

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۵

شماره: ۱۶/ب/۱۴۰۴

پیوست: دارد



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیکرای

۱ از ۳ صفحه

با عنایت به انتقال قطعی مالکیت ملک موضوع اجاره‌نامه دارای کد رهگیری ۹۱۷۱۰۵۲۳۲۵۷۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ از شرکت سرمایه‌گذاری دانایان به صندوق املاک و مستغلات نیکرای، وفق مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲، ۱۴۰۴/۰۹/۲۲، بدین‌وسیله فروشنده، خریدار و مستأجر با حضور در محل گروه مالی دانایان واقع در تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ گرد هم آمده و با علم و آگاهی کامل از مفاد اجاره‌نامه یادشده، در خصوص استمرار، انتقال و اصلاح برخی آثار و تعهدات ناشی از آن، وفق مواد ۱۰، ۲۱۹ و ۲۲۵ قانون مدنی، توافقات ذیل را منعقد و لازم‌الاجرا نمودند:

ماده ۱- مشخصات طرفین

(۱-۱) فروشنده (مالک سابق):

شرکت سرمایه‌گذاری دانایان به شماره ثبت ۲۲۷۱۸۶ و شناسه ملی ۰۱۰۲۶۸۳۴۵۶، به نمایندگی آقای فرهود صابری سرابی به کد ملی ۰۰۱۱۸۷۳۹۲۲ و آقای محمدرضا مدیری به کد ملی ۰۰۶۷۷۷۴۴۵۸، وفق روزنامه رسمی شماره ۲۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۲، به نشانی: تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳.

(۲-۱) خریدار (مالک فعلی):

صندوق املاک و مستغلات نیکرای به شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰، به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و آقای پیمان حبیبی به کد ملی ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱، وفق روزنامه رسمی شماره ۲۳۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۰، به نشانی: تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳.

(۳-۱) مستأجر:

شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان، به شماره ثبت ۵۹۶۳۷۷ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۱۸۲۶۶۱ به نمایندگی آقای حسین خسرونژاد به کد ملی ۲۰۰۲۷۷۰۰۹۳ و آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۷، وفق روزنامه رسمی شماره ۲۳۴۷۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۳، به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳.

(۴-۱) قرارداد اجاره:

اجاره‌نامه دارای کد رهگیری ۹۱۷۱۰۵۲۳۲۵۷۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ مبنی بر اجاره (تملیک منافع) ۶ دانگ از ساختمان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی و مفروز و مجزی از ۱۵۷۲ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۷۹.۸۹ مترمربع واقع در سمت شمالغرب طبقه ۴ به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غرب زیرزمین دارای

www.nikra.com
info@nikra.com

دانایان
مشاور سرمایه‌گذاری
شماره ثبت: ۵۹۶۳۷۷

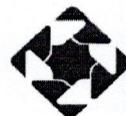
No.3, W Zayandeh Road St. N Shahr St., Mofasadjeh St.,
Vanak, Tehran, Iran.
Tel: +98-21-84008



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیکرای
شماره ثبت: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳
کد پستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۴۴۱۴

دانایان
سرمایه‌گذاری
شماره ثبت: ۳۳۷۱۸۶



سند مالکیت تک برگی به شماره چایی ۶۸۴۲۵۵ سری الف/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴، به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۲.

