



بنام خدا

مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات نیکرای
موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی املاک و درخواست حق الزحمه

با سلام و احترام

بازگشت به رونوشت نامه شماره ۱۶۶-الف-۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۲، در خصوص ارزیابی ۶ دانگ عرصه و اعیان ۴ عدد آپارتمان مسکونی واقع در پلاک ثبتی ۵۴۱۴ فرعی از ۷۰ اصلی واحدهای ۱، ۲، ۳ و ۴ به نشانی تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰ متعلق به صندوق املاک و مستغلات نیکرای، اینجانبان هیئت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محل مورد تعرفه و اخذ تصاویر مدارک ابرازی و بررسی‌های میدانی، گزارش کارشناسی را تهیه و به پیوست تقدیم می‌نماید. خواهشمند است دستور مقتضی در خصوص پرداخت حق الزحمه هیئت کارشناسی مطابق با تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری به مبلغ ۹۶۷۶۰۰۰۰ ریال صادر فرمایید.

با تقدیم مراتب احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

مهدی دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۱

اردشیر جلیل زاده افشار
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۲۵۲-۲۱-۱۱۰۰۱

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۰۶۹-۲۱-۱۱۰۰۱



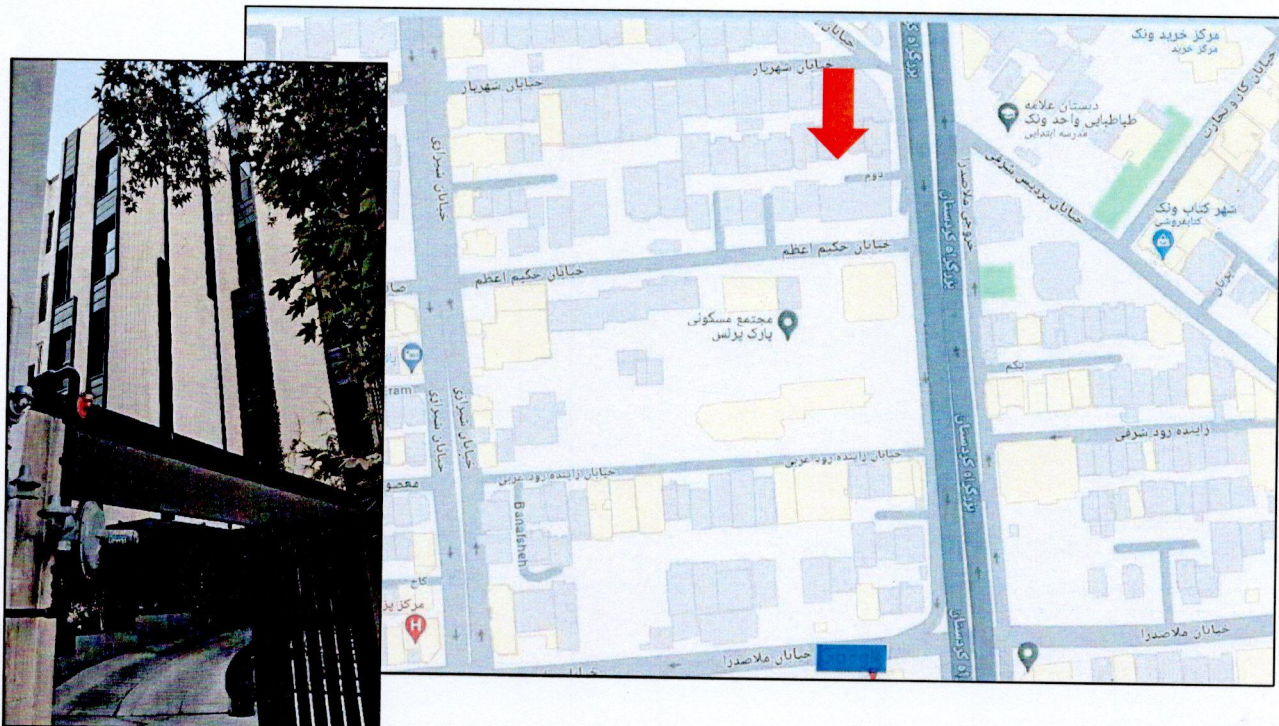
بنام خدا

مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات نیکرای
موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی املاک مربوط به صندوق املاک و مستغلات نیکرای

