاظمی



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹
پیوست: ۴ صفحه
صفحه ۷ از ۱۱

حدود رسیدگی:

گزارش کارشناسی حاضر در پاسخ به درخواست شرکت محترم خصوصی سازی، به منظور ارزیابی مجموعه (مشروح در گزارش) تنظیم شده است.

علیرغم درخواست های مکرر شفاهی و درخواست کتبی شماره ۴۰۳/۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۴ (پیوست ۳)، سایت پلان، نقشه های اولیه، مشخصات سازه ای، پروانه ساخت، قرارداد های مابین آستان قدس (متولی موقوفه) و شرکت توسعه و تجهیز اماکن ورزشی و قرارداد بهره برداری و شرایط آن و .. به اینجانبان ارائه نشده است.

این ارزیابی بر اساس تصاویر اسناد و مدارک ابرازی انجام شده، و مسئولیت تطبیق تصاویر اسناد با اصول آنها و تأیید صحت و اصالت اسناد ارائه شده، بررسی حدود و مشخصات و احراز مالکیت در صلاحیت این هیئت کارشناسی نمی باشد. اطلاعاتی در زمینه زمان ساخت فضاها در اختیار هیئت کارشناسی قرار داده نشده است و با توجه به بازدید، قدمت اعیانی مورد ارزیابی بیش از ۲۵ سال تخمین زده می شود که البته در سال های اخیر بخش هایی از فضا ها مورد تعمیر و بازسازی و بخش هایی نظیر خوابگاه های طبقه اول ضلع شمالی در حال ساخت می باشند.

سعید کاظمی

ناصر و هاب زادگان

ماشاء کاظمی



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۷۷-۴۱-۱۱-۰۰۰



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۷۶۸-۴۱-۱۱-۰۰۰



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۰۰۰

ماشاء.. کاظمی

ناصر وهاب زادگان

سعید کاظمی



امضای قانون کارشناس رسمی دادگستری استان تهران
گزارش قیمت کارشناسان

شماره: ۴۰۴/۲۹
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹
پیوست: ۴ صفحه
صفحه ۸ از ۱۱

۶- ارزش گذاری کارشناسان:

۷- بخش ابنیه:

با توجه به تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده، بازدید و معاینه فنی بعمل آمده و مندرجات بند ۵ گزارش (ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر)، ارزش کارشناسی شش دانگ ملک مورد کارشناسی با پلاک ثبتی ۱۹۳۲ فرعی از ۶۸ اصلی به مساحت عرصه ۱۷۲۰۹/۳۴ مترمربع و مساحت اعیان حدود ۳۵۲۸/۵۰ مترمربع، با عنایت به عوامل مؤثر در ارزیابی نظیر موقعیت، قدمت، مساحت، کیفیت ساخت و کاربری، شامل حقوق ناشی از بهره برداری از عرصه وقفی (حق انتفاع)، امتیازات، انشعابات و اعیان، برابر مبلغ ۱۳,۲۳۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هزار و سیصد و بیست و سه میلیارد و هفتصد میلیون تومان وبه شرح جدول ذیل ارزیابی می گردد.

ردیف	شرح	مبلغ ارزیابی (ریال)
۱	بخش استهلاک ناپذیر	۱۲,۹۰۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	مجموع ارزش شش دانگ حقوق ناشی از بهره برداری از عرصه وقفی و، امتیازات و انشعابات	
۲	اعیان و ...	۲۷۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	ارزش شش دانگ اعیان موجود (مستحدثات)	
۳	محوطه سازی و دیوار کشی	۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	ارزش کارشناسی شش دانگ ملک (مجموع سه ردیف بالا) برابر مبلغ ۱۳,۲۳۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هزار و سیصد و بیست و سه میلیارد و هفتصد میلیون تومان می باشد.	

نام کارشناس اول: ماشاءله کاظمی نام کارشناس دوم: ناصر وهاب زادگان نام کارشناس سوم: سعید کاظمی



سعید کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۸۰۷۴-۱۱-۰۰

ناصر وهاب زادگان



ناصر وهاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۲۷۶۸-۱۱-۰۰



ماشاءله کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۸۰۷۴-۱۱-۰۰

ماشاء کاظمی

ناصر و هاب زادگان

سعید کاظمی



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش مینت کارشناسان

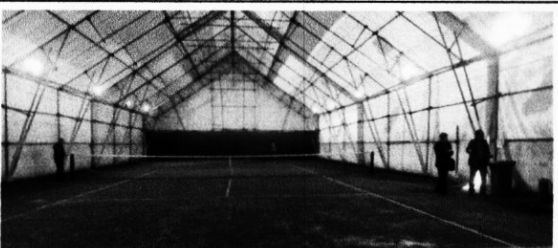
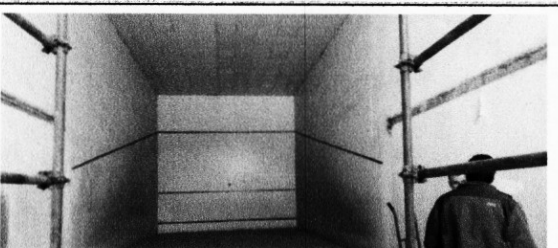
شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۹ از ۱۱

۸- عکسهای ملک مورد ارزیابی :

	
توضیح عکس: سالن خاکی سرپوشیده شماره ۱	توضیح عکس: نمای جنوبی سالن های سرپوشیده
	
توضیح عکس: سالن سرپوشیده شماره ۳ (چند منظوره)	توضیح عکس: سالن خاکی سرپوشیده شماره ۲
	
توضیح عکس: سکوی تماشاچیان	توضیح عکس: سالن خاکی روباز با پوشش موقت
	
توضیح عکس: ضلع جنوب شرقی	توضیح عکس: سالن اسکواش



سعید کاظمی
مید کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۴

ناصر و هاب زادگان



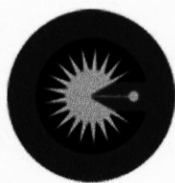
ناصر و هاب زادگان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۴

ماشاء کاظمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۴

ماشاء.. کاظمی

ناصر و هاب زادگان

سعید کاظمی



احضای قانون کارشناس رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هینت کارشناس

شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۱۰ از ۱۱

۷- عکس های ملک مورد ارزیابی

توضیح عکس: دسترسی به خیابان ولیعصر	توضیح عکس: محوطه روباز جلوی رستوران
توضیح عکس: رستوران	توضیح عکس: سالن بلیارد
توضیح عکس: ساختمان های ضلع شمالی و خوابگاه نیمه کاره	توضیح عکس: سالن جلسات
توضیح عکس: خوابگاه های نیمه کاره	توضیح عکس: بخش سونا و جکوزی