ماده ۲- مفاد توافق

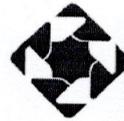
- ۱- طرفین اقرار و تصدیق می‌نمایند که از تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۹ کلیه حقوق، تعهدات، اختیارات و آثار قانونی ناشی از اجاره‌نامه دارای کد رهگیری ۹۱۷۱۰۵۲۳۲۵۷۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱، به موجب انتقال مالکیت عین مستأجره، از فروشنده به خریدار منتقل شده و خریدار قائم‌مقام قانونی موجر در اجاره‌نامه مزبور می‌باشد.
- ۲- مستأجر صراحتاً انتقال مالکیت و قائم‌مقامی خریدار را پذیرفته و هرگونه ادعا، ایراد یا اعتراض آتی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.
- ۳- این الحاقیه جهت پوشش قانونی منافع موضوع قرارداد اجاره و به موجب نامه شماره ۲۹۹ ز ۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۸ فروشنده و نامه شماره ۱۴۰۴/ب/۰۹ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۸ خریدار تنظیم شده است. پس از انتقال قطعی سند، خریدار و مستأجر مکلف به ثبت قرارداد اجاره با کد رهگیری و شرایط الحاقیه حاضر، می‌باشند.
- ۴- مدت اجاره‌نامه مذکور با حفظ کلیه شرایط قرارداد اجاره و تغییرات الحاقیه حاضر، از تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۹ تا تاریخ ۱۴۰۵/۱۱/۰۹ تمدید و معتبر شناخته شد.
- ۵- مبلغ اجاره‌بها بر اساس توافق طرفین و با در نظر گرفتن اقل اجاره‌بهای گزارش کارشناسی شماره ۴۱۱۱۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۴ که توسط کارشناس رسمی دادگستری که طی نامه شماره ۱۲۷۴/ص ت ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۷ توسط مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران معرفی شده است، تعیین شده است.
- ۶- مبلغ اجاره‌بهای ماهیانه موضوع بند (۳) ماده (۴) اجاره‌نامه، از تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۹ تا پایان مدت اجاره، مبلغ ۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به حروف: ششصد و هشتاد میلیون ریال) تعیین گردید که مستأجر متعهد به پرداخت آن مطابق شرایط مقرر در اجاره‌نامه می‌باشد.
- ۷- مبلغ قرض‌الحسنه (ودیعه) موضوع بند (۱) ماده (۴) اجاره‌نامه که قبلاً از سوی مستأجر به فروشنده پرداخت شده است، به موجب این توافق‌نامه از فروشنده به خریدار منتقل گردیده و فروشنده مسئول استرداد آن به مستأجر در پایان قرارداد اجاره، وفق شرایط مندرج در اجاره‌نامه خواهد بود.
- ۸- فروشنده با امضای این توافق‌نامه، هرگونه مسئولیت، تعهد و ادعای آتی نسبت به اجاره‌نامه، ودیعه و حقوق مستأجر پس از تاریخ انتقال را از خود سلب و خریدار را بری‌الذمه اعلام می‌نماید.



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۵

شماره: ۱۶/ب/۱۴۰۴

پیوست: دارد



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

- ۳ از ۳ صفحه
- ۹- کلیه شروط، تعهدات، ضمانت اجراها و آثار مندرج در اجاره‌نامه، به استثنای مواردی که صراحتاً در این توافق‌نامه اصلاح شده است، به قوت و اعتبار خود باقی بوده و برای طرفین لازم‌الاتباع است.
- ۱۰- امضای این توافق‌نامه به منزله اقرار به اهلیت، اختیار قانونی، قصد و رضای کامل طرفین بوده و هیچ‌گونه ادعای اکراه، اشتباه یا فقدان اختیار در آینده مسموع نخواهد بود.
- ۱۱- با توجه به مفاد تبصره ۱ ماده ۷ «قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی» تمامی درآمدهای خریدار که در چارچوب موضوع فعالیت اساسنامه خریدار است، از معافیت مالیاتی برخوردار است؛ لذا این قرارداد هیچ‌گونه کسور مرتبط با ذخیره مالیات اجاره (به هر شکل) نخواهد داشت.
- این توافق‌نامه به عنوان جزء لاینفک اجاره‌نامه محسوب شده و در تفسیر، اجرا و آثار حقوقی، بر اجاره‌نامه حاکم خواهد بود و در ۳ نسخه متحدالمتن تنظیم گردیده که دارای اعتبار واحد بوده و پس از امضا برای طرفین لازم‌الاجرا است.

پیوست‌ها:

- ۱) اجاره‌نامه با کد رهگیری ۹۱۷۱۰۵۲۳۲۵۷۳۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱
- ۲) گزارش کارشناسی شماره ۴۱۱۱۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۴
- ۳) نامه شماره ۲۹۹ ز ۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۸
- ۴) نامه شماره ۰۹/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۸

مستاجر

خریدار

فروشنده

شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

شرکت سرمایه‌گذاری دانایان

حسین خسرو نژاد

بابک جهان‌آرا

پیمان حبیبی

بابک جهان‌آرا

محمد رضا مدیری

فرهود صابری سرابی



دانایان

مشاور سرمایه‌گذاری
www.nikravets.ir
info@nikravets.ir
شماره ثبت: ۵۹۶۳۷۷



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran.
Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008
Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان شهید، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
کد پستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۴
تلفن شماره ثبت: ۳۳۷۱۸۶