با سلام و احترام

بازگشت به رونوشت نامه شماره ۱۶۶-الف-۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۲، در خصوص ارزیابی ۶ دانگ عرصه و اعیان ۴ عدد آپارتمان مسکونی واقع در پلاک ثبتی ۵۴۱۴ فرعی از ۷۰ اصلی واحدهای ۱، ۲، ۳ و ۴ به نشانی تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰ متعلق به صندوق املاک و مستغلات نیکرای، اینجانبان هیئت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، ضمن بازدید از محل مورد تعرفه و اخذ تصاویر اسناد و مدارک ابرازی و بررسی‌های میدانی، گزارش به شرح ذیل تقدیم می‌نماید:

کروکی و تصویر نمای اصلی ملک





کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

شماره : ۱۶۴۴-گ

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۲

صفحه ۲ از ۷

مهدی دینیون
اردشیر جلیل زاده افشار
محسن شایگان پارسا

الف- مشخصات ثبتی و گواهی پایان کار

۱-۱- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چابی ۳۵۶۸۶۹ سری ۵/۱۴۰۲، 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 تهران (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 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.

۱-۲- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چابی ۳۵۶۴۳۶ سری ۵/۱۴۰۲، صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، ششدانگ 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 تهران (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 شرقی زیرزمین ۱، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است. ضمناً بر پایه بازدید و شرح حدود مندرج در پشت سند مالکیت و نقشه های تفکیکی، 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- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چابی ۳۵۶۴۱۷ سری ۵/۱۴۰۲، صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، ششدانگ 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 تهران (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 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.



مهدی دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۶۰۲۱-۶۳۵۲



اردشیر جلیل زاده افشار
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۶۰۲۱-۶۳۵۲



محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۱۰۲۱-۶۰۶۹



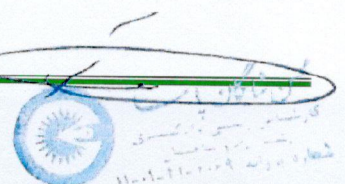
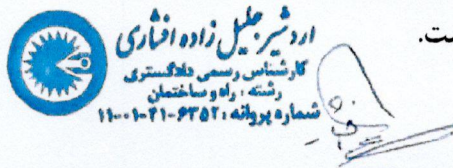
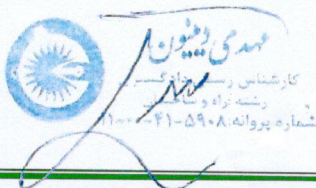
۴-۱- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۴۱ سری ۱۴۰۲/ب صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹، شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۶ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۴ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۸۰۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه اول، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۱۱۲۵ مترمربع واقع در شمال شرقی زیرزمین ۲ و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۴ تفکیکی به مساحت ۲۶۷ 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 ۴۶۱۲۵ مترمربع که مطابق صورتمجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۷۳۰۰۰۵۶۰۰۰۱۴۰۲۲۰۴۰۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۰ اجرای مقررات گردیده است. تمامی ۴ فقره برگه های اسناد مالکیت ابرازی تحت مالکیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای با شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شماره شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ با تاریخ ثبت ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ بصورت شش دانگ عرصه و اعیان است.

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

ب-توصیف اجمالی املاک

آپارتمانهای موضوع کارشناسی در طبقه اول از ساختمانی با 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 و ملک نوساز می باشد. واحدهای مورد نظر در زمان بازدید به صورت بهره برداری نشده (کلید نخورده) است. ساختمان مجهز به یکدستگاه آسانسور با ۸ توقف می باشد که در طبقه بام نیز توقف دارد. ساختمان دارای یک راه پله مرکزی است و توسط دربهای ضدحریق 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 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 ماشینرو و یک درب نفر رو است.



ساختمان دارای ۸ طبقه بنا بدین شرح می باشد:

زیرزمین دوم ساختمان شامل ۱۵ عدد انباری با ابعاد بزرگتر از معمول و یک عدد 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 است.

زیرزمین اول به صورت پارکینگ انباری و لابی می باشد که مشتمل بر ۹ عدد پارکینگ و ۱ عدد انباری است. پوشش کف و بدنه زیرزمین ها ترکیبی سنگ گرانیات طرح دار و دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار می باشد.

طبقه همکف مشتمل بر لابی اصلی ورودی و اتاق برق به مساحت ۳۹ مترمربع، اتاق مدیریت به مساحت ۲۴/۱۴ مترمربع به همراه یک چشمه سرویس بهداشتی ۸ عدد پارکینگ است. کف و دیوار فضاهای داخلی همکف ترکیبی از سنگ مرمریت پرشین سیلک و لاشتر و دربها و پنجره های شیشه و آلومینیوم است.

