



نیکرای
شرکت مدیریت
سرمایه و ساخت

به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۲۰

شماره: NR-02-LT-OT-0732

مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات نیک رای با نماد دانیک

گروه مالی دانایان

موضوع: ارائه فرصت سرمایه گذاری در دو عدد آپارتمان مسکونی در خیابان آزادگان

با کمال احترام

به اطلاع میرساند در جهت اجرای ماده ۲۴ اساسنامه صندوق املاک و مستغلات نیک رای با نماد "دانیک"، دو عدد آپارتمان مسکونی به آدرس تهران، امیرآباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸ واحد دوم (طبقه اول جنوبی) و ششم (سوم جنوبی) با مشخصات ذیل جهت سرمایه گذاری صندوق در املاک معرفی می گردد:

شماره پلاک ثبتی: ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی به مساحت ۱۴۰.۵۵ متر مربع واقع در سمت جنوبی طبقه اول ساختمان که ۱.۶۷ متر آن بالکن و ۲.۶۷ متر مربع آن جاگلدانی به انضمام پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۰.۶ متر در جنوب شرقی زیر زمین و پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۲.۰۲ متر در سمت مرکزی همکف و انباری مسکونی قطعه ۸ به مساحت ۳.۵۴ متر مربع واقع در سمت غرب زیر زمین است. شماره پلاک ثبتی: ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی به مساحت ۱۴۰.۵۵ متر مربع واقع در سمت جنوبی طبقه سوم ساختمان که ۱.۶۷ متر آن بالکن و ۲.۶۷ متر مربع آن جاگلدانی به انضمام پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۰.۶ متر در جنوب زیر زمین و پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۰.۵ متر در سمت غرب همکف و انباری زیر پله قطعه ۱۰ به مساحت ۴.۲۸ متر مربع واقع در سمت مرکزی زیر زمین است. شش دانگ مورد ثبت هر دو واحد طبق تقسیم نامه شماره ۱۳۶۴۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ در دفترخانه ۱۵۵ تهران به مالک فوق منتقل گردیده است.

ساختمان دارای آسانسور و روف گاردن مشاع می باشد.

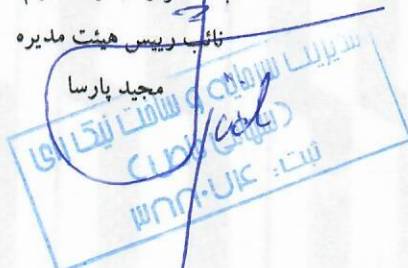
ملک دارای گواهی پایان کار به شماره ۶۲۱۲۱۶۶۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ و صورت مجلس تفکیکی به شماره رایانه ۱۴۰۱۲۰۴۰۱۰۴۹۰۰۰۱۹۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۷ است.

در صورت موافقت خواهشمند است دستورات لازم را کتبا اعلام فرمائید.

با تشکر و تجدید احترام

نائب رئیس هیئت مدیره

مجید پارسا



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۲۷

شماره: ۱۴۰۲/ص/۲۶۵

پیوست: ندارد



صندوق املاک و مستغلات نیک رای با نماد دانیک موضوع: تأیید و خرید فرصت سرمایه گذاری ملک آزادگان

با سلام و احترام؛

به اطلاع می‌رساند در جهت اجرای ماده ۲۴ اساسنامه صندوق املاک و مستغلات نیک رای با نماد "دانیک"، ملک آزادگان به آدرس تهران، امیرآباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸ واحد دوم (طبقه اول جنوبی) و ششم (سوم جنوبی) با مشخصات ذیل طی نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۰ به شماره NR-02-LT-OT-0732 مدیر بهره بردار صندوق جهت سرمایه گذاری مورد تأیید است.

شماره پلاک ثبتی: ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی به مساحت ۱۴۰,۵۵ متر مربع واقع در سمت جنوبی طبقه اول ساختمان که ۱,۶۷ متر آن بالکن و ۲,۶۷ متر مربع آن جاگلدانی به انضمام پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۰,۶ متر در جنوب شرقی زیر زمین و پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۲,۰۲ متر در سمت مرکزی همکف و انباری مسکونی قطعه ۸ به مساحت ۳,۵۴ متر مربع واقع در سمت غرب زیر زمین است.

