



جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

رئیس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

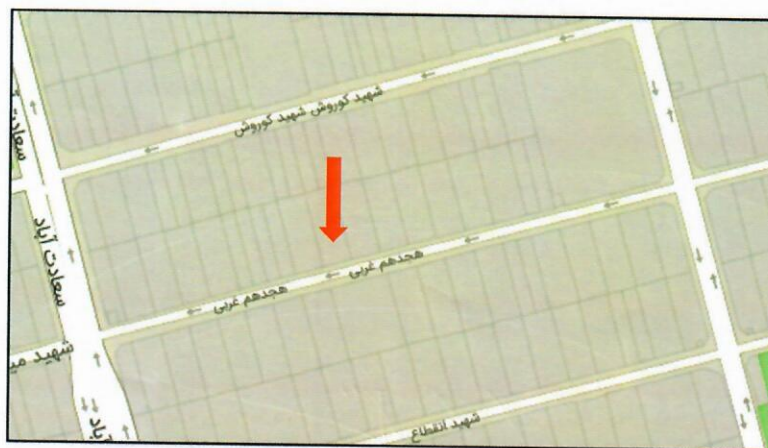
موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی ملک صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای - آپارتمان سعادت‌آباد

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 هیئت 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 ۱۴۸۰۰۰۱۱۴۵۰۰۰۱۴۰۱۲۰۴۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۶ راجع به 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 ترانس (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 ۱۴۰۱/۰۱/۱۳ از شهرداری منطقه ۲ تهران می‌باشد.





### توصیف اجمالی ملک

آپارتمان موضوع کارشناسی در طبقه سوم از ساختمانی با موقعیت شمال گذر ۱۵ متری در نشانی و کروکی مذکور واقع گردیده است. نمای ساختمان به صورت ترکیبی مدرن و ملک نوساز می‌باشد. واحد مورد نظر در زمان بازدید به صورت بهره‌برداری نشده (کلید نخورده) است. ساختمان مجهز به دو دستگاه آسانسور (یک عدد از آنها برانکاردبر و آتش‌نشان) با ۱۶ توقف می‌باشد که در طبقه بام نیز توقف دارند. ساختمان دارای دو عدد راه‌پله مستقل که یکی مرکزی و دیگری در سمت شمال شرق آن می‌باشد و توسط دربهای ضدحریق به فضاهای داخلی دسترسی دارد. سیستم گرمایشی واحدها موتورخانه با دو عدد دیگ چگالشی و سیستم سرمایشی آنها شامل چیلر و فن کوئل می‌باشد. ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفاء حریق و انشعابات آب و برق و گاز است. در محوطه ساختمان دو رمپ مجزا، یکی برای زیرزمین اول و دیگری برای زیرزمین‌های دوم و سوم احداث شده است. ساختمان دارای دو درب فلزی ماشین‌رو و یک درب نفر رو است.

ساختمان دارای ۱۵ طبقه بنا بدین شرح می‌باشد: زیرزمین سوم ساختمان به صورت بخشی پارکینگ و انباری و قسمتی از شامل فضای استخر (شامل استخر، سونای خشک، سونای بخار، جکوزی، سه عدد دوش و فضای رختکن و یک عدد سرویس بهداشتی مستقل)، سالن ورزش (شامل سالن ورزش مشرف به استخر، فضای رختکن و یک عدد سرویس حمام بهداشتی) و سالن چند منظوره (شامل یک عدد سالن به علاوه یک عدد سرویس بهداشتی مستقل) و لابی ورودی به این فضاها است. همچنین در تراز پایین‌تر، موتورخانه استخر تعبیه شده است. زیرزمین دوم به صورت پارکینگ و انباری و لابی می‌باشد که مشتمل بر ۱۳ عدد پارکینگ و ۷ عدد انباری است.

زیرزمین اول به صورت پارکینگ و انباری و لابی و اتاق برق و تأسیسات ساختمان می‌باشد که مشتمل بر ۱۶ عدد پارکینگ و ۲ عدد انباری است. پوشش کف و بدنه زیرزمین‌ها ترکیبی سنگ اسلب چینی ازنا و اسلب لاشتر و دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار و خطی می‌باشد. طبقه همکف مشتمل بر لابی اصلی ورودی به مساحت ۷۴/۳۳ مترمربع، سالن اجتماعات به مساحت ۴۷/۶۷ مترمربع به همراه یک چشمه سرویس بهداشتی و سالن بازی کودکان به مساحت ۱۱۴/۲۶ مترمربع (دارای ۲۴ مترمربع فضای تراس روباز مشاعی) است. کف و دیوار فضاهای داخلی همکف ترکیبی از سنگ اسلب چینی ازنا، چوب طبیعی طرح دار و دربها و پنجره‌های شیشه



و آلومینیوم کترین 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 کولهای سقفی هم نصب نشده بود.





شماره: ۱۵۱۸  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۰۳  
صفحه: ۷ از ۵

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران





### 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.



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

سهراب رضانواز قشلاق

بهمن زرع کار

محسن شایگان پارسا

شماره: ۱۵۱۸  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۰۳  
صفحه: ۷ از ۷

### نظریه کارشناسی

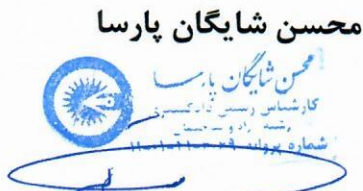
با توجه به موقعیت زمانی و مکانی عرصه و اعیان ملک و وضعیت کمی و کیفی آن با در نظر گرفتن اهم جهات مؤثر در تعیین ارزش روز آن طبق مطالب گزارش و وضعیت حاکم بر بازار ملک، فارغ از وجود معارض، بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و منع معاملات، بدون احراز مالکیت و انتساب به اشخاص حقیقی و حقوقی و صحت مدارک ابرازی و اظهارات که احراز این موارد خارج از صلاحیت کارشناسان راه 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

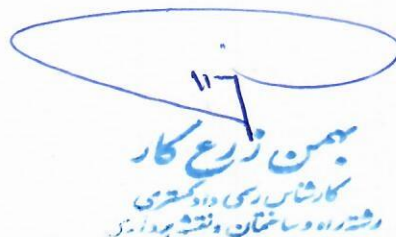
هیات کارشناسان رسمی دادگستری

بهمن زرع کار

سهراب رضانواز قشلاق



محسن شایگان پارسا  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰



بهمن زرع کار  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقش برداری



سهراب رضانواز قشلاق  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