سعید کاظمی

ناصر و هاب زادگان

ماشاله کاظمی



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۸۰۷۴-۱۱-۰۰



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۲۷۶۸-۱۱-۰۰

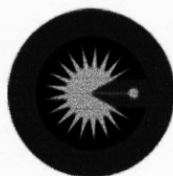


کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۲۷۶۸-۱۱-۰۰

ماشاء کاظمی

ناصر وھاب زادگان

سعید کاظمی



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

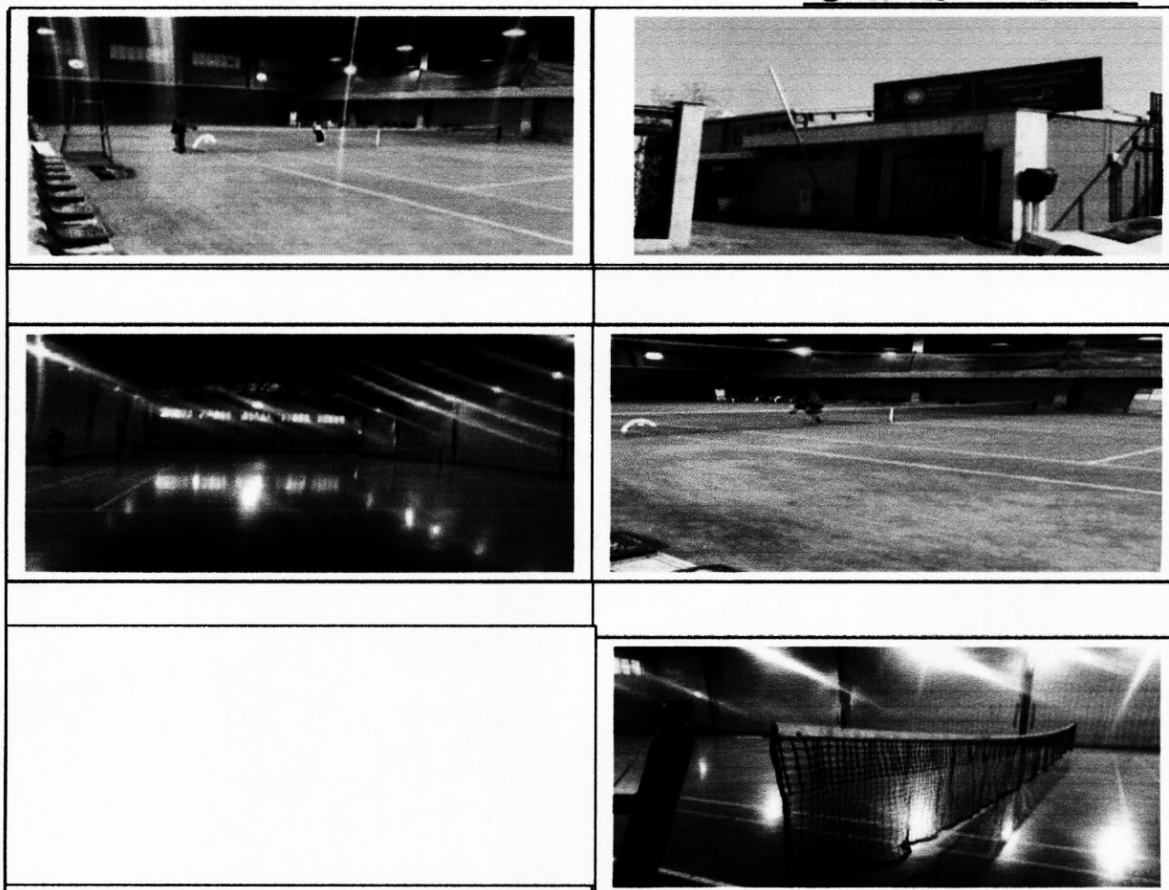
شماره: ۴۰۴/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۰۹

پیوست: ۴ صفحه

صفحه ۱۱ از ۱۱

۷- عکسهای ملک مورد ارزیابی:



سعید کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: بازرگانی

شماره پروانه: ۴۱۰۷۴-۱۱-۰۰۰

ناصر وھاب زادگان



ناصر وھاب زادگان

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۷۶۸-۱۱-۰۰۰



ماشاء کاظمی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۰۰۰

شماره: ۱۴۰۴/ک/۱۰۸

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳

پیوست: دارد (یک برگ)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

نظر کارشناسی

به نام خداوند بخشنده و مهربان

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: نظر کارشناسی

با سلام و احترام،

پیرو نامه ۱۴۰۴/ک/۱۰۵ تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۹ در خصوص تحویل نظر کارشناسی با شماره ۱۴۰۴/ک/۱۰۴ تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۸ و عطف به نامه شماره ۵۶۶۵ تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۰ مدیرکل محترم دفتر قیمت‌گذاری سهام و ارزش‌یابی دارایی‌های سازمان خصوصی‌سازی و در راستای اجرای ابلاغ کارشناسی شماره ۰۴۲۱۰۳۰۴۰۰۲۴۸۷۶۱ تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۳ موضوع نامه شماره ۲۶۰۲ تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۷ سازمان خصوصی‌سازی در خصوص ارزیابی چاه آب مجموعه ورزشی تنیس استقلال مبنی بر ارائه نظر کارشناسی کتبی و مستدل در مورد ارزش ریالی دو حلقه چاه و منصوبات مربوطه، به استحضار می‌رساند:

از آنجا که دو حلقه چاه آب مجموعه ورزشی تنیس استقلال، طبق بررسی‌های بعمل آمده و پاسخ استعلام بعمل آمده طی نامه شماره ۰۴/۸۳۸/۴۴۱ تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۹ مدیریت منابع آب شهرستان‌های تهران و پردیس (تصویر پیوست) بدون اخذ هر گونه مجوزی از شرکت آب منطقه‌ای تهران حفاری و مورد بهره‌برداری قرار گرفته و در حال حاضر فاقد پروانه حفر و بهره‌برداری می‌باشد و حفر و بهره‌برداری از آنها غیرمجاز و بر خلاف قانون توزیع عادلانه آب و سایر قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های مربوطه می‌باشد، لذا قبل از تعیین تکلیف و یا اخذ پروانه بهره‌برداری برای آنها، چاه‌های موردنظر قابلیت بهره‌برداری و داد و ستد نداشته و لذا فاقد هر گونه ارزش ریالی می‌باشد.



عبدالغفور نایبی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته مهندسی آب
شماره پروانه: ۶۷۴۹-۶۷-۱۱-۰۲

ناجی

شماره: ۱۴۰۴/ک/۱۰۸

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳

پیوست: دارد (یک برگ)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

(Iranian Association of Official Experts (IAOE))

نظر کارشناسی

لازم به ذکر است چنانچه مدیریت مجموعه ورزشی تنیس استقلال با ارایه درخواست از طریق شرکت آب منطقه‌ای تهران، مجوز بهره‌برداری از چاه‌های مذکور را اخذ نماید، امکان ارزیابی و تعیین ارزش ریالی چاه‌های یاد شده و منصوبات آنها براساس مفاد مندرج در پروانه صادره از جمله نوع مصرف و میزان بهره‌برداری مقدور خواهد بود.

با احترام عبدالغفور نائیجی شماره پروانه: ۱۱-۰۴-۶۷-۶۷۴۹ تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳



عبدالغفور نائیجی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته مهندسی آب
شماره پروانه: ۱۱-۰۴-۶۷-۶۷۴۹

نائیجی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۱۹

شماره: ۰۴/۸۳۸/۴۴۱

پیوست:

جناب آقای عبدالغفور نائیجی

کارشناس محترم منتخب رسمی دادگستری با شماره پروانه ۶۷-۰۴-۱۱-۶۷۴۹

موضوع: استعلام وضعیت پروانه حفر و بهره برداری دو حلقه چاه آب واقع در مجموعه تنیس استقلال تهران

با سلام و احترام

بازگشت به درخواست شماره ۱۴۰۴/ک/۱۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ ثبت وارده در دبیرخانه این امور به شماره ۰۴/۱۴۸۵/۴۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ در خصوص اعلام وضعیت پروانه حفر و بهره برداری دو حلقه چاه آب موجود در مجموعه تنیس استقلال تهران واقع در اراضی خیابان ولیعصر (عج)، بلوار میرداماد غربی (شهید نجفی) از توابع بخش مرکزی شهرستان تهران به استحضار می‌رساند:

برابر بازدید میدانی و بررسی‌های صورت گرفته هیچگونه سابقه‌ای از دو حلقه چاه آب موجود در محل مورد نظر در این امور موجود نمی‌باشد بطوریکه چاههای مذکور بدون اخذ هرگونه مجوزی حفر و مورد بهره برداری قرار گرفته‌اند. لازم بذکر است در صورت ارائه درخواست از سوی مجموعه مذکور و با استناد به بخشنامه شماره ۹۶/۴۰۱۳۷/۷۰۰ مورخ ۹۶/۹/۱۳ معاون محترم وقت وزیر در آب و آبفا موضوع جداسازی مصارف غیر شرب از شبکه تامین آب شرب شهری و تعیین تکلیف چاه‌های موجود مصارف غیر شرب در محدوده خدماتی شهرها امکان تعیین تکلیف آنها و صدور مجوز مربوطه پس از طی مراحل اداری و قانونی میسر می‌باشد. در غیراینصورت اقدام قانونی لازم و مربوطه معمول خواهد شد.

مهره
مدیر منابع آب شهرستانهای تهران و پردیس



عبدالغفور نائیجی
کارشناس رسمی دادگستری
تخصص: مهندسی آب
شماره پروانه: ۱۱-۰۴-۶۷-۶۷۴۹



Handwritten signature of the official.