شماره پلاک ثبتی: ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی به مساحت ۱۴۰,۵۵ متر مربع واقع در سمت جنوبی طبقه سوم ساختمان که ۱,۶۷ متر آن بالکن و ۲,۶۷ متر مربع آن جاگلدانی به انضمام پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۰,۶ متر در جنوب زیر زمین و پارکینگ مسکونی به مساحت ۱۰,۵ متر در سمت غرب همکف و انباری زیر پله قطعه ۱۰ به مساحت ۴,۲۸ متر مربع واقع در سمت مرکزی زیر زمین است.

شش دانگ مورد ثبت هر دو واحد طبق تقسیم نامه شماره ۱۳۶۴۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ در دفترخانه ۱۵۵ تهران به مالک فوق منتقل گردیده است. ساختمان دارای آسانسور و روف گاردن مشاع می‌باشد.

ملک دارای گواهی پایان کار به شماره ۶۲۱۲۱۶۶۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ و صورت مجلس تفکیکی به شماره رایانه ۱۴۰۱۲۰۴۰۱۰۴۹۰۰۰۱۹۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۷ است.

در صورت موافقت، خواهشمند است دستورات لازم را کتبا اعلام فرمائید.

با تقدیم احترام

یا یک جهان آرا

مدیر عامل



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، کوچه
زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasadra
St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲ تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰
www.danayan.com info@danayan.com



جناب آقای دکتر هوایی- رئیس محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: ارزیابی آپارتمانهای امیرآباد

با سلام

احتراما، عطف به رونوشت نامه شماره ۳۰۶۱۴ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۴ خطاب به مدیریت محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای، موضوع ارزیابی و تعیین عمر اقتصادی دارایی های غیرمنقول مدنظر صندوق، اینجانبان هیئت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محل مورد تعرفه به آدرس تهران، امیرآباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸ واحد دوم (طبقه اول جنوبی) و ششم (سوم جنوبی) و اخذ تصاویر اسناد و مدارک ابرازی و بررسی های میدانی، گزارش به شرح ذیل تقدیم حضور می گردد:



موقعیت ونمای ملک

الف) مستندات و مدارک ابرازی:

۱- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۱۶۶۴۵۴ سری ۱۴۰۱/الف صادره مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی مفروز و

شماره: ۲۲۹۸-ک-۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۲ از ۷



کانون کارشناسان رسمی و دولتی استان تهران

مهدی دینیون

مهرداد حقوردی پور

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

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 صادر گردیده است. ششدانگ مورد ثبت ذیل تقسیم نامه شماره ۱۳۶۴۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ در دفترخانه ۱۵۵ تهران به مالک فوق منتقل گردیده است.

۲- مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۱۶۶۴۵۹ سری ۱۴۰۱/الف صادره مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲، ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی مفروز و مجزی از ۴۵۰۰ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶ تفکیکی واقع در بخش ۳ ثبتی تهران به مساحت ۱۴۰/۵۵ مترمربع واقع در سمت جنوبی طبقه سوم که ۱/۶۷ مترمربع آن بالکن و ۲/۶۷ مترمربع آن جاگلدانی در دو قسمت است به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۱ تفکیکی به مساحت ۱۰/۶ مترمربع واقع در جنوب زیرزمین و پارکینگ مسکونی قطعه ۶ تفکیکی به مساحت ۱۰/۵ مترمربع واقع در سمت غرب همکف و انباری زیرپله قطعه ۱۰ تفکیکی به مساحت ۴/۲۸ مترمربع واقع در سمت مرکزی زیرزمین بنام شرکت مدیریت سرمایه ساخت نیک رای ثبت و صادر گردیده است. ششدانگ مورد ثبت ذیل تقسیم نامه شماره ۱۳۶۴۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ در دفترخانه ۱۵۵ تهران به مالک فوق منتقل گردیده است.

۲- تصویر گواهی پایانکار 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 جمعا ۱۰ واحد مسکونی به همراه راه پله و سایر مشترکات و مشاعات) با اسکلت بتن آرمه در زمینی به مساحت ۳۸۶/۵۷ مترمربع گواهی گردیده است.

