

شماره: ۳۸۰۲۷
تاریخ: ۱۳۹۸/۱۱/۲۷
پست:

بسمه تعالی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

مدیرعامل محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

باسلام

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۸۵۰/الف ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۹/۲۰ و پیرو نامه شماره ۳۴۱۰۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ این کانون چون گزارش کارشناسی انجام شده توسط جناب آقایان سعید شیردل ، صادق شیروانی و محمدرضا صابری (۷۲۸۹) آماده تحویل و مبلغ کل دستمزد کارشناسی مبلغ ۹۸۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال است. خواهشمند است پس از کسر مبلغ ۶۰۰/۰۰۰/۰۰ ریال قبلی دستور فرمائید مبلغ ۳۸۱/۰۰۰/۰۰ ریال الباقی دستمزد کارشناسی به حساب سیبا شماره ۰۱۰۹۰۹۳۰۳۰۰۰۲ نزد بانک ملی شعبه کانون کارشناسان دادگستری (کد ۲۷۰) واریز و اصل فیش را به این کانون ارائه فرمایند. در ضمن ارائه اصل فیش علی الحساب اولیه ضروری می باشد.

محمد جواد تیموری

رئیس هیئت مدیره



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۲۰/۰۳/۱۰۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۰۴

پیوست: -

صفحه: ۱-۱

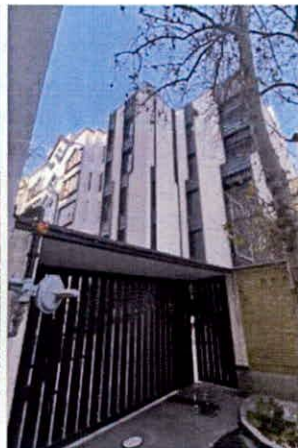
به نام خدا

جناب آقای دکتر تیموری

رئیس محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

با سلام و احترام، بازگشت به به رونوشت نامه شماره ۳۴۱۰۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ و نیز درخواست ارسالی از سوی سامانه ۲۰۲۰ با کد رهگیری ۰۳۲۱۰۳۰۴۰۰۱۸۷۲۰۳ و درخواست صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای به شماره ۱۴۰۳/الف/۸۵۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۰ درخصوص ارزیابی ۴ واحد آپارتمان متعلق به صندوق مذکور واقع در تهران، بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، قطعات شماره ۱ الی ۴ تفکیکی به شماره های پستی ۱۹۹۱۶۴۴۴۸۱، ۱۹۹۱۶۴۴۴۸۳، ۱۹۹۱۶۴۴۴۸۴ و ۱۹۹۱۶۴۴۴۸۰، به استحضار می رساند هیات کارشناسان رسمی دادگستری از ملک مذکور بازدید بعمل آورده و پس از بررسی های لازم، نظریه هیات کارشناسی را به شرح زیر تقدیم می دارد.

۱. آدرس ملک: تهران، بزرگراه کردستان، بالاتر از ملاصدرا، بن بست دوم، پلاک ۱۰



۲. مشخصات ثبتی آپارتمانها:

به استناد چهار فقره روگرفت اسناد مالکیت تک برگی ارایه شده به شرح زیر که طی شماره ۲۶۷۶۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ تهران به نام "املاک و مستغلات نیک رای" انتقال قطعی و سند صادر گردیده اند، عرصه ملک زمین با بنای احداثی طلق پلاک ۵۴۱۴ فرعی از ۷۰ اصلی بخش ۱۱ به مساحت (۴۶۱.۲۵) چهارصد و شصت و یک متر و بیست و پنج دسیمتر مربع که مطابق صورت مجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۷۳۰۰۵۶۰۰۴۰۲۲۰۴۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۰ اجرای مقررات شده است.