فکس: ۸۸۹۶۶۵۵۵

صندوق پستی: ۱۱۶-۱۱۱۵۵

تلفن: ۸۱۷۵۱

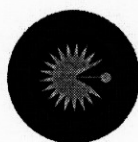
تهران- بلوار کشاورز - خیابان حجاب

صفحه الکترونیکی: www.thrw.ir

پست الکترونیکی: info@thrw.ir

شماره اقتصادی: ۴۱۱۱۱۹۵۴۳۵۶۹ کد پستی: ۱۴۱۵۶۱۵۴۴۱

شناسه ملی: ۱۰۱۰۰۵۲۸۲۰۹



ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

جناب آقای دکتر محمد جواد تیموری

موضوع: ارائه گزارش کارشناسی در خصوص "ارزیابی تاسیسات الکتریکی موجود در باشگاه تنیس استقلال"

با سلام و احترام

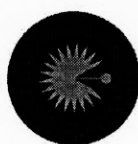
پیرو درخواست مندرج در نامه ۰۴۲۱۰۳۰۴۰۰۲۴۸۷۶۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۳ از اینجانب کارشناس رسمی دادگستری رشته برق، الکترونیک و مخابرات در خصوص ارزیابی تاسیسات الکتریکی موجود در باشگاه تنیس استقلال، اینجانب ضمن بازدید حضوری و بررسی وضعیت تاسیسات الکتریکی موجود، نظریه کارشناسی را به شرح ذیل خدمت حضرتعالی ارسال می نمایم.

حدود رسیدگی:

- ۱) بررسی های انجام شده بر اساس مدارک و مستندات ابرازی و در چهارچوب صلاحیت و بررسی های تخصصی و فنی است. بدیهی است چنانچه پس از تقدیم نظریه کارشناسی، هر گونه مدارک و مستندات جدیدی ارائه گردد که در نتیجه گیری نظریه تاثیری داشته باشد، مسئولیتی از بابت آن متوجه کارشناس نخواهد بود.
- ۲) بدیهی است تشخیص اصالت، جعل و نابرابری مدارک و مستندات ابرازی از صلاحیت کارشناس خارج بوده و مسئولیت ناشی از هر گونه ادعای جعل یا مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر مدارک ابرازی، با نسخ اصلی آنها و انکار یا تردید به دلایل اسناد ارائه شده، متوجه ابراز کننده آن اسناد و مدارک می باشد و از این بابت نیز مسئولیتی متوجه کارشناس نمی باشد.
- ۳) باتوجه به تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون کارشناسان مصوبه مجلس شورای اسلامی، این نظریه از تاریخ صدور حداکثر به مدت شش ماه دارای اعتبار می باشد.

گردش کار:

- ۱- با توجه به بازدید انجام شده در ورودی باشگاه تنیس استقلال، یک دستگاه تابلو برق در ورودی کل باشگاه قرار گرفته که ارزش آن در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۲- در ورودی سال های ورزشی و محوطه ها نیز تابلو برق های کوچکی وجود دارد که ارزش تقریبی هر کدام از آنها در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۳- در بخش بالایی باشگاه تابلو قدیمی و در محل موتور خانه وجود داشته که ارزش آن در جدول ذیل قید گردیده است.



- ۴- حدود ۱۰۰ پایه چراغ در محوطه (۸۸ پایه مختص روشنایی محوطه تنیس و ۱۵ پایه مختص روشنایی پیرامون سال ها و...) و حدود ۱۹۰ سر شاخه چراغ حاوی نورافکن در کل محوطه بیرونی و داخل سوله های باشگاه وجود دارد که ارزش هر نوع پایه و سر شاخه چراغ در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۵- تعداد و قیمت لامپ های دورن چراغ ها در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۶- قیمت سیم و کابل های بکار رفته در کل مدارهای باشگاه در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۷- در کل باشگاه سه سیستم ارت تعبیه شده که ارزش آنها در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۸- در کل باشگاه سه سیستم ارت تعبیه شده که ارزش آنها در جدول ذیل قید گردیده است.
- ۹- در موتور خانه سه دستگاه موتور الکتریکی مورد استفاده قرار گرفته که ارزش آنها در جدول ذیل قید گردیده است.

در مجموع ارزش تاسیسات الکتریکی موجود در کل باشگاه، در جدول ذیل با جزئیات بیشتری آمده است:

ردیف	عنوان (با احتساب دستمزد نصب)	قیمت واحد (ریال)	تعداد	قیمت کل (ریال)
۱	پایه روشنایی محوطه بیرونی کنار اشجار	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پایه روشنایی میدان های فضای باز مختص تنیس	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۸	۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	فونداسیون کل پایه های روشنایی	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۳	۳,۰۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	سر شاخه چراغ پایه روشنایی محوطه بیرونی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۰	۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	لامپ پایه روشنایی محوطه بیرونی	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۵	۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	لامپ پایه روشنایی محوطه بیرونی	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۵	۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۷	سر شاخه چراغ نصب شده در داخل سوله ها	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	لامپ داخل سر شاخه چراغ نصب شده در داخل سوله ها	۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	چاه ارت با متعلقات	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	تابلو برق ورودی کل باشگاه	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	تابلو برق ورودی هر سالن و محوطه ها	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	تابلو برق موجود در موتورخانه	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	سیم ها و کابل های برق موجود در کل مدارات	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴	موتورهای الکتریکی موجود در موتورخانه	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵	کلیدهای مختلف و پریزها	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۶	جمع			۳۰,۱۹۵,۰۰۰,۰۰۰

عبدالرضا قلی پور
کارشناس رسمی دادگستری
رشته برق، الکترونیک و مجذرات
شماره پروانه: ۷۴۹۰-۲۴-۱۱-۰۳

بسمه تعالی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

شماره: ۵

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۲۰

پوست: ندارد

تعداد صفحات گزارش: ۳ صفحه

نظریه کارشناسی:

با توجه به آیت‌های اعلامی مندرج در جدول فوق، ارزش کل تاسیسات الکتریکی موجود در باشگاه تنیس استقلال، با احتساب دستمزد نصب این تاسیسات، مبلغ ۳۰,۱۹۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد.
مراتب جهت استحضار و صدور دستور مقتضی ارسال می‌گردد.

با تقدیم احترام

کارشناس رسمی دادگستری

عبدالرضا قلی پور





تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۳

شماره: ۴۰۰۲۶۵

پیوست: دارد

دکتر میترا توسلی

کارشناس رسمی دادگستری

ارزشیابی اموال منقول - لوازم خانگی و اداری

شماره پروانه: ۱۶۷۱۱

هوالعدل

جناب آقای دکتر نورزبان

عضو هیات عامل و معاون ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی

موضوع: ارزیابی اموال منقول متعلق به شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

مستقر در مجموعه ورزشی تنیس استقلال

باسلام و تحیات الهی

احتراماً، عطف به نامه شماره ۷۱۲۷ به تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۴ در خصوص ارزیابی و گزارش کارشناسی برخی دارایی های مجموعه ورزشی استقلال جهت استحضار و بهره برداری تقدیم می گردد:

۱. قرار کارشناسی

- تشخیص واقعیت و حقیقت امر و فنی و تخصصی بودن اموال در مجموعه ورزشی تنیس استقلال واقع در اتوبان کردستان، میدان عطار، خیابان نجفی مورد بازدید قرار گرفت.

۲. بررسی کارشناسی

- بررسی و کارشناسی اموال با وضعیت موجود در بازار و صنوف مربوطه.
- طبق نامه ارسالی به شماره ۲۸۸۹/۱۴۰۴/ش به تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۵ مبنی بر ابهامات و برخی از اموال جامانده بشرح ذیل اعلام می دارد که عبارتند از:

- عدم درج ۲۰ مورد از اموال مستعمل و اسقاطی در جدول (۱) ثبت و ارزیابی گردید.
- توجه به لیست ارسالی به شماره ۱۷۷۴/۱۴۰۴/ش از سوی آن شرکت محترم توسعه و نگهداری اماکن ورزشی موارد برق و الکترونیک از لیست حذف گردید، کارشناس محترم برق و الکترونیک مورد ارزیابی قرار داده اند. (تابلوهای برقی، چراغ ها، پروژکتورها، پایه های روشنایی و پایه های فنس چراغ ها)
- در ردیف ۳ و ۸۶ جدول ارسالی شرکت محترم توسعه و نگهداری اماکن ورزشی مبنی بر دستگاه تلفن سانترال پاناسونیک با شماره اموال ۱۴۳۳۳ یکسان دو بار ثبت گردیده که فقط ردیف ۳ در جدول ارزیابی گردید.
- موارد مربوط به زمین تنیس و نیکمت ها ... طبق جدول ارسالی بررسی و اصلاح گردید.