دانایان

مشاور سرمایه‌گذاری
تلفن شماره ثبت: ۳۳۷۱۸۶

جناب آقای جهان آرا

مدیرعامل محترم گروه مالی دانایان - صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

با سلام و احترام ،

موضوع: گزارش تعیین اجاره بهای دو واحد آپارتمان

بازگشت به درخواست شماره 11/ب/1404 مورخ 1404/11/9 آن شرکت محترم و پیرو نامه شماره 1274/ص ت 1403/ مورخ 1404/11/7 موسسه محترم حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران در خصوص تهیه گزارش و تعیین اجاره بهای اعیان املاک:

1- (یک واحد آپارتمان اداری) به پلاک ثبتی 35862 فرعی از 70 اصلی جدا شده از 1572 فرعی قطعه 13 تفکیکی واقع در بخش 11 تهران به آدرس: تهران - ملاصدرا - خیابان شیراز شمالی - خیابان زاینده رود غربی پلاک 12.

2- (یک واحد آپارتمان اداری) به پلاک ثبتی 41189 فرعی از 70 اصلی جدا شده از 6450 فرعی، قطعه 2 تفکیکی واقع در بخش 11 تهران به آدرس: تهران - ملاصدرا - خیابان شیراز شمالی - خیابان زاینده رود غربی پلاک 32.

ضمن بازدید از محل وقوع ملک به اتفاق نماینده صندوق و بررسی های لازم خلاصه گزارش کارشناسی به شرح ذیل تقدیم میگردد.

1- موقعیت ملک:

این واحدهای آپارتمانی بر اساس بررسیهای صورت گرفته و مطابق تصویر اسناد ارائه شده از سوی متقاضی در محدوده شهرداری منطقه 3 شهر تهران محله میدان ونک و به آدرس: ملاصدرا - خیابان شیرازی شمالی خیابان زاینده رود غربی و در ضلع جنوبی خیابان مطابق کروکی های ذیل واقع گردیده اند.



هادی شهرآئینی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۲۴۶۵/۲۸۷/ک

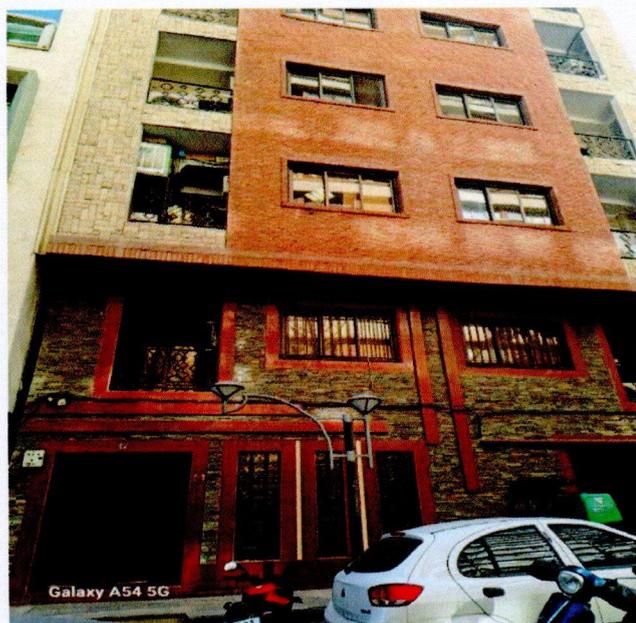


2- مشخصات ثبتی ملک :

با توجه به تصویر اسناد ارزی توسط متقاضی مشخصات ثبتی واحدها بشرح ذیل میباشد .

1. شش دانگ عرصه و اعیان (یک واحد آپارتمان اداری پلاک 12) به پلاک ثبتی 35862 فرعی از 70 اصلی جدا شده از 1572 فرعی، قطعه 13 تفکیکی واقع در بخش 11 تهران به آدرس : تهران - ملاصدرا - خیابان شیراز شمالی - خیابان زاینده رود غربی پلاک 12 دارای سند تک برگ به شماره 754621 الف/1403 مورخ 1403/10/24 به پلاک ثبتی 35862 فرعی از 70 اصلی قطعه 13 تفکیکی بخش 11 ثبتی حوزه ثبت شمیران که به موجب آن شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی به مساحت 79/89 متر مربع در سمت شمال غرب طبقه چهارم ساختمان که 3/71 متر مربع آن بالکن است به انضمام یک واحد پارکینگ (قطعه 7) تفکیکی به مساحت 11 متر مربع با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن طی شماره 14514 مورخ 1403/10/23 در دفتر خانه اسناد رسمی شماره 1473 تهران به نام شرکت سرمایه گذاری دانایان ثبت و صادر گردیده است .