مشخصات ثبتی آپارتمانهای مسکونی به شرح ذیل می باشند:

۲/۱. پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۳ قطعه ۱:

سند مالکیت تک برگی به شماره ۱۴۰۲/۵/۳۵۶۸۶۹ با تاریخ ثبت ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ مربوط به مالکیت شش دانگ عرصه و





گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره چهل و هفت هزار و نهصد و نود و سه فرعی از هفتاد اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از پنج هزار و چهارصد و چهارده فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۶۹.۲۴) شصت و نه متر و بیست و چهار دسیمترمربع واقع در سمت شمال غربی طبقه یک، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت (۱۱.۶۷) یازده متر و شصت و هفت دسیمترمربع واقع در سمت شمال غربی همکف، بانضمام انباری مسکونی قطعه شش تفکیکی به مساحت (۲۰.۵۸) بیست متر و پنجاه و هشت دسیمترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین دو با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که حدود آپارتمان مندرج در سند مالکیت می باشد.

۲/۲. پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۴ قطعه ۲:

سند مالکیت تک برگی به شماره ۱۴۰۲/۵/۳۵۶۴۳۶ با تاریخ ثبت ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ مربوط به مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره چهل و هفت هزار و نهصد و نود و چهار فرعی از هفتاد اصلی قطعه دو تفکیکی مفروز و مجزی شده از پنج هزار و چهارصد و چهارده فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۵۸.۳۴) پنجاه و هشت متر و سی و چهار دسیمترمربع واقع در سمت شمال شرقی طبقه یک بانضمام انباری مسکونی قطعه نه تفکیکی به مساحت (۱۵.۰۴) پانزده متر و چهار دسیمترمربع واقع در سمت جنوبی زیرزمین دو، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه سیزده تفکیکی به مساحت (۱۱.۶۷) یازده متر و شصت و هفت دسیمترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که حدود آپارتمان مندرج در سند مالکیت می باشد.

۲/۳. پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۵ قطعه ۳:

سند مالکیت تک برگی به شماره ۱۴۰۲/۵/۳۵۶۴۱۷ با تاریخ ثبت ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ مربوط به مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره چهل و هفت هزار و نهصد و نود و پنج فرعی از هفتاد اصلی قطعه سه تفکیکی مفروز و مجزی شده از پنج هزار و چهارصد و چهارده فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۶۶.۰۸) شصت و شش متر و سی و هشت دسیمترمربع واقع در سمت جنوب شرقی طبقه یک که (۳.۳) سه متر و سی دسیمترمربع ان بالکن است، بانضمام انباری مسکونی قطعه پانزده تفکیکی به مساحت (۱۸.۷۴) هجده متر و هفتاد و چهار دسیمترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین دو، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه نه تفکیکی به مساحت (۱۱.۶۷) یازده متر و شصت و هفت دسیمترمربع واقع در سمت شمال غربی زیرزمین یک با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که حدود آپارتمان مندرج در سند مالکیت می باشد.

۲/۴. پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۶ قطعه ۴:

سند مالکیت تک برگی به شماره ۱۴۰۲/۵/۳۵۶۴۴۱ با تاریخ ثبت ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ مربوط به مالکیت ششدانگ عرصه و



اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره چهل و هفت هزار و نهصد و نود و شش فرعی از هفتاد اصلی قطعه چهار تفکیکی مفروز و مجزی شده از پنج هزار و چهارصد و چهارده فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۸۰.۳۶) هشتاد متر و سی و شش دسیمترمربع واقع در سمت جنوب غربی طبقه یک، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه پنج تفکیکی به مساحت (۱۱.۲۵) یازده متر و بیست و پنج دسیمترمربع واقع در سمت جنوب غربی همکف، بانضمام انباری مسکونی قطعه چهار تفکیکی به مساحت (۲۶.۷) بیست و شش متر و هفتاد دسیمترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیرزمین دو با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن که حدود آپارتمان مندرج در سند مالکیت می باشد.

