



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش خالص ارزش دارایی‌ها

دوره شش‌ماهه‌ی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

در چارچوب بند ۱۳ ماده‌ی ۳۷ اساسنامه صندوق، به پیوست گزارش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به دو روش بهای تمام شده و ارزش روز (بر اساس گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی) برای دوره شش‌ماهه‌ی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ تقدیم می‌شود.

شماره صفحه

۲

• صورت خالص دارایی‌ها

اطلاعات مالی پیوست طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات تهیه شده و در تاریخ ۸ مرداد ۱۴۰۳ به تأیید اعضای مدیرصندوق و متولی رسیده‌است.

امضا

نام نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

بابک جهان‌آرا
محمدرضا مدیری
فرهود صابری سرایی
لیلا صفاتی

گروه مالی دانایان

مدیر صندوق

مؤسسه حسابرسی رهیافت و
همکاران

متولی



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

صفحه ۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasa-
dra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دوزنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش خالص ارزش دارایی‌ها

دوره شش‌ماهه‌ی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
ارزش روز	بهای تمام شده	
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹	سایر دارایی‌ها
۱,۰۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	املاک و مستغلات نگه‌داری شده برای فروش
۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	حساب‌های دریافتنی
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	موجودی نقد
۱,۸۱۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	جمع بدهی‌ها
۱,۷۹۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	خالص دارایی‌ها
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحد سرمایه‌گذاری
۱۱,۹۸۵	۱۱,۶۵۲	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

۱۳

مهر و امضاء مدیر عامل
شماره ثبت ۵۸۹





جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

رئیس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

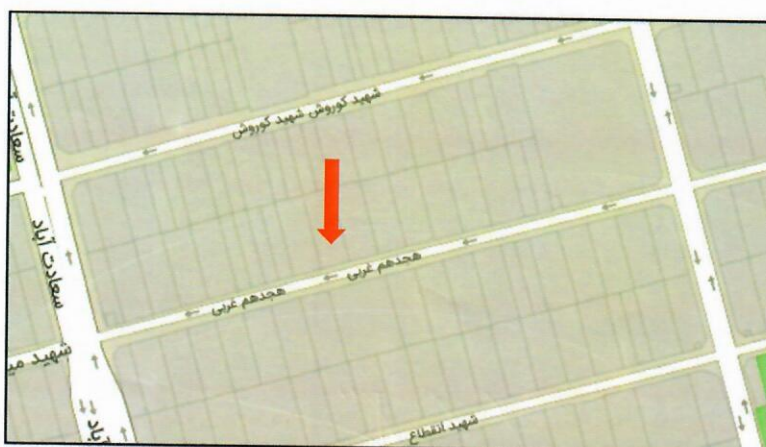
موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی ملک صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای - آپارتمان سعادت‌آباد

با سلام و احترام

بازگشت به رونوشت نامه‌های شماره ۰۳۲۱۰۳۰۴۰۰۱۰۲۶۲۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۳ و شماره ۰۳۲۱۰۳۰۴۰۰۱۰۳۰۹۷ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶، خطاب به صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، معطوف به درخواست کارشناسی شماره ۱۴۰۳/الف/۶۵۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۰ صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، موضوع ارزیابی و تعیین عمر اقتصادی دارایی‌های غیرمنقول مدنظر صندوق، اینجانبان هیأت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محل مورد تعرفه و اخذ تصاویر اسناد و مدارک ابرازی و بررسی‌های میدانی، گزارش به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

نشانی ملک: تهران، سعادت‌آباد، بین خیابان علامه شمالی و بولوار سعادت‌آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک

۲۵، واحد طبقه سوم.





مشخصات ثبتی و گواهی پایان کار

۱- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۶۵۸۵۳۳ سری ۱۴۰۱/ه صادره در مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۳، ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۳۰۴٫۹ مترمربع، واقع در طبقه سوم که ۲۶٫۱۳ مترمربع آن بالکن است در دو قسمت، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۲۰ تفکیکی به مساحت ۱۰٫۶ مترمربع واقع در شرقی زیرزمین ۲ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۱ تفکیکی به مساحت ۱۱٫۲۵ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۲ تفکیکی به مساحت ۱۱٫۲۵ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳ (مجموعاً ۳ عدد پارکینگ) و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۱ تفکیکی به مساحت ۵٫۹۱ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که به نام شرکت املاک و مستغلات نیک‌رای ثبت و صادر گردیده است. با این توضیح که عرصه ملک زمین طلق به پلاک ۱۵۷ فرعی از ۷۲ اصلی بخش ۱۱ ناحیه ۲ به مساحت ۱۰۰۰ مترمربع که مطابق صورتمجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۴۸۰۰۰۱۱۴۵۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۶ ر ۱۴۰۱/۱۰/۱۴ اجرای مقررات گردیده است. مستند مالکیت، سند انتقال قطعی شماره ۲۵۷۸۴ مورخ ۱۴۰۲-۱۲-۲۰ توسط دفترخانه اسناد رسمی ۱۰۰۲ شهر تهران استان تهران ذکر شده است.

