

شماره : ۵۲۶۵/م.ص

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۵

پیوست : -

صفحه : گزارش در ۴ صفحه



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of official Experts (IAOE)

گزارش هیات کارشناسی

حسن صاحبیدل

قاسم صادقیان

مسعود صارمی

جناب آقای دکتر محمد جواد تیموری
ریاست محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع : تقدیم گزارش ارزیابی و تعیین عمر اقتصادی دارائی های غیر منقول یک دستگاه آپارتمان قطعه ۲ در امیرآباد شمالی

با سلام و احترام ، بازگشت به نامه شماره ۰۳۲۱۰۳۰۴۰۰۱۸۷۲۲۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۷ مبنی بر ارزیابی یک دستگاه آپارتمان قطعه ۲ در امیرآباد شمالی طبق درخواست شماره ۱۴۰۳/الف/۸۴۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۰ معرفی شده از سوی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای گزارش و نظریه کارشناسی را پس از بازدید ملک و مطالعه مدارک ارائه شده و طی بررسی های لازم تنظیم شده به شرح زیر تقدیم حضور می گردد .

۱- موضوع کارشناسی : عبارت است از ارزیابی و تعیین عمر اقتصادی دارائی های غیر منقول یک دستگاه آپارتمان قطعه ۲ در امیرآباد شمالی

۲- محل وقوع ملک : تهران - امیرآباد شمالی - خیابان یمنی شریف (آزادگان) - خیابان ۲۱ شرقی - پلاک ۲۸ - طبقه اول جنوبی - واحد دو - (طبق نقشه موقعیت مکانی زیر)



۳- مشخصات و وضعیت ثبتی ، مدارک و مستندات ابرازی ملک : ارزیابی بموجب تصاویر اسناد ابرازی به شرح زیر و مشخصات ثبتی مندرج در آنها صورت گرفته است .

۳-۱ - سند مالکیت : بموجب تصویر سند تک برگ به شماره چاپی ۶۱۵۱۰۸ سری ۵ سال ۱۴۰۱ به شماره دفتر الکترونیکی ۱۴۰۲۲۰۳۰۱۴۹۰۲۳۴۳۹ به مستندات مالکیت انتقال قطعی شماره ۱۳۹۰۰ تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۹ توسط دفتر خانه اسناد رسمی شماره ۱۴۷۲ شهر تهران استان تهران اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران اداره ثبت اسناد و املاک و لیعصر بمیزان مالکیت شش دانگ عرصه و اعیان به نام شرکت املاک و مستغلات نیک رای به شناسه ملی شماره ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به شماره ثبت ۵۵۳۳۱ ثبت رسیده و سند به تاریخ ثبت ۱۴۰۲/۱۱/۲۵ بصورت تکبرگ صادر گردیده است .



کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱۰۰۰-۴۱-۳۸۴۹



کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱۰۰۰-۴۱-۳۸۴۹



کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱۰۰۰-۴۱-۳۸۴۹



کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱۰۰۰-۴۱-۳۸۴۹

شماره : ۵۲۶۵ / م. ص

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۵

پیوست : -

صفحه : گزارش در ۴ صفحه



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of official Experts (IAOE)

گزارش هیات کارشناسی

حسن صاحب‌دل

قاسم صادقیان

مسعود صامی

۲-۳-۱ - ملاحظات ، حدود ، مفروضات ، منضمات و حقوق ارتفاعی ملک (برابر مندرجات ظهر سند تکبرگ) : عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی قطعه ۲ تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۴۵۰۰ فرعی از اصلی مذکور بخش سه حوزه ثبت ملک ولیعصر تهران استان تهران به مساحت (۱۴۰،۵۵) صد و چهل متر و پنجاه و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت جنوبی طبقه یک که (۱/۶۷) مترمربع آن بالکن، (۲/۶۷) مترمربع آن جاگلدانی در دو قسمت است ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه ده تفکیکی به مساحت (۱۰،۶۰) ده متر و شصت دسیمتر مربع واقع در سمت جنوب شرقی زیرزمین یک ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت (۱۲،۰۲) دوازده متر و دو دسیمتر مربع واقع در سمت مرکزی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه هشت تفکیکی به مساحت (۳/۵۴) سه متر و پنجاه و چهار دسیمتر مربع واقع در سمت غربی زیرزمین یک ، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن.

برابر مندرجات در سند ابرازی UTM مرکز این پلاک (Y=3954770) و (X=536004) با کد پستی 1437646481 قید شده است .