2. شش دانگ عرصه و اعیان (یک واحد آپارتمان اداری پلاک 32) به پلاک ثبتی 41189 فرعی از 70 اصلی جدا شده از 6450 فرعی،



قطعه 2 تفکیکی واقع در بخش 11 تهران به آدرس : تهران - ملاصدرا - خیابان شیراز شمالی - خیابان زاینده رود غربی پلاک 32 دارای سند تک برگ به شماره 140790 ه/1400 مورخ 1401/5/25 به پلاک ثبتی 41189 فرعی از 70 اصلی قطعه 2 تفکیکی بخش 11 ثبتی حوزه ثبت شمیران که به موجب آن شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی به مساحت 113/63 متر مربع در سمت جنوب طبقه اول ساختمان به انضمام یک واحد پارکینگ (قطعه 7) تفکیکی به مساحت 11 متر مربع با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن طی شماره 95344 مورخ 1401/5/11 در دفتر خانه اسناد رسمی شماره 557 تهران به نام شرکت سرمایه گذاری دانایان ثبت و صادر گردیده است .

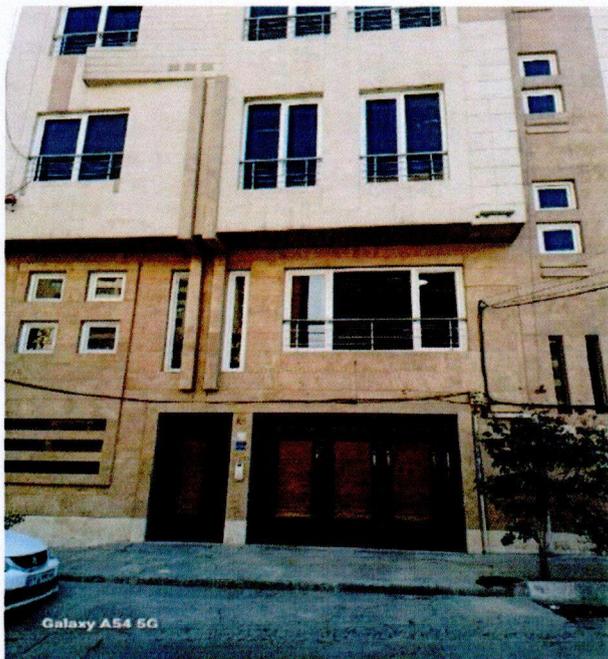
3- مشخصات فیزیکی ملک :

1 - واحد آپارتمان اداری پلاک 12 : مطابق گواهی پایانکار ساختمان ، صادره از شهرداری منطقه 3 شهر تهران به شماره 32050337 مورخ 1388/9/25 ساختمان در 7 طبقه شامل 5 طبقه روی همکف و همکف و زیر زمین پارکینگ ، هر طبقه 4 واحد در مجموع 20 واحد با زیر بنای 2546 متر مربع با اسکلت بتنی با نمای آجر قرمز و آسانسور با قدمت حدود 16 سال در زمینی به مساحت 600 متر مربع ساخته شده است .

2 - واحد آپارتمان اداری پلاک 32 : مطابق گواهی پایانکار ساختمان ، صادره از شهرداری منطقه 3 شهر تهران به شماره 3207269 مورخ 1394/4/24 ساختمان در 7 طبقه شامل 5 طبقه روی همکف و همکف و زیر زمین پارکینگ ، هر طبقه 2 واحد در مجموع 10 واحد

با زیر بنای 1528/4 متر مربع با اسکلت فلزی و نمای سنگ، دارای آسانسور و قدمت حدود 11 سال در زمینی به مساحت 600 متر مربع ساخته شده است.

