



جناب آقای دکتر غلامرضا هوائی

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



شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۲ از ۶



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محسن شایگان پارسا

محمدرضا امیدعلی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

الف) مستندات و مدارک ابرازی:

۱- تصویر سند تک برگی به شماره چاپی 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 ۱۹۹۰۰۰۱۰۴۹۰۰۰۱۴۰۱۲۰۴۰۱۰۴ 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 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.

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



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محسن شایگان پارسا

محمدرضا امیدعلی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

زیرزمین ساختمان با کاربری پارکینگ و انباری و قسمتی از آن در تراز پایینتر، 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 خرپشته احداث گردیده است.

واحد موصوف دارای یک سالن پذیرایی و سه اتاق خواب (یکی از خوابها بصورت مستر دارای حمام و توالی فرنگی)، یک فضای آشپزخانه (فاقد کابینت) و یک سرویس توالی 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.



عباس خزاعی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۴۱-۶۳۴۵-۱۱۵۱۱

محمدرضا امیدعلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: تراد و ساختمان
شماره: ۱۱۰۱۱-۴۱-۸۱۹۶

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: تراد و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۶۳۴۵-۱۱۵۱۱

شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۴ از ۶



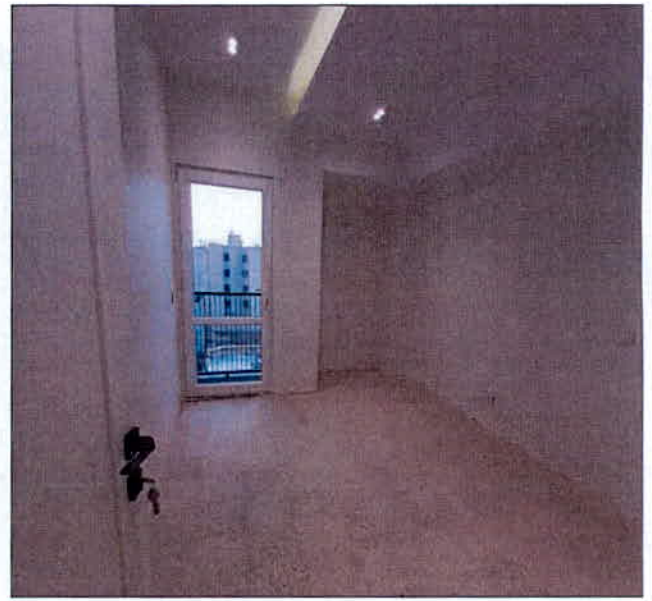
کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محسن شایگان پارسا

محمدرضا امیدعلی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



ر.س.ا
کارشناس رسمی دادگستری
محمد رضا امیدعلی
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۹۶-۴۱-۱۱-۰۱

کارشناس رسمی دادگستری
عباس خزاعی
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۵۴۵-۴۱-۱۱-۰۱

کارشناس رسمی دادگستری
محسن شایگان پارسا
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۹۳۰۳۰۹-۴۱-۱۱-۰۱

شماره: ۳۰۲۶-ک-۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پیوست: ندارد

صفحه: ۵ از ۶



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محسن شایگان پارسا

محمد رضا امید علی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

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 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.

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



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

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 شش دانگ 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
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۵۴۵

محمد رضا امیدعلی

محمد رضا امیدعلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۹۶

محسن شایگان پارسا

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۹۶