

ماده ۱: طرفین قرارداد

(ب) شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای به شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به نمایندگی آقایان بابک جهان آرا به کدملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و محمدرضا مدیری به کدملی ۰۰۶۷۷۴۴۵۸ به سمت مدیر صندوق به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، کوچه زاینده رود غربی، پلاک ۳، واحد ۱ که در این مبیعه نامه به اختصار «فروشنده» نامیده می شود.

انتقال شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی و مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۳۰۴/۹ متر مربع واقع در طبقه سوم که ۲۶/۱۳ متر مربع آن بالکن است، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۲۰ تفکیکی به مساحت ۱۰/۶ واقع در سمت شرقی زیرزمین ۲ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۱ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ متر مربع، واقع در سمت شرقی زیر زمین ۳ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۲ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ مترمربع، واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳، به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۱ تفکیکی به مساحت ۵/۹۱ مترمربع، واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳، دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چایی ۶۵۸۵۳۳ سری ۱۴۰۱/ه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۳، به نشانی تهران، سعادت آباد، بین خیابان علامه شمالی و بلوار سعادت آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، طبقه سوم، به موجب نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲.

میں، رسد.

ثمن مورد معامله وفق گزارش کارشناسی شماره ۱-۱۵۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ به طور مقطوع ۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (نود میلیارد تومان) تعیین، که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.

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

۴-۱ مبلغ ۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (هشتاد و یک میلیارد تومان) همزمان با امضای مبایعه‌نامه، توسط خریدار به شماره حساب ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ و شبای ۸۱۰۹۶۰۸ نزد بانک کارآفرین متعلق به فروشنده واریز می‌شود. همزمان با امضای این مبایعه‌نامه مبیع به فروشنده تحویل گردید.

غلامرضا فتحعلی

سید یایک ابراہیمی

عضو هیئت مدیره

رئیس هیئت مدیره

گروه مالی سپه
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۸۵۸۴۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

مدیر صندوق

محمد رضا مدیری

ملک جهان آرا



فندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
۵۵۳۳۱ ماهه ثبت



گروه مالی سپه

(سهامی خاص)

تاریخ:

شماره: ۱۸۵۸/۳۰۳/۱۴۰۳

تبصره- چنانچه به هر دلیل مبلغ بند فوق حداکثر ۲۴ ساعت پس از تاریخ امضای قرارداد به حساب فروشنده واریز نشود، قرارداد منفسخ شده و خریدار هیچ حقی نسبت به مالکیت موضوع قرارداد نخواهد داشت و حق هرگونه اعتراض در هر مرجعی را از خود سلب و ساقط نمود.

۴-۲- باقیمانده ثمن به مبلغ ۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (نه میلیارد تومان)، هم زمان با تنظیم و انتقال سند رسمی به خریدار، به صورت چک تضمین شده در وجه حساب فوق در دفتر اسناد رسمی همزمان با انتقال سند رسمی به نام خریدار، به فروشنده تسلیم می‌شود.

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

۵-۱- فروشنده موظف است مورد معامله را پس از وصول پرداختی مندرج در بند ۱ ماده ۴، با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار نموده و هرگونه موانع در استیفا و بهره‌برداری کامل از مورد معامله را بر طرف کند. خریدار نیز مکلف به پرداخت مبالغ یاد شده در سررسیدهای مندرج در ماده ۴ می‌باشد.

۵-۲- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیاعه نامه 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، مستحق للغیر و غصبی بودن، قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله، مبلغی معادل بیست درصد ثمن معامله را به عنوان وجه التزام به خریدار بپردازد.