4 - توفیقات در رسیدگی :



رسیدگیهای انجام شده و اعلام نظر کارشناسی به شرح آتی مبتنی و محدود به تعرفه صورت گرفته، معاینه محلی، درخواست کارشناسی، بررسی اطلاعات و تصویر مستندات و مدارک ابرازی و ارائه شده می باشد. تشخیص اصالت اسناد، مخدوش بودن یا نابرابری مدارک ابرازی نسخه اصلی و رونوشتها و انکار و تردید به دلایل با اسناد ارائه شده در صلاحیت اینجانب نیست و نظریه صرفا بر اساس تصویر مستندات ابرازی فوق و فارغ از کلیه مسائل حقوقی، خلافهای احتمالی و انتساب میزان سهام و مالکیت به اشخاص ذی مدخل می باشد و بدون لحاظ هر گونه بدهی و دیون محتمله دیگر تهیه شده است،

بدیهی است چنانچه بعد از ارائه این گزارش، اسناد و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود به نحوی که در نتیجه گیری گزارش موثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه این کارشناسی و اقدامات انجام شده نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این حدود می باشد. همچنین با توجه به اظهارات متقاضی این موضوع در دعوی حقوقی و دادگاهها مطرح نگردیده و نخواهد شد. لذا این گزارش در محاکم قضائی نمی تواند مورد استفاده قرار گیرد.

- نتیجه گیری و گزارش کارشناسی :

با توجه به جمیع جهات، موقعیت مکانی، شرایط زمانی و صرف نظر از هرگونه بدهی یا ترهین به اشخاص حقیقی یا حقوقی، موسسات، بانکها، بیمه و مالیات و صحت اسناد ابرازی توسط متقاضی در خصوص کاربری اداری. و با عنایت به میزان و کیفیت و موقعیت قرارگیری ملک، امکانات و تجهیزات و همچنین امتیازات موجود.

1- اجاره بهای شش دانگ اعیان یک واحد آپارتمان به پلاک ثبتی 70/35862 طبقه چهارم شمال غربی به مساحت 79/89 متر مربع پلاک 12 با مشخصات صدر الاشاره مبلغ 650,000,000 ریال (ششصد و پنجاه میلیون ریال) بعنوان اجاره ماهانه و برای یک سال شمسی مبلغ 7,800,000,000 ریال تعیین و برآورد میگردد.

2- اجاره بهای شش دانگ اعیان یک واحد آپارتمان به پلاک ثبتی 70/41189 طبقه اول جنوبی به مساحت 113/63 متر مربع پلاک 32 با مشخصات صدر الاشاره مبلغ 820,000,000 ریال (هشتصد و بیست میلیون ریال) بعنوان اجاره ماهانه و برای یک سال شمسی مبلغ 9,840,000,000 ریال تعیین و برآورد میگردد.

با تشکر
هادی شهرآئینی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه 187/268



بسمه تعالی

ماده ۱: طرفین قرارداد

اطلاعات هویتی مؤجر حقوقی (صاحب ملک)

نام شرکت	نوع شرکت	شناسه ملی شرکت	نام مدیرعامل	قدرالسهم
شرکت سرمایه گذاری دانایان	شرکت سهامی عام	۱۰۱۰۲۶۸۳۴۵۶	فرهود صابری سرابی	۶ دانگ

اطلاعات هویتی صاحبان امضا شرکت سرمایه گذاری دانایان

نام و نام خانوادگی	تلفن همراه	کد ملی	نام پدر	سمت
فرهود صابری سرابی	۰۹۱۲۰۲۴۹۹۳۸	۰۰۱۱۸۷۳۹۲۲	فرهاد	مدیرعامل
محمد رضا مدیری	۰۹۱۲۱۱۱۹۱۸۸	۰۰۶۷۷۷۴۴۵۸	مرتضی	رئیس هیئت مدیره

اطلاعات هویتی مستأجر حقوقی

نام شرکت	نوع شرکت	شناسه ملی شرکت	نام مدیرعامل	قدرالسهم
مشاور سرمایه گذاری دانایان	شرکت سهامی خاص	۱۴۰۱۱۱۸۲۶۶۱	مصطفی نعمتی	۶ دانگ

اطلاعات هویتی صاحبان امضا مشاور سرمایه گذاری دانایان

نام و نام خانوادگی	تلفن همراه	کد ملی	نام پدر	سمت
مصطفی نعمتی	۰۹۱۲۷۱۲۰۱۲۱	۰۰۷۸۳۸۱۱۶۹	حیدر	مدیرعامل
بابک جهان آرا	۰۹۱۰۲۶۰۱۵۶۷	۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸	عبدالرسول	رئیس هیئت مدیره



نشانی مشاور سرمایه گذاری دانایان واقع در استان تهران - منطقه ۱۹، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، آارات، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳، پارک پرنس، طبقه همکف با کد پستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳ می باشد.