ضمناً بر پایه بازدید و شرح حدود مندرج در پشت سند مالکیت، ملک دارای تراس (غیرمسقف) مشاعی نیز می‌باشد که دسترسی و استفاده از آن صرفاً برای واحد مورد نظر ممکن می‌باشد.

۲- مطابق تصویر گواهی ساختمان ابرازی، ملک دارای گواهی پایان کار ساختمانی به شماره گواهی ۲۲۱۷۵۶۲۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۳ از شهرداری منطقه ۲ تهران می‌باشد.



بهن نزع کار
کارشناس رسمی دادگستری
روشنه و ساختمان و نقشه برداری



و آلومینیوم کرتین وال است.

طبقات اول تا یازدهم به صورت تک واحدی بوده و فضای بام به صورت روف گاردن دارای تعدادی فلاور باکس و یک سرویس بهداشتی و فضایی جهت باربیکیو می باشد. آسانسورها دارای یک توقف در تراز بام می باشد و لذا اتاق آسانسور در بالای خرپشته احداث گردیده است. در پشت بام یک فضای موتورخانه و محل استقرار چیلرها و صاعقه گیر تعبیه شده است. در زیر حیاط ساختمان، یک اتاق احداث شده که محل استقرار ژنراتور اضطراری است.

واحد مورد کارشناسی در طبقه سوم قرار گرفته و دارای یک سالن پذیرایی با ارتفاع مفید حدود ۳/۱ متر و یک نشیمن خصوصی و چهار اتاق خواب (دو عدد از خوابها به صورت مستر دارای حمام و توالت فرنگی وال هنگ و اتاقها فاقد کمدبندی)، یک فضای آشپزخانه (فاقد کابینت) و یک سرویس توالت فرنگی و روشویی مهمان در محل ورودی واحد و یک حمام مشترک در فضای مجاور اتاقهای خواب است. پوشش کف پذیرایی نشیمن و آشپزخانه سنگ دهبید اسلب با ابعاد ۱۷۰×۱۷۰ سانتیمتر و کف اتاق خوابها از سنگ دهبید و دیوارها گچ و نقاشی می باشد. واحدها دارای سیستم هوشمند ساختمان با برند TIS با قابلیت کنترل روشنایی، تهویه، ایمنی و پردهها است. دربهای سرویس و اتاقها که حسب اظهار پای کار بوده و جهت تغییر رنگ آنها نصب نشده است. دریچه زیر فن کوئل های سقفی هم نصب نشده بود.







حدود و شرایط کارشناسی:

- ۱- نظریه حاضر صرفاً در چارچوب درخواستی جهت موضوع مندرج در درخواست کارشناسی بوده و قابل بهره‌برداری در مراجع قضایی و غیره نیست.
- ۲- چنانچه پس از تحریر این نظریه، مدارک، مستندات و اطلاعات مستند قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه‌گیری حاصله مؤثر باشد، مسئولیتی متوجه کارشناسان نبوده و رسیدگی به آن‌ها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده است.
- ۳- نظریه حاضر فارغ از اظهارنظر در خصوص صحت و سقم اظهارات و اصالت مدارک صورت گرفته و بررسی این موارد خارج از صلاحیت کارشناسی اینجانبان تهیه شده و مسئولیت ناشی از هر گونه جعل و مخدوش بودن یا نابرابری تصاویر مدارک ابرازی با نسخ اصلی، متوجه ارائه‌کننده اسناد، مدارک و دلایل می‌باشد.
- ۴- با توجه به نوسانات شدید قیمت‌ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت‌ها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی‌الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت‌ها تابع شرایط روز می‌باشد، قطعاً هرشوک مرتبط با بازار در آینده دور و نزدیک بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده مؤثر بوده و انتظار تغییر قیمت کاملاً اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. لذا با توجه به توضیحات فوق ارزیابی انجام شده بر اساس شرایط حاکم بر بازار و ارزش روز املاک در منطقه استقرار ملک پیشنهاد گردیده است.
- ۵- ضروری است وضعیت ثبتی پلاکهای معرفی شده از اداره ثبت استعلام گردد.