۳- ملک موصوف (به پلاک ثبتی ۳۵۲۶/۴۵۰۰) دارای صورت مجلس تفکیکی آپارتمانی به شماره رایانه ۱۹۹۰۰۰۴۹۰۰۰۱۰۴۰۱۲۰۴۰۱۴۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ می باشد.



شماره: ۲۲۹۸-ک-۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۳ از ۷



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مهدی دینیون

مهرداد حقوردی پور

عباس خزاعی

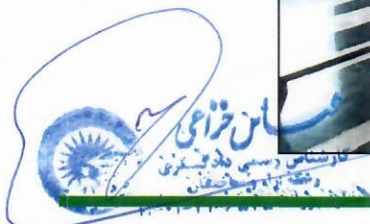
هیات کارشناسان رسمی دادگستری

ب) شرح بازدید:

آپارتمانهای موضوع کارشناسی در طبقات اول و سوم از ساختمانی با موقعیت جنوبی (گذر شمالی ۱۲ متری) در آدرس و کروکی صدر الاشاره واقع گردیده اند. نمای ساختمان بصورت ترکیبی مدرن بصورت نوساز می باشد. واحد های موصوف در زمان بازدید بصورت کلید نخورده بوده اند. ساختمان مجهز به یک دستگاه آسانسور با ۸ توقف می باشد. سیستم گرمایشی واحدها پکیج و سیستم سرمایشی آنها داکت اسپلیت می باشد. ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفاء حریق می باشد. ملک دارای انشعابات آب و برق و گاز است. کل ساختمان دارای ۷ طبقه بنا به شرح ذیل می باشد:

زیرزمین ساختمان بصورت پارکینگ و انباری و قسمتی از آن در تراز پایینتر، صورت موتورخانه می باشد. طبقه همکف نیز بصورت پارکینگ و لابی می باشد. 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 می باشند. فضای بام بصورت روف گاردن دارای تعدادی فلاور باکس و یک سرویس بهداشتی و فضایی جهت باریکیو می باشد. آسانسور دارای یک توقف در تراز بام می باشد و لذا اتاق آسانسور در بالای خرپشته احداث گردیده است.

واحد های طبقه اول و سوم هر دو سمت جنوبی قرار گرفته اند و دارای پلان مشابه می باشند. واحد ها دارای یک سالم پذیرایی و سه اتاق خواب (یکی از خوابها بصورت مستر دارای حمام و توالی فرنگی)، یک فضای آشپزخانه (فاقد کابینت) و یک سرویس توالی ایرانی در محل ورودی واحد و یک حمام مشترک در فضای مجاور اتاقهای خواب است. پوشش کف پذیرایی سنگ دهیید با ابعاد ۱۲۰ در ۱۲۰ سانتیمتر و کف اتاقهای خواب موزائیک و دیوارها گچ و نقاشی می باشد.



مهرداد حقوردی پور

عباس خزاعی

شماره: ۲۲۹۸-ک-۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۴ از ۷



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مهدی دینیون

مهرداد حقوردی پور

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



شماره: ۲۲۹۸-ک-۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۵ از ۷



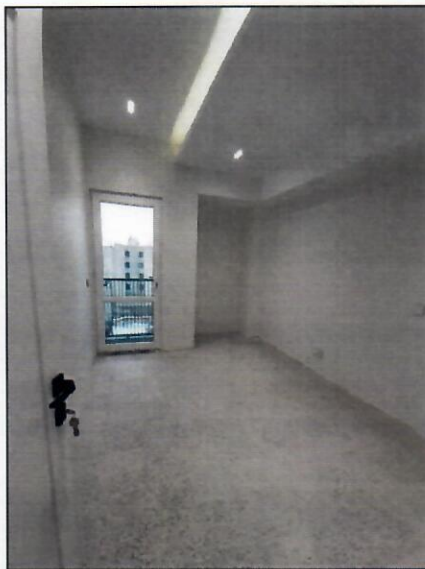
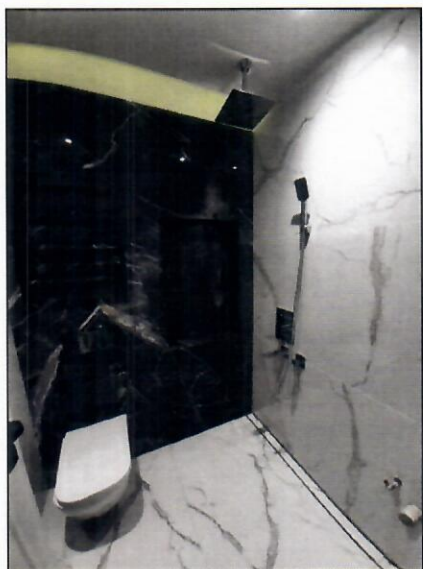
کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مهدی دینیون