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

ماده ۶: شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی

۶-۱- طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۶ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ تهران به نشانی خیابان ملاصدرا، بین چهارراه شیخ بهائی و بزرگراه چمران، پلاک ۱۹۵ حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید پس از تسویه حساب کامل مطابق بند ۲-۴ سند را به نام خریدار انتقال دهد. خریدار نیز متعهد به حضور و تادیه باقیمانده ثمن معامله شد. 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 یا خریدار به هر دلیل نتوانند در موعد مقرر در دفترخانه حضور یابند باید مدارک لازم برای انتقال را فراهم نمایند، به ازای هر روز تأخیر مبلغ ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (پنجاه میلیون تومان) به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرفی که به تعهدات خود عمل کرده تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲: چنانچه این تأخیر بیش از یک ماه به طول انجامد، طرفی که به تعهدات خود عمل کرده حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغی معادل بیست درصد ثمن معامله به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به وی تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است هر طرفی که دارنده حق فسخ است میان فسخ معامله در صورت تأخیر بیشتر از یکماه یا الزام طرف مقابل به انجام تعهدات و دریافت وجه التزام مختار خواهد بود.

شرکت گروه مالی سپه

غلامرضا فتحعلی

عضو هیئت مدیره

سید بابک ابراهیمی

رئیس هیئت مدیره

گروه مالی سپه
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۸۵۸۲۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

مدیر صندوق

محمدرضا مدیری

بابک جهان آرا

صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



گروه مالی سپه

(سهامی خاص)

تبصره ۳: به دلیل شرایط و نحوه بهره‌برداری شرکت‌های هم‌گروه خریدار از سایر واحدهای ساختمان اخذ مفاسد حساب شهرداری و پایان کار آپارتمانی امکان‌پذیر نمی‌باشد. بر همین بنیاد، با توافق طرفین مقرر شد، مورد معامله با پایان کار کلی ساختمان و بدون اخذ مفاسد حساب شهرداری و با استفاده از قانون تسهیل اسناد در دفاتر اسناد رسمی منتقل شود.

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 می‌کند. در صورت تخلف و انتقال 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 هزینه‌هایی که خریدار متقبل شده را بپردازد و مبلغی معادل بیست درصد ثمن معامله را به عنوان وجه التزام به وی پرداخت نماید.

۷-۲ فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی مفاسد حساب مالیاتی را از اداره مالیات مربوطه اخذ کند.
۷-۳ فروشنده مکلف است کلیه بدهی‌های احتمالی درخصوص توابع اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.

۷-۴ هزینه‌های نقل و انتقال به عهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بالمناصفه به 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 غیره 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 و لو 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 می‌توانند به مراجع صالح قضایی مراجعه نمایند.

ماده ۹: نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و یک پیوست و در سه نسخه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۰ تنظیم شده و کلیه نسخ از اعتبار یکسان برخوردار است.

شرکت گروه مالی سپه

غلامرضا فتحعلی

عضو هیئت مدیره

سید بابک ابراهیمی

رئیس هیئت مدیره

گروه مالی سپه

(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۸۵۸۴۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

مدیر صندوق

محمدرضا مدیری

بابک جهان‌آرا

صندوق سرمایه‌گذاری

املاک و مستغلات نیک‌رای

شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مهرضا تاجی

مدیر دینون

عمن سائیکان پارسا

شماره : ۱ - ۱۵۳۱
تاریخ : ۱۴۰۳/۰۵/۲۲
صفحه : ۱ از ۱

جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

رئیس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

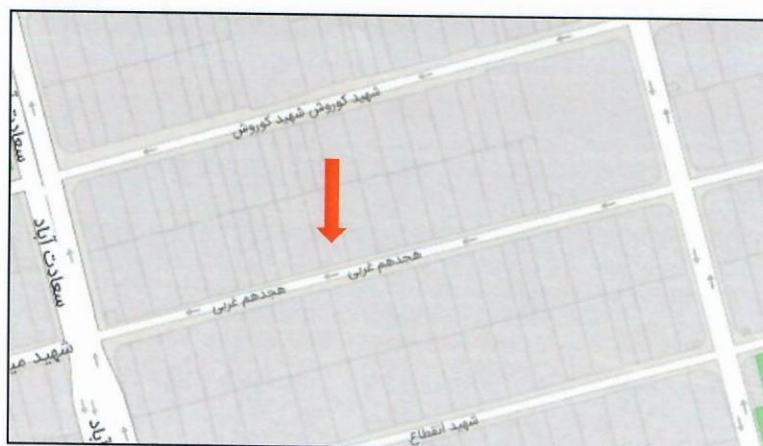
موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی املاک شرکتهای نیک رای و امید - ساختمان سعادت آباد

