



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش خالص ارزش دارایی ها

به تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
ارزش منصفانه	بهای تمام شده	
ریال	ریال	دارایی ها
۳۰,۴۳۰,۳۸۷	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	سایر دارایی ها
۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	پیش پرداخت ها
۲,۰۷۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک
۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	سایر سرمایه گذاری ها
۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	حساب های دریافتی
۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	موجودی نقد
۲,۶۷۷,۳۵۶,۱۴۴,۳۹۸	۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	حساب های پرداختی به ارکان صندوق
۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	سود تقسیمی پرداختی
۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	حساب های پرداختی تجاری
۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	سایر حساب های پرداختی و ذخایر
۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴	۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴	جمع بدهی ها
۲,۶۵۰,۴۰۰,۲۴۷,۴۷۴	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	خالص دارایی ها
۱۷,۶۶۹	۱۲,۵۹۵	خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری

ارزش منصفانه املاک تحت مالکیت صندوق، به استناد گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۵-۱/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۹ (ساختمان های پلاک ۱۲ و پلاک ۳۲) و گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۵-۰۲/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۱ (ساختمان کردستان) برآورد شده است.

صفحه ۱



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۲۱

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran. Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008 Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳ گدیستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲ تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

گزارش هیئت کارشناسان

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

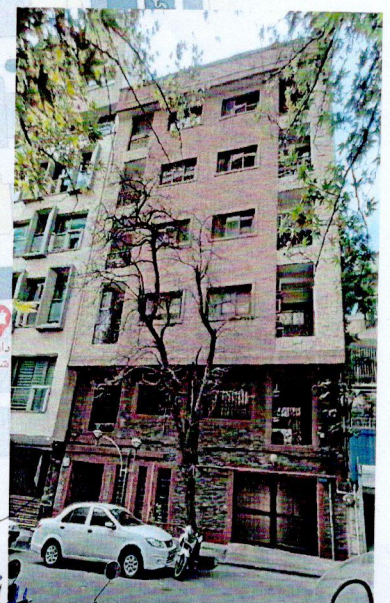
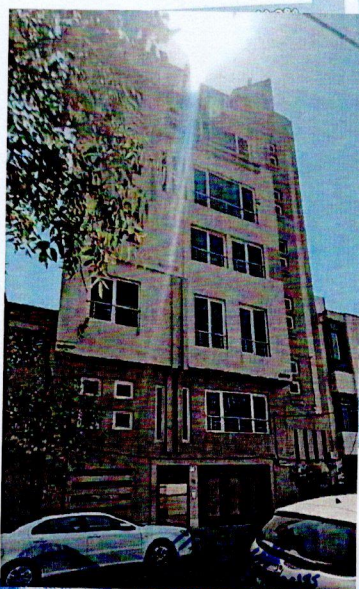
به نام خدا

مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای
موضوع: ارزیابی املاک معرفی شده صندوق (دو واحد آپارتمان اداری)

با سلام

احتراما، عطف به نامه درخواست کارشناسی شماره ۰۵۰۲/الف/۲۳۰۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۳ صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای، با موضوع ارزیابی دارایی های متعلق به آن صندوق، اول؛ به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۶۴۵۰، قطعه ۲ واقع در محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲، طبقه اول جنوبی و دوم؛ به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۵۷۲، قطعه ۱۳ واقع در محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۲، طبقه چهارم، واحد شمالغربی، اعضای این هیئت، پس از مطالعه و بررسی اسناد و مدارک ابرازی با همراهی نماینده محترم شرکت از محل املاک معرفی شامل دو دستگاه آپارتمان اداری بازدید بعمل آورده و بدینوسیله نتیجه بررسی های انجام شده به شرح زیر تقدیم می گردد:

موقعیت ملک: محل استقرار املاک و نمای اصلی آنها



۱- اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۳۰



تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

محمد شریف عسگری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گزارش هیئت کارشناسان

الف- شرح تصاویر مدارک و مستندات ابرازی:

الف-۱: پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی:

۱-۱- برابر تصویر ابرازی سند مالکیت تک برگ به شماره چایی ۵۴۱۱۱۰ سری ۱۴۰۴/۵ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۲، ملک مورد نظر عبارت است از شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۶۴۵۰، قطعه ۲، واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۱۱۳٫۶۳ متر مربع واقع در بخش جنوبی طبقه اول به انضمام انبار مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۲٫۱۸ مترمربع واقع در سمت شمالشرق زیرزمین ۱ و بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت شمالشرق زیرزمین ۱. با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن.

۲-۱- برپایه پایانکار آپارتمانی شماره ۳۲۰۷۰۲۶۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۴ صادره از سوی شهرداری منطقه ۳ تهران کاربری واحد مذکور از مسکونی به اداری تغییر یافته است.

الف-۲: پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی:

۱-۲- برابر تصویر ابرازی سند مالکیت تک برگ به شماره چایی ۶۸۶۲۵۵ سری الف/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴، ملک مورد نظر عبارت است از شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان (وضعیت خاص طلق) به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۵۷۲، قطعه ۱۳، واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۷۹٫۸۹ متر مربع واقع در بخش شمالغرب طبقه چهارم که ۳٫۷۱ مترمربع آن بالکن می باشد. به انضمام پارکینگ قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غرب زیرزمین، شمال پارکینگ قطعه ۸ و بدون انباری. با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن.

۲-۲- برپایه پایانکار آپارتمانی شماره ۳۲۰۶۷۴۶۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ صادره از سوی شهرداری منطقه ۳ تهران کاربری واحد مذکور از مسکونی به اداری است.