مهرداد حقوردی پور

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



عباس خزاعی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۵۴۶-۴۱-۰۱

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

مهدی دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۱-۱۱

شماره: ۲۲۹۸-ک-۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۶ از ۷



کانون کارشناسان رسمی و دکتری استان تهران

مهدی دینیون

مهر داد حقوقی پور

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

ج) حدود رسیدگی و کارشناسی:

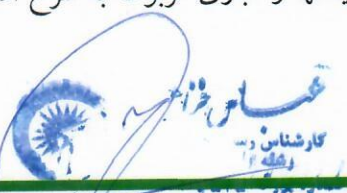
۱- چنانچه بعد از تنظیم این گزارش و ارائه نظریه کارشناسی، مدارک و مستندات و اطلاعات جدید متکی به اسناد قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله و مفاد نظریه کارشناسی صادره موثر واقع شود، از این بابت مسئولیتی متوجه این نظریه نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده میباشد که 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 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 هر شوک 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.

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 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 شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان های مورد بازدید به انضمام پارکینگها و انباری مربوطه به شرح اسناد مالکیت ابرازی به شرح ذیل اعلام می گردد:



شماره: ۲۲۹۸-ک-۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۷ از ۷



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مهدی دینیون

مهرداد حقوردی پور

عباس خزاعی

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

۱- ارزش ششدانگ عرصه و اعیان آپارتمان واقع در طبقه اول جنوبی (به پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی) مبلغ

۲۱۶،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (معادل بیست و یک میلیارد و ششصد میلیون تومان) برآورد می گردد.

۲- ارزش ششدانگ عرصه و اعیان آپارتمان واقع در طبقه سوم جنوبی (به پلاک ثبتی ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی) مبلغ

۲۲۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (معادل بیست و دو میلیارد و دویست میلیون تومان) برآورد می گردد.

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

باتشکر

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

عباس خزاعی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: زراعت و ماسختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۵۴۲

مهرداد حقوردی پور

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

مهدی دینیون

مهدی دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: زراعت و ماسختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۹۰۸۰

به نام خدا

مبايعه نامه

بين

مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص)

و

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

تاریخ موافقت نامه: ۱۴۰۲/۱۰/۱۸

شماره موافقت نامه: ۱۴۰۲/۹۱

مبايعه نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱ فروشنده:

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص) به شماره ثبت ۳۸۸۰۷۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴ با نمایندگی آقای مجید پارسا به شماره ملی ۰۰۶۱۶۷۹۹۱۷ به سمت نایب‌رئیس هیئت‌مدیره بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۹۲۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۷.

۱-۲ خریدار:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک) به شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ و شماره ثبت ۵۵۳۳۱ به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و آقای محمدرضا مدیری ۰۰۶۷۷۷۴۴۵۸ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۷۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸.

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی و 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، دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۱۶۶۴۵۴ سری ۱۴۰۱/الف مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲ به نشانی تهران، امیرآباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، طبقه اول جنوبی، واحد دوم، کارشناسی شده توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶ به مبلغ ۲۱۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل بیست و یک میلیارد و ششصد میلیون تومان) به موجب نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۲۲۹۸-ک-۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶.

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن مورد معامله به طور مقطوع ۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دویست و پنج میلیارد ریال معادل بیست میلیارد و پانصد میلیون تومان)، تعیین، که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.