طبقات اول تا چهارم به صورت ۴ واحدی بوده و فضای بام به صورت روف گاردن دارای تعدادی فلاور باکس و یک سرویس بهداشتی و فضایی جهت باربیکیو می باشد. آسانسور دارای یک توقف در تراز بام می باشد و لذا اتاق آسانسور در بالای خرپشته احداث گردیده است.

واحدهای مورد کارشناسی شامل ۴ واحد در طبقه اول، دو واحد شمالی و دو واحد جنوب طبقه هستند. واحدهای شمالی و جنوب شرقی یک خوابه و واحد جنوب غربی دو خوابه هستند. واحدها دارای یک سالن پذیرایی با ارتفاع مفید حدود ۲/۸ متر و آشپزخانه باز فاقد کابینت و شیرآلات و یک یا دو اتاق خواب فاقد کمدبندی که دارای یک سرویس حمام فرنگی وال هنگ هستند همچنین یک سرویس توالت فرنگی و روشویی مهمان در محل ورودی واحد موجود است. پوشش کف پذیرایی نشیمن و کف اتاق خوابها سیمانکاری (آماده برای کفپوش HDF) و آشپزخانه سرامیک با ابعاد ۱۲۰×۶۰ سانتیمتر و دیوارها گچ و نقاشی می باشد. پنجره ها یوپی وی سی و شیشه دو جداره و درهای داخلی ام دی اف روکشدار و دربهای ورودی ضد سرقت با روکش شیشه هستند.

تصاویر مربوط به ملک:



شماره: ۱۶۴۴-گ
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۲
صفحه ۵ از ۷



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مهدی دینیون
اردشیر جلیل زاده افشار
محسن شایگان پارسا



مهدی دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۱-۱۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۲۱-۱۱

(Handwritten signature)

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۱۰۰۹-۲۱-۱۱





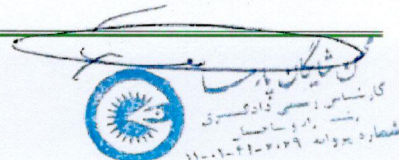
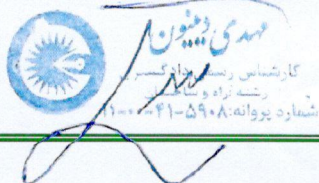
ج- حدود و شرایط کارشناسی:

- 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 نوسانات شدید قیمت‌ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت‌ها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی‌الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت‌ها تابع شرایط روز می‌باشد، قطعاً هرشوک 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.

د- 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 و صحت مدارک ابرازی به نظر اینجانبان ارزش روز شش‌دانگ عرصه و اعیان آپارتمان‌های با مشخصات فوق‌الذکر و در حالت تخلیه و در وضع موجود (فاقد کابینت و تجهیزات آشپزخانه و کمدبندی اتاق‌ها) 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 زیر ارزیابی می‌گردد.

- د-۱- شش‌دانگ عرصه و اعیان واحد آپارتمان مسکونی به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۳ ر ۷۰، قطعه ۱ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۶۹۲۴ مترمربع، واقع در شمال غربی طبقه اول به انضمام پارکینگ و انباری مسکونی مربوطه به مبلغ ۱۶۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال (شانزده میلیارد و هشتصد میلیون تومان) ارزیابی می‌گردد.



د-۲- ششدانگ عرصه و اعیان واحد آپارتمان مسکونی به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۴ ر ۷۰، قطعه ۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۵۸۳۴ مترمربع، واقع در شمال شرقی طبقه اول به انضمام پارکینگ و انباری مسکونی مربوطه به مبلغ ۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال (چهارده میلیارد و دویست میلیون تومان) ارزیابی می گردد.

د-۳- ششدانگ عرصه و اعیان واحد آپارتمان مسکونی به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۵ ر ۷۰، قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۶۶۰۸ مترمربع، واقع در جنوب شرقی طبقه اول به انضمام پارکینگ و انباری مسکونی مربوطه به مبلغ ۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال (شانزده میلیارد و سیصد میلیون تومان) ارزیابی می گردد.

د-۴- ششدانگ عرصه و اعیان واحد آپارتمان مسکونی به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۶ ر ۷۰، قطعه ۴ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۸۰۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه اول به انضمام پارکینگ و انباری مسکونی مربوطه به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (بیست میلیارد تومان) ارزیابی می گردد.

با تقدیم مراتب احترام
هیات کارشناسان رسمی دادگستری

مهدی دینیون
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۹۰۸-۴۱

اردشیر جلیل زاده افشار
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۴۱-۱۱۰۰

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۲۰۶-۴۱-۱۱۰۰