۳. نتیجه کارشناسی

پس از بررسی های لازمه کارشناسی و با در نظر گرفتن وضعیت کنونی و مشخصات فنی، میزان ضریب استهلاک و سال کارکرد اموال، جنس، نوع و نمونه آن ها و شرایط حاکم بر بازار و سایر عوامل مؤثر بر ارزیابی اموال جمعاً به مبلغ ۸۵,۱۲۱,۸۰۰,۰۰۰ ریال برآورد و ارزیابی گردید.

مراتب جهت هر گونه اقدام شایسته به حضور ایفاد می گردد.

با تشکر فراوان

میترا توسلی

کارشناس اموال منقول (لوازم خانگی و اداری)



جدول ۱: ارزیابی اموال منقول مجموعه ورزشی تنیس استقلال

ردیف	عنوان مال	تعداد	واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (ریال)	توضیحات
۱	صندلی گردان پشت بلند	۱	عدد	۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۵,۰۰۰,۰۰۰	
۲	تلفن پاناسونیک	۱	دستگاه	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	
۳	دستگاه سانترال پاناسونیک	۱	دستگاه	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(ردیف ۸۷ هست یکسان)
۴	چوب بیلیارد	۷	عدد	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۵	کولر گازی مدیا	۱	دستگاه	۲۶۷,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۷,۰۰۰,۰۰۰	
۶	میز اسنوکر (بیلیارد) با توپ	۱	عدد	۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
۷	کولر گازی پلاسما	۱	دستگاه	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	
۸	چراغ رومیزی بیلیارد (ده چراغ)	۲	عدد	۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	
۹	تابلو امتیاز دهی	۱	عدد	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	
۱۰	کولر گازی (اسپیلت) مدیا	۱	دستگاه	۳۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۵,۰۰۰,۰۰۰	
۱۱	کمد دیواری	۱	عدد	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۲	کپسول آتش نشانی ۶ کیلوئی	۱	عدد	۶۵۰۰,۰۰۰	۶,۵۰۰,۰۰۰	
۱۳	کپسول آتش نشانی ۶ کیلوئی	۱	عدد	۶۵۰۰,۰۰۰	۶,۵۰۰,۰۰۰	
۱۴	مایکروفر ال جی	۱	دستگاه	۲۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۵	تلفن	۱	دستگاه	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	مستعمل
۱۶	کمد فلزی بایگانی ۶ درب	۱	عدد	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	
۱۷	لاکر فلزی قدیمی ۴ تایی	۱	عدد	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۸	پمپ آب	۱	دستگاه	۷,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	اسقاطی
۱۹	دستگاه کپی	۱	دستگاه	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	مستعمل
۲۰	تلویزیون سامسونگ	۱	دستگاه	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	مستعمل
۲۱	اسکتر HP	۱	دستگاه	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	مستعمل
۲۲	کمد فلزی دودرب بایگانی	۱	عدد	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	
۲۳	تلفن بیسیم	۱	دستگاه	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	مستعمل
۲۴	اسپیکر رومیزی	۱	دستگاه	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	مستعمل
۲۵	بلندگوی ستونی	۲۲	عدد	۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۴,۰۰۰,۰۰۰	
۲۶	چراغ هالوزن سقفی آلومینیوم	۲۴	عدد	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸,۰۰۰,۰۰۰	
۲۷	شوفاژ برقی	۱	عدد	۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۵,۰۰۰,۰۰۰	
۲۸	مانیتور قدیمی	۱	دستگاه	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	مستعمل
۲۹	فرش ۶ متری	۱	عدد	۷,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	
۳۰	اسپیکر رومیزی	۱	عدد	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	مستعمل
۳۱	ترازو عقربه ای	۱	عدد	۱۳۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۳,۰۰۰,۰۰۰	



تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۳

شماره: ۴۰۰۲۶۵

پیوست: دارد

دکتر میترا توسلی

کارشناس رسمی دادگستری

ارزشیابی اموال منقول - لوازم خانگی و اداری

شماره پروانه: ۱۶۷۱۱

۳۲	فایل فلزی چهار کشو	۱	عدد	۴۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۱,۰۰۰,۰۰۰
۳۳	کمد فلزی دو درب	۱	عدد	۲۶,۸۰۰,۰۰۰	۲۶,۸۰۰,۰۰۰
۳۴	فایل زیر میزی سه کشو	۱	عدد	۷,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
۳۵	میز اسنوکر	۱	عدد	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۶	کاغذ خرد کن	۱	دستگاه	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۷	پرینتر HP مدل ۱۱۰۲	۱	دستگاه	۶۷,۰۰۰,۰۰۰	۶۷,۰۰۰,۰۰۰
۳۸	اجاق گازی خوراک پزی	۱	دستگاه	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
۳۹	هیتز گازی	۵	دستگاه	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۰	لاکر چهار تایی	۱	عدد	۷,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
۴۱	کتابخانه چوبی	۱	عدد	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۴۲	کتابخانه شیشه ای	۱	عدد	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰
۴۳	کیس کامپیوتر قدیمی	۱	دستگاه	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰
۴۴	باتری یو پی اس	۱	عدد	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۴۵	باتری یو پی اس	۱	عدد	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۴۶	کولر آبی کوچک	۳	دستگاه	۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰
۴۷	جالباسی فلزی	۲	عدد	۶,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
۴۸	کپسول آتش نشانی ۶ کیلویی	۳	عدد	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۴۹	پایه پرچم	۲	عدد	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵۰	کولر آبی آبسال سفید رنگ	۱	دستگاه	۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۵۱	گیره صنعتی	۱	عدد	۲۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۰۰۰,۰۰۰
۵۲	سینک یک لگن	۱	عدد	۸,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰
۵۳	تلفن رومیزی	۱	عدد	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
۵۴	تلویزیون ال جی	۱	دستگاه	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۵	صندلی چوبی	۲	عدد	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
۵۶	منگنه بزرگ	۱	عدد	۷۸۰,۰۰۰	۷۸۰,۰۰۰
۵۷	بخاری برقی	۱	دستگاه	۸,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰
۵۸	یخچال ویترونی ایستاده	۱	دستگاه	۹۳,۰۰۰,۰۰۰	۹۳,۰۰۰,۰۰۰
۵۹	کابینت دیواری آبچکاندار	۱	عدد	۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰
۶۰	کابینت زمینی ۳ درب سفید با سینک یک لگنه	۱	عدد	۵۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۶,۰۰۰,۰۰۰
۶۱	کابینت دیواری ۲ درب	۱	عدد	۳۷,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰
۶۲	کابینت دو درب زمینی با اجاق گاز دو شعله	۱	عدد	۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۶۳	کولر گازی جنرال مکس ۱۲۰۰۰	۱	دستگاه	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۴	میز پینگ پنگ	۱	عدد	۱۸۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۷,۰۰۰,۰۰۰
۶۵	کولر گازی (اسپیلت) جنرال مکس ۱۸۰۰۰	۱	دستگاه	۲۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۶,۰۰۰,۰۰۰
۶۶	کولر گازی (اسپیلت) جنرال مکس	۱	دستگاه	۲۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۶,۰۰۰,۰۰۰
۶۷	کمد ایستاده	۱	عدد	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰



تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۳

شماره: ۴۰۰۲۶۵

پیوست: دارد

دکتر میترا توسلی

کارشناس رسمی دادگستری

ارزشیابی اموال منقول - لوازم خانگی و اداری

شماره پروانه: ۱۶۷۱۱

۶۸	کابینت MDF ایچکاندار	۱	عدد	۷۸,۰۰۰,۰۰۰	۷۸,۰۰۰,۰۰۰
۶۹	تابلو تلفن ۱۰۰ زوج	۱	عدد	۸,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰
۷۰	کابینت زمینی ۳ درب سفید با سینک یک لگنه	۱	عدد	۳۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۰۰۰,۰۰۰
۷۱	یخچال ۵ فوت پارس	۱	دستگاه	۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۱,۰۰۰,۰۰۰
۷۲	فایل زیر میزی سه کشو	۱	عدد	۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰
۷۳	هیتر سونای خشک	۱	عدد	۶۵۸,۰۰۰,۰۰۰	۶۵۸,۰۰۰,۰۰۰
۷۴	لاکر MDF	۷۹	عدد	۱۴,۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۷۵	کولر گازی پلاسما گلد	۱	دستگاه	۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۷۶	کولر گازی (اسپیلت) زانتی	۱	دستگاه	۲۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰,۰۰۰
۷۷	میز کانتر مشکی رنگ	۱	عدد	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۷۸	شوفاژ (رادیاتور)	۵	عدد	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰
۷۹	باکس شوفاژ (رادیاتور)	۴	عدد	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰
۸۰	صندلی نشیمن چوبی	۲	عدد	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۱	کمد جاحوله ای	۱	عدد	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۲	نیمکت	۲	عدد	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۳	کولر گازی (اسپیلت) زانتی ۱۸۰۰۰	۱	عدد	۲۸۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۵,۰۰۰,۰۰۰
۸۴	لاکر MDF فقط درب و قفل تعویض شده بدنه متعلق به شرکت	۴۵	عدد	۲,۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۸۵	باند سقفی توکار اکو چنگ	۴	عدد	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۶	نیمکت	۵	عدد	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۷	کمد جاحوله ای	۱	عدد	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۸	یخچال صنعتی	۱	دستگاه	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۹	رادیاتور (شوفاژ)	۴	عدد	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰
۹۰	کولر آبی رستوران ۷۰۰۰	۲	دستگاه	۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۱	چربی گیر	۱	دستگاه	۲۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰
۹۲	سینک ظرفشویی چهار لگنه به همراه صفحه کانتر	۱	عدد	۳۸,۵۰۰,۰۰۰	۳۸,۵۰۰,۰۰۰
۹۳	صندلی سایبان	۱	عدد	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۹۴	زمین تنیس شماره ۶ الی ۱۰ همراه با تور و پایه	۱۱	عدد	۲,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۵	غلطک	۲	عدد	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۶	صندلی داور	۳	عدد	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۷	نیمکت فلزی (سایبان) داخل زمین های تنیس های یک تا پنج	۵	عدد	۱,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰
۹۸	نیمکت فلزی (سایبان)	۲	عدد	۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۹۹	نیمکت فایبر گلاس پایه فلزی	۹	عدد	۳۷۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	نیمکت فایبر گلاس پایه فلزی داخل زمین های تنیس شش تا ده	۵	عدد	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰



۱۰۱	بالابر تعویض چراغ فلزی دستی چرخدار	۱	دستگاه	۱,۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۲	غلطک مخصوص زمین تنیس	۸	عدد	۱,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۳	زمین تنیس محصور شده با فنس همراه با تور و پایه	۱۰	باب	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۴	سطل زباله هر زمین یک عدد	۵	عدد	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۵	سطل زباله فلزی محوطه	۷	عدد	۱۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۶	نیمکت فایبر گلاس پایه فلزی داخل زمین های تنیس شش تا ده	۱	عدد	۷۱,۰۰۰,۰۰۰	۷۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۷	نیمکت فلزی (سایبان) زمین های تنیس شش تا ده	۲	عدد	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۸	لاکر فلزی چهار تایی قرمز رنگ	۴	عدد	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۹	لاکر فلزی قرمز رنگ	۲	عدد	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۰	یخچال ۵ فوت	۱	دستگاه	۳۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۱	کابینت با سینک یک لگن	۱	عدد	۳۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۲	کابینت دو درب زمینی	۱	عدد	۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۳	آبگرمکن بوتان ۳۱۱۸	۱	دستگاه	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۴	هیتر ایستاده بلند	۲	دستگاه	۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۵	کابینت دو درب دیواری	۱	عدد	۲۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۶	درب آلومینیوم	۴	عدد	۵۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۷	درب چوبی	۱	عدد	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰
۱۱۸	رک ایستاده هفت طبقه با کلیه متعلقات	۱	عدد	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۱۹	تیر آهن شماره ۱۴ و ۱۶	۱۲	عدد	۱,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۰	لاکر چوبی هشت تایی	۳	عدد	۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۱	بخاری گازی	۳	دستگاه	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۲	آب سرد کن ایستاده	۱	دستگاه	۷۷,۰۰۰,۰۰۰	۷۷,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۳	پمپ باد	۱	دستگاه	۸۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۶,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۴	کولر آبی آبسال ۶۰۰۰	۱	دستگاه	۱۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۵	نیمکت پایه فلزی	۱	عدد	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۶	کولر آبی انرژی ۱۱۰۰۰	۲	دستگاه	۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۷	هواکش بزرگ	۱	دستگاه	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۸	لاکر هشت تایی MDF	۲	عدد	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۹	آبگرمکن دیواری	۱	دستگاه	۳۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۰	آبگرمکن بوتان	۱	دستگاه	۴۳,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۱	کولر گازی ایولی ۱۸۰۰۰	۱	دستگاه	۲۴۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۲	کمد چهار درب فروشگاه	۱	عدد	۲۸۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۶,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۳	درب چوبی (دستشویی)	۸	عدد	۲۴۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۴	درب شیشه ای (حمام)	۵	عدد	۷۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۶,۰۰۰,۰۰۰



تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۳

شماره: ۴۰۰۲۶۵

پیوست: دارد

دکتر میترا توسلی

کارشناس رسمی دادگستری

ارزشیابی اموال منقول - لوازم خانگی و اداری

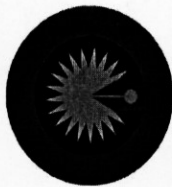
شماره پروانه: ۱۶۷۱۱

۱۳۵	سونا	۱	عدد	۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۶	چکوزی	۱	عدد	۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۷	نرده ها ، پله ها آهنی و نردبان	۱	عدد	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸	شیرآلات، لوله ها و متعلقات	۱	عدد	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹	صندلی تماشاگران (پشتی دار)	۳۸۰	عدد	۱,۰۶۴,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۰,۰۰۰
۱۴۰	تابلوهای تبلیغاتی با پایه های فلزی	۲۴	عدد	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۱	دیگ بخار	۱	دستگاه	۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۲	جت پمپ	۳	دستگاه	۱,۴۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۳	منبع دو جداره موتورخانه	۲	دستگاه	۸۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۴	پمپ موتور خانه با متعلقات	۲	دستگاه	۱,۶۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل		هشتاد و پنج میلیارد و یکصد و بیست و یک میلیون و هشتصد هزار ریال		۸۵,۱۲۱,۸۰۰,۰۰۰	

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



هیئت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

گزارش کارشناسی

تعیین ارزش برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال

بخش اول:

(۱) کلیات: تاریخچه و فعالیت

۱.۱ تاریخچه

مجموعه ورزشی تنیس استقلال در سال ۱۳۴۷ تاسیس شده است و در میدان ونک، میدان شیخ عطار نیشابوری جنب پلیس اینترپل واقع شده است. زمین باشگاه تنیس استقلال به متر ۳۴/۱۷۲۰۹ متر مربع واقع در پلاک ۶۸ اصلی اوین متعلق به آستان قدس رضوی بوده که طی قراردادی در اختیار شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور قرار گرفته است. اعیانی و مستحقات موجود در حدود ۱۷۳۰۰ متر مربع برابر سند مالکیت ماخوذه توسط اداره حقوقی، به شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور تعلق دارد.

۱.۲ روند فعالیت و هدف از تأسیس مجموعه

اطلاعاتی در این خصوص به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است

۱.۳ فعالیت اصلی

این مجموعه اولین مجموعه اختصاصی بازی های راکتی بوده و دارای زمین ها و سالن های تنیس خاکی، بلیارد و تنیس روی میز می باشد.

