

شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۱ از ۷



انجمن کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش هیئت کارشناسان

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

جناب آقای دکتر تیموری

ریاست محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

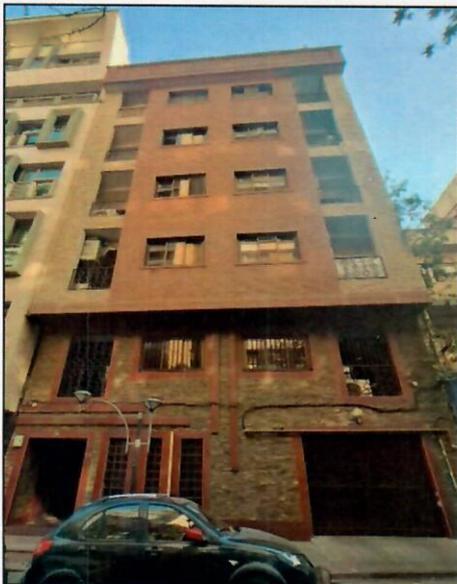
موضوع: گزارش ارزیابی ملکهای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

با سلام

احتراما، عطف به ابلاغ شماره ۰۴۲۱۰۳۰۴۰۰۳۴۰۷۲۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۰، موضوع ارزیابی ملکهای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای (ملک اول به پلاک ثبتی ۷۰/۳۵۸۶۲ و ملک دوم به پلاک ثبتی ۷۰/۴۱۱۸۹) بر اساس درخواست کتبی شماره ۱۴۰۴/الف/۰۱۷۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۹ آن صندوق و ثبت در دبیرخانه کانون طی شماره ۰۴۰۱۹۳۵، اینجانبان هیئت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محلهای مورد تعرفه در معیت نماینده محترم متقاضی و اخذ تصاویر اسناد و مدارک ابرازی و بررسی های میدانی، گزارش به شرح ذیل را تقدیم می نمایم:

آدرس ملک اول (پلاک ثبتی ۷۰/۳۵۸۶۲): تهران، ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده

رود غربی، پلاک ۱۲، طبقه چهارم، واحد شمال غربی



موقعیت ونمای ملک اول به پلاک ثبتی ۷۰/۳۵۸۶۲

عباس خزاعی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۴۱-۶۵۴-۱۱-۰۱

غلامحسین حمزه مصطفوی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۴۱-۶۵۴-۱۱-۰۱



کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۴۱-۷۹۲۱-۱۱-۰۱

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۲ از ۷

### الف) مستندات و مدارک ابرازی ملک اول:

- ۱- تصویر سند تکبرگ مالکیت به شماره چاپی ۷۵۴۶۲۱ سری ۱۴۰۳/الف مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴ مربوط به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷۲ فرعی از اصلی مذکور، قطعه ۱۳ تفکیکی، بخش ۱۱ ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران که بموجب آن ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی با وضعیت خاص تعلق به مساحت ۷۹/۸۹ مترمربع در سمت شمال غرب طبقه چهارم که مقدار ۴/۷۲ مترمربع آن پیشرفتگی به سمت خیابان و ۳/۷۱ مترمربع آن بالکن است به انضمام پارکینگ قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غرب زیرزمین با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن به نام شرکت سرمایه گذاری دانایان ثبت و صادر گردیده است. سند مزبور ذیل شماره ۱۴۵۱۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ در دفترخانه ۱۴۷۲ تهران به مالک مزبور انتقال یافته است.
- ۲- تصویر گواهی پایانکار ساختمانی شماره ۳۲۰۵۰۳۳۷ مورخ ۱۳۸۸/۰۹/۲۵ صادره از شهرداری منطقه ۳ تهران مربوط به ساختمان موصوف که بموجب آن ساختمان مزبور با زیربنای مجموعاً ۲۵۴۶ متر مربع مشتمل بر ۷ طبقه بنا (زیرزمین و همکف بصورت پارکینگ، سرایداری و انباری و سرویس بهداشتی و ۵ طبقه مسکونی روی همکف هر طبقه ۴ واحد مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی) با اسکلت بتن آرمه در زمینی به مساحت عرصه ۶۰۰ مترمربع گواهی گردیده است.
- ۳- به موجب تصویر گواهی پایانکار آپارتمانی شماره ۳۲۰۶۷۴۶۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ صادره از شهرداری منطقه ۳ تهران آپارتمان موصوف به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی به همراه پارکینگ مربوطه طبق طرح تفصیلی جدید در پهنه R-122 و با کاربری اداری گواهی گردیده است.