نشانی شرکت سرمایه گذاری دانایان واقع در استان تهران - شهرستان تهران - بخش مرکزی - شهر تهران - محله ونک - بزرگراه کردستان - خیابان زاینده رود غربی - پلاک ۳ - طبقه همکف با کد پستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳ می باشد.

ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

۱-۲ عبارت است از اجاره (تملیک منافع) ۶ سهم از ۶ سهم معادل (۶ دانگ) دارای سند تک برگ با کاربری دستگاه آپارتمان اداری واقع در استان: تهران - شهر: تهران - کد پستی: ۱۹۹۱۶۱۳۹۱۷ - نشانی:

استان تهران - شهرستان تهران - بخش مرکزی - شهر تهران - محله آارات - خیابان شهید حجت اله عباس شیرازی - خیابان زاینده رود غربی - پلاک ۱۲ - طبقه ۴ - واحد ۱۳

و شماره دفتر املاک الکترونیک ۱۴۰۳۲۰۳۰۱۰۵۶۰۴۱۸۱۹ و دارای پلاک فرعی به شماره ۳۵۸۶۲ و پلاک اصلی به شماره ۷۰ به مساحت ۷۹۸۹ متر مربع، سال ساخت ۱۳۹۹ مشتمل بر حق استفاده آب - اشتراکی، برق - اشتراکی، گاز - اشتراکی، تلفن - دایر و سایر منصوبات و مشاعات مربوطه که به رؤیت مستأجر رسیده است. مورد اجاره دارای ۵ طبقه، هر طبقه ۴ واحد، طبقه واحد مورد اجاره ۴، شماره واحد مورد اجاره ۱۳، ۱ عدد اتاق خواب، جهت ساختمان شمال، جهت واحد مورد اجاره شمال، نمای ساختمان سنگی، کفپوش سنگی، آشپزخانه اپن، ۱ عدد سرویس بهداشتی ایرانی و فرنگی، سیستم گرمایشی پکیج، سیستم سرمایشی داکت اسپلیت، به انضمام ۱ پارکینگ، با شماره ۱۳، انباری ندارد، آسانسور دارد و سایر امکانات از جمله لابی، فضای انتظار می باشد. مشاعات ملک قابل استفاده برای مستأجر عبارتند از: لابی، راهرو، پارکینگ.

۲-۲ این ملک دارای قبض برق با شناسه ۹۶۴۵۲۳۶۶۰۴۱۲۱ است که قابلیت انتقال ندارد و بدهی دارد.

ماده ۳: مدت اجاره

۱-۳ مدت اجاره از تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۰۱ برابر با ۳۶۵ روز می باشد و تاریخ تحویل ملک به مستأجر ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ می باشد.

ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

۱-۴ میزان قرض الحسنه مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یک میلیون تومان تعیین گردید.



۲-۴ مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یک میلیون تومان از مبلغ به صورت وجه نقد در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۱ پرداخت می شود.
۳-۴ میزان اجاره بها از قرار ماهیانه مبلغ ۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل شصت میلیون تومان تعیین گردید.

ماده ۵: موارد کلی قرارداد

۱-۵ این سامانه در برابر صحت و عدم صحت اسناد و مدارک هیچگونه مسئولیتی ندارد و مسئولیت آن بر عهده طرفین است.

۲-۵ طرفین قرارداد پس از احراز هویت یکدیگر از طریق رؤیت شناسنامه یا کارت ملی، اصل سند و کلیه اوراق و اسناد مربوط به قرارداد را مشاهده نموده و با تأیید در این سامانه (من تمامی اوراق و اسناد مربوط به قرارداد را مشاهده کرده و صحت آن را قبول دارم)، به این امر اقرار نموده‌اند.