۳-۲ - گواهی پایان کار ساختمانی : تصویر گواهی پایان کار ساختمان به شماره گواهی ۶۲۱۲۱۶۶۷ تاریخ صدور ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ منطقه شش شهرداری تهران به شماره پرونده ۶۰۰۶۵۳۶ با کد شناسائی ملک بشماره ۱۵۲۹۹-۸-۰-۰ و مساحت زمین پس از اصلاحی ۳۵۶/۵۷ مترمربع درج گردیده

۳-۳ - صورت مجلس تفکیکی : ملک مذکور دارای صورتمجلس تفکیک آپارتمانی به شماره ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ مورخه ۸۴۰۱۸۵۶۰۱۰۴۹۰۲۸۲۶۷ در ۱۵ صفحه صادره از حوزه ثبتی ولیعصر تهران می باشد .

۴ - خلاصه ای از وضعیت موجود ملک : ملک تعرفه شده بر مبنای مشاهدات زمان بازدید در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در یک دستگاه ساختمان ۷ طبقه اسکلت بتنی سقف وافل با قدمت تقریبی دو سال با نمای ترکیبی مدرن در قطعه زمین جنوبی پس از اصلاحی به مساحت ۳۵۶/۵۷ مترمربع (گذر شمالی ۱۲ متری) به نشانی و موقعیت نقشه صدرالاشاره بصورت یک طبقه زیرزمین مشتمل بر (پارکینگ و انباری - راه پله و آسانسور مسکونی ، محوطه مشاعی پارکینگ) طبقه همکف مشتمل بر (پارکینگ - راه پله و آسانسور - لابی - سرویس بهداشتی) ، و پنج طبقه روی همکف مشتمل بر هر طبقه دو واحد مسکونی مجموعاً ۱۰ واحد مسکونی ، فضای بام بصورت روف گاردن دارای تعدادی فلاور باکس و یک چشمه سرویس بهداشتی و فضای باربیکیو و سینک ظرفشویی ، با امعان توجه به استفاده این فضا برای کل واحدها آسانسور در تراز بام نیز توقف داشته و اتاق آسانسور در بالای خرپشته با دسترسی از پلکان فلزی قرار گرفته است . ساختمان مجهز به یک دستگاه آسانسور با ۸ توقف (بام بمنظور روف گاردن و ۷ طبقه زیرین بام) می باشد ، آبگرم مصرفی واحد یکپکیج یونیت و سیستم سرمایشی گرمایشی داکت اسپلیت و یکپکیج است ، ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفاء حریق و انشعابات برق و گاز اختصاصی و آب و برق مشاعی سه فاز است .

واحد آپارتمان تعرفه شده در طبقه اول جنوبی بصورت سه خوابه (یکی از خوابها بصورت مستر ، دارای سرویس و حمام و توالت فرنگی) و سالن پذیرایی - فضای آشپزخانه (فاقد کابینت و سینک و شیرآلات) و سرویس ایرانی در فضای ورودی و حمام مشترک با سرویس فرنگی در بخش خصوصی خوابها می باشد پوشش کف سالن پذیرایی سنگ دهیید بابعاد تقریبی ۱۰۰*۱۰۰ سانتیمتر و پوشش کف خوابها موزائیک (با مصالح پایکار کارتن های نصب نشده لمینیت) می باشد این واحد دارای حیاط خلوت با دسترسی از اتاق خواب شمالی می باشد . بدنه و سقف سفیدکاری و نقاشی و سقف کاذب کناف ، پنجره ها upvc با شیشه های دوجداره درب ورودی ضد سرقت ، آیفون رنگی تابا ملاحظه گردید . ملک مورد تعرفه در زمان بازدید بصورت تخلیه و با توجه به فقدان کابینت (سینک و هود و گاز و شیر آلات) و فقدان کمد های دیواری و عدم پوشش لمینیت کف خواب ها نشان از عدم بهره برداری و استفاده از واحد را می رساند .

