

## ماده (۱) طرفین قرارداد

### (۱-۱) موجر

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 ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱ به کد ملی ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۳۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۰ به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳، کد پستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵

### (۱-۲) مستاجر

شرکت مدیریت سرمایه برسام به شماره ثبت ۵۷۸۳۸۷ و شناسه ملی ۱۴۰۱۰۰۵۶۱۳۰ به نمایندگی خانم آزاده بختیاری به کد ملی ۱۲۷۰۹۱۳۶۴۶ و مهدی علی بخشی به کد ملی ۰۰۲۳۲۳۶۱۱۱۶ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۳۴۴۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۹ به نشانی تهران، خیابان تیموری، خیابان شهید داود حبیب‌زادگان، خیابان شهید احمد قاسمی، پلاک ۵۹، مجتمع دانشکده مهندسی انرژی دانشگاه صنعتی شریف، طبقه منفی ۲، واحد ۵، کد پستی ۱۴۵۹۹۳۶۴۷

## ماده (۲) موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارت است از تملیک منافع شش‌دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی و مفروز و مجزی از ۶۴۵۰ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۱۱۳.۶۳ مترمربع واقع در سمت جنوبی طبقه ۱ به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت شامل شرق زیرزمین ۱ و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۲.۱۸ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیر زمین اداری سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۵۴۱۱۱۰ سری ۱۴۰۴/۰ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۲، به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲

## ماده (۳) مدت اجاره

مدت اجاره ۳ ماه شمسی از تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۹ الی ۱۴۰۵/۰۲/۰۹ است.

## ماده (۴) اجاره بها و نحوه پرداخت

(۴-۱) میزان اجاره بها جمعاً ۲۴۶۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال، از قرار ماهانه مبلغ ۸۲۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال که در بازه زمانی ۱۰ روزه از پایان هر ماه به حساب موجر واریز خواهد شد.



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶

شماره: ۰۴۱۲/ق/۰۶۰۱



صندوق سرمایه‌گذاری  
املاک و مستغلات نیک‌رای

تبصره ۱) شماره حساب ۳۴۰.۱۱۰.۱۵۶۶۲۴۰۶.۱ و شماره شبا ۰۳۰۵۷۰۰۳۴۰۱۱۰۱۵۶۶۲۴۰۶۰۰۱ متعلق به صندوق سرمایه‌گذاری ۲ از ۴ صفحه  
املاک و مستغلات نیک‌رای در بانک پاسارگاد (شعبه کردستان) مربوط به موجر بوده و کلیه مبالغ به این حساب واریز خواهد شد. واریز  
به شماره حساب دیگر تنها به موجب اعلام کتبی موجر امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۲) اجاره بهای اعلام شده در این ماده خالص پرداختی به موجر و بدون احتساب و میزان مالیات بر درآمد املاک است.

تبصره ۳) به استناد ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم  
قانون اساسی، درآمدهای موجر معاف از مالیات است؛ لذا مبلغ اجاره‌بها مشمول کسر حصة مالیات بر درآمد اجاره نخواهد شد.

### ماده ۵) تسلیم مورد اجاره

موجر در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۹ مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات و منضات آن جهت استیفاء به مستاجر تسلیم کرده است.

### ماده ۶) تعهدات مستاجر

۶-۱) مستاجر نمی‌تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد (اداری) استفاده نماید. مستاجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره  
استفاده نماید.

۶-۲) مستاجر نمی‌تواند از مورد اجاره به نحو مباشرت استفاده نماید. در صورت تخلف و انتقال به غیر، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک  
خواهد بود در صورتیکه مستاجر مورد اجاره را به غیر بدون اذن مالک تسلیم کرده باشد شخص متصرف در صورت عدم تنفیذ در برابر  
مالک در حدود مقررات قانونی مسئول خواهد بود.

۶-۳) در صورتی که مستاجر از پرداخت اجاره بها بیش از ۲۰ روز تاخیر نماید، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از  
مراجع ذی صلاح بخواهد.