۳-۵ هرگونه توافق فی ما بین طرفین قرارداد می‌بایست در بندهای قرارداد بازتاب داده شود و به امضای طرفین و شهود برسد؛ لذا هیچگونه مذاکرات شفاهی و توافقات کتبی بدون درج در این قرارداد، قابل استناد نیست و طرفین به این امر اقرار نموده و آن را پذیرفته‌اند.

ماده ۶: شرایط تسلیم عین مستأجره

۱-۶ مؤجر مکلف است در روز ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ مورد اجاره را به تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفاء به مستأجر تسلیم کند. در صورتی که در تاریخ مذکور تحویل ندهد، برای هر روز مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد هزار تومان را به مستأجر به‌عنوان وجه التزام پرداخت می‌نماید.

۲-۶ عین مستأجره جهت انتفاع شرکت به منظور کاربرد اداری اجاره داده شده‌است؛ مستأجر نمی‌تواند از مورد اجاره بر خلاف جهت انتفاع مذکور استفاده نماید و یا بر خلاف متعارف از مورد قرارداد اجاره بهره‌برداری نماید.

۳-۶ مستأجر موظف است در هنگام تحویل مورد معامله از مؤجر، کل مبلغ قرض‌الحسنه (رهن) مربوط به قرارداد را به مؤجر پرداخت کرده باشد. در غیر این صورت مؤجر حق دارد با مراجعه به مراجع قانونی نسبت به احقاق حق خود اقدام نماید.

ماده ۷: تعهدات طرفین

۱-۷ مالیات مستغلات، تعمیرات اساسی، عوارض شهرداری و مالیات بر مستغلات اجاره بر عهده مؤجر است. عوارض کسب و پیشه شهرداری، مالیات بر درآمد، اداره دارایی، حق بیمه کارگران تامین اجتماعی در صورت وجود، بر عهده مستأجر است.



ماده ۸: تعهدات مستأجر

۸-۱ مستأجر در تمام مدت اجاره ملزم به رعایت شئون اخلاقی و اسلامی بوده و حق استفاده از مورد اجاره جهت امور غیر قانونی را ندارد.

۸-۲ چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاریخ انقضا این قرارداد تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیل از تسلیم آن خودداری نماید، موظف است روزانه مبلغ

۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل **یکصد هزار تومان** به عنوان اجرت ایام تصرف بعد از انقضا قرارداد به مؤجر بپردازد و تهاوتر این مبلغ با مبلغ قرض الحسنه توسط

مؤجر بلاشکال است. در هر حال پرداخت این مبلغ دلیل و مانعی برای پیگیری قضایی جهت تخلیه مورد اجاره از طرف مؤجر نمی‌باشد.

۸-۳ مستأجر مکلف است در روز **اول** هر ماه شمسی، مبلغ اجاره را به مؤجر تحویل نماید یا به شماره کارت به شبا به شماره

۲۷۰۵۷۰۰۲۰۹۱۱۵۰۰۸۳۳۹۸۰۰۰۱ واریز نماید. (و مورد را به نحو مقتضی به اطلاع مؤجر برساند). واریز به حساب، نیازمند رسید نیست و پرداخت

محسوب می‌شود.

ماده ۹: تعهدات مؤجر (صاحب ملک/زمین)

۹-۱ مؤجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره یا فسخ و اقاله عین مورد اجاره را تحویل گرفته و کل مبلغ قرض الحسنه را به مستأجر پرداخت نماید. در

غیر این صورت به ازای هر روز تأخیر در پرداخت مبلغ مذکور، موظف است روزانه مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل **یکصد هزار تومان** به عنوان خسارت به

مستأجر پرداخت کند. ضمناً پرداخت این مبلغ خسارت مانع از اقامه دعوی از سوی مستأجر جهت مطالبه مبلغ کامل قرض الحسنه نمی‌باشد.

ماده ۱۰: تعهدات فسخ

۱۰-۱ قرارداد اجاره از عقود لازم محسوب می‌شود لذا مؤجر و مستأجر تا پایان مدت قرارداد ملتزم به اجرای تعهدات ناشی از قرارداد بوده و به صورت

یک‌جانبه حق بر هم زدن توافق را ندارند مگر در مواردی که قرارداد پیش از اتمام مدت با توافق طرفین اقاله شده یا به موجب توافقات مصرح در این قرارداد

یا موازین قانونی، از سوی هر یک از طرفین قرارداد فسخ گردد. در این فرض ابطال کد رهگیری با اخذ اقرارنامه متعاملین به اقاله و انحلال قرارداد، صورت

خواهد گرفت.

