

## مبايعه نامه

### ماده ۱- طرفین قرارداد

فروشنده: شرکت سپیدار سیستم آسیا (سهامی عام) با شماره ثبت ۳۴۸۱۳۴ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۹۱۴۵۷۶ به آدرس تهران، میدان ونک، خیابان عطار، پلاک ۲۰، کد پستی ۱۹۹۴۷۵۴۷۵۱، با نمایندگی آقایان محسن طلائی (مدیرعامل) و احمد اصلاح (نایب هیئت مدیره)

خریدار: شرکت همکاران سیستم (سهامی عام) با شماره ثبت ۷۶۳۹۶، شناسه ملی ۱۰۱۰۱۲۱۲۷۰۱ به نشانی تهران، خیابان ولیعصر، بالاتر از میدان ونک، خیابان عطار، پلاک ۸، کدپستی ۱۹۹۴۶۴۳۵۱۵ با نمایندگی آقایان فرید فولادی (رئیس هیئت مدیره) و محمد عزیزاللهی (مدیرعامل)

### ماده ۲- مورد معامله

یک دانگ مشاع از شش دانگ یک قطعه زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره ۵۵۷۰ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه دو تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۹۶۲ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران، استان تهران، به مساحت ۹۶۳ مترمربع به نشانی تهران، ونک، خیابان آراوات جنوبی، خیابان ونک، پلاک ۷۷ مستند به سند انتقال قطعی ۹۳۳۹۴ دفتر اسناد رسمی ۲۸۴ تهران. به انضمام انشعابات آب و برق و گاز، با کلیه امتیازات و حقوق شرعی و قانونی متعلق به مورد معامله و جمیع متعلقات و توابع و مشاعات قانونی و شرعی آن بدون استثنای چیزی از آن از جمله مجوزهای قانونی و پروانه صادره از شهرداری به شرح مندرج در گزارش کارشناسان رسمی دادگستری. حدود ملک عبارت است از:

- شمالا: در سه قسمت اول دیوار به دیوار بطول ۵.۴۵ متر به ۴۵۶۴۵ فرعی از ۷۰ اصلی دوم دیوار بست بطول ۶۰۰ متر به کوچه بن بست به عرض ۶ متر سوم دیوار به دیوار بطول ۴.۶۰ متر به ۲۶۰۶۵ فرعی از ۷۰ اصلی
- شرقا: دیوار به دیوار بطول ۶۰.۰۰۰ متر به قطعه سه تفکیکی شماره ۵۵۷۴ فرعی از ۷۰ اصلی
- جنوبا: درب و دیوار بطول ۱۶.۰۵ متر به خیابان به عرض ۲۰ متر
- غربا: دیوار به دیوار بطول ۶۰.۰۰ متر به قطعه یک تفکیکی شماره ۵۵۷۱ فرعی از ۷۰ اصلی

### ماده ۳- بهای مورد معامله

بهای معامله طبق گزارش هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه ساختمان به شماره ۳۵/۴۶۶ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۲ جمعا به میزان ۸۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هشتاد میلیارد و پانصد میلیون تومان می باشد که مورد موافقت طرفین قرار گرفت و به نحو ذیل در وجه فروشنده پرداخت می گردد:



1



Handwritten signatures in blue ink.

ا. ۷۰ درصد مبلغ معادل ۵۶۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (پنجاه و شش میلیارد و سیصد و پنجاه میلیون تومان) هم زمان با امضاء این مبیعه نامه و تحویل ملک.

ب. ۳۰ درصد مبلغ معادل ۲۴۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (بیست و چهار میلیارد و یکصد و پنجاه میلیون تومان) هم زمان با تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه شماره ۶۰۷ تهران در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۶.

مبالغ فوق بصورت نقدی به حساب فروشنده به شماره ۱-۳۶۴۰۸۵۰-۸۲۸-۱۰۱ بانک اقتصاد نوین واریز گردد.

#### ماده ۴- شرایط معامله

۱. اسقاط کافه اختیارات ولوغبین فاحش و افحش از طرفین متعاملین بعمل آمد و صیغه عقد بیع ایجابا و قبولا جاری گردید.