با سلام و احترام

بازگشت به رونوشت نامه شماره ۱۴۰۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۰ و نامه شماره ۱۵۴۲۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۰، معطوف به درخواست کارشناسی شماره NR / ۹۳۹ مورخ ۱۴۰۳ / ۰۵ / ۰۶ شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای و متعاقب آن نامه شماره ۲۰۶۲/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۶ شرکت امید پی، موضوع ارزیابی واحدهای آپارتمانی معرفی شده در دو ساختمان جداگانه، اینجانبان هیئت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محل مورد تعرفه به اتفاق نمایندگان شرکتهای فوق الذکر (آقایان پارسا و موسوی) و اخذ تصاویر اسناد و مدارک ابرازی و بررسی های میدانی، گزارش به شرح ذیل تقدیم می گردد.

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

۲۵، واحدهای طبقات ۳، ۶، ۸ و ۹



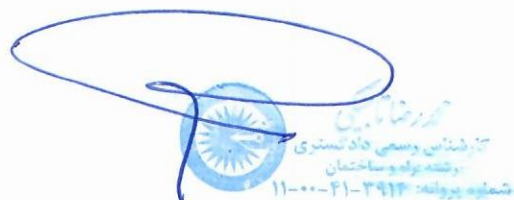
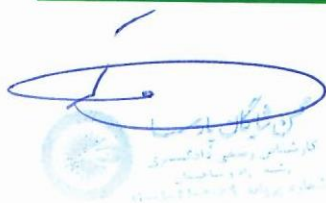


مشخصات ثبتی و گواهی پایان کار

۱- آپارتمان طبقه سوم:

مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۶۵۸۵۳۳ سری ۱۴۰۱/ه صادره در مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۳، شش دانگ 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 ۳۰۴۹ مترمربع، واقع در طبقه سوم که ۲۶۱۳ مترمربع آن بالکن است در دو قسمت، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۲۰ تفکیکی به مساحت ۱۰۶ مترمربع واقع در شرقی زیرزمین ۲ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۱ تفکیکی به مساحت ۱۱۲۵ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۲ تفکیکی به مساحت ۱۱۲۵ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳ (مجموعاً ۳ عدد پارکینگ) و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۱ تفکیکی به مساحت ۵۹۱ 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 ۱۴۸۰۰۰۱۱۴۵۰۰۴۰۱۲۰۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۶ اجرای مقررات گردیده است. مستند مالکیت، سند انتقال قطعی شماره ۲۵۷۸۴ مورخ ۲۰-۱۲-۱۴۰۲ توسط دفترخانه اسناد رسمی ۱۰۰۲ شهر تهران استان تهران به نام شرکت املاک و مستغلات نیک رای ذکر شده است.

ضمناً بر پایه بازدید و شرح حدود مندرج در پشت سند مالکیت و تصویر ابرازی نقشه های تفکیکی، ملک دارای ۲۴ / ۱۱ مترمربع تراس (غیرمسقف) مشاعی نیز می‌باشد که دسترسی و استفاده از آن صرفاً برای واحد مورد نظر ممکن می‌باشد.





کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محمد رضا تاجیکی

مدیر وینون

محسن سائیکان پارسا

شماره: ۱ - ۱۵۳۱
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۲
صفحه: ۱۱ از ۳

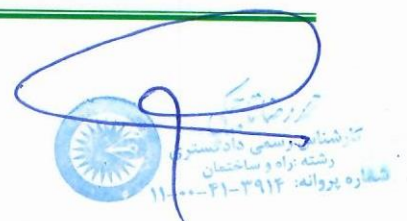
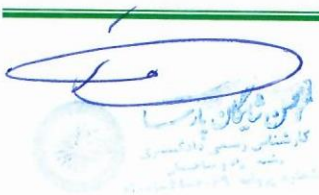
۲- آپارتمان طبقه ششم:

مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۰۰۸۰۰۶ سری ۱۴۰۱/ب صادره در مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۰۱۲ فرعی از ۷۲ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۲۹۵٫۴۶ مترمربع، واقع در طبقه ششم که ۷٫۴۶ مترمربع آن بالکن است در دو قسمت، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۲۱ تفکیکی به مساحت ۱۰٫۶ مترمربع واقع در شرقی زیرزمین ۲ و پارکینگ مسکونی قطعه ۲۲ تفکیکی به مساحت ۱۰٫۶ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۲ و پارکینگ مسکونی قطعه ۲۳ تفکیکی به مساحت ۱۰٫۶ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۲ (مجموعاً ۳ عدد پارکینگ) و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۷٫۸۱ مترمربع واقع در سمت جنوب شرقی زیرزمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که سند مالکیت به نام شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای ثبت و صادر گردیده است.

ضمناً بر پایه بازدید و شرح حدود مندرج در پشت سند مالکیت و تصویر ابرازی نقشه های تفکیکی، ملک دارای ۱۴٫۷۵ مترمربع تراس (غیرمسقف) مشاعی نیز می باشد که دسترسی و استفاده از آن صرفاً برای این واحد ممکن می باشد.

۳- آپارتمان طبقه هشتم:

مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۰۰۸۰۰۸ سری ۱۴۰۱/ب صادره در مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۰۱۴ فرعی از ۷۲ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۸ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۲۹۴٫۹۲ مترمربع، واقع در طبقه هشتم که





۱۳۶۱ مترمربع آن بالکن است در چهار قسمت، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۴ تفکیکی به مساحت ۱۰۸ مترمربع واقع در شرقی زیرزمین ۱ و پارکینگ مسکونی قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۱۰۸ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۱ و پارکینگ مسکونی قطعه ۶ تفکیکی به مساحت ۱۰۸ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۱ (مجموعاً ۳ عدد پارکینگ) و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۶ تفکیکی به مساحت ۷۰۲ مترمربع واقع در سمت جنوبی زیرزمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که سند مالکیت به نام شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای ثبت و صادر گردیده است.

ضمناً بر پایه بازدید و شرح حدود مندرج در پشت سند مالکیت و تصویر ابرازی نقشه های تفکیکی، ملک دارای ۱۰۵ ر۰۵ مترمربع تراس (غیرمسقف) مشاعی نیز می‌باشد که دسترسی و استفاده از آن صرفاً برای این واحد ممکن می‌باشد.

۴- آپارتمان طبقه نهم:

مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۰۰۸۰۰۹ سری ۱۴۰۱/ب صادره در مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۰۱۵ فرعی از ۷۲ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۹ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۲۹۶ ر۰۲ مترمربع، واقع در طبقه نهم که ۱۷ ر۱۷ مترمربع آن بالکن است در سه قسمت، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۵ تفکیکی به مساحت ۱۰۸۵ مترمربع واقع در غربی زیرزمین ۱ و پارکینگ مسکونی قطعه ۱۶ تفکیکی به مساحت ۱۰۸۵ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین ۱ و پارکینگ مسکونی قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۱۰۸۵ مترمربع واقع در سمت شمال غربی زیرزمین ۱ (مجموعاً ۳ عدد پارکینگ) و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۵۳۷ مترمربع واقع در سمت مرکزی زیرزمین ۱، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات





کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محمد رضا تابکی

مدیر دفتر

محسن شایگان پارسا

شماره : ۱ - ۱۵۳۱
تاریخ : ۱۴۰۳/۰۵/۲۲
صفحه : ۱۱ از ۵

طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که به نام شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای ثبت و صادر گردیده است. ضمناً بر پایه بازدید و شرح حدود مندرج در پشت سند مالکیت و تصویر ابرازی نقشه‌های تفکیکی، ملک دارای ۳۹۱ مترمربع تراس (غیرمسقف) مشاعی نیز می‌باشد که دسترسی و استفاده از آن صرفاً برای این واحد ممکن می‌باشد.