۱.۴ محصولات و خدمات

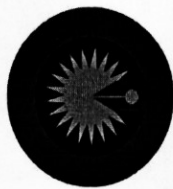
دکتر علی اصغر بوبکانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ورزشی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۱۱-۰۱

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۱۱-۰۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



هیئت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

اطلاعاتی در این خصوص به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است

۱.۵ آخرین تغییرات هیئت مدیره و مدیر عامل:

اطلاعاتی در این خصوص به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است

۱.۶ نیروی انسانی:

اطلاعاتی در این خصوص به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است

۱.۷ قراردادهای منعقد:

قراردادی به شماره ۱۴۰۴/۵۵۰۱/ش با موضوع اجاره کلیه اماکن موجود در مجموعه ورزشی تنیس استقلال بر اساس ابعاد مشخص شده در گزارش کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۲۰۲۰۰۰۰۰۹۳ از تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۱ الی ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ به مدت یک سال شمسی به مبلغ کل ۲۲۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال منعقد شده است.

۱.۸ تبلیغات و معرفی برند:

اطلاعاتی در این خصوص به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است.

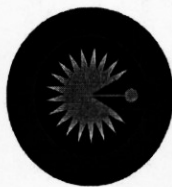
۱.۹ اداریهای نامشهود (IA یا Intangible Asset):

به یک دارایی غیر پولی و فاقد ماهیت عینی اطلاق می شود، که به منظور استفاده در تولید، یا عرضه کالاها یا خدمات، اجاره به دیگران، یا برای مقاصد اداری، توسط واحد تجاری نگهداری می شود، همچنین قابل تشخیص بوده و با قصد استفاده طی بیش از یک دوره مالی، توسط یک واحد تجاری، کسب شده باشد.

۷۱
دکتر علی اصغر پورگافزانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۸-۲۱-۱۱-۱۱

۲

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۱۱-۱۱



هیت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

دارایی‌های نامشهود به دو دسته «قابل تشخیص» و «غیر قابل تشخیص» تقسیم می‌شوند.

قابل تشخیص: این دارایی‌ها قابل تقسیم هستند و حتی می‌توان آن‌ها را به فروش رساند. مانند حق اکتشاف، حق اختراع، حق تألیف، حق امتیاز، مجوز برق، مجوز آب، مجوز گاز، مجوز تلفن و دانش فنی.

غیر قابل تشخیص: این دارایی‌ها بخشی جدایی ناپذیر از واحد تجاری هستند.

در برخی موارد شواهد عینی مرتبط با منافع اقتصادی آتی منتسب به یک دارایی نامشهود را می‌توان از طریق بررسی بازار کسب کرد. برای مثال می‌توان تأثیر شهرت یک واحد تجاری را با مقایسه میزان فروش واحد تجاری و دیگر واحدهای تجاری هم صنف بررسی کرد. گاهی جریان منافع اقتصادی یک دارایی نامشهود می‌تواند تأثیر بر دارایی‌های مشهود باشد. برای مثال بکارگیری دانش جدید فنی می‌تواند باعث صرفه جویی در هزینه‌های تولید شود.

۱.۱۰ شهرت و اعتبار در بازار (brand equity):

جهت بررسی ارزش ویژه برند روشهای متفاوتی تعریف شده است. با در نظر گرفتن موضوع فعالیت مورد بررسی و روش فعالیت، بهترین روش بررسی بازار و مصاحبه با متقاضیان خدمات عرضه شده توسط شرکت می‌باشد. برای این منظور اطلاعات **مجموعه ورزشی تنیس استقلال** از طریق روش‌های مختلف از جمله مصاحبه تلفنی با مشتریان، بررسی وضعیت رقبا و جایگاه این مجموعه در بین سایر مجموعه‌های ورزشی جمع‌آوری گردید.

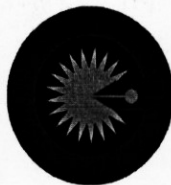
دکتر علی اصغر پورگفنزانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ورزشی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۸-۶۱۵۳

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۳-۶۷۷۳

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



سینت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

۱.۱۱ صورت های مالی:

توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور (سهامی خاص) - مجموعه استقلال - دفتر تفهیل ۲ فدراسیون تیس (بهره برداری مجموعه تیس استقلال ۱۴۰۲/۱۴۰۵)

صفحه: ۱ (۶۰۰۰۰۲۶۳۰۳۱۰۳۱۱۲۲۴۱۵۳)

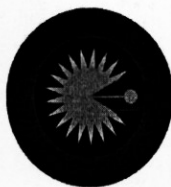
تاریخ	سند شماره	مبلغ تاریخ	مبلغ مقدار مختلف	شرح آریکل	مبلغ	تاریخ	مبلغ
					پسکار	پسکار	مبلغ
۱۴۰۲/۰۱/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۱/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۲/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۲/۲۹ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۳/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۴/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۴/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۵/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۶/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۷/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۸/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۸/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۹/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۹/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۱۰/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ الی ۱۴۰۲/۱۰/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۱۱/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۱ الی ۱۴۰۲/۱۱/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۹,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۱۲/۰۱				تسهیلی درآمد بهره برداری از مجموعه تیس استقلال از تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۱ الی ۱۴۰۲/۱۲/۳۱ - فدراسیون تیس (ش ق ۵۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱)	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل							

بخش دوم: نتایج بررسی ها و اظهار نظر کارشناسی در خصوص ارزیابی برند

دارائیهای نامشهود که در تعیین ارزش برند به طور کلی تاثیر مستقیم دارند عبارتند از: خدمات و حقوق مالکیت های معنوی شامل: حق الامتیازات، تالیفات، مشخصات کیفی محصولات شرکت، تنوع محصولات، سهم از بازار، محدوده بازار، کیفیت و موفقیت در عملکرد مدیریت، اختراع، علائم تجاری، حق کسب و پیشه، سرقتی، منابع انسانی، فرهنگی و تبلیغاتی، امتیازات

دکتر علی اصغر پور گفتمانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ورزشی
مسئول پروانه: ۱۱-۱۸-۶۱۵۳

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۱۳-۶۷۷۲



هیت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مربوط به خدمات شهری، امتیازات حقوق ناشی از دانش فنی و سامانه ها و ابزار های نرم افزاری و داشتن مجوز های خاص که امکان بهره برداری از منابع موضوع فعالیت شرکت را فراهم می آورد،

۱. حق الامتیاز منابع انسانی

سه پایه اصلی توسعه اقتصادی عبارتند از نیروی انسانی، آموزش، خلاقیت و نوآوری. بعبارت دیگر داشتن نیروی انسانی آموزش دیده که انگیزه خلاقیت و نوآوری ایشان مورد تشویق قرار گیرد از ارزش ها و الزامات یک مجموعه اقتصادی کارآمد و سودآور است. این ارزش ها در نیروی انسانی به عنوان دارائی نامشهود که در ارزش برند شرکت موثر است قابل محاسبه است. شایان ذکر است اطلاعات مربوط به حق الامتیاز منابع انسانی به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است.

۲. حق الامتیاز کیفیت خدمات

با توجه به نتایج بررسی انجام شده به شرح مندرج در بند ۱.۱۰ فوق که در حقیقت نشان از رضایت نسبی مشتریان از کیفیت خدمات عرضه شده می باشد.

۳. حق الامتیاز توجه به سهم بازار

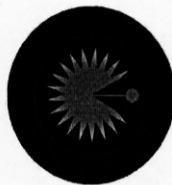
اطلاعاتی مربوط به حق الامتیاز توجه به سهم بازار به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است.

۴. حق الامتیاز فرهنگی و فرهنگ سازی

فرهنگ سازی و اطلاع رسانی در درون موسسات و خارج از آن از اهمیت ویژه و بسزائی در بالا بردن ارزش و سود آوری شرکت ها برخوردار است. چنانچه این موضوع با مطالعه و هدفمند انجام شود تاثیر آن مضاعف خواهد شد. برای اطلاع رسانی و فرهنگ سازی فعالیت گسترده در حوزه آگهی، تبلیغات، بازاریابی و روابط عمومی، تشکیل تیم های ورزشی وابسته به شرکت برای معرفی نام شرکت و یا اسپانسر شدن برای تیم های ورزشی، برگزاری همایشهای تخصصی و سمینارها، شرکت در نمایشگاه ها، تهیه انواع برشورها و کاتالوگ های فنی و تبلیغاتی، هدایای تبلیغاتی، CD، تورهای تخصصی برای افراد ذیربط، هدایای تبلیغاتی

دکتر علی اصغر پور گنفرانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ورزشی
شماره پروانه: ۳۹۵۳-۱۸-۱۱۰۱

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۱۱-۰۱



هیئت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

در همایش ها و نمایشگاه ها لازم است. اطلاعاتی در خصوص حق الامتیاز فرهنگی و فرهنگ سازی به این هیئت کارشناسی ارائه نشده است.

