



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

مدیریت محترم

با سلام و احترام

عطف به درخواست شماره ۰۶۴/الف/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۴/۱۷ مبنی بر تعیین ارزش شش دانگ چهار دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در پلاک ثبتی ۷۰/۵۴۱۴ (قطعه ۱۴) از بخش ثبتی ۱۱ تهران به نشانی میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، کندرو حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحدهای ۱، ۲، ۳ و ۴ به استحضار می‌رسانیم هیئت کارشناسی با راهنمایی و معیت نماینده متقاضی کارشناسی از محل بازدید و پس از بررسی مستندات موجود در پرونده و بررسی‌های میدانی، نظریه کارشناسی خود را به شرح ذیل تقدیم می‌دارد:



۱- مشخصات ثبتی و گواهی پایان کار بر اساس اسناد مالکیت تکبرگ و با تطبیق با گواهی پایان کار ساختمان

۱-۱- سند تکبرگ ۳۵۶۸۶۹ - واحد آپارتمانی شماره ۱ - طبقه اول (شمال غربی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۸۶۹ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ شش‌دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۳ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۶۹/۲۴ مترمربع، واقع در شمال غربی طبقه اول به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در شمال غربی همکف و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۶ تفکیکی به مساحت ۲۰/۵۸ مترمربع واقع در سمت شرقی زیر زمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

۱-۲- سند تکبرگ ۳۵۶۴۳۶ - واحد آپارتمانی شماره ۲ - طبقه اول (شمال شرقی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۳۶ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۴ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۵۸/۳۴ مترمربع، واقع در شمال شرقی طبقه اول، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۳ تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در شرق زیرزمین ۱ به انضمام انباری مسکونی قطعه ۹ تفکیکی به مساحت ۱۵/۰۴ متر مربع واقع در سمت جنوب زیر زمین دوم، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.

۱-۳- سند تکبرگ ۳۵۶۴۱۷ - واحد آپارتمانی شماره ۳ - طبقه اول (جنوب شرقی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۱۷ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۵ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۶۶/۰۸ مترمربع، واقع در جنوب شرقی طبقه اول که ۳/۳ مترمربع آن بالکن است، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۹ تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در شمال غربی زیرزمین ۱ و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۵ تفکیکی به مساحت ۱۸/۷۴ مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.

۱-۴- سند تکبرگ ۳۵۶۴۴۱ - واحد آپارتمانی شماره ۴ - طبقه اول (جنوب غربی)

مطابق تصویر سند تک برگ ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۴۱ سری ۱۴۰۲/ه صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۶ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۴ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی (شمیران) به مساحت ۸۰/۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه اول، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ مترمربع واقع در جنوب غربی طبقه همکف به انضمام انباری قطعه ۴ تفکیکی به مساحت ۲۶/۷۰ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیرزمین ۲، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.

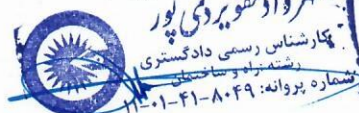
با این توضیح که عرصه ملک زمین طلق به پلاک ۵۴۱۴ فرعی از ۷۰ اصلی بخش ۱۱ ناحیه ۰۰ به مساحت ۴۶۱/۲۵ مترمربع که مطابق صورت مجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۴۰۲۲۰۴۰۱۰۵۶۰۰۰۱۷۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۰ اجرای مقررات گردیده است.

۲ - گواهی پایان کار ساختمانی

مطابق تصویر گواهی ساختمان ابرازی، ملک دارای گواهی پایان کار ساختمانی به شماره گواهی ۳۲۰۹۶۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ از شهرداری منطقه ۳ تهران می باشد.

۳ - توصیف اجمالی

تعداد ۴ آپارتمان موضوع کارشناسی در طبقه اول از ساختمانی با اسکلت بتنی در موقعیت شمالی (در انتهای کوچه) گذر ۸ متری در نشانی و کروکی مذکور واقع گردیده است. نمای ساختمان به صورت مدرن و ترکیبی آجر و فلز و شیشه طرح و اجرا شده است. ملک نوساز می باشد. واحدهای مورد نظر در زمان بازدید به صورت بهره برداری نشده (کلید نخورده) است. ساختمان مجهز به یک دستگاه آسانسور ۷ نفره با ۸





کانون کارشناسان رسمی دادگستری

ایستگاه توقف می باشد که در طبقه بام نیز توقف دارد. ساختمان دارای یک راه پله مرکزی است که توسط دربهای ضد حریق به فضاهای داخلی دسترسی دارد. سیستم گرمایشی واحدها مستقل و به صورت پکیج و سیستم سرمایشی آن داکت اسپیلیت می باشد. ساختمان دارای سیستم اعلام و اطفاء (خشک و تر) حریق و انشعابات آب و برق و گاز است. در محوطه ساختمان دو رمپ مجزا، یکی برای زیرزمین اول و دیگری برای همکف احداث شده است. ساختمان دارای یک درب فلزی ماشین رو مجهز به ریموت کنترل و یک درب نفر رو است. ساختمان دارای ۸ طبقه بنا بدین شرح می باشد:

زیرزمین دوم ساختمان

شامل ۱۵ باب انباری با ابعاد بزرگتر از معمول (بین ۱۵ تا ۲۲ متر مربع) و یک دستگاه سرویس بهداشتی عمومی، لابی ورودی و راهرو دسترسی به این فضاها است. همچنین در تراز پایین تر، موتورخانه آبرسانی و آتش نشانی تعبیه شده است. کف و دیوار راهرو دسترسی از سنگ و کف انباری ها از سرامیک ۶۰ در ۶۰ کرم رنگ است. در تمام انبارها سیستم اطفاء حریق اتوماتیک نصب شده و با آیفون تصویری امکان برقراری ارتباط با لابی و واحد مربوطه میسر است. سقف انبارها از سقف کاذب مدولار با روشنایی توکار نقطه ای می باشد.



زیرزمین اول ساختمان

شامل پارکینگ انباری و لابی می باشد که مشتمل بر ۹ دستگاه پارکینگ و ۱ باب انباری است. پوشش کف و بدنه زیرزمین ها ترکیبی از سنگ گرانیت طرح دار بوده و فضای طبقه دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار می باشد.





کانون کارشناسان رسمی دادگستری

شماره: ۰۰۲۲ - ۱۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۴/۲۱

پیوست: ندارد

شماره صفحه: ۴ از ۷

طبقه همکف

مشمول بر لابی اصلی ورودی و پنل روم برق به مساحت ۳۹ مترمربع، اتاق مدیریت به مساحت ۲۴/۱۴ مترمربع به همراه یک دستگاه سرویس بهداشتی و ۸ دستگاه پارکینگ است. کف و دیوار فضاهای داخلی همکف ترکیبی از سنگ مرمریت پرشین سیلک و لاشتر و دربها و پنجرهها از شیشه دو جداره و آلومینیوم است.



طبقه اول

این طبقه به صورت ۴ واحدی بوده و متراژ واحدها از ۵۸/۳۴ متر مربع تا ۸۰/۳۶ متر مربع در نوسان است. واحدهای مورد کارشناسی شامل ۴ واحد در طبقه اول (دو واحد شمالی و دو واحد جنوبی) هستند. واحد شمالی و جنوب شرقی یک خوابه و واحد جنوب غربی دو خوابه هستند. واحدها دارای یک سالن پذیرایی با ارتفاع ملید ~~۲ متر و ۲۰ سانتی متر~~ آشپزخانه باز فاقد کابینت و شیرآلات و یک یا دو اتاق خواب فاقد کمدبندی

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

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۴۹-۴۱-۱۱-۱۱

اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۴۱-۱۱-۱۱

مهرداد حق وردی پور

شماره: ۱۴۰۴-۰۰۲۲

تاریخ: ۱۴۰۴/۴/۲۱

پیوست: ندارد

شماره صفحه: ۵ از ۷



هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

اردشیر جلیل زاده افشاری

مهرداد حق وردی پور

عباس خزاعی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

که همگی دارای یک سرویس حمام فرنگی وال هنگ هستند. همچنین یک سرویس توالت فرنگی و روشویی میهمان در محل ورودی واحد موجود است. پوشش کف پذیرایی، نشیمن و کف اتاق خوابها سیمانکاری لیسهای (آماده برای کفپوش HDF) و کف آشپزخانه از سرامیک با ابعاد ۶۰×۱۲۰ سانتیمتر پوشش شده است. دیوارها گچ و نقاشی روغنی می باشد. پنجره ها یوپی وی سی با شیشه دو جداره و درهای داخلی ام دی اف روکشدار و درپهای ورودی ضد سرقت با روکش شیشه هستند. واحدها دارای آیفون تصویری با قابلیت کنفرانس می باشند.



