



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

گزارش هیئت کارشناسان

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