ماده ۴: نحوه پرداخت ثمن

با توافق طرفین مقرر شد مبلغ ثمن به شرح ذیل پرداخت شود:

۴-۱ مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (ده میلیارد ریال معادل یک میلیارد تومان) هم‌زمان با امضای مبایعه‌نامه، به شماره شبای ۱۰۵۳۱۷۲۳۴۶ IR۴۰۰۱۶۰۰۰۰۰۰۰۰ نزد بانک کشاورزی متعلق به فروشنده واریز می‌شود.

۴-۲ مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (صد میلیارد ریال معادل ده میلیارد تومان) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰، هم‌زمان با تحویل ملک، به حساب فروشنده واریز می‌شود.

۴-۳ باقیمانده ثمن به مبلغ ۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (نود و پنج میلیارد ریال معادل نه میلیارد و پانصد میلیون تومان)، در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۷ هم‌زمان با انتقال و تنظیم سند رسمی به خریدار به حساب فروشنده واریز خواهد شد.

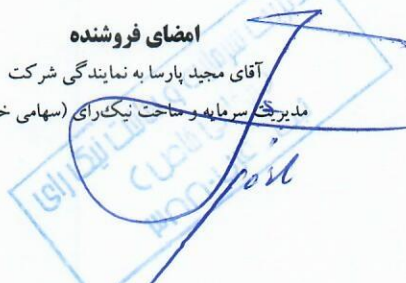
امضای خریدار

آقایان بابک جهان‌آرا و محمدرضا مدیری به نمایندگی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک)


صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
مهره‌دست

امضای فروشنده

آقای مجید پارسا به نمایندگی شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص)


مهره‌دست

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

- ۵-۱- فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰ پس از وصول پرداختی مندرج در بند ۲-۴ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار نموده و هر گونه موانع در استیفا و بهره‌برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.
- تبصره: چنانچه فروشنده از انجام تعهدات این بند خودداری نماید به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به خریدار تعلق خواهد گرفت و خریدار مختار است مبالغ جریمه تأخیر احتمالی را بدو از مبلغ مندرج در بند ۳-۴ کسر نموده و مابقی را بابت انتقال سند پرداخت نماید. فروشنده با امضای قرارداد حق هر گونه اعتراض بابت این مورد را از خود سلب و ساقط نمود.
- ۵-۲- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد میابعه‌نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار مسترد نماید.
- ۵-۳- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق‌الغیر و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله مبلغ ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (چهل میلیارد ریال معادل چهار میلیارد تومان) را به‌عنوان خسارت به خریدار بپردازد.
- ۵-۴- کلیه هزینه‌های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است.
- ۵-۵- ملک با شرایط موجود و به صورتی که به رویت و تایید خریدار رسیده است تحویل می‌گردد.

ماده ۶: شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی

- ۶-۱ طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۷ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ تهران به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، بین چهارراه شیخ بهایی و بزرگراه شهید چمران، پلاک ۱۹۵، حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، یا حضور بدون انجام تعهدات مندرج در این قرارداد، گواهی سردفتر مبنی بر حضور طرف مقابل مثبت تخلف خواهد بود.
- تبصره ۱: چنانچه فروشنده به هر دلیل نتواند در موعد مقرر در دفترخانه حضور یابد یا مدارک لازم برای انتقال را فراهم نماید، به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به خریدار تعلق خواهد گرفت.
- تبصره ۲: چنانچه این تأخیر بیش از یکماه به طول انجامد، خریدار حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغ ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (چهل میلیارد ریال معادل چهار میلیارد تومان) به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به خریدار تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است خریدار میان فسخ معامله در صورت تأخیر بیشتر از یکماه یا الزام فروشنده به انجام تعهدات و دریافت خسارت تأخیر مختار خواهد بود.