۶-۴) پرداخت هزینه‌های مصرفی آب/ برق/ گاز/ تلفن/ شارژ/ فاضلاب شهری بر عهده مستاجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ قبوض  
پرداختی را به مستاجر ارائه نماید.

۶-۵) پرداخت هزینه نگهداری آپارتمان (حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئول یا مسئولین ساختمان  
بر عهده مستاجر است.

۶-۶) پرداخت هزینه‌های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است و نوع هزینه‌ها و میزان آن را عرف تعیین میکند.

www.nikrayreits.ir  
info@nikrayreits.ir

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 ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان  
زاینده رود غربی، پلاک ۳، پستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵  
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸۰۸ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱



صندوق سرمایه‌گذاری  
املاک و مستغلات نیک‌رای  
۵۵۳۳۱  
سهامه‌ت





۶-۷) مستاجر مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را تخلیه کامل و به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید. در صورت حدوث خسارات نسبت به عین مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.

۶-۸) مستاجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره، عین مستاجره را بدون هیچ عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید، چنانچه مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انقضاء تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغ ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان اجرت المثل ایام تصرف به موجر بپردازد.

## ماده ۷) تعهدات موجر

۷-۱) موجر باید مالک یا متصرف قانونی یا قراردادی مورد اجاره باشد و یا حق انتقال منافع ملک به دیگری را داشته باشد و در صورتی که به عنوان ولایت، وصایت، وکالت، قیومت، اجاره با حق انتقال و از این قبیل، اختیار اجاره دادن داشته باشد. موجر موظف است اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضمیمه کند.

۷-۲) پرداخت هزینه تعمیرات و هزینه‌های کلی از قبیل نصب و راه‌اندازی به منظور بهره‌برداری از دستگاه تهویه، شوفاژ، کولر، آسانسور و شبکه آب و برق و گاز با موجر است.

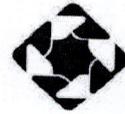
۷-۳) تعمیرات اساسی و عوارض شهرداری با موجر است.

تبصره) در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه‌هایی که موجب انتفاع مستاجر از ملک می‌باشد اقدام نکند و به مستاجر اجازه انجام تعمیرات لازم ندهد مستاجر می‌تواند شخصاً نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام و هزینه‌های مربوطه را با موجر محاسبه کند.

۷-۴) مستاجر حق نصب هر تعداد تابلو مورد نیاز با هر ابعاد و شکل، ایجاد حفاظ‌های ایمنی بر روی درب‌های ورودی و پنجره‌ها و احداث باجه‌بندی مناسب و انجام دکوراسیون داخلی و سایر ملزومات مورد نیاز در راستای انتفاع از مورد اجاره خواهد داشت و همچنین مستاجر حق دارد تغییراتی را که متناسب امورات خود در وضع اعیان مورد اجاره تشخیص دهد به هزینه خود انجام دهد و موجر حق هرگونه ادعا، مطالبه یا اعتراضی را در این زمینه از خود سلب و اسقاط نمود؛ مشروط بر اینکه مستاجر هزینه‌های تغییرات انجام شده را از موجر مطالبه ننماید. توضیح اینکه این هزینه‌ها حقی برای مستاجر ایجاد نمی‌نماید و کلیه تغییرات ایجادی در بنا به استثنای دکوراسیون و تجهیزات و امکانات و ابزارهای نصب شده در زمان تخلیه متعلق به موجر خواهد بود و پس از اتمام مدت اجاره هزینه‌های انجام شده از موجر مطالبه نخواهد شد و مورد اجاره با حفظ و بقاء تغییرات انجام شده توسط مستاجر و بدون التزام و یا تکلیف مستاجر به اعاده مورد اجاره به وضعیت اولیه به موجر تحویل داده می‌شود.