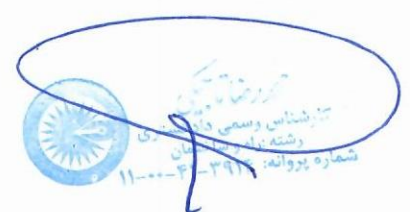
۵- صورتمجلس تفکیکی و گواهی پایان کار

ضمناً عرصه ملک زمین طلق و به پلاک ثبتی ۱۵۷ فرعی از ۷۲ اصلی بخش ۱۱ ناحیه ۲ با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع بوده که مطابق صورتمجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۴۸۰۰۰۱۱۴۵۰۰۰۴۰۱۲۰۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۶ اجرای مقررات گردیده است.

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

توصیف اجمالی ملک

آپارتمان‌های موضوع کارشناسی در 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. واحدهای 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 می باشد: زیرزمین سوم ساختمان بخشی به صورت پارکینگ و انباری و قسمتی از آن 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 بهداشتی و دوش) و سالن چند منظوره (شامل یک سالن به علاوه یک عدد سرویس بهداشتی مستقل) و لابی ورودی به این فضاها است. همچنین در تراز پایین تر، موتورخانه استخر تعبیه شده است. زیرزمین دوم به صورت پارکینگ و انباری و لابی می باشد که مشتمل بر ۱۳ عدد پارکینگ و ۷ باب انباری است.

زیرزمین اول به صورت پارکینگ و انباری و لابی و اتاق برق و تأسیسات ساختمان می باشد که مشتمل بر ۱۶ عدد پارکینگ و ۲ عدد انباری است. پوشش کف و بدنه زیرزمین ها ترکیبی سنگ اسلب چینی ازنا و اسلب لاشتر و دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار و خطی می باشد. 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 پنجره های شیشه و آلومینیوم کرتین وال است.

طبقات اول تا یازدهم به صورت آپارتمان های تک واحدی بوده و فضای بام به صورت روف گاردن و دارای تعدادی فلاور باکس خالی 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.

واحدهای مورد کارشناسی در طبقات ۳، ۶، ۸ و ۹ قرار گرفته و هر یک 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 و نشیمن و آشپزخانه سنگ دهبید اسلب با ابعاد ۱۷۰×۱۷۰ سانتیمتر و کف اتاق خوابها از سنگ دهبید