ب- توصیف اجمالی املاک بر مبنای بازدید:

ب-۱: پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی:

بر پایه بازدید و اظهارات، ملک مورد نظر به صورت یک واحد آپارتمان سه خوابه با قدمت تقریبی ۱۰ سال در ساختمانی ۷ طبقه (زیرزمین و همکف پارکینگ و انباری و ۵ طبقه فوقانی به صورت دو واحدی) که عرصه ملک مورد نظر ۳۴۸ متر مربع و دارای ابعاد ۱۲ در ۲۹ متر بوده و جنوبی است، قرار دارد. نمای ساختمان ترکیب سنگ تراورتن کرم و نسکافه ای و شیشه است.

واحد به صورت بازسازی شده و سه خوابه با دو عدد سرویس بهداشتی و آبدارخانه تجهیز شده توسط کابینت ام دی اف و تجهیزات سینک و هود است. درب ورودی و دربهای داخلی از جنس MDF روکش دار و پوشش کف آپارتمان از سرامیک ۱۲۰ در ۶۰ روشن و سقف و بدنه رنگ شده است. سیستم سرمایش و گرمایش، داکت اسپیلیت و پکیج



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۶۴۱-۷۸۹۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۶۳۵۲



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۸۰۳۰



تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

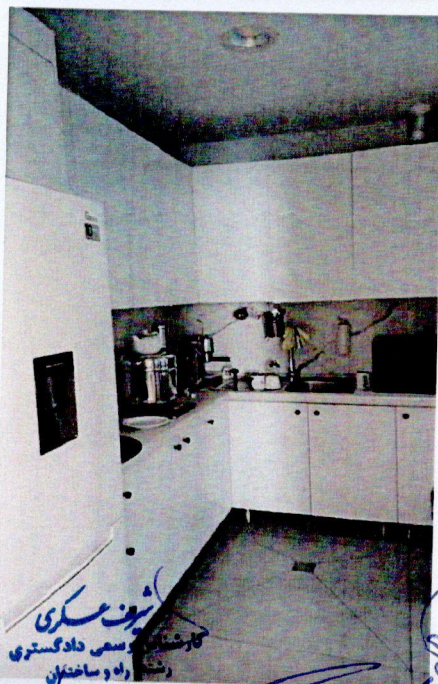
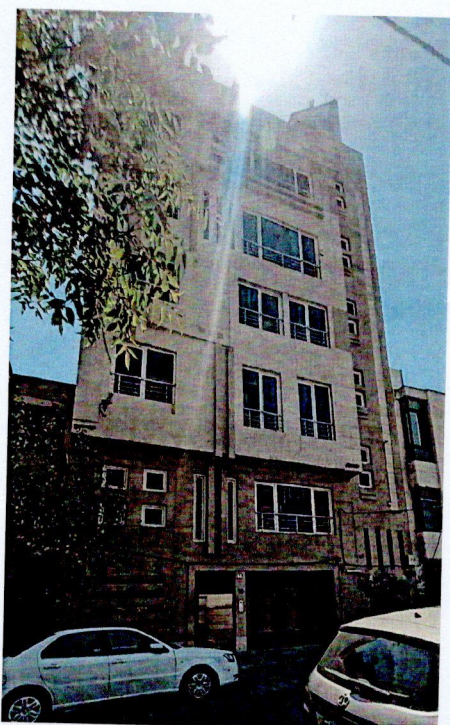
گزارش هیئت کارشناسان

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گازی می باشد. واحد مو صوف دارای انشعاب برق اختصاصی و آب مشترک است. واحد در حال حاضر به صورت اداری در حال بهره برداری است. در زیر تصاویر ساختمان و آپارتمان مورد نظر ارائه شده است.



محمد شریف عسکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۸۹۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۶۳۵۲



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۸۰۳۰



تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

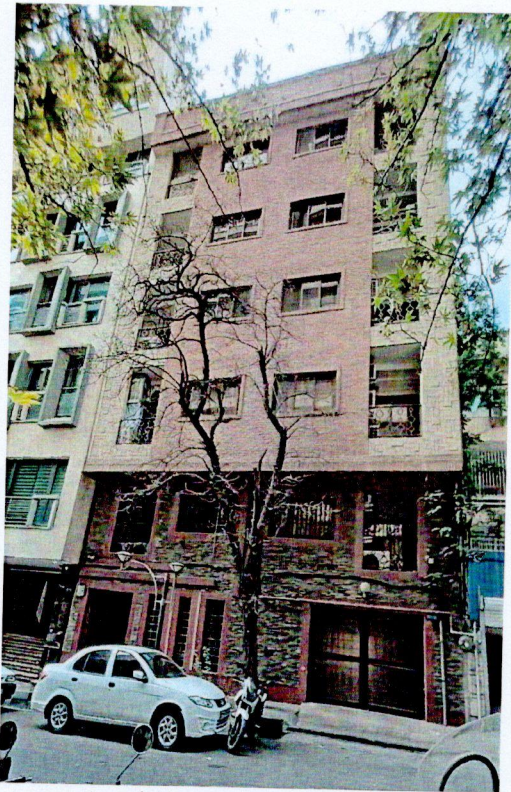
محمد شریف عسگری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گزارش هیئت کارشناسان

ب-۲: پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی:

بر پایه بازدید و اظهارات، ملک مورد نظر به صورت یک واحد آپارتمان یک خوابه با قدمت تقریبی ۱۵ سال در ساختمانی ۷ طبقه (زیرزمین و همکف پارکینگ و انباری و ۵ طبقه فوقانی به صورت چهار واحدی) که عرصه ملک مورد نظر ۶۰۰ متر مربع و دارای ابعاد ۱۲ در ۵۰ متر بوده و جنوبی است، قرار دارد. نمای ساختمان ترکیب سنگ تراورتن کرم و آجر قرمز و شیشه است. ساختمان دارای یک لابی ورودی با مبلمان می باشد. واحد به صورت بازسازی شده پارتیشن بندی شده و یک خوابه با دو عدد سرویس بهداشتی و آبدارخانه تجهیز شده توسط کابینت ام دی اف و سینک است. درب ورودی و دربهای داخلی از جنس MDF روکش دار و پوشش کف آپارتمان از سرامیک ۶۰ در ۱۲۰ روشن و سقف و بدنه رنگ شده است. سیستم سرمایش و گرمایش، داکت اسپیلیت و پکیج گازی می باشد. واحد موصوف دارای انشعاب برق اختصاصی و آب مشترک است. واحد در حال حاضر به صورت اداری در حال بهره برداری است. در زیر تصاویر ساختمان و آپارتمان مورد نظر ارائه شده است.