### ب) شرح بازدید ملک اول:

آپارتمان موصوف در سمت شمال غرب طبقه چهارم از ساختمانی با موقعیت جنوبی (گذر شمالی ۱۲ متری) در آدرس و کروکی فوق قرار دارد. نمای شمالی ساختمان آجر قرمز، نمای جنوبی سنگ و قدمت بنا حدود ۱۶ سال می باشد. کل ساختمان دارای ۷ طبقه بنا (زیرزمین بصورت پارکینگ و موتورخانه و سرایداری و سرویس بهداشتی، همکف بصورت لابی و پارکینگ و طبقات اول تا پنجم هر طبقه ۴ واحد مجموعاً ۲۰ واحد) می باشد. ساختمان مجهز به آسانسور می باشد. واحد موصوف به صورت بازسازی شده پارتیشن بندی شده دارای یک اتاق و یک سالن دارای پارتیشن اداری و سرویس بهداشتی و آبدارخانه تجهیز شده توسط کابینت ام دی اف و سینک است. درب ورودی و درهای داخلی از جنس MDF روکش دار و پوشش کف آپارتمان سرامیک و موکت و سقف و بدنه رنگ شده است. سیستم سرمایش و گرمایش، اسپلیت و داکت اسپیلیت و پکیج گازی می باشد. واحد موصوف دارای انشعاب برق اختصاصی و آب و گاز مشترک است. واحد در حال حاضر به صورت اداری در حال بهره برداری است.



کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان  
(شماره پروانه: ۷۹۲۱-۴۱-۱۱-۰۷)



شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۶/۰۹/۱۴۰۴

پیوست: ندارد

صفحه: ۴ از ۷



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش هیئت کارشناسان

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

آدرس ملک دوم (پلاک ثبتی ۷۰/۴۱۱۸۹): تهران، ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده

رود غربی، پلاک ۳۲، طبقه اول، واحد جنوبی



موقعیت و نمای ملک دوم به پلاک ثبتی ۷۰/۴۱۱۸۹

### ج) مستندات و مدارک ابرازی ملک دوم:

۱- تصویر سند تکبرگ مالکیت به شماره چاپی ۱۴۰۷۹۰ سری ۱۴۰۰ هـ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۵ مربوط به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۶۴۵۰ فرعی از اصلی مذکور، قطعه ۲ تفکیکی، بخش ۱۱ بستی حوزه ثبت ملک شمیران که بموجب آن ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی با وضعیت خاص طلق به مساحت ۱۱۳/۶۳ مترمربع در سمت جنوب طبقه اول به انضمام پارکینگ قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع و انباری قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۲/۱۸ مترمربع واقع در سمت شمال شرق زیرزمین با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن به نام شرکت کارگذاری دانایان ثبت و صادر گردیده است. سند مزبور ذیل شماره ۹۵۳۴۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۱ در دفترخانه ۵۵۷ تهران به مالک مزبور انتقال یافته است.

۲- به موجب تصویرگواهی پایانکار آپارتمانی شماره ۳۲۰۷۲۶۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۴ صادره از شهرداری منطقه ۳ تهران آپارتمان موصوف به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی به همراه پارکینگ و انباری مربوطه طبق طرح تفصیلی جدید در پهنه R-122 و با کاربری اداری گواهی گردیده است. اسکلت ساختمان فلزی می باشد.

۳- طبق مشخصات مضبوط در سامانه شهرداری، ملک موصوف دارای پروانه تخریب و نوسازی به شماره ۳۰۰۶۸۴۹۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ با زیربنای مجموعاً ۱۵۲۸/۴ مترمربع در ۷ طبقه و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ گزارش اتمام ساختمان در سامانه ثبت

گردیده است.