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

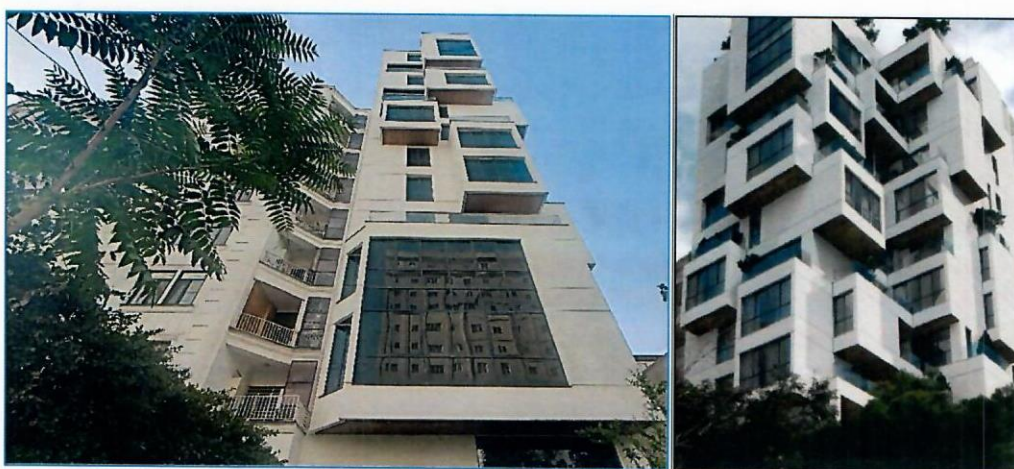
محمد رضا تاجیکی

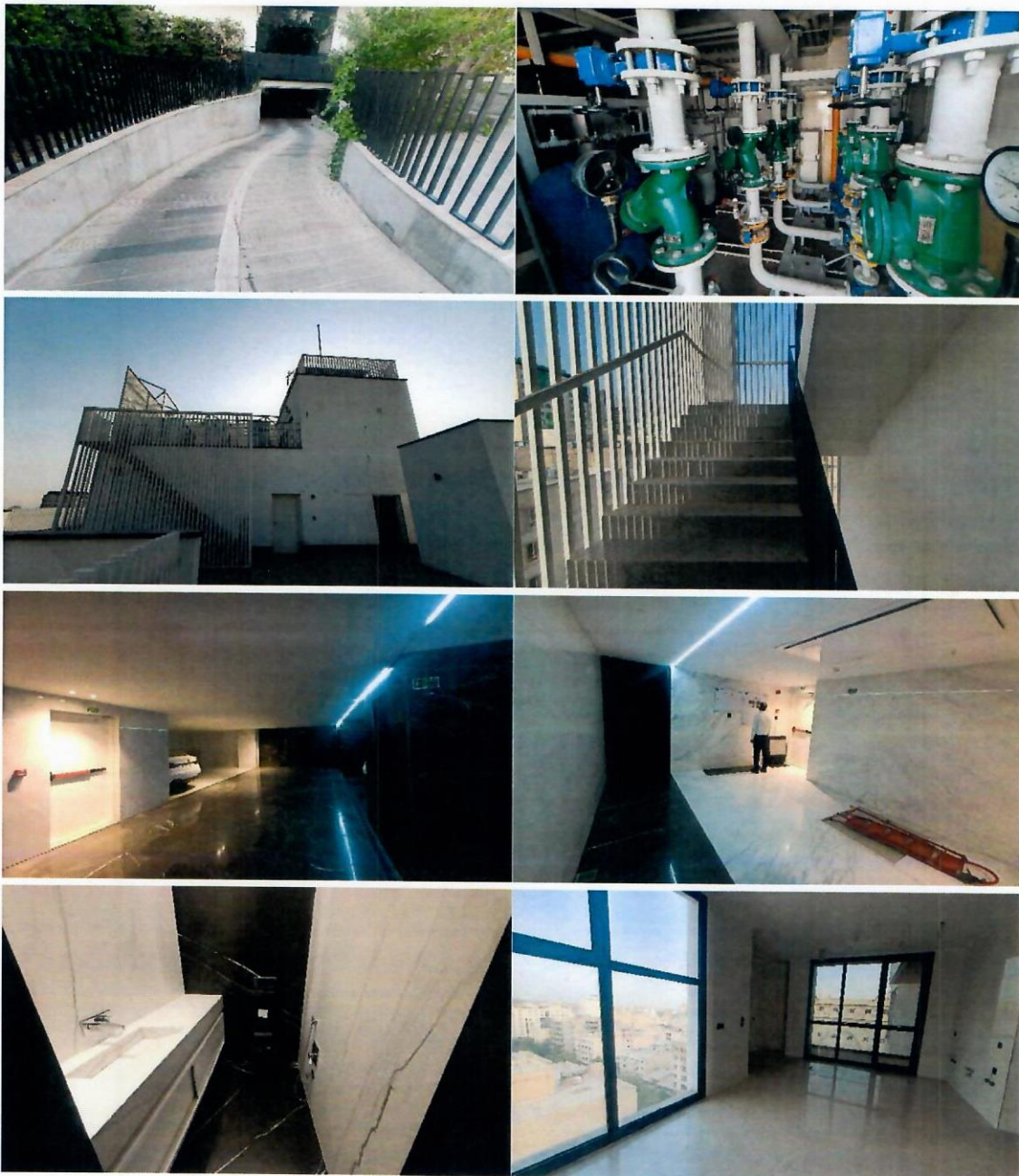
مدیر دینون

محن ساینان پارسا

شماره: ۱ - ۱۵۳۱
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۲
صفحه: ۱۱ از ۷