محمد شریف عسگری

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۸۹۱-۲۱-۱۰۰۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۲۱-۱۰۰۱





تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

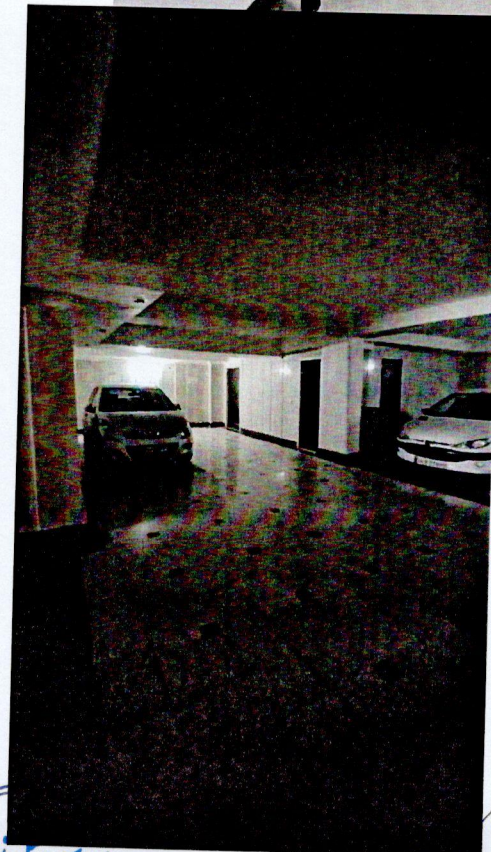
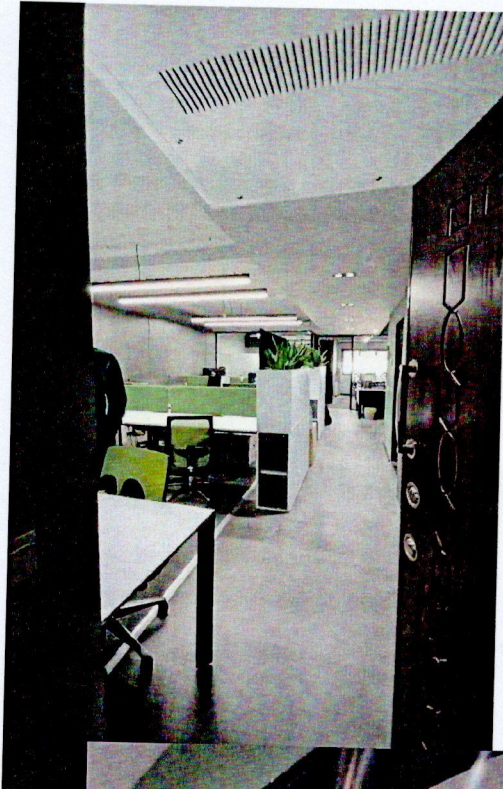
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گزارش هیئت کارشناسان



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۹۱۰



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲۰



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۳۰



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

گزارش هیئت کارشناسان

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

ج- حدود و شرایط کارشناسی:

- ۱- نظریه حاضر در چارچوب درخواست حاضر و صرفاً به منظور تجدید ارزیابی دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای، تنظیم گردیده و قابل بهره برداری در سایر مراجع نیست.
- ۲- چنانچه پس از نگارش این نظریه، مدارک، مستندات و اطلاعات مستند قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله مؤثر باشد، مسئولیتی متوجه هیئت کارشناسی نبوده و رسیدگی به آن ها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده است و صرفاً با نظر درخواست کننده خواهد بود.
- 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 این هیئت بوده و مسئولیت قانونی ناشی از هر گونه ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری تصاویر مدارک ابرازی با نسخ اصلی بر عهده اظهارکننده و ارائه کننده مدارک می باشد.

د- نظریه کارشناسی:

با توجه به موقعیت زمانی و مکانی عرصه و اعیان ملک و وضعیت کمی و کیفی آن با در نظر گرفتن جهات مؤثر در تعیین ارزش روز آن طبق مطالب گزارش و وضع رکود تورمی 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، به نظر اینجانبان ارزش روز:

د-۱- شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان اداری پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی، به نشانی محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲، طبقه اول جنوبی در صورت داشتن قابلیت نقل و انتقال در دفترخانه اسناد رسمی، ۳۸۵٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال (سی و هشتاد میلیارد و پانصد میلیون تومان) ارزیابی می گردد.

د-۲- شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان اداری پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی، به نشانی محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۲، طبقه چهارم واحد شمالغربی در صورت داشتن قابلیت نقل و انتقال در دفترخانه اسناد رسمی، ۲۶۵٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال (بیست و شش میلیارد و پانصد میلیون تومان) ارزیابی می گردد.

۲- عمر مفید باقیمانده برای هر دو آپارتمان مورد کارشناسی، در صورت رعایت ضوابط و تعمیر و نگهداری مناسب، ۴۰ سال برآورد می شود.