امضای خریدار

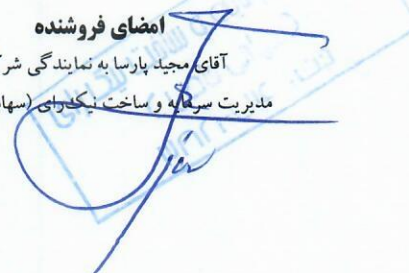
آقایان بابک جهان‌آرا و محمدرضا مدیری به نمایندگی
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیکه)



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۳۱

امضای فروشنده

آقای مجید پارسا به نمایندگی شرکت
مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص)



ماده ۷: آثار قرارداد

- ۱-۷- این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. در صورتی که الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده پردازد و معادل ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال را به عنوان خسارت تخلف به وی پرداخت نماید.
- ۲-۷- فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصاحساب شهرداری، مالیاتی و غیره را اخذ نماید.
- ۳-۷- فروشنده مکلف است کلیه بدهی های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تصفیه نماید.
- ۴-۷- هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی، شهرداری و به عهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بالمناصفه بر عهده طرفین خواهد بود.
- ۵-۷- قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان از جهاتی مانند جهت نوسان قیمت مورد معامله و ... قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نخواهد بود.
- ۶-۷- کلیه اختیارات از جمله خیار غبن فاحش ولو افحش به استثنای خیار تدلیس و اختیارات مصرح در قرارداد با اقرار طرفین اسقاط شد.

ماده ۸- حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین بدو از طریق مذاکره اقدام به حل آن خواهند نمود و در صورت عدم توافق هریک از طرفین می توانند به مراجع صالح قضایی مراجعه نمایند.

ماده ۹- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و سه نسخه به ارزش واحد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۸ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

امضای خریدار

آقایان بابک جهان آرا و محمدرضا مدبری به نمایندگی
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای (نماد دانیک)



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

امضای فروشنده

آقای مجید پارسا به نمایندگی شرکت
مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای (سهامی خاص)



به نام خدا

مبايعه نامه

بين

مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای (سهامی خاص)

و

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

تاریخ موافقت نامه: ۱۴۰۲/۱۰/۱۸

شماره موافقت نامه: ۱۴۰۲/۹۰

مبايعه نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱ فروشنده:

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص) به شماره ثبت ۳۸۸۰۷۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴ با نمایندگی آقای مجید پارسا به شماره ملی ۰۰۶۱۶۷۹۹۱۷ به سمت نایب‌رئیس هیئت‌مدیره بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۹۲۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۷.

۱-۲- خریدار:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک) به شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ و شماره ثبت ۵۵۳۳۱ به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و آقای محمدرضا مدیری ۰۰۶۷۷۷۴۴۵۸ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۷۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸.

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی و مفروز و مجزی از ۴۵۰۰ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶ تفکیکی واقع در بخش ۳ ثبتی تهران به مساحت ۱۴۰/۵۵ مترمربع واقع در سمت جنوبی طبقه سوم، دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۱۶۶۴۵۹ سری ۱۴۰۱/الف مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲، به نشانی تهران، امیرآباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، طبقه اول جنوبی، واحد ششم، کارشناسی شده توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶ به مبلغ ۲۲۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل بیست و دو میلیارد و دو بیست میلیون تومان) به موجب نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۲۲۹۸-ک-۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶.

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن مورد معامله به طور مقطوع ۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دویست و ده میلیارد ریال معادل بیست و یک میلیارد تومان) تعیین، که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.

ماده ۴: نحوه پرداخت ثمن

با توافق طرفین مقرر شد مبلغ ثمن به شرح ذیل پرداخت شود:

۴-۱ مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (ده میلیارد ریال معادل یک میلیارد تومان) هم‌زمان با امضای مبایعه‌نامه، به شماره شبای ۱۰۵۳۱۷۲۳۴۶ IR۴۰۱۶۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ نزد بانک کشاورزی متعلق به فروشنده واریز می‌شود.

۴-۲ مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (صد میلیارد ریال معادل ده میلیارد تومان) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰، هم‌زمان با تحویل ملک، به حساب فروشنده واریز می‌شود.

۴-۳ باقیمانده ثمن به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (صد میلیارد ریال معادل ده میلیارد تومان)، در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۷ هم‌زمان با انتقال و تنظیم سند رسمی به خریدار به حساب فروشنده واریز خواهد شد.