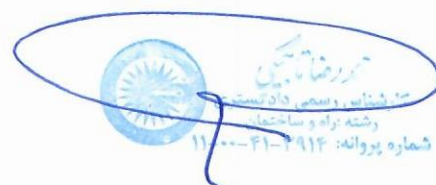
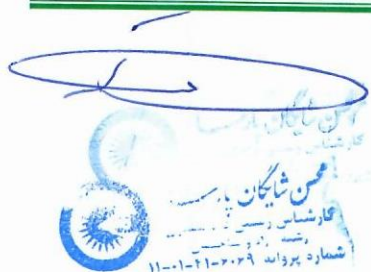
و دیوارها گچ و نقاشی می‌باشد. واحدها دارای سیستم هوشمند ساختمان با برند TIS با قابلیت کنترل روشنایی، تهویه، ایمنی و پرده‌ها است. دربهای سرویس و اتاق‌ها که حسب اظهار پای کار بوده و جهت تغییر رنگ آنها نصب نشده است. دریچه زیر فن کوئل‌های سقفی هم نصب نشده بود.







شماره: ۱۵۳۱ - ۱
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۲
صفحه: ۱۱ از ۹



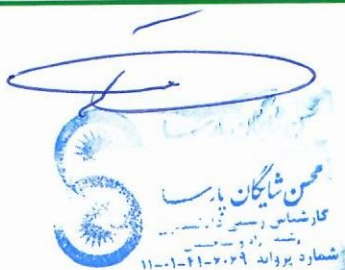


حدود و شرایط کارشناسی:

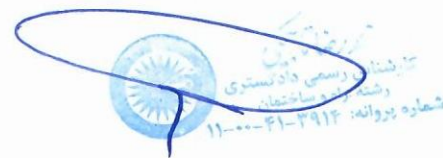
- ۱- نظریه حاضر صرفاً در چارچوب درخواستی جهت موضوع مندرج در درخواست کارشناسی بوده و قابل بهره‌برداری در مراجع قضایی و غیره نیست.
- ۲- چنانچه پس از تحریر این نظریه، مدارک، مستندات و اطلاعات مستند قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه‌گیری حاصله مؤثر باشد، مسئولیتی متوجه کارشناسان نبوده و رسیدگی به آن‌ها 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 رکود فعلی حاکم بر بازار ملک در حال حاضر و تفاوت شدید قیمت‌های اعلامی و معاملاتی و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت‌ها در زمان وقوع تغییر و تحولات اقتصادی، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی‌الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت‌ها تابع شرایط روز می‌باشد، قطعاً هر شوک 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 مطلب گزارش و وضعیت حاکم بر بازار ملک، فارغ از وجود



مدیر پژوهش
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۵۵۴۱-۵۸۰۸





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 می باشد، به نظر اینجانبان ارزش روز شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان های مسکونی با مشخصات فوق الذکر (نشانی تهران، سعادت آباد، بین خیابان علامه شمالی و بولوار سعادت آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، واحدهای طبقات ۳، ۶، ۸ و ۹ با ملحقات آنها و با کاربری مسکونی) و در حالت تخلیه و در وضع موجود داخل آنها (فاقد کابینت و تجهیزات آشپزخانه و کمدبندی اتاق ها)، 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 زیر و صرفاً در چارچوب درخواست شرکت های متقاضی ارزیابی می گردد. در هنگام هرگونه نقل و انتقال و یا اقدام دیگر می بایست اصل اسناد رویت و استعلام های لازم از مراجع ذی صلاح به عمل آید.

طبقه / قطعه	پلاک ثبتی	قیمت کل
۳	۷۲ / ۳۵۰۰۹	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	۷۲ / ۳۵۰۱۲	۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	۷۲ / ۳۵۰۱۴	۹۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	۷۲ / ۳۵۰۱۵	۱,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

با تقدیم مراتب احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

محسن شایگان پارسا

مهدی دینیون

مهندس تاجیکی