با احترام - هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

اردشیر جلیل زاده افشاری

محمد شریف عسکری

الهام ترکمان



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲



محمد شریف عسکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۸۹



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۳



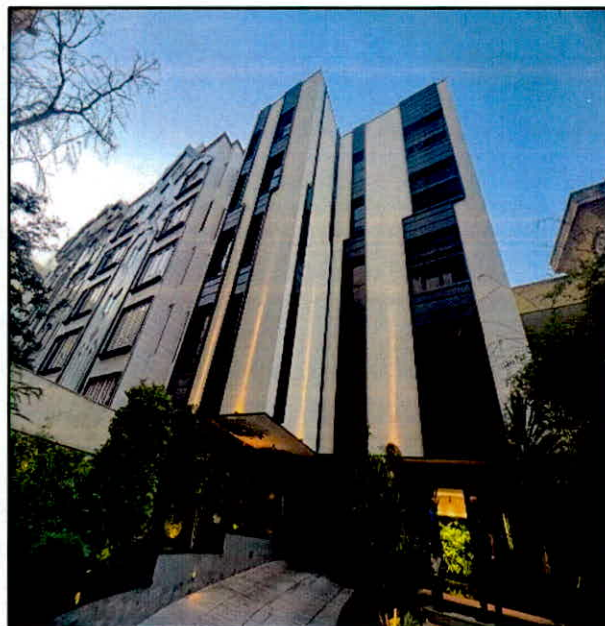
کانون کارشناسان رسمی دادگستری

ریاست محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

جناب آقای دکتر تیموری

با سلام و احترام

عطف به ارجاع کارشناسی شماره ۰۵۰۰۵۲۷ مورخ ۱۴۰۵/۲/۱۳ که بر اساس درخواست شماره NR/۱۲۹۵ مورخ ۱۴۰۵/۲/۱۳ شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای مبنی بر تعیین ارزش شش دانگ آپارتمان‌هایی مسکونی، همگی واقع در پلاک ثبتی ۷۰/۵۴۱۴ (قطعه ۱۴) از بخش ثبتی ۱۱ تهران به نشانی میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، کندرو حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحدهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۸ و ۱۲ به استحضار می‌رسانیم هیئت کارشناسی با راهنمایی و معیت نماینده متقاضی کارشناسی از محل بازدید و پس از بررسی مستندات موجود در پرونده و بررسی‌های میدانی، نظریه کارشناسی خود را به شرح ذیل تقدیم می‌دارد:



۱- مشخصات ثبتی و گواهی پایان کار بر اساس اسناد مالکیت تکبرگ و با تطبیق با گواهی پایان کار ساختمان

۱-۱- سند تکبرگ ۳۵۶۸۶۹ - واحد آپارتمانی شماره ۱ - طبقه اول (شمال غربی)

مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۸۶۹ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ شش‌دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۳ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۶۹/۲۴ مترمربع، واقع در شمال غربی طبقه اول به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در شمال غربی همکف و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۶ تفکیکی به مساحت ۲۰/۵۸ مترمربع واقع در سمت شرقی زیر زمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. در زمان بازدید شماره پلاک بالای درب ورودی این واحد، عدد ۳ مشاهده شد.

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱-۴۱-۶۶۸۵

مهرداد حقوردی پور
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۴۹

اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

۲-۱- سند تکبرگ ۳۵۶۴۳۶ - واحد آپارتمانی شماره ۲ - طبقه اول (شمال شرقی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۳۶ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۴ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۵۸/۳۴ مترمربع، واقع در شمال شرقی طبقه اول، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۳ تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در شرق زیرزمین ۱ به انضمام انباری مسکونی قطعه ۹ تفکیکی به مساحت ۱۵/۰۴ متر مربع واقع در سمت جنوب زیر زمین دوم، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. در زمان بازدید شماره پلاک بالای درب ورودی این واحد، عدد ۴ مشاهده شد.

۳-۱- سند تکبرگ ۳۵۶۴۱۷ - واحد آپارتمانی شماره ۳ - طبقه اول (جنوب شرقی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۱۷ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۵ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۶۶/۰۸ مترمربع، واقع در جنوب شرقی طبقه اول که ۳/۳ مترمربع آن بالکن است، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۹ تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در شمال غربی زیرزمین ۱ و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۵ تفکیکی به مساحت ۱۸/۷۴ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. در زمان بازدید شماره پلاک بالای درب ورودی این واحد، عدد ۱ مشاهده شد.

۴-۱- سند تکبرگ ۳۵۶۴۴۱ - واحد آپارتمانی شماره ۴ - طبقه اول (جنوب غربی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۴۱ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۶ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۴ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۸۰/۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه اول، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ مترمربع واقع در جنوب غربی طبقه همکف به انضمام انباری قطعه ۴ تفکیکی به مساحت ۲۶/۷۰ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیرزمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. در زمان بازدید شماره پلاک بالای درب ورودی این واحد، عدد ۲ مشاهده شد. با این توضیح که عرصه ملک زمین طلق به پلاک ۵۴۱۴ فرعی از ۷۰ اصلی بخش ۱۱ ناحیه ۰۰ به مساحت ۴۶۱/۲۵ مترمربع که مطابق صورت مجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۴۰۲۲۰۴۰۱۰۵۶۰۰۰۱۷۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۰ اجرای مقررات گردیده است.

۵-۱- سند تکبرگ ۶۰۵۷۳۴ - واحد آپارتمانی شماره ۸ - طبقه دوم (جنوب غربی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۶۰۵۷۳۴ سری ۱۴۰۱/ب صادره در مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۸۰۰۰ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۸ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۸۰/۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه دوم، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۶ تفکیکی به مساحت ۱۲/۵۰ مترمربع واقع در جنوب طبقه زیرزمین اول به انضمام انباری قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۲۲/۸۵ مترمربع



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

واقع در سمت شرق زیرزمین دوم، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. در زمان بازدید شماره پلاک بالای درب ورودی این واحد، عدد ۶ مشاهده شد.