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

مهر داد حق وردی پور
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۴۹

اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲

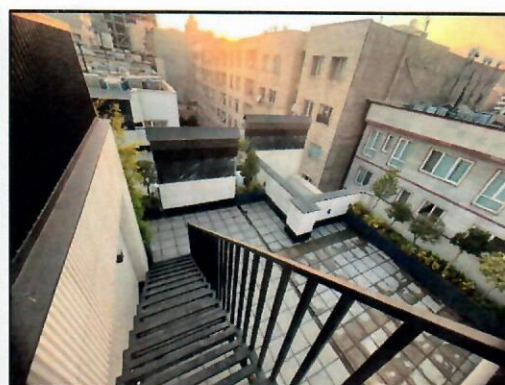
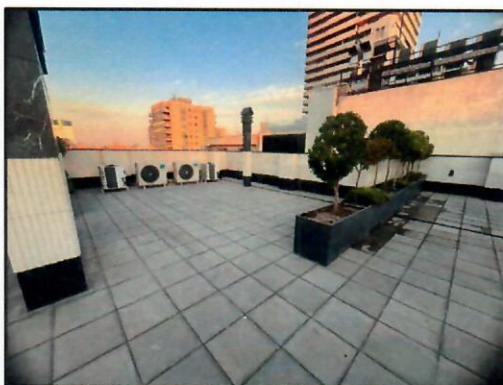
عباس خزاعی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

طبقه بام

فضای بام با دسترسی به آخرین توقف ایستگاهی آسانسور دارای پارتیشنهای فلورپاکس و تیغه‌های فضای سبز می‌باشد که مساحت کل بام را به ۵ مجموعه مجزا جهت استراحت تقسیم کرده‌اند. یک مجموعه باربیکیو به همراه سینک ظرفشویی در محل مستقر است. یک دستگاه سرویس بهداشتی و دستگاه‌های مربوط به تهویه هوای سرد از جمله تأسیسات مکانیکی در بام مستقر می‌باشد. اتاق آسانسور در بالای خرپشته احداث گردیده است.



۴ - مشخصات مالک و نوع و میزان مالکیت

تمامی ۴ فقره برگه‌های اسناد مالکیت رؤیت شده تحت مالکیت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای با شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شماره شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ با تاریخ ثبت ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ بصورت شش دانگ عرصه و اعیان می‌باشد.

۵ - حدود و شرایط کارشناسی

- ۱-۵ نظریه حاضر صرفاً در چهارچوب موضوع مندرج در درخواست کارشناسی بوده و قابل بهره‌برداری در مراجع قضایی و غیره نیست.
- ۲-۵ 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.
- ۳-۵ 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 نا برابری تصاویر مدارک ابرازی با نسخ اصلی، متوجه ارائه‌کننده اسناد، مدارک و دلایل می‌باشد.





کانون کارشناسان رسمی دادگستری

اردشیر جلیل زاده افشاری

مهرداد حق وردی پور

عباس خزاعی

۴-۵- با توجه به 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 قیمت ها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هر شوک مرتبط با بازار در آینده دور یا نزدیک بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده مؤثر 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.

۵-۵- ضروری است وضعیت ثبتی پلاک های 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 مطالب گزارش و وضعیت حاکم بر بازار ملک، فارغ از وجود 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 و نیز موقعیت استقرار پلاک ثبتی در معبر و نوساز بودن آپارتمان ها و استفاده از انبارهای با کیفیت اجرای مرغوب و با مساحت بزرگتر از عرف انبار متداول، به نظر اینجانبان ارزش روز شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان های با مشخصات فوق الذکر (نشانی تهران، ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، کندرو حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحدهای ۱، ۲، ۳ و ۴ در حالت تخلیه و در وضع موجود (فاقد کابینت و تجهیزات آشپزخانه و کمده بندی اتاق ها) و بدون لحاظ هر گونه بدهی احتمالی (مانند وام بانکی و غیره) و در صورت عدم هر گونه منع جهت نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی، به شرح جدول ذیل ارزیابی می گردد.

شماره واحد (قطعه)	شماره سند مالکیت تکبرگ	مساحت واحد (متر مربع)	مساحت بالکن (متر مربع)	مساحت انباری (متر مربع)	طبقه وقوع واحد	موقعیت واحد	تعداد پارکینگ	تعداد اتاق خواب	قیمت هر متر مربع (ریال)	قیمت ارزیابی (ریال)
۱	۳۵۶۸۶۹	۶۹/۲۴	-	۲۰/۵۸	۱	شمال غربی	۱	۱	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	۳۵۶۴۳۶	۵۸/۳۴	-	۱۵/۰۴	۱	شمال شرقی	۱	۱	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	۳۵۶۴۱۷	۶۶/۰۸	۳/۳	۱۸/۷۴	۱	جنوب شرقی	۱	۱	۲,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	۳۵۶۴۴۱	۸۰/۳۶	-	۲۶/۷۰	۱	جنوب غربی	۱	۲	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع										۶۶۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

با تقدیم احترام

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

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

مهرداد حق وردی پور

مهرداد حق وردی پور
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۴۹-۱۱-۰۱

اردشیر جلیل زاده افشاری

اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۱۱-۰۱