مسعود صامی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۲۲۲۳

قاسم صادقیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۳۸۴۹

حسن صاحب‌دل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۷۷۳۳

شماره : ۵۲۶۵/م.ص

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۵

پیوست : -

صفحه : گزارش در ۴ صفحه



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of official Experts (IAOE)

گزارش هیات کارشناسی

حسن صاحب‌دل

قاسم صادقیان

مسعود صارمی



۵- حدود رسیدگی و اعلام نظر کارشناسی : رسیدگی‌های بعمل آمده و نظریه کارشناسی ارائه شده مبتنی بر مفاد درخواست کارشناسی، اسناد و مدارک ابرازی و در چارچوب قوانین، ضوابط و مقررات حاکم و عرف جاری بوده و مسئولیت صحت، اصالت و جامعیت آنها بر عهده ارائه دهندگان مدارک است و کنترل موارد فوق خارج از صلاحیت کارشناسی اینجانبان می باشد. مسئولیت هرگونه

مسعود صارمی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۳۳۳۳

قاسم صادقیان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۳۸۴۹

حسن صاحب‌دل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۷۷۳۳

شماره : ۵۲۶۵/م.ص

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۵

پیوست : -

صفحه : گزارش در ۴ صفحه



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of official Experts (IAOE)

گزارش هیات کارشناسی

حسن صاحب‌دِل

قاسم صادقیان

مسعود صارمی

ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی و رونوشت‌ها و انکار و تردید به دلایل ویا اسناد ارائه شده، متوجه ارائه کننده اسناد و مدارک بوده و کنترل این موضوع نیز از صلاحیت کارشناسی اینجانبان خارج می باشد. نظریه کارشناسی حاضر صرفاً در محدوده قرار کارشناسی صادره بوده و در خصوص سایر دعاوی احتمالی موضوعیت ندارد.

۶ - نظریه کارشناسی : با درنظر گرفتن موارد فوق ، کاربری مسکونی و محل قرار گیری ملک ، ابعاد ، مساحت ، مشخصات فنی ساختمان و مصالح مصرفی ، قدمت و در صورت صحت مدارک ابرازی با نظر به اوضاع و احوال روز ملک، صرفنظر از استحکام بنا و احراز مالکیت در صورت نداشتن معارض و منع قانونی و بدمی و دیون و تعهدات احتمالی به اشخاص حقیقی یا حقوقی ، قابلیت انتقال قطعی در دفترخانه و بصورت تخلیه ارزش ششدانگ عرصه و اعیان آپارتمان تعرفه شده بانضمام دو واحد پارکینگ و یک واحد انباری ضمیمه واحد بشرح سند مالکیت قطعه دو واقع در طبقه اول جنوبی (به پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی) من حیث المجموع به مبلغ ۲۴۵۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال (دویست و چهل و پنج میلیارد ریال معادل بیست و چهار میلیارد و پانصد میلیون تومان) بنظر اینجانبان برآورد و اعلام نظر می گردد.

توضیح : بنا دارای قدمت حدودی دو سال و عمر باقیمانده بنا در صورت نگهداری و بهره برداری اصولی در شرایط متعارف و غیر فورس ماژور حدود ۳۸ سال تخمین زده می شود .

بانتقدیم احترام : هیات منتخب کارشناسی

مسعود صارمی

قاسم صادقیان

حسن صاحب‌دِل





استان تهران
کارشناسان رسمی دادگستری

تاریخ : ۱۱/۵/۱۴۰۲
شماره : ۴۸۰۱۲

مدیر عامل صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۸۴۹/الف/۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۹/۲۰ و پیرو نامه شماره ۳۴۰۴۶ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۶ این کانون، بدینوسیله گزارش کارشناسی انجام شده توسط جناب آقایان حسن صاحب‌دل، قاسم صادقیان و مسعود صارمی در یک پاکت در بسته ملحق به هولوگرام به پیوست ارسال میگردد.

محمد جواد تیموری

۳۰
ریس هیست مدبر

رونوشت:

امور مالی کانون به پیوست نامه شماره ۳۴۰۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ کارشناسان محترم منضم به فیش شماره ۵۷۲۹۲۱۷۶۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۶ بمبلغ ۱۴۰۳۱۰۱۰۰ ریال و فیش شماره ۵۷۲۴۵۷۲۸۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ بمبلغ ۱۴۰۳۱۱۳۱۳ ریال مقتضی است نسبت به پرداخت دستمزد کارشناسی طبق تعرفه مصوب اقدام لازم معمول فرمائید ضمناً اضافه واریزی به مبلغ ۹۷۰۰۰/۰۰۰ ریال به شماره شباهت ۶۰۱-۶۱۰۵۶۶۲۴۰۸۱۰۳۴۴۰۵۷۰ IR۹۴۰۵۷۰ بنام شرکت سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک دای نزد بانک پاساگاد وارد گردد.

-جناب آقايان حسن صاحبدا، قاسم صادقيا و مسعود صارمي جهت اطلاع.