عباس خزاعی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته تراز و ساختمان  
شماره پروانه: ۶۱-۶۵۴۵-۲۱

مهدی باقری سرشکی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته تراز و ساختمان  
شماره پروانه: ۴۱-۷۹۲۱-۱۱-۰۱

غلامحسین حمزه مصطفوی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته تراز و ساختمان  
شماره پروانه: ۶۱-۶۵۴۵-۲۱

شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۵ از ۷



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش قیمت کارشناسان

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

### د) شرح بازدید ملک دوم:

آپارتمان موصوف در سمت جنوب طبقه اول از ساختمانی با موقعیت جنوبی (گذر شمالی ۱۲ متری) در آدرس و کروکی فوق قرار دارد. نمای سنگ و قدمت بنا حدود ۱۱ سال می باشد. کل ساختمان دارای ۷ طبقه بنا (زیرزمین بصورت پارکینگ و انباری، همکف بصورت پارکینگ و طبقات اول تا پنجم هر طبقه ۲ واحد مجموعاً ۱۰ واحد) می باشد. ساختمان مجهز به آسانسور می باشد. واحد موصوف دارای سه اتاق و یک سالن دارای پارتیشن اداری و دو سرویس بهداشتی (فرنگی و ایرانی) و آبدارخانه همراه با کابینت ام دی اف و سینک است. فضای مجاور آبدارخانه پاسیوی مسقف با دسترسی اختصاصی برای این واحد بوده که بصورت ناهارخوری مورد استفاده قرار دارد. درب ورودی و دربهای داخلی از جنس MDF روکش دار و پوشش کف آپارتمان سرامیک و سقف و بدنه رنگ شده است. سیستم سرمایش و گرمایش، داکت اسپیلیت و پکیج گازی می باشد. واحد موصوف دارای انشعاب برق و آب و گاز اختصاصی است. واحد در حال حاضر به صورت اداری در حال بهره برداری است



تصاویر مربوط به ملک دوم به پلاک ثبتی ۷۰/۴۱۱۸۹

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۶ از ۷

## هـ) حدود رسیدگی:

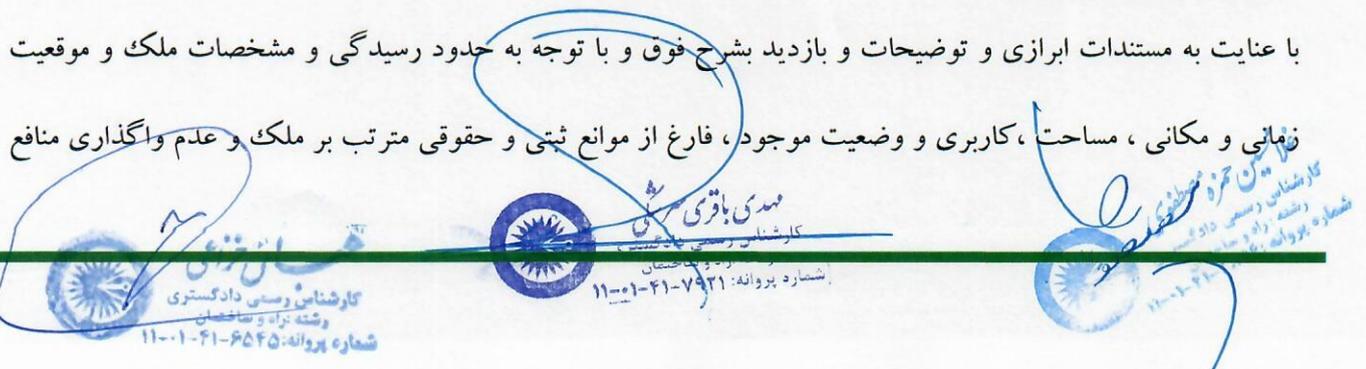
۱- چنانچه بعد از تنظیم این گزارش و ارائه نظریه کارشناسی، مدارک و مستندات و اطلاعات جدید متکی به اسناد قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله و مفاد نظریه کارشناسی صادره موثر واقع شود، از این بابت مسئولیتی متوجه این نظریه نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده میباشد که در صورت لزوم و پس از اجرای تشریفات قانونی، قابل بررسی و اظهار نظر مجدد و ارائه گزارش تکمیلی خواهد بود.