۱-۶- سند تکبرگ ۶۰۵۷۳۸ - واحد آپارتمانی شماره ۱۲ - طبقه سوم (جنوب غربی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۶۰۵۷۳۸ سری ۱۴۰۱/ب صادره در مورخ ۱۴۰۲/۵/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۸۰۰۴ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۸۰/۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه سوم، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۸ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ مترمربع واقع در مرکز طبقه همکف به انضمام پارکینگ مسکونی دوم با شماره قطعه ۱۲ تفکیکی به مساحت ۱۲/۵۰ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین اول به انضمام انباری قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۲۴/۱۴ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیرزمین اول، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. در زمان بازدید شماره پلاک بالای درب ورودی این واحد، عدد ۱۰ مشاهده شد.

۲- گواهی پایان کار ساختمانی

مطابق تصویر گواهی ساختمان ابرازی، ملک دارای گواهی پایان کار ساختمانی به شماره گواهی ۳۲۰۹۶۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ از شهرداری منطقه ۳ تهران می باشد.

۳- توصیف اجمالی

تعداد ۴ آپارتمان موضوع کارشناسی در طبقه اول و واحدهای پنجم و ششم مورد بازدید به ترتیب در موقعیت جنوب غربی طبقات دوم و سوم از ساختمانی با اسکلت بتنی در موقعیت شمالی (در انتهای کوچه) گذر ۸ متری در نشانی و کروکی مذکور واقع گردیده است. نمای ساختمان به صورت مدرن و ترکیبی آجر و فلز و شیشه طرح و اجرا شده است. ملک نوساز می باشد. واحدهای مورد نظر در زمان بازدید به صورت بهره برداری نشده (کلید نخورده) است. ساختمان مجهز به یک دستگاه آسانسور ۷ نفره با ۸ ایستگاه توقف می باشد که در طبقه بام نیز توقف دارد. ساختمان دارای یک راه پله مرکزی است که توسط دربهای ضدحریق به فضاهای داخلی دسترسی دارد. سیستم گرمایشی واحدها مستقل و به صورت پکیج و سیستم سرمایشی آن داکت اسپیلیت می باشد. ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفاء (خشک و تر) حریق و نیز سیستم اعلام حریق و انشعابات آب و برق و گاز اختصاصی برای هر واحد است. در محوطه ساختمان دو رمپ مجزا یکی برای زیرزمین اول و دیگری برای همکف احداث شده است. ساختمان دارای یک درب فلزی ماشین رو مجهز به ریموت کنترل و یک درب نفر رو است. ساختمان دارای ۸ طبقه بنا بدین شرح می باشد:

زیرزمین دوم ساختمان

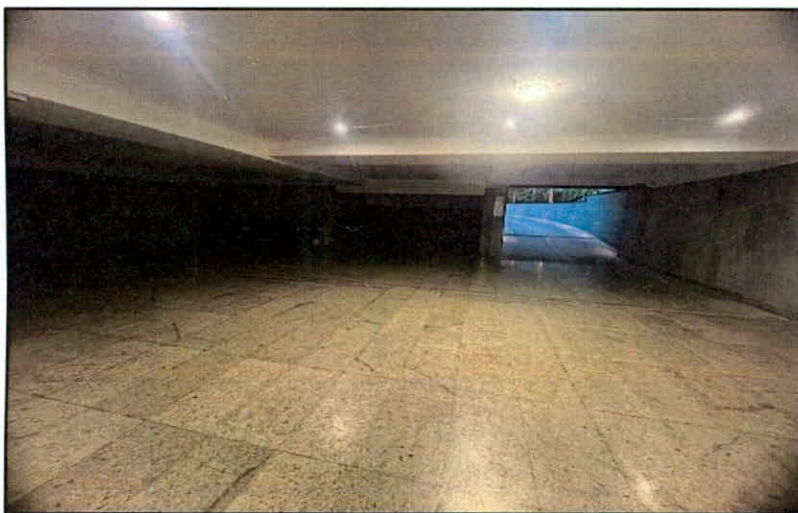
شامل ۱۵ باب انباری با ابعاد بزرگتر از معمول (بین ۱۵ تا ۲۶ متر مربع) و یک دستگاه سرویس بهداشتی عمومی، لابی ورودی و راهرو دسترسی به این فضاها است. همچنین در تراز پایین تر، موتورخانه آبرسانی و آتش نشانی تعبیه شده است. کف و دیوار راهرو دسترسی از سنگ گرانیات و کف انباری ها از سرامیک ۶۰ در ۶۰ کرم رنگ است. در تمام انبارها سیستم اطفاء حریق اتوماتیک نصب شده و با ایفون تصویری امکان برقراری ارتباط با لابی و واحد مربوطه میسر است. سقف انبارها از سقف کاذب مدولار با روشنایی توکلر نقطه ای می باشد.





زیرزمین اول ساختمان

شامل پارکینگ انباری و لابی می باشد که مشتمل بر ۹ دستگاه پارکینگ و ۱ باب انباری است. پوشش کف و بدنه زیرزمین ها ترکیبی از سنگ گرانیت طرح دار بوده و فضای طبقه دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار می باشد.



طبقه همکف

مشتمل بر لابی اصلی ورودی و پنل روم برق به مساحت ۳۹ مترمربع، اتاق مدیریت به مساحت ۲۴/۱۴ مترمربع به همراه یک دستگاه سرویس بهداشتی و ۸ دستگاه پارکینگ است. کف و دیوار فضاهای داخلی همکف ترکیبی از سنگ مرمریت پرشین سیلک و لاشتر و دربها و پنجره ها از شیشه دو جداره و آلومینیوم است.