ماده ۱۱: سرقتی



۱-۱۱ مستأجر وجهی بابت سرقفلی **پرداخت نکرده است**. به این ترتیب، هر یک از مؤجر و مستأجر اقرار و اظهار داشته و می‌دارند که هیچ‌گونه وجه یا مالی به‌عنوان سرقفلی، حق کسب و پیشه یا تجارت و نظایر آن یا تحت عناوین پیش‌بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به مؤجر تسلیم و پرداخت نگردیده است؛ بنابراین، مستأجر متعهد به تحویل مورد اجاره در پایان مدت به مؤجر با اخذ رسید کتبی می‌باشد و هر گونه ادعایی در این خصوص را از خود اسقاط نموده و می‌نماید.

ماده ۱۲: مفاد قرارداد

۱-۱۲ این قرارداد در ۱۲ ماده تنظیم و مورد تأیید طرفین (مؤجر و مستأجر) و شاهدین قرار گرفته است و برای طرفین لازم الاجرا می‌باشد.

وضعیت امضای قرارداد

این قرارداد توسط **فرهود صابری سرابی** به‌عنوان صاحب امضای مؤجر (شرکت شرکت سرمایه گذاری دانایان) با کد ملی ۰۰۱۱۸۷۳۹۲۲ و شماره تماس ۰۹۱۲۰۲۴۹۹۳۸ در تاریخ ۳۱ تیر ۱۴۰۴ و ساعت ۱۵:۳۷:۵۲ امضا گردید.

این قرارداد توسط **محمد رضا مدیری** به‌عنوان صاحب امضای مؤجر (شرکت شرکت سرمایه گذاری دانایان) با کد ملی ۰۰۶۷۷۷۴۴۵۸ و شماره تماس ۰۹۱۲۱۱۹۱۸۸ در تاریخ ۱ مرداد ۱۴۰۴ و ساعت ۷:۱۸:۵۴ امضا گردید.

این قرارداد توسط **مصطفی نعمتی** به‌عنوان صاحب امضای مستأجر (شرکت مشاور سرمایه گذاری دانایان) با کد ملی ۰۰۷۸۳۸۱۱۶۹ و شماره تماس ۰۹۱۲۷۱۲۰۱۲۱ در تاریخ ۳۱ تیر ۱۴۰۴ و ساعت ۱۰:۰۹:۰۹ امضا گردید.

این قرارداد توسط **بابک جهان آرا** به‌عنوان صاحب امضای مستأجر (شرکت مشاور سرمایه گذاری دانایان) با کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و شماره تماس ۰۹۱۰۲۶۰۱۵۶۷ در تاریخ ۳۱ تیر ۱۴۰۴ و ساعت ۱۰:۱۴:۵۴ امضا گردید.

این قرارداد توسط **حسین خسرو نژاد** به‌عنوان شاهد مؤجر با کد ملی ۲۰۰۲۷۷۰۰۹۳ و شماره تماس ۰۹۱۲۸۴۵۴۸۶۲ در تاریخ ۱ مرداد ۱۴۰۴ و ساعت ۷:۲۶:۲۳ امضا گردید.

کد رهگیری: ۹۱۷۱۰۵۲۳۲۵۷۳۶

کد رهگیری:

تاریخ انعقاد: ۳۱ تیر ۱۴۰۴ - ساعت ۹:۵۲:۰۶

تاریخ انعقاد:

تاریخ چاپ قرارداد: ۱ مرداد ۱۴۰۴ - ساعت ۸:۵۴:۵۴

تاریخ چاپ قرارداد:



برای استعلام قرارداد اسکن کنید.

این قرارداد توسط **علی باقری مرندی** به عنوان شاهد مستأجر با کد ملی **۱۵۷۰۴۰۴۷۹۸** و شماره تماس **۰۹۱۴۸۹۶۵۷۶۷** در تاریخ **۱ مرداد ۱۴۰۴** و ساعت

۷:۳۲:۰۷ امضا گردید.

وضعیت ثبت قرارداد

این قرارداد در تاریخ **۱ مرداد ۱۴۰۴** ساعت **۸:۱۸:۵۴** ثبت نهایی شده و کد رهگیری صادر گردیده است.