امضای خریدار

آقایان بابک جهان‌آرا و محمدرضا مدیری به نمایندگی
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک)



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره نت: ۵۵۳۳۱

امضای فروشنده

آقای مجید پارسا به نمایندگی شرکت
مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص)

مهر و امضای فروشنده

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

۱-۵- فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰ پس از وصول پرداختی مندرج در بند ۲-۴ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار نموده و هر گونه موانع در استیفا و بهره‌برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.
تبصره: چنانچه فروشنده از انجام تعهدات این بند خودداری نماید به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به خریدار تعلق خواهد گرفت و خریدار مختار است مبالغ جریمه تأخیر احتمالی را بدو از مبلغ مندرج در بند ۳-۴ کسر نموده و مابقی را بابت انتقال سند پرداخت نماید. فروشنده با امضای قرارداد حق هر گونه اعتراض بابت این مورد را از خود سلب و ساقط نمود.

۲-۵- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیعه‌نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار مسترد نماید.

۳-۵- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق‌الغیر و غضبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله مبلغ ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (چهل میلیارد ریال معادل چهار میلیارد تومان) را به‌عنوان خسارت به خریدار بپردازد.

۴-۵- کلیه هزینه‌های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است.

۵-۵- ملک با شرایط موجود و به صورتی که به رویت و تایید خریدار رسیده است تحویل می‌گردد.

ماده ۶: شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی

۱-۶- طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۷ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ تهران به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، بین چهارراه شیخ بهایی و بزرگراه شهید چمران، پلاک ۱۹۵، حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، یا حضور بدون انجام تعهدات مندرج در این قرارداد، گواهی سردفتر مبنی بر حضور طرف مقابل مثبت تخلف خواهد بود.
تبصره ۱: چنانچه فروشنده به هر دلیل نتواند در موعد مقرر در دفترخانه حضور یابد یا مدارک لازم برای انتقال را فراهم نماید، به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به خریدار تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲: چنانچه این تأخیر بیش از یکماه به طول انجامد، خریدار حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغ ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (چهل میلیارد ریال معادل چهار میلیارد تومان) به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به خریدار تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است خریدار میان فسخ معامله در صورت تأخیر بیشتر از یکماه یا الزام فروشنده به انجام تعهدات و دریافت خسارت تأخیر مختار خواهد بود.

امضای خریدار

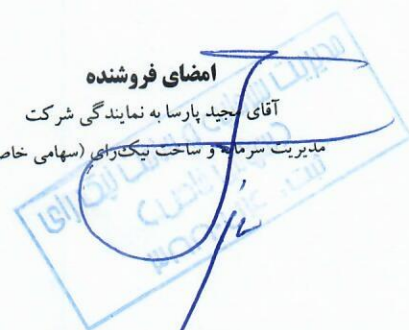
آقایان بابک جهان‌آرا و محمدرضا مدبری به نمایندگی
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک)



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره نت: ۵۵۳۳۱

امضای فروشنده

آقای سعید پارسا به نمایندگی شرکت
مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص)



ماده ۷: آثار قرارداد

۷-۱- این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. در صورتی که الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده پردازد و معادل ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال را به عنوان خسارت تخلف به وی پرداخت نماید.

۷-۲- فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مقاصحساب شهرداری، مالیاتی و غیره را اخذ نماید.

۷-۳- فروشنده مکلف است کلیه بدهی های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تصفیه نماید.

۷-۴- هزینه های نقل و انتقال اعم از داری، شهرداری و به عهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بالمناصفه بر عهده طرفین خواهد بود.

۷-۵- قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان از جهاتی مانند جهت نوسان قیمت مورد معامله و ... قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نخواهد بود.

۷-۶- کلیه اختیارات از جمله خیار غبن فاحش ولو افحش به استثنای خیار تدریس و اختیارات مصرح در قرارداد با اقرار طرفین اسقاط شد.

ماده ۸- حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین بدو از طریق مذاکره اقدام به حل آن خواهند نمود و در صورت عدم توافق هر یک از طرفین می توانند به مراجع صالح قضایی مراجعه نمایند.

ماده ۹- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و سه نسخه به ارزش واحد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۸ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

امضای خریدار

آقایان بابک جهان آرا و محمدرضا مدبری به نمایندگی
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای (نماد دانیک)



امضای فروشنده

آقای محمد پارسا به نمایندگی شرکت
مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای (سهامی خاص)