۳. مجوزهای شهرداری:

به استناد تصویر ابرازی گواهی پایان کار شماره ۳۲۰۹۶۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ صادره از سوی شهرداری منطقه ۳ تهران، مساحت زمین طبق سند، وضعیت موجود، اصلاحی و ملاک تراکم همگی برابر با ۴۶۱.۲۵ مترمربع و پهنه وقوع ملک R۱۲۲ است. شماره آخرین پروانه ۳۰۰۲۰۹۹۸ با تاریخ صدور ۱۴۰۰/۱۰/۱۴ می باشد.

ساختمان در ۷ طبقه شامل: ۲ طبقه زیرزمین، یک طبقه همکف و ۴ طبقه روی همکف با مساحت زیربنای کل ۲۱۶۸.۳۳ مترمربع با اسکلت بتنی می باشند. ساختمان دارای ۴ واحد مسکونی در هر یک از طبقات اول الی چهارم (مجموعاً دارای ۱۶ واحد مسکونی) می باشد.

در بخش توضیحات بر و کف گواهی پایان کار فوق الذکر نوشته شده است: "عرض بیشتر گذر ملاک عمل بوده و مقدم بر ابعاد باقیمانده ملک می باشد. ابعاد بروکف با توجه به سند مالکیت اصلاح شده و اطلاعات تشکیل پرونده و گزارش بازدید مورخ ۱۴۰۱-۱۲-۰۶ دفتر خدمات الکترونیک ۸۰۳ و پروانه شماره ۳۰۰۲۰۲۰۷ مورخ ۱۳۹۸.۰۸.۱۴ و پروانه تغییر نقشه شماره ۳۰۰۲۰۹۹۸ مورخ ۱۴۰۰.۱۰.۱۴ و گواهی عدم خلاف شماره ۳۲۰۹۳۷۳۸ مورخ ۱۴۰۰.۱۲.۲۸ و نامه و نقشه سازمان نظام مهندسی استان تهران بررسی گردید. عرصه ملک غیر قابل تفکیک بوده و هرگونه افراز و تفکیک عرصه ملک با توجه به ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، مستلزم موافقت شهرداری می باشد".

۴. مشخصات توصیفی ساختمان و آپارتمانهای مسکونی:

ساختمان مسکونی ۷ طبقه در غرب کوچه ۸ متری بن بست دوم واقع شده است. راه دسترسی ماشین رو و نفر رو به ساختمان توسط دو درب فلزی یکپارچه از کوچه مذکور تامین می شود. نمای اصلی ساختمان بصورت ترکیبی از سنگ و آجر و فلزی می باشند. تعدادی انباری و یک سرویس بهداشتی در طبقه زیرزمین دوم (کف و دیوارها از سنگ و سقف کاذب) تعبیه شده است. طبقات زیرزمین اول و همکف (کف و دیوارها از سنگ و سقف رنگ) بصورت پارکینگ بهره برداری می شود. طبقه همکف دارای یک لابی مبله شده می باشد. راه دسترسی به طبقات با راه پله (کف و دیوارها سنگ و سقف رنگ و نرده های فلزی) و یک دستگاه آسانسور از زیرزمین دوم تا پشت بام تامین می گردد. کف پشت





گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

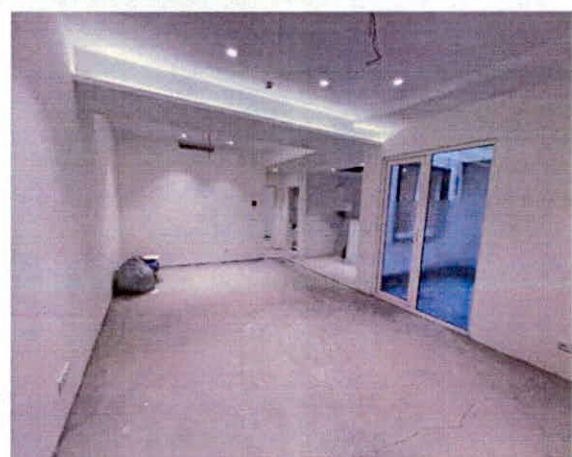
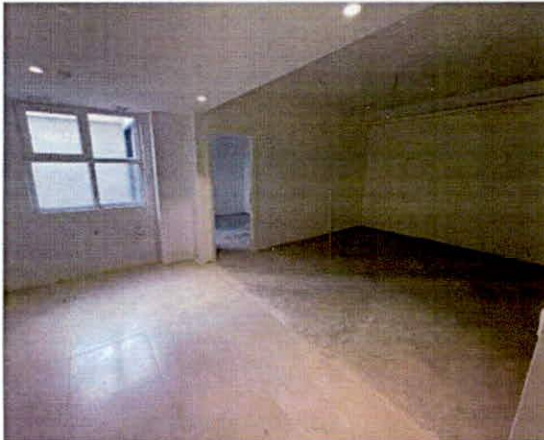
بام با موزاییک فرش شده و با گلدانهای گل و همچنین تعبیه یک سینک ظرفشویی، سرویس بهداشتی و اجاق و روف گاردن بهره‌برداری می‌شود. کف حیاط موزائیک بتن شسته و پوشش کف و بدنه سنگ مضرس بوده و ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفای حریق، آب و برق و گاز شهری می‌باشد.

درب ورودی واحدها ضد سرقت و درهای داخلی چوبی هستند. پنجره‌ها یو پی وی سی با شیشه دوجداره می‌باشد. سیستم گرمایش و سرمایش ساختمان داکت اسپیلیت با یونیت پکیج و اواپراتورهای سقفی تامین می‌گردند. ساختمان دارای دو نورگیر در شمال و غرب ساختمان می‌باشد که واحد شمال غربی امکان دسترسی و استفاده اختصاصی به دو نورگیر (پاسیو) و واحد شمال شرقی به یک نورگیر (پاسیو) دارند.

واحدهای مورد کارشناسی دارای قدمتی حدود یکسال و دست نخورده بوده و در زمان کارشناسی تخلیه بودند. آپارتمان واقع در جنوب غرب دارای دو اتاق خواب و بقیه دارای یک اتاق خواب مستر می‌باشند. کف اتاق خوابها با پوشش سیمان لیس‌ای، دیوارها و سقف رنگ، حمام (کف با سرامیک فرش شده و دیوارها با کاشی پوشانده شده و سقف کاذب)، آشپزخانه (کف با سرامیک فرش شده و دیوارها و سقف رنگ و دارای یک دستگاه پکیج نصب شده و فاقد شیرآلات و کابینت)، نشیمن و پذیرایی (کف پوشیده با سیمان لیس‌ای، دیوارها و سقف رنگ)، یک سرویس بهداشتی (کف با سرامیک و دیوارها با کاشی پوشانده شده و دارای یک روشویی و سقف کاذب) هستند.

۵. تصاویر فضاهای مشترک و آپارتمانهای مسکونی:



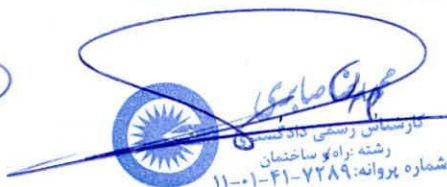


۶. حدود و مسئولیتهای کارشناسی:

نظریه حاضر صرفاً در چارچوب موضوع مندرج در درخواست کارشناسی و اسناد و مدارک ابرازی بوده، بدیهی است مسئولیت ناشی از هرگونه ادعای جعل یا مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر مدارک ارائه شده با نسخ اصلی آنها و انکار یا تردید به دلایل یا اصول اسناد ارائه، متوجه ابراز کننده یا ارائه دهنده آن اسناد و مدارک می‌باشد. در صورتی که مغایرتی بین گزارش ارزیابی و مدارک ارائه شده موجود باشد و یا چنانچه بعد از تقدیم این گزارش، مدارک و مستندات قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه‌گیری حاصله و مفاد نظریه هیات کارشناسی ارائه‌شده مؤثر واقع شود، رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام‌شده کنونی خواهد بود که عندالزوم نظریه نیاز به بازنگری خواهد داشت و هیچگونه مسئولیتی در این خصوص متوجه کارشناسان رسمی و نظریه هیات کارشناسی نمی‌باشد.