۵. حق الامتیاز دانش فنی، بهره برداری از مجوز ثبت و حقوق متعلقه به آن، امتیاز آب، برق، گاز و تلفن در تعریفی که سازمان جهانی مالکیت فکری ارائه می دهد: "حق امتیاز، پرداخت منظمی به صورت مبلغ مشخص یا درصد معینی است که در ازای استفاده یا نتیجه اقتصادی که عاید گیرنده می شود، به واگذارنده پرداخت می گردد."

ارزیابی برند حوزه های شامل ۳ عنصر اصلی رویکردها، مدل ها و ارائه دهندگان است. این عناصر با یکدیگر تعامل دارند و همکاری می کنند. اصطلاح «رویکرد»، برای تعریف روش هایی به کار می رود که با استفاده از آنها می توان دارایی را ارزیابی کرد. دارایی موردنظر در اینجا، دارایی نامشهود برند است. کمیته های ارزیابی و استانداردهای جهانی، مدل های ارزیابی برند را براساس ۳ «رویکرد» متفاوت زیر دسته بندی می کنند:

۱. رویکرد هزینه

در مدل هایی که در آنها از این رویکرد استفاده می شود، برند با در نظر گرفتن عناصر مختلف هزینه که در مرحله توسعه برند وجود دارد (تحقیق و توسعه، آزمایش، مفهوم آزمایی، آزمایش محصول، هرگونه بهبود در محصول و غیره)، ارزیابی می شود.

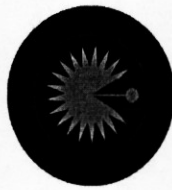
۲. رویکرد بازار

در این رویکرد، سرمایه گذاری ها و معاملات جدیدتر موجود در چرخه زندگی برند در نظر گرفته می شود. نمونه هایی از این سرمایه گذاری ها و معاملات مواردی مانند فروش، تملیک شرکت ها و صدور مجوز است.

دکتر محمد پرویز کائزانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور وراثت
شماره پروانه: ۶۱۵۳-۱۱-۰۱

۶

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۰۱-۱۱



هینت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

۳. رویکرد درآمد

این رویکرد شامل محاسبه یا برآورد درآمد آینده، جریان وجوه نقدی و سودهایی است که می‌توان در ادامه‌ی دوره زندگی برند به آن نسبت داد. مرحله‌ی دوم، تنزیل این درآمدهای آینده و سودها به ارزش فعلی (رویکرد "ارزش تنزیلی جریان وجوه نقدی" (Discounted Cash Flow) " یا ضرب آنها در عامل سرمایه‌گذاری (رویکرد سرمایه‌گذاری مستقیم) است.

رویکرد درآمد یا به‌طور مشخص، ارزش تنزیلی جریان وجوه نقدی (DCF) یکی از محبوب‌ترین رویکردهای ارزیابی برند است. برای مثال، شرکت جهانی مشاوره‌ی برند اینتربرند (Interbrand)، از این روش استفاده می‌کند و این روش به‌طور گسترده از سوی حساب‌رسان سراسر جهان و مقامات مالیاتی بسیاری از کشورها پذیرفته شده است و به‌اندازه‌ای قابل اطمینان است که از آن در اظهارات گزارشگری مالی استفاده می‌شود. استفاده از این روش در ترازنامه‌ها به توضیح دارایی‌های برند براساس اصول پذیرفته شده‌ی حسابداری آمریکا (US GAAP)، استانداردهای بین‌المللی حسابداری (IAS) و بسیاری از استانداردهای حسابداری مختص کشورها و استانداردهایی که به‌طور گسترده پذیرفته شده، کمک می‌کند. این رویکرد شامل ۳ مرحله‌ی ذهنی و مفهومی زیر است:

تجزیه و تحلیل مالی

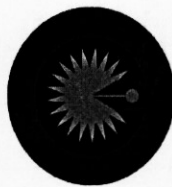
در مرحله‌ی نخست، درآمدهای به‌دست آمده از دارایی‌های نامشهود مرتبط با هریک از برندها یا کل سبد برند (brand portfolio)، تمام برندهایی که توسط یک سازمان عرضه می‌شود، شناسایی و پیش‌بینی می‌شود. این تجزیه و تحلیل را می‌توان به بخش‌هایی مانند انواع مشتریان، کانال‌های توزیع یا بازارها تقسیم کرد. سپس هزینه‌های عملیاتی، هزینه‌های سرمایه استفاده شده و مالیات‌ها از درآمدهای نامشهود کسر می‌شود. این روش شبیه روش ارزش افزوده‌ی اقتصادی (Economic Value Added EVA)، خالص است که جریان وجوه نقدی حاصل از فرصتی تعدیل شده برای هزینه‌های منابع مورد استفاده برای آن جریان وجوه نقدی را نشان می‌دهد.

۲۱

دکتر علی اصغر پورکافزانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ورزانه
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۶۷۷۲-۱۳-۰۱-۱۱

۷

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۶۷۷۲-۱۳-۰۱-۱۱



هیت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مشارکت برند (brand contribution)

مرحله دوم ارزیابی این مسئله است که برند چقدر به ایجاد تقاضا کمک کرده است. بنابراین باید محاسبه کنیم که برند چقدر بالاتر از درآمدهای نامشهود دیگر به شرکت کمک می‌کند. معیارهای تداعی نام برند و ترجیح، معمول‌ترین فاکتورها برای تعیین نسبت درآمدهای نامشهود مرتبط با برند است. درآمدهای برند از طریق ضرب مشارکت برند (برای مثال به صورت درصد یا فاکتور شاخص) در درآمدهای نامشهود حاصل از تجزیه و تحلیل مالی محاسبه می‌شود.

بخش سوم: ارزش گذاری برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال

با عنایت به اطلاعات و مطالب مندرج در این گزارش و با توجه به مبانی و ادبیات تخصصی در ارزشگذاری برند و محیط کسب و کار و فعالیت مجموعه ورزشی تنیس استقلال بدلیل وجود محدودیت در دسترسی به تمام اطلاعات مورد نیاز، ارزش گذاری برند با در نظر گرفتن مفروضات و برآوردها بشرح زیر صورت گرفته است. ذکر این نکته ضروری است که قراردادهای منعقد در جهت ایجاد درآمد منوط به وقوع رویدادهای آتی بوده لذا بمنظور برآورد درآمدهای مستمر آتی با در نظر گرفتن سوابق درآمدی آخرین سال مالی، اطلاعات درآمدی دوره مالی تا تهیه این گزارش تنظیم و تسلیم با تعدیل حدود ۱۰ درصدی درآمد عملیاتی پیش بینی شده برای سال ۱۴۰۴ طبق صورت های مالی با رشد ۱۰ درصد ارزش گذاری و براساس تنزیل جریان درآمدی مجموعه و محاسبه میزان سهم برند از درآمدهای آتی برای دوره ۵ ساله برآورد گردید، ورودی های این مدل ارزش گذاری، شامل هزینه سرمایه، نرخ رشد، نرخ امتیاز ویژه کسب و کار، جریان نقدی آزاد (free cash flow) و جریان های نقدی درآمدی (به صورت پیش بینی) محاسبه و در جدول ذیل ارزش نهایی برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال برآورد گردیده است:

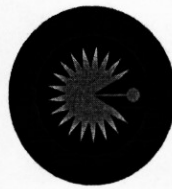
دکتر علی محمد نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۸-۳۱-۳۳