۲- بررسی و ارزیابی انجام شده و نظریه کارشناسی بر اساس مدارک ابرازی و با فرض صحت و اصالت مدارک و سند ابرازی بوده و مسئولیت هرگونه ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی و انکار و تردید به دلایل و اسناد و مدارک ارائه شده متوجه ارائه کننده اسناد و مدارک و دلایل است و با توجه به محدودیت صلاحیت رسیدگی، کارشناس در این مورد مبرا از مسئولیت می باشد.

۳- با توجه به رکود حاکم بر بازار ملک و 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 قیمتها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هرشوک مرتبط با بازار در آینده دور و نزدیک بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده موثر 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 اعلام گردیده است. لذا هیات کارشناسی در قبال نوسانات آتی بازار ملک اعم از افزایش یا کاهش قیمت و یا مدارک جدید تاثیر گذار در نظریه کارشناسی مسئولیتی ندارد.

## و) نظریه کارشناسی:

با عنایت به مستندات ابرازی و توضیحات و بازدید بشرح فوق و با توجه به حدود رسیدگی و مشخصات ملک و موقعیت زمانی و مکانی، مساحت، کاربری و وضعیت موجود، فارغ از موانع ثبتی و حقوقی مترتب بر ملک و عدم واگذاری منافع



شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۷ از ۷



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش هیئت کارشناسان

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

آن به غیر و فارغ از احراز مالکیت عرصه و بدون احتساب هرگونه دیون یا بدهی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، در صورت بلا معارض بودن و نداشتن منع قانونی و قابلیت انتقال در دفترخانه، ارزش ششدانگ عرصه و اعیان ملک اول به

پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مبلغ ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل بیست میلیارد تومان) و ارزش

ششدانگ عرصه و اعیان ملک دوم به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی مبلغ ۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل

### بیست و نه میلیارد و پانصد میلیون تومان)

برآورد و اعلام می گردد.

باتشکر - هیئت کارشناسان رسمی دادگستری



شماره: ۴۲۹۵-ک-۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۶

پیوست: ندارد

صفحه: ۳ از ۷



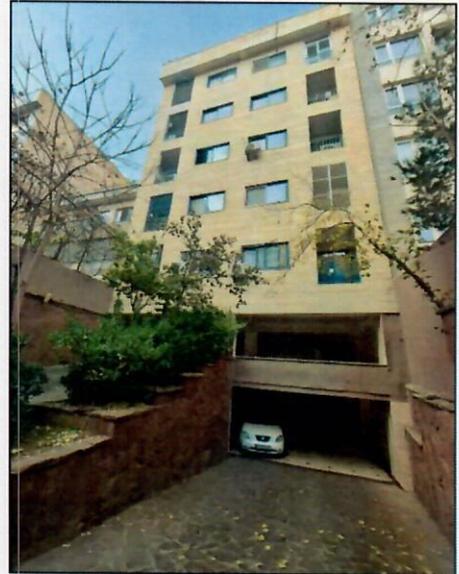
اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران  
گزارش هیئت کارشناسان

غلامحسین حمزه مصطفوی

مهدی باقری سرشکی

عباس خزاعی

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



تصاویر مربوط به ملک اول به پلاک ثبتی ۷۰/۳۵۸۶۲

عباس خزاعی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: نراه و ساختمان  
شماره پروانه: ۶۵۴۵-۴۱-۱۱-۰۱

مهدی باقری سرشکی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: نراه و ساختمان  
شماره پروانه: ۷۹۳۱-۴۱-۱۱-۰۱

غلامحسین حمزه مصطفوی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: نراه و ساختمان  
شماره پروانه: ۳۲۶۰-۴۱-۱۱-۰۱