این گزارش صرفاً در اجرای درخواست کارشناسی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای موضوعیت دارد.

با توجه به نوسانات شدید قیمتها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و شرایط حاکم بر بازار و ارزش روز املاک در منطقه استقرار ملک پیشنهاد می‌گردد.





۷. نظریه کارشناسی

با توجه به مندرجات این گزارش و بررسی‌های میدانی، موقعیت ملک، سطح دسترسی، مصالح به کار رفته، عمر بنا، کاربری (مسکونی)، بدون در نظر گرفتن هرگونه دیون و تعهدات، بدون احراز مالکیت و انتساب به اشخاص حقیقی و حقوقی و به شرط صحت مدارک ابرازی که بررسی صحت و سقم آنها خارج از صلاحیت کارشناسان راه و ساختمان می باشد و در صورتیکه بدون معارض بوده و منعی برای انتقال رسمی اسناد مالکیت نداشته باشند، ارزش شش دانگ املاک مورد ثبت موصوف اعم از مالکیت عرصه و اعیان و سایر امتیازات و انشعابات به شرح زیر اعلام نظر می گردد.

۷/۱. آپارتمان پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۳ قطعه ۱ واقع در شمال غربی طبقه اول به شماره درب واحد ۳ به مبلغ کل ۱۶۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برابر با شانزده میلیارد و ششصد میلیون تومان شامل:

۷/۱/۱. ارزش قدرالسهم عرصه، انشعابات و سایر امتیازات به مبلغ ۱۴۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۱/۲. ارزش اعیانی به مبلغ ۲۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۲. آپارتمان پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۴ قطعه ۲ واقع در شمال شرقی طبقه اول به شماره درب واحد ۴ به مبلغ کل ۱۳۷.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برابر با سیزده میلیارد و هفتصد میلیون تومان شامل:

۷/۲/۱. ارزش قدرالسهم عرصه، انشعابات و سایر امتیازات به مبلغ ۱۱۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۲/۲. ارزش اعیانی به مبلغ ۱۸.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۳. آپارتمان پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۵ قطعه ۳ واقع در جنوب شرقی طبقه اول به شماره درب واحد ۱ به مبلغ کل ۱۵۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برابر با پانزده میلیارد و نهصد میلیون تومان شامل:

۷/۳/۱. ارزش قدرالسهم عرصه، انشعابات و سایر امتیازات به مبلغ ۱۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۳/۲. ارزش اعیانی به مبلغ ۱۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۴. آپارتمان پلاک ثبتی ۷۰/۴۷۹۹۶ قطعه ۴ واقع در جنوب غربی طبقه اول به شماره درب واحد ۲ به مبلغ کل ۱۹۸.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برابر با نوزده میلیارد و هشتصد میلیون تومان شامل:

۷/۴/۱. ارزش قدرالسهم عرصه، انشعابات و سایر امتیازات به مبلغ ۱۷۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۴/۲. ارزش اعیانی به مبلغ ۲۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۷/۵. آپارتمان‌های مسکونی مورد ارزیابی سهل البیع بوده و عمر مفید باقیمانده آنها در حدود ۵۰ سال برآورد می گردد.

با تقدیم احترام

هیات منتخب کارشناسان رسمی دادگستری

محمد رضا صابری - کد ۷۲۸۹

صادق شیروانی

سعید شیردل

محمد رضا صابری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۲۸۹-۴۱-۱۱-۰۱



صادق شیروانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۵۷-۴۱-۱۱-۰۱

سعید شیردل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۹۹۸-۴۱-۱۱-۰۱