۲. پرداخت کلیه هزینه‌های مصرفی و متعلق به مورد معامله از قبیل هزینه‌های آب، برق، گاز و تلفن تا زمان تحویل مورد معامله برعهده فروشنندگان است.

۳. طرفین متعهد گردیدند در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۶ جهت تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی شماره ۶۰۷ حاضر شوند. فروشنده مکلف است کلیه اسناد و مدارک لازم را جهت تنظیم سند رسمی در موعد مقرر فراهم و آماده نموده و ضمن پرداخت هزینه‌های آن، مدارک یاد شده را جهت تنظیم سند به دفترخانه ارائه دهد. در صورت حاضر نشدن مدارک، با توافق طرفین تاریخ مذکور به مدت یک هفته قابل تمدید است.

۴. پرداخت کلیه هزینه‌های قانونی مربوط به مورد معامله از قبیل مالیات، عوارض شهرداری شامل پسماند، نوسازی، کسب و پیشه، بدهی‌های تأمین اجتماعی و غیره تا روز انتقال رسمی برعهده فروشنده است و فروشنده مکلف است ضمن پرداخت هزینه‌های قانونی، مفاسد حساب‌های لازم را اخذ و ارائه نماید. پرداخت هزینه‌های تنظیم سند رسمی (حق الثبت و حق التحریر) بالمناصفه بعهده طرفین است.

۵. فروشنندگان با امضاء این مبیعه نامه اقرار و اعلام می‌کند که :

ا. ممنوع معامله نبوده و مورد معامله بازداشت نمی‌باشد و عین و منافع آن تماماً متعلق به فروشنده است و با امضای این مبیعه نامه تماماً به خریدار منتقل می‌شود.

ب. اشخاص ثالث تحت هیچ عنوانی در منافع و عین مورد معامله دارای حقی نیستند.

ت. مورد معامله طبق استعلام شهرداری در تاریخ تنظیم سند در دفترخانه که به تأیید خریدار رسیده است در هیچ یک از طرح‌های شهرداری یا سایر ادارات و نهادهای عمومی، دولتی واقع نیست.

ث. نسبت به مورد معامله هیچ دعوی جاری حقوقی و کیفری در هیچ یک از مراجع ذیصلاح قضایی مطرح نیست.

ج. نهادها و سازمان‌های متولی امور املاک مانند ستاد اجرایی فرمان امام، بنیاد مستضعفان، اداره اوقاف نسبت به ملک ادعایی نداشته و ملک مورد معامله مشمول هیچ یک از عناوین مربوط به نهادهای یاد شده (وقفی، مصادره

ای یا تحت سرپرستی) نیست.

ح. ضامن کشف فساد در عین و منافع مورد معامله (مستحق للغير درآمدن) است.



همکاران  
سیستم

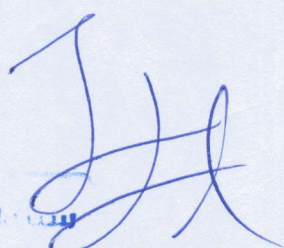
شماره ثبت: ۷۶۴۹۶ سهام عام



2



سیستم همکاران آسیا  
شماره ثبت: ۴۸۱۳۴ سهام عام



## ماده ۵- حل و فصل اختلاف

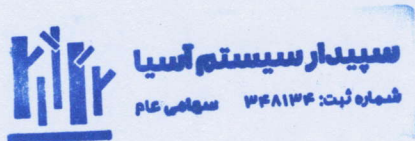
در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر و یا اجرای هر یک از مواد و شروط این قرارداد و یا تعیین تکلیف نسبت به موارد مسکوت، موضوع از طریق داور منتخب هیئت مدیره شرکت مدیریت سرمایه‌گذاری آینده نگر دانا (سهامی خاص) به شماره ثبت ۴۰۷۵۳۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۵۸۱۵۴۶ حل و فصل خواهد شد. رای صادره از مرجع داوری برای طرفین قطعی و لازم الاجراست.