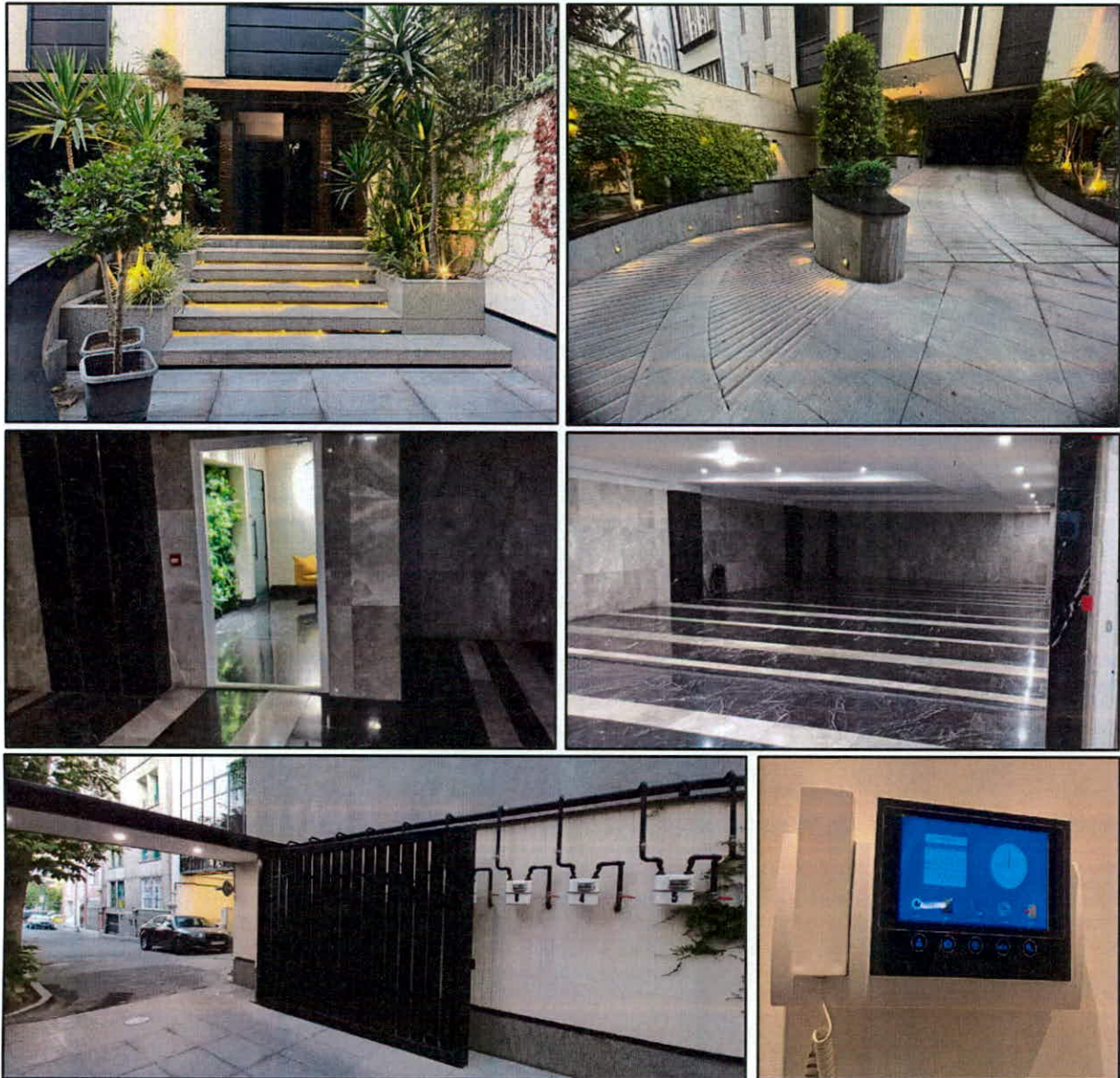
پارسا قاسمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۵-۶۶۳۴

مهر داد حقوقی پور
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۴۹-۴۱-۱۱-۰۱

اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۴۱-۱۱-۰۱



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



طبقه اول

این طبقه به صورت ۴ واحدی بوده و متراژ واحدها از ۵۸/۳۴ متر مربع تا ۸۰/۳۶ متر مربع در نوسان است. واحدهای مورد کارشناسی شامل ۴ واحد در طبقه اول (دو واحد شمالی و دو واحد جنوبی) هستند. واحد شمالی و جنوب شرقی یک خوابه و واحد جنوب غربی دو خوابه هستند. واحدها دارای یک سالن پذیرایی با ارتفاع مفید حدود ۲/۸ متر و آشپزخانه باز فاقد کابینت و اتاقهای خواب فاقد کمدبندی است. همه واحدها دارای یک سرویس حمام فرنگی وال هنگ هستند. همچنین یک سرویس توالت فرنگی و روشویی میهمان در محل ورودی واحد موجود است. پوشش کف پذیرایی، نشیمن و کف اتاق خوابها سیمانکاری لیسهای (آماده برای کفپوش HDF) و کف آشپزخانه از سرامیک با ابعاد ۶۰×۱۲۰ سانتیمتر پوشش شده است. دیوارها گچ و نقاشی روغنی می باشد. پنجرهها یوپی وی سی با شیشه دو جداره و درهای داخلی ام دی اف روکشدار و دربهای ورودی ضد سرقت با روکش شیشه هستند. واحدها دارای آیفون تصویری با قابلیت کنفرانس می باشند.

سر دادگستری پور

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۴۹-۴۱-۱۱۰۰۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۴۱-۱۱۰۰۱



پارسا قاسمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۶۸۵-۴۱-۱۱۰۰۱

شماره: ۰۰۲ - ۱۴۰۵

تاریخ: ۱۴۰۵/۲/۲۱

پیوست: ندارد

شماره صفحه: ۹ از ۹



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

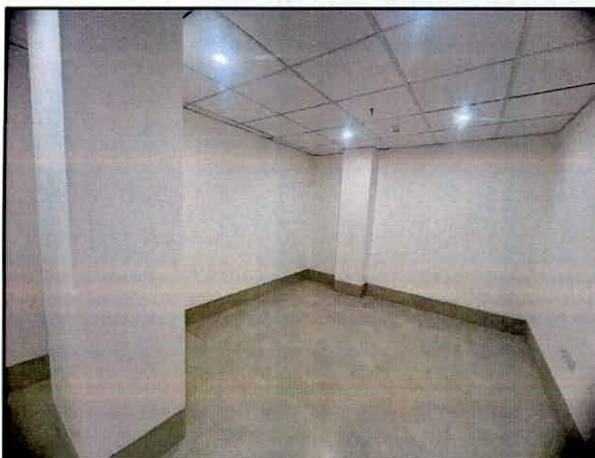
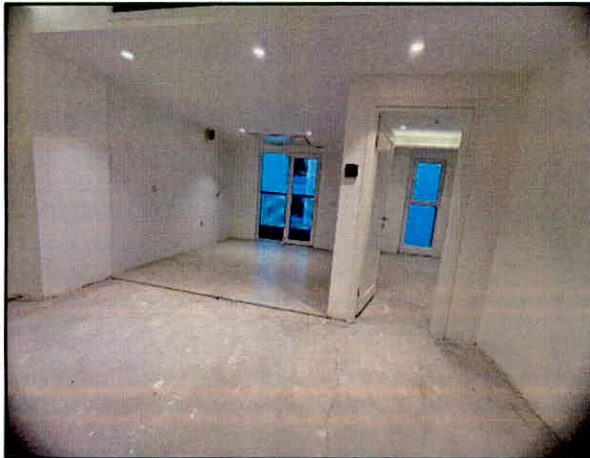
رشته راه و ساختمان

اردشیر جلیل زاده افشاری

مهر داد حقوق وردی پور

پارسا قاسمی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری



طبقه دوم - واحد قطعه ۸ - موقعیت جنوب غربی

مساحت این واحد ۸۰/۳۶ متر مربع و تنها واحد ۲ خوابه طبقه می باشد. کف طبقه متشکل از لمینت پارکت درجه یک و نیز سنگ (در فضای آشپزخانه) است. کابینت آشپزخانه تمام MDF می باشد و هر دو اتاق خواب دارای کمد دیواری مدرن هستند. سرویس حمام فرنگی و آل هتگ

مهر داد حقوق وردی پور

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۴۹



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۱-۶۳۵۲



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۰۰۲ - ۱۴۰۵

تاریخ: ۱۴۰۵/۲/۲۱

پیوست: ندارد

شماره صفحه: ۷ از ۹

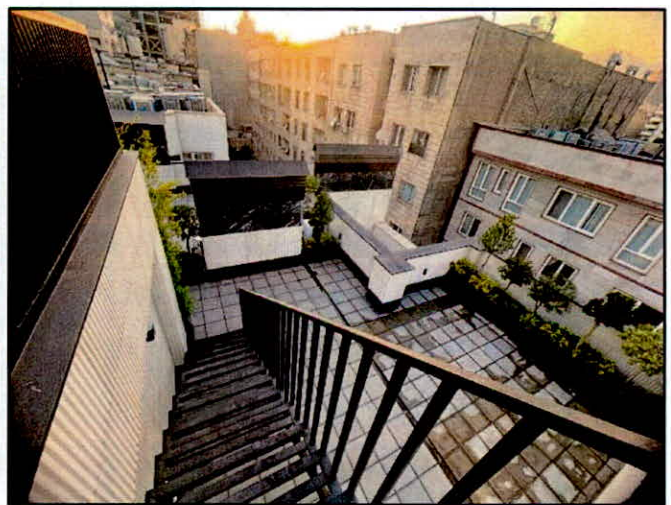
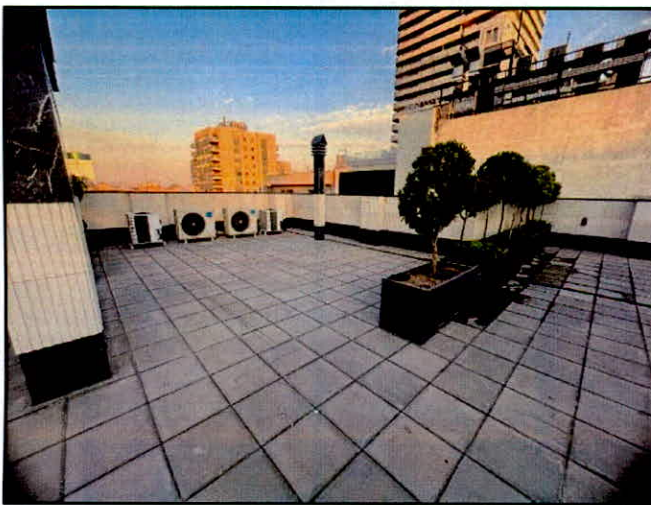
و نیز سرویس توالت فرنگی و روشویی میهمان در محل ورودی واحد مانند طبقه اول است. درب ورودی ضد سرقت و با روکش شیشه است. واحد دارای آیفون تصویری با قابلیت کنفرانس است.

طبقه سوم - واحد قطعه ۱۲ - موقعیت جنوب غربی

مساحت این واحد ۸۰/۳۶ متر مربع و تنها واحد ۲ خوابه طبقه می باشد. کف آپارتمان از سیمان لیسه ای پوشیده شده و هنوز پوشش نهایی اجرا نگردیده است. کف آشپزخانه از سرامیک با ابعاد بزرگ پوشیده است. آشپزخانه فاقد کابینت و اتاق های خواب فاقد کمد دیواری هستند. سرویس حمام فرنگی وال هنگ و نیز سرویس توالت فرنگی و روشویی میهمان در محل ورودی واحد مانند طبقه دوم است. درب ورودی ضد سرقت و با روکش شیشه است. واحد دارای آیفون تصویری با قابلیت کنفرانس است.

طبقه بام

فضای بام با دسترسی به آخرین توقف ایستگاهی آسانسور دارای پارتیشنهای فلورپاکس و تیغه های فضای سبز می باشد که مساحت کل بام را به ۵ مجموعه مجزا جهت استراحت تقسیم کرده اند. یک مجموعه باربیکیو به همراه سینک ظرفشویی در محل مستقر است. یک دستگاه سرویس بهداشتی و دستگاه های مربوط به تهویه هوای سرد از جمله تأسیسات مکانیکی در بام مستقر می باشد. اتاق آسانسور در بالای خرپشته احداث گردیده است.





کانون کارشناسان رسمی دادگستری

۴ - مشخصات مالک و نوع و میزان مالکیت

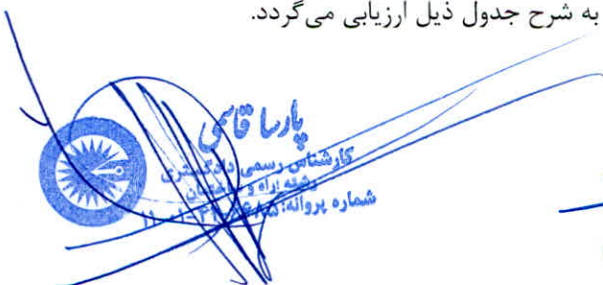
تمامی ۴ فقره برگه‌های اسناد مالکیت رؤیت شده طبقه اول تحت مالکیت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای با شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شماره شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ با تاریخ ثبت ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ بصورت شش دانگ عرصه و اعیان می‌باشد و ۲ فقره برگه‌های اسناد مالکیت رؤیت شده طبقات دوم و سوم تحت مالکیت خانم آزاده ربیعی فرزند علی‌اصغر با شماره شناسنامه ۳۰۹۱ صادره از تهران با کد ملی ۰۴۵۱۲۶۸۲۸۸ می‌باشند.

۵ - حدود و شرایط کارشناسی

- ۱-۵- نظریه حاضر صرفاً در چهارچوب موضوع مندرج در درخواست کارشناسی بوده و قابل بهره‌برداری در مراجع قضایی و غیره نیست.
- ۲-۵- 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.
- ۳-۵- 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 نا برابری تصاویر مدارک ابرازی با نسخ اصلی، متوجه ارائه‌کننده اسناد، مدارک و دلایل می‌باشد.
- ۴-۵- 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 یا 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.
- ۵-۵- 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 معاملات، بدون احراز مالکیت و انتساب به اشخاص حقیقی و حقوقی وصحت مدارک ابرازی و اظهارات که احراز این موارد خارج از صلاحیت کارشناسان راه و ساختمان می‌باشد و نیز موقعیت استقرار پلاک ثبتی در معبر و نوساز بودن آپارتمان‌ها و استفاده از انبارهای با کیفیت اجرای مرغوب و با مساحت بزرگتر از عرف انبار متداول، به نظر اینجانبان ارزش روز شش‌دانگ عرصه و اعیان آپارتمان‌های با مشخصات فوق‌الذکر (نشانی تهران، ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، کندرو حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحدهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۸ و ۱۲ در حالت تخلیه و در وضع موجود 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، به شرح جدول ذیل ارزیابی می‌گردد.



شماره: ۰۰۲ - ۱۴۰۵

تاریخ: ۱۴۰۵/۲/۲۱

پیوست: ندارد

شماره صفحه: ۹ از ۹



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اردشیر جلیل زاده افشاری
مهرداد حق وردی پور
پارسا قاسمی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

شماره واحد (قطعه)	شماره سند مالکیت تکبرگ	مساحت واحد (متر مربع)	مساحت بالکن (متر مربع)	مساحت انباری (متر مربع)	طبقه وقوع واحد	موقعیت واحد	تعداد پارکینگ	تعداد اتاق خواب	قیمت هر متر مربع (ریال)	قیمت ارزیابی (ریال)
۱	۳۵۶۸۶۹	۶۹/۲۴	-	۲۰/۵۸	۱	شمال غربی	۱	۱	۳,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	۳۵۶۴۳۶	۵۸/۳۴	-	۱۵/۰۴	۱	شمال شرقی	۱	۱	۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	۳۵۶۴۱۷	۶۶/۰۸	۳/۳	۱۸/۷۴	۱	جنوب شرقی	۱	۱	۳,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	۳۵۶۴۴۱	۸۰/۳۶	-	۲۶/۷۰	۱	جنوب غربی	۱	۲	۴,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	۶۰۵۷۳۴	۸۰/۳۶	-	۲۲/۸۵	۲	جنوب غربی	۱	۲	۴,۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	۶۰۵۷۳۸	۸۰/۳۶	-	۲۴/۱۴	۳	جنوب غربی	۲	۲	۴,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع									۱,۷۶۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

با تقدیم احترام
هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
کارشناس پارسا قاسمی
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۵

مهرداد حق وردی پور

مهر داد حق وردی پور
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۴۹

اردشیر جلیل زاده افشاری

اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