نظریه کارشناسی

با توجه به موقعیت زمانی و مکانی عرصه و اعیان ملک و وضعیت کمی و کیفی آن با در نظر گرفتن اهم جهات مؤثر در تعیین ارزش روز آن طبق مطالب گزارش و وضعیت حاکم بر بازار ملک، فارغ از وجود معارض، بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و منع معاملاتی، بدون احراز مالکیت و انتساب به اشخاص حقیقی و حقوقی و صحت مدارک ابرازی و اظهارات که احراز این موارد خارج از صلاحیت کارشناسان راه و ساختمان می‌باشد، به نظر اینجانبان ارزش روز شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان ... با مشخصات فوق الذکر (نشانی تهران، سعادت آباد، بین خیابان علامه شمالی و بولوار سعادت آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، واحد طبقه سوم با پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۳۰۴۹ مترمربع، واقع در طبقه سوم به انضمام انباری و پارکینگهای مربوطه و کاربری مسکونی با کدپستی ۱۹۹۷۹۸۷۷۶۴) و در حالت تخلیه و در وضع موجود (فاقد کابینت و تجهیزات آشپزخانه و کمدبندی اتاقها) و بدون لحاظ هر گونه بدهی احتمالی (مانند وام بانکی و غیره) و در صورت عدم هرگونه منع جهت نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی، ۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (هشتاد و دو میلیارد تومان) ارزیابی می‌گردد.

ضمناً با توجه به نوساز بودن بنا و کیفیت اجرا و مصالح بکار رفته عمر باقیمانده مستحقات مورد ارزیابی در صورت نگهداری مناسب و در شرایط عادی و عدم وقوع حوادث غیر مترقبه، حدود ۵۰ سال تخمین زده می‌شود.

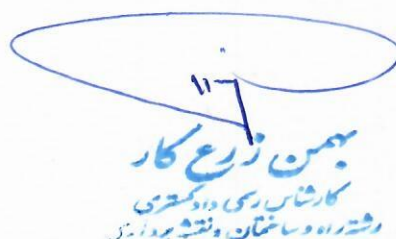
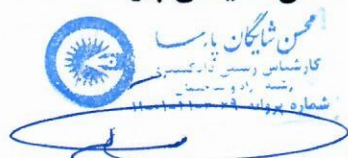
با تقدیم مراتب احترام

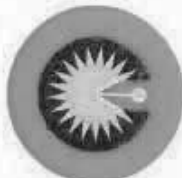
هیات کارشناسان رسمی دادگستری

بهمن زرع کار

سهراب رضانواز قشلاق

محسن شایگان پارسا





جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

رئیس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: گزارش کارشناسی - شرکت صندوق سرمایه گذاری نیک رای - ارزیابی آپارتمان امیرآباد

با سلام

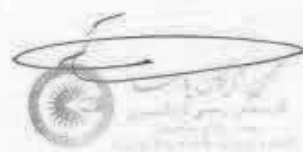
احتراما، عطف به رونوشت نامه شماره ۲۶۳۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۵ خطاب به مدیریت محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای، موضوع ارزیابی و تعیین عمر اقتصادی دارایی های غیرمنقول مدنظر صندوق مذکور، اینجانبان هیأت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محل مورد تعرفه به نشانی تهران، امیرآباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸ واحد دوم (طبقه اول سمت جنوبی) و اخذ تصاویر اسناد و مدارک ابرازی و بررسی های میدانی، گزارش به شرح ذیل تقدیم حضور می گردد:



موقعیت و نمای ملک



محمدرضا امیدعلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته اراضی و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۹۶-۴۱-۱۱۰۰۱

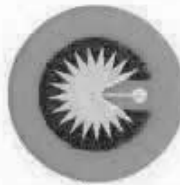


محسن شایگان پارسا

محمدرضا امیدعلی

عباس خزاعی

میات کارشناسان رسمی دادگستری



کمیسیون ملی کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۲ از ۶

الف) مستندات و مدارک ابرازی:

۱- تصویر سند تک برگی به شماره چایی ۱۶۶۴۵۴ سری ۱۴۰۱/الف صادره مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲، که بموجب آن شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی مفروز و مجزی از ۴۵۰۰ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۲ تفکیکی واقع در بخش ۳ ثبتی تهران به مساحت ۱۴۰/۵۵ مترمربع واقع در سمت جنوبی طبقه اول که ۱/۶۷ مترمربع آن بالکن و ۲/۶۷ مترمربع آن جاگلدانی در دو قسمت است، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۰ تفکیکی به مساحت ۱۰/۶ مترمربع واقع در جنوب شرقی زیرزمین و پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت ۱۲/۰۲ مترمربع واقع در سمت مرکزی همکف و انباری مسکونی قطعه ۸ تفکیکی به مساحت ۳/۵۴ مترمربع واقع در سمت غرب زیرزمین، بنام شرکت مدیریت سرمایه ساخت نیک رای ثبت و سند صادر گردیده است. شش دانگ مورد ثبت ذیل تقسیم نامه شماره ۱۳۶۴۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ در دفترخانه ۱۵۵ تهران به مالک فوق منتقل گردیده است. آپارتمان مزبور دارای صورت مجلس تفکیکی آپارتمانی به شماره رایانه ۱۹۹۰۰۰۴۹۰۱۰۱۲۰۴۰۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ می باشد.

۲- تصویر گواهی پایان کار ساختمانی شماره ۶۲۱۲۱۶۶۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ صادره از شهرداری منطقه ۶ تهران مربوط به ساختمان موصوف که بموجب آن ۱۸۱۸/۶۱ مترمربع بنا در ۷ طبقه (مشمول بر ۱۰ باب انباری و ۷ قطعه پارکینگ مسکونی عادی و ۲ قطعه پارکینگ مزاحم در زیرزمین، ۶ قطعه پارکینگ مسکونی و یک سرویس بهداشتی و یک لابی در همکف و ۵ طبقه دو واحدی روی همکف جمعاً ۱۰ واحد مسکونی به همراه راه پله و سایر مشترکات و مشاعات) با اسکلت بتن آرمه در زمینی به مساحت ۲۸۶/۵۷ مترمربع گواهی گردیده است.

ب) شرح بازدید:

آپارتمان موضوع کارشناسی در سمت جنوبی طبقه اول از ساختمانی با موقعیت جنوبی (گذر شمالی ۱۲ متری) در آدرس و کروکی صدر اشاره واقع گردیده است. نمای ساختمان بصورت ترکیبی مدرن بصورت نوساز می باشد. واحد موصوف در زمان بازدید بصورت کلید نخورده بوده، ساختمان مجهز به یک دستگاه آسانسور با ۸ ایستگاه می باشد. سیستم گرمایشی و سرمایشی آن داکت اسپلیت و هواساز با پکیج گازی می باشد. مشاعات ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفاء حریق و داخل واحدها مجهز به سامانه اعلام حریق می باشد. ملک دارای انشعابات آب و برق و گاز است. کل ساختمان دارای ۷ طبقه بنا به



شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۳ از ۶



کمیته ملی استاندارد و کف سازی تهران

محسن شایگان پارسا

محمد رضا امید علی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

زیرزمین ساختمان با کاربری پارکینگ و انباری و قسمتی از آن در تراز پایتزر، به صورت سامانه تاسیسات آتش نشانی و مخازن و پمپهای تامین فشار آب می باشد. طبقه همکف نیز بصورت پارکینگ و لابی است. پوشش کف و بدنه زیرزمین و همکف سنگ و دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار می باشد. طبقات اول تا پنجم هر طبقه دو واحد در سمت شمال و جنوب و فضای بام به شکل روف گاردن همراه با تعدادی فلاور باکس و یک سرویس بهداشتی و سینک ظرفشویی می باشد. آسانسور دارای یک توقف در تراز بام بوده و لذا اتاقک آسانسور در بالای خریشته احداث گردیده است.

واحد موصوف دارای یک سالن پذیرایی و سه اتاق خواب (یکی از خوابها بصورت مستر دارای حمام و توالت فرنگی)، یک فضای آشپزخانه (فاقد کابینت) و یک سرویس توالت شرقی در محل ورودی واحد (فاقد روشویی) و یک حمام در فضای مجاور اتاقهای خواب است. پوشش کف پذیرایی سنگ مرمریت و کف اتاقها موزائیک و دیوارها گچ و نقاشی می باشد.



شماره پروانه: ۵۵۲۵۹۱-۴۱-۱۱



محمد رضا امید علی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته آزاد و ساختمان
شماره پروانه: ۵۵۱۹۵-۴۱-۱۱



محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته آزاد و ساختمان
شماره پروانه: ۵۵۱۹۵-۴۱-۱۱

شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۴ از ۶



کانون مهندسان رسمی و مهندسان عمران

محسن شایگان پارسا

محمدرضا امیدعلی

عباس خزاعی

حیات کارشناسان رسمی دادگستری



محمدرضا امیدعلی

کارشناس رسمی دادگستری
در رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۹۶-۲۱-۱۱۰۰۱



کانون مهندسان رسمی و مهندسان عمران
شماره پروانه: ۵۵۴۳-۶۱-۱۱۰۰۱

مهر و امضاء
مهندس محسن شایگان پارسا
مهندس محمدرضا امیدعلی
مهندس عباس خزاعی

محسن شایگان پارسا

محمدرضا امیدعلی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



کمیسیون تخصصی ریاست محترم هیات کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۵ از ۶

ج) حدود رسیدگی:

۱- چنانچه بعد از تنظیم این گزارش و ارائه نظریه کارشناسی، مدارک و مستندات و اطلاعات جدید متکی به اسناد قابل قبول دیگری 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 میباشد که در صورت لزوم و پس از اجرای تشریفات قانونی، قابل بررسی و اظهار نظر مجدد و ارائه گزارش تکمیلی خواهد بود.

۲- بررسی و ارزیابی انجام شده و نظریه کارشناسی بر اساس مدارک ابرازی و با فرض صحت و اصالت مدارک و سند ابرازی بوده و مسئولیت هرگونه ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی و انکار و تردید به دلایل و اسناد و مدارک ارائه شده متوجه ارائه کننده اسناد و مدارک و دلایل است و با توجه به محدودیت صلاحیت رسیدگی، کارشناس در این مورد مبرا از مسئولیت می باشد.

۳- با توجه به رکود حاکم بر بازار ملک و نوسانات شدید قیمت ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت ها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمتها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هرشوکت مرتبط با بازار در آینده دور و نزدیک بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده موثر بوده و انتظار تغییر قیمت کاملاً اجتناب ناپذیر خواهد بود. لذا با توجه به توضیحات فوق ارزیابی انجام شده بر اساس شرایط حاکم بر بازار و ارزش روز املاک در منطقه استقرار ملک پیشنهاد گردیده است. لذا هیات کارشناسی در قبال نوسانات آتی بازار ملک اعم از افزایش یا کاهش قیمت و یا مدارک جدید تاثیر گذار در نظریه کارشناسی مسئولیتی ندارد.

۴- نظریه حاضر صرفاً در چارچوب درخواست کارشناسی پرونده حاضر تنظیم شده و قابل بهره برداری در مراجع قضایی و غیرقضایی نیست.

۵- در صورتیکه هریک از موارد فوق الذکر برقرار نباشد، گزارش حاضر مستلزم بازبینی می باشد.

د) نظریه کارشناسی:

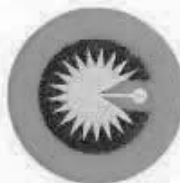
با توجه به توضیحات و بازدید بشرح فوق و با توجه به حدود رسیدگی و کارشناسی و بررسیهای به عمل آمده و مشخصات ملک و موقعیت زمانی و مکانی، مساحت، قدمت، کاربری، نوع مصالح مصرفی و وضعیت موجود آن و فارغ از موانع ثبتی و حقوقی مترتب بر ملک و عدم واگذاری منافع آن به غیر و فارغ از احراز مالکیت نسبت به عرصه و اعیان و بدون احتساب

شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۶ از ۶



کتابخانه ملی و اسنادخانه ایران

محسن شایگان پارسا

محمد رضا امیدعلی

عباس خزاعی

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

هرگونه دیون یا بدهی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، در صورت بلا معارض بودن و نداشتن منع قانونی و قابلیت انتقال در دفترخانه، ارزش ششدهانگ عرصه و اعیان آپارتمان واقع در طبقه اول جنوبی (به پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی)

مبلغ **۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل بیست و دو میلیارد و پانصد میلیون تومان)** برآورد می گردد.

با توجه به نوساز بودن بنا و کیفیت اجرا و مصالح بکار رفته عمر اقتصادی این واحد حداقل ۴۰ سال برآورد می گردد.

باتشکر

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

عباس خزاعی
کتابخانه ملی و اسنادخانه ایران
دفتر تخصصی اسناد و کتابخانه ملی
شماره: ۰۲۱-۸۰۹۶۰۸۰۹۶
۱۱-۰۱-۲۱-۰۲۱-۰۲۱-۰۲۱

محمد رضا امیدعلی

محمد رضا امیدعلی
کتابخانه ملی و اسنادخانه ایران
دفتر تخصصی اسناد و کتابخانه ملی
شماره: ۰۲۱-۸۰۹۶۰۸۰۹۶
۱۱-۰۱-۲۱-۰۲۱-۰۲۱

محسن شایگان پارسا

محسن شایگان پارسا