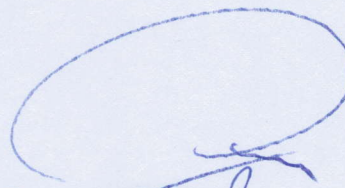
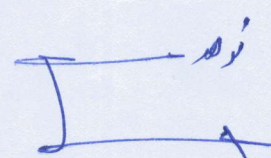
تبصره ۱: طرفین توافق نمودند که رای داوری از طریق ارسال اظهارنامه یا با پست سفارشی به نشانی‌های مندرج در این توافقنامه به طرفین ابلاغ شود.

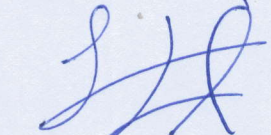
## ماده ۶- اقامتگاه طرفین

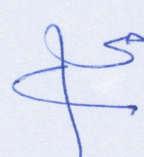
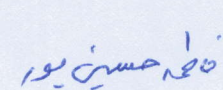
اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه قرارداد نوشته شده است. چنانچه یکی از طرفین، اقامتگاه قانونی خود را تغییر دهد باید نشانی خود را حداکثر یک هفته پس از تغییر به صورت کتبی به طرف دیگر اطلاع دهد تا زمانی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است، کلیه مکاتبات اداری، اجرایی و اوراق قضایی به نشانی قبلی ارسال می‌شود و ابلاغ شده تلقی می‌گردد.


این قرارداد در ۶ ماده و ۱ تبصره و در دو نسخه متحد‌المتن تنظیم و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۱/۲۶ بین طرفین امضاء شد. و پس از امضاء در حکم واحد است.



خریدار:  

فروشنده: 

شاهد ۱:  

شاهد ۲: 



## مبايعه نامه

### ماده ۱- طرفین قرارداد

فروشنده: شرکت سپیدار سیستم آسیا (سهامی عام) با شماره ثبت ۳۴۸۱۳۴ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۹۱۴۵۷۶ به آدرس تهران، میدان ونک، خیابان عطار، پلاک ۲۰، کد پستی ۱۹۹۴۷۵۴۷۵۱، با نمایندگی آقایان محسن طلائی (مدیرعامل) و احمد اصلاح (نایب رئیس هیئت مدیره)

خریدار: شرکت همکاران سیستم (سهامی عام) با شماره ثبت ۷۶۳۹۶، شناسه ملی ۱۰۱۰۱۲۱۲۷۰۱ به نشانی تهران، خیابان ولیعصر، بالاتر از میدان ونک، خیابان عطار، پلاک ۸، کدپستی ۱۹۹۴۶۴۳۵۱۵ با نمایندگی آقایان فرید فولادی (رئیس هیئت مدیره) و محمد عزیزاللهی (مدیرعامل)

### ماده ۲- مورد معامله

چهار باب آپارتمان به مشخصات ذیل واقع در خیابان ونک، بالاتر از خیابان شیراز، پلاک ۷۳:

۱. آپارتمان شمال غربی به پلاک ثبتی ۷۰/۴۴۹۸۳ طبق سند مالکیت تک برگگی با شماره سریال ۲۶۲۶۹۸ سری الف

مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۲۱: شش دانگ عرصه و اعیان یک باب واحد اداری (وضعیت خاص طلق) به شماره ۴۴۹۸۳ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه ۳ تفکیکی مفروز و مجزا شده از ۹۶۲ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۸۷.۹۲ مترمربع واقع در سمت شمال غربی، بانضمام انباری اداری قطعه ۲۴ تفکیکی به مساحت ۴.۳۴ متر مربع در سمت جنوبی زیرزمین سه؛ بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۵۳ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه، بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۵۲ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه.

۲. آپارتمان شمال شرقی طبقه اول به پلاک ثبتی ۷۰/۴۴۹۸۴ طبق سند مالکیت تک برگگی با شماره سریال ۲۶۲۷۱۹ سری

الف مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۲۱: شش دانگ عرصه و اعیان یک باب واحد اداری (وضعیت خاص طلق) به شماره ۴۴۹۸۴ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه ۴ تفکیکی مفروز و مجزا شده از ۹۶۲ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۱۲۵.۶۲ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی، طبقه یک، بانضمام انباری اداری قطعه ۲۳ تفکیکی به مساحت ۴.۳۴ متر مربع در سمت جنوبی زیرزمین سه؛ بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۵۱ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه، بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۵۰ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه.