۷-۵) با توجه به برخورداری موجر از معافیت مالیاتی موضوع تبصره ۳ بند ۱ ماده ۴ قرارداد حاضر، طرفین توافق نمودند که مستاجر هیچ‌گونه تعهد، مسئولیت یا تکلیفی در قبال پرداخت مالیات بر درآمد اجاره مورد این قرارداد نداشته و کلیه مسئولیت‌ها، تعهدات و عواقب





ناشی از عدم پرداخت یا مطالبه مالیات بر اجاره، منحصراً بر عهده موجر خواهد بود. موجر متعهد است پاسخگویی به مراجع ذی‌صلاح در ۴ از ۴ صفحه این خصوص را شخصاً بر عهده گرفته و مستأجر را از هرگونه ادعا، مطالبه یا خسارت احتمالی در این زمینه مصون بدارد

### ماده (۸) اختیارات

کلیه اختیارات از جمله خیار غبن فاحش ولو افحش از طرفین ساقط گردید. خیار تدلیس و سایر اختیارات مصرح در این قرارداد از شمول این بند استثناء می‌باشند.

### ماده (۹) سایر مقررات

- ۹-۱) این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود.
- ۹-۲) تمدید قرارداد اجاره فقط با توافق طرفین ممکن است. در صورت تمدید قرارداد اجاره الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق بخش لاینفکی از قرارداد اجاره خواهد بود.
- ۹-۳) در مرحله از قرارداد چنانچه طرفین نسبت به فسخ قرارداد توافق نمایند، فسخ اجاره منوط به پرداخت اجاره ایام سپری‌شده از موعد اجاره قبلی (روزانه ۲۷,۳۴۰,۰۰۰ ریال) است. در صورت فسخ سایر مفاد قرارداد شامل تسویه‌ها به قوت خود باقی است.

### ماده (۱۰) حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین ابتدا از طریق صلح و سازش اقدام به حل موضوع می‌نمایند و در صورت عدم توافق هریک از طرفین می‌تواند به مراجع ذی‌صلاح قضایی مراجعه نماید.

### ماده (۱۱) نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده، در دو نسخه بین طرفین تنظیم، امضاء و مبادله گردید.

**موجر**  
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای  
پیمان حبیبی  
بابک جهان‌آرا

**مستأجر**  
شرکت مدیریت سرمایه برسام  
مهدی علی‌بخشی  
آزاده بختری

www.nikrayreits.ir  
info@nikrayreits.ir

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 ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان  
زاینده رود غربی، پلاک ۳  
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸  
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲

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 .

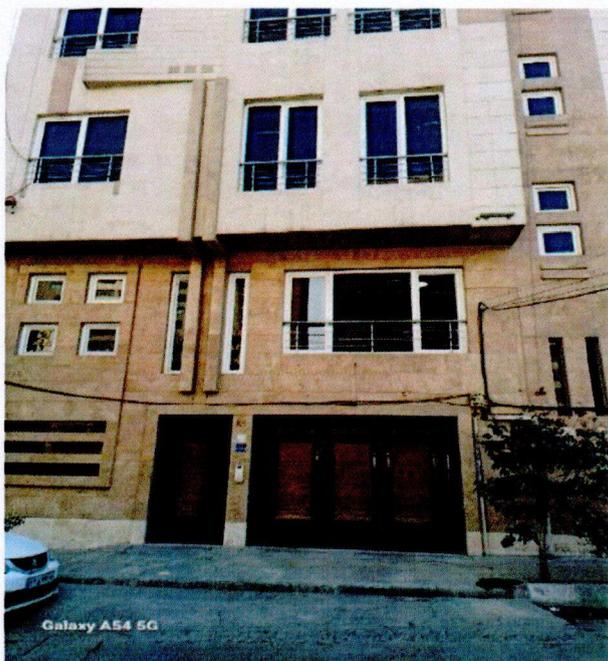
## 3- مشخصات فیزیکی ملک :

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 دعاوی 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