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۳-۶۷۷۲

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



سنت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مفروضات مدل ها

نرخ رشد سالانه درآمد ۱۰ درصد

ماخذ درآمد پایه برآورد درآمد عملیاتی سال مالی ۱۴۰۳

نرخ تنزیل: ۴۰ درصد

دوره پیش بینی درآمدها ۵ سال

نرخ امتیازات ویژه کسب و کار سناریوی اول ۳۰ درصد، دوم ۱۰ درصد و مدل KPMG ۲۰ درصد

نرخ رشد سالانه دوره رشد ثابت ۱۰ درصد

نرخ تنزیل دوره رشد ثابت ۴۰ درصد

میلیون ریال

پیش بینی درآمد با رشد ۱۰٪					
سال	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷
درآمد عملیاتی	۷۵,۰۰۰	۸۲,۵۰۰	۹۰,۷۵۰	۹۹,۸۲۵	۱۰۹,۸۰۸

در سناریوی اول برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال بر اساس تنزیل جریان درآمدی آن و محاسبه میزان سهم برند از درآمدهای آتی (خوشبینانه) تعیین شده است. ورودی‌های این مدل ارزش‌گذاری شامل هزینه سرمایه، نرخ رشد، نرخ امتیاز ویژه کسب و کار و جریان‌های نقدی درآمدی است. در این مجموعه ورزشی تنیس استقلال مفروضات مدل شامل نرخ رشد سالانه ۱۰ درصدی، نرخ تنزیل ۴۰ درصدی و نرخ امتیازات ویژه کسب و کار ۳۰ درصدی است. طبق این مدل، ارزش نهایی برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال ۵۳,۳۲۱ میلیون ریال برآورد شده است.

۹

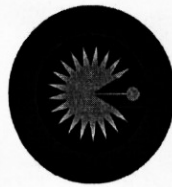
دکتر علی اصغر پورکافزانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور ورزشی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۸-۳۱۵۳

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۳-۶۷۷۲

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



هست کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

ارقام به میلیون ریال

نرخ تنزیل: ۴۰٪ نرخ امتیازات ویژه کسب و کار: ۳۰٪ نرخ رشد سالانه: ۱۰٪						
سال	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	جمع
درآمد عملیاتی	۷۵,۰۰۰	۸۲,۵۰۰	۹۰,۷۵۰	۹۹,۸۲۵	۱۰۹,۸۰۸	
سهم برند از درآمد	۲۲,۵۰۰	۲۴,۷۵۰	۲۷,۲۲۵	۲۹,۹۴۸	۳۲,۹۴۲	
ارزش فعلی درآمد ویژه	۱۶,۰۷۱	۱۲,۶۲۸	۹,۹۲۲	۸,۵۷۵	۶,۱۲۵	۵۳,۳۲۱

در سناریوی دوم ارزش گذاری برند بر اساس تنزیل جریان درآمدی مجموعه ورزشی تنیس استقلال و محاسبه میزان سهم برند از درآمدهای آتی (بدبینانه) تعیین شده است. مفروضات این مدل هم شبیه مدل اول است، با این تفاوت که نرخ امتیازات ویژه کسب و کار به جای ۳۰ درصد، ۱۰ درصد در نظر گرفته شده است. در این سناریو، ارزش نهایی برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال ۱۷,۵۱۴ میلیون ریال ارزیابی شده است.

ارقام به میلیون ریال

نرخ تنزیل: ۴۰٪ نرخ امتیازات ویژه کسب و کار: ۱۰٪ نرخ رشد سالانه: ۱۰٪						
سال	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	جمع
درآمد عملیاتی	۷۵,۰۰۰	۸۲,۵۰۰	۹۰,۷۵۰	۹۹,۸۲۵	۱۰۹,۸۰۸	
سهم برند از درآمد	۷,۵۰۰	۸,۲۵۰	۹,۰۷۵	۹,۹۸۳	۱۰,۹۸۱	
ارزش فعلی درآمد ویژه	۵,۳۵۷	۴,۲۰۹	۳,۳۰۷	۲,۵۹۹	۲,۰۴۲	۱۷,۵۱۴

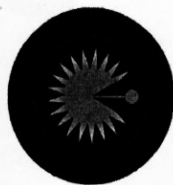
۲۱
دکتر علی اصغر پورگلشنرانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور ورزشی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۸-۶۱۵۳

۱۰
ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۳-۶۷۷۲

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



هیت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

در سناریوی سوم ارزش برند بر اساس مدل KPMG محاسبه شده است. به منظور محاسبه ارزش امتیاز برند طبق این مدل باید ارزش حال شده حاصل ضرب درآمدهای سالهای آتی **مجموعه ورزشی تنیس استقلال** در این نرخ را مورد سنجش قرار داد. در جدول ذیل، ارزش برند بر اساس مدل KPMG محاسبه شده است. در این سناریو، ارزش نهایی برند **مجموعه ورزشی تنیس استقلال ۳۵,۰۲۸** میلیون ریال ارزیابی شده است.

ارقام به میلیون ریال

نرخ تنزیل: ۴۰٪ نرخ امتیازات ویژه کسب و کار: ۲۰٪ نرخ رشد سالانه: ۱۰٪						
سال	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	جمع
درآمد عملیاتی	۷۵,۰۰۰	۸۲,۵۰۰	۹۰,۷۵۰	۹۹,۸۲۵	۱۰۹,۸۰۸	
سهم برند از درآمد	۱۵,۰۰۰	۱۶,۵۰۰	۱۸,۱۵۰	۱۹,۹۶۵	۲۱,۹۶۲	
ارزش فعلی درآمد ویژه	۱۰,۷۱۴	۸,۴۱۸	۶,۶۱۴	۵,۱۹۷	۴,۰۸۳	۳۵,۰۲۸

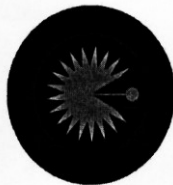
دکتر علی استغری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۱۱-۱۱

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: امور بازرگانی
شماره پروانه: ۶۷۷۲-۱۳-۱۱-۱۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۸

شماره: ۷۴۳۴

پیوست: ندارد



هیئت کارشناسی

اعضاء کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

ارقام به میلیون ریال

سناریو	عنوان	مبلغ	ضریب اتکاء	ارزش تعدیل شده
اول	ارزش برند براساس درآمدهای سنوات آتی با ضریب ۳۰٪	۵۳,۳۲۱	۱۰۰	۵۳,۳۲۱
دوم	ارزش برند براساس درآمدهای سنوات آتی با ضریب ۱۰٪	۱۷,۵۱۴	۱۰۰	۱۷,۵۱۴
سوم	ارزش برند براساس مدل KPMG و روش گوردن ۲۰٪	۳۵,۰۲۸	۱۰۰	۳۵,۰۲۸
جمع		۱۰۵,۸۶۳	۱۰۰	۱۰۵,۸۶۳
ارزش برند		۳۵,۲۸۸	۱۰۰	۳۵,۲۸۸

بخش چهارم: نتیجه گیری

با در نظر گرفتن نتیجه تحلیل اطلاعات فوق و جمیع جهات و با توجه به بررسی های انجام شده و موارد مطروحه در بخش های قبلی این گزارش و همچنین در نظر گرفتن جایگاه و سابقه این مجموعه ورزشی و وفاداری مشتریان و پتانسیل های درآمدزایی، ارزش برند مجموعه ورزشی تنیس استقلال بر اساس ضریب اتکاء مدل ها و ارزش های تعیین شده در سناریوی های فوق مبلغ ۳۵,۲۸۸,۰۰۰,۰۰۰ (سی و پنج میلیارد و دویست و هشتاد و هشت میلیون) ریال برآورد می گردد. تعیین ارزش برند براساس اطلاعات و مستندات ارائه شده توسط مدیران مجموعه مورد ارزیابی صورت گرفته است بدیهی است چنانچه اطلاعات ارائه شده توسط شرکت اصلاح و یا تعدیل گردد در نتیجه ارزیابی برند متفاوت خواهد شد.

با تقدیم احترام

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

علی اصغر پور گلغزانی
امور ورزشی

وکیل علی اصغر پور گلغزانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور ورزشی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۸-۶۱۵۳

ابراهیم نورمحمدی
امور اقتصادی، سرمایه گذاری و بازرگانی

ابراهیم نورمحمدی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته امور بازرگانی
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۱۳-۶۷۷۲