۳. آپارتمان جنوب شرقی، طبقه اول، به پلاک ثبتی ۷۰/۴۴۹۸۵ طبق سند مالکیت تک برگگی با شماره سریال ۲۶۲۷۰۷

سری الف ۹۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۲۱: شش دانگ عرصه و اعیان یک باب واحد اداری (وضعیت خاص طلق) به شماره ۴۴۹۸۵ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه ۵ تفکیکی مفروز و مجزا شده از ۹۶۲ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک



همکاران  
سیستم

شماره ثبت: ۷۶۳۹۶ سهامی عام

1



سپیدار سیستم آسیا

شماره ثبت: ۳۴۸۱۳۴ سهامی عام

Handwritten signature

Handwritten signature

شمیران استان تهران به مساحت ۱۵۴.۴۸ مترمربع واقع در سمت جنوب شرقی طبقه ۱ که دو متر آن بالکن است، بانضمام انباری اداری قطعه ۲۲ تفکیکی به مساحت ۴.۳۴ متر مربع در سمت جنوبی زیرزمین سه؛ بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۴۹ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه، بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۴۸ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه.

۴. آپارتمان جنوب غربی، به پلاک ثبتی ۷۰/۴۴۹۸۶ طبق سند مالکیت تک برگی با شماره سریال ۲۶۲۷۲۰ سری الف ۹۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۲۱ : شش دانگ عرصه و اعیان یک باب واحد اداری (وضعیت خاص طلق) به شماره ۴۴۹۸۶ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه ۶ تفکیکی مفروز و مجزا شده از ۹۶۲ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۱۱۹.۱۳ مترمربع واقع در سمت جنوب غربی طبقه یک که ۱.۹۸ مترمربع آن بالکن است، بانضمام انباری اداری قطعه ۲۱ تفکیکی به مساحت ۴.۳۴ متر مربع در سمت جنوب زیرزمین سه؛ بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۴۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه، بانضمام پارکینگ اداری قطعه ۴۶ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین سه.

#### ماده ۳- بهای مورد معامله

بهای معامله طبق گزارش هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه ساختمان به شماره ۳/۴۶۶ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۲ جمعا به میزان ۱,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد و هفتاد و یک میلیارد تومان می باشد که مورد موافقت طرفین قرار گرفت و به نحو ذیل در وجه فروشنده پرداخت می گردد:

أ. ۷۰ درصد مبلغ معادل ۱,۱۹۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یکصد و نوزده میلیارد و هفتصد میلیون تومان) هم زمان با امضاء این مبایعه نامه و تحویل ملک.

ب. ۳۰ درصد مبلغ معادل ۵۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (پنجاه و یک میلیارد و سیصد میلیون تومان) هم زمان با تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه شماره ۶۰۷ تهران در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۶.

پرداخت های فوق بصورت نقدی به شماره حساب فروشنده به شماره ۱-۰۸۵۰۸۵۰۳۶۴-۸۲۸-۱۰۱ بانک اقتصاد نوین واریز گردد.

#### ماده ۴- شرایط معامله

۱. اسقاط کافه خیارات ولوغبین فاحش و افحش از طرفین متعاملین بعمل آمد و صیغه عقد بیع ایجابا و قبولا جاری گردید.

۲. پرداخت کلیه هزینه های مصرفی و متعلق به مورد معامله از قبیل هزینه های آب، برق، گاز و تلفن تا زمان تحویل مورد معامله برعهده فروشنده است.

۳. طرفین متعهد گردیدند در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۶ جهت تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی شماره ۶۰۷ حاضر شوند. فروشنده مکلف است کلیه اسناد و مدارک لازم را جهت تنظیم سند رسمی در موعد مقرر فراهم و آماده نموده و



همکاران  
سیستم

شماره ثبت: ۲۶۳۹۹ شماره امن: ۱۶۴

2



سپیدار سیستم آسیا  
شماره ثبت: ۳۴۸۱۳۴ سهامی عام

فرهنگ

فرهنگ

ضمن پرداخت هزینه‌های آن، مدارک یاد شده را جهت تنظیم سند به دفترخانه ارائه دهد. در صورت حاضر نشدن مدارک، با توافق طرفین تاریخ مذکور به مدت یک هفته قابل تمدید است.

۴. پرداخت کلیه هزینه‌های قانونی مربوط به مورد معامله از قبیل مالیات، عوارض شهرداری شامل پسماند، نوسازی، کسب و پیشه، بدهی‌های تأمین اجتماعی و غیره تا روز انتقال رسمی برعهده فروشنده است و فروشنده مکلف است ضمن پرداخت هزینه‌های قانونی، مفاسد حساب‌های لازم را اخذ و ارائه نماید. پرداخت هزینه‌های تنظیم سند رسمی (حق الثبت و حق التحریر) بالمناصفه بعهده طرفین است.

۵. فروشنندگان با امضاء این مبایعه نامه اقرار و اعلام می‌کند که:

أ. ممنوع معامله نبوده و مورد معامله بازداشت نمی‌باشد و عین و منافع آن تماماً متعلق به فروشنده است و با امضای این مبایعه نامه تماماً به خریدار منتقل می‌شود.

ب. اشخاص ثالث تحت هیچ عنوانی در منافع و عین مورد معامله دارای حقی نیستند.

ت. مورد معامله طبق استعلام شهرداری در تاریخ تنظیم سند در دفترخانه که به تأیید خریدار رسیده است در هیچ یک از طرح‌های شهرداری یا سایر ادارات و نهادهای عمومی، دولتی واقع نیست.

ث. نسبت به مورد معامله هیچ دعوی جاری حقوقی و کیفری در هیچ یک از مراجع ذیصلاح قضایی مطرح نیست.

ج. نهادها و سازمان‌های متولی امور املاک مانند ستاد اجرایی فرمان امام، بنیاد مستضعفان، اداره اوقاف نسبت به ملک ادعایی نداشته و ملک مورد معامله مشمول هیچ یک از عناوین مربوط به نهادهای یاد شده (وقفی، مصادره ای یا تحت سرپرستی) نیست.

ح. ضامن کشف فساد در عین و منافع مورد معامله (مستحق للغير درآمدن) است.

خ. کاربری ملک مورد معامله اداری است و تغییر کاربری و تثبیت کاربری اداری با رعایت قوانین و مقررات و با پرداخت تمامی حقوق و عوارض و مالیاتهای قانونی انجام شده است.

#### ماده ۵- حل و فصل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر و یا اجرای هر یک از مواد و شروط این قرارداد و یا تعیین تکلیف نسبت به موارد مسکوت، موضوع از طریق داور منتخب هیئت مدیره شرکت مدیریت سرمایه‌گذاری آینده نگر دانا (سهامی خاص) به شماره ثبت ۴۰۷۵۳۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۵۸۱۵۴۶ حل و فصل خواهد شد. رای صادره از مرجع داوری برای طرفین قطعی و لازم الاجراست.

تبصره ۱: طرفین توافق نمودند که رای داوری از طریق ارسال اظهارنامه یا با پست سفارشی به نشانی‌های مندرج در این توافقنامه به طرفین ابلاغ شود.



همکاران  
سیستم

شماره ثبت: ۷۷۳۹۶ سهامی عام



سپیدار سیستم آسیا  
شماره ثبت: ۳۴۸۱۳۴ سهامی عام

ماده ۶- اقامتگاه طرفین

اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه قرارداد نوشته شده است. چنانچه یکی از طرفین، اقامتگاه قانونی خود را تغییر دهد باید نشانی خود را حداکثر یک هفته پس از تغییر به صورت کتبی به طرف دیگر اطلاع دهد تا زمانی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است، کلیه مکاتبات اداری، اجرایی و اوراق قضایی به نشانی قبلی ارسال می‌شود و ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

این قرارداد در ۶ ماده و ۱ تبصره و در دو نسخه متحد المتن تنظیم و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۱/۲۶ بین طرفین امضاء شد. و پس از امضاء در حکم واحد است.



سپیدار سیستم آسیا  
شماره ثبت: ۳۴۸۱۳۴ سهامی عام

فولاد

خریدار:

فروشنده:

شاهد ۱: فاطمه حسینی پور می

شاهد ۲: علی بهجالی



همکاران  
سیستم

شماره ثبت: ۷۶۳۹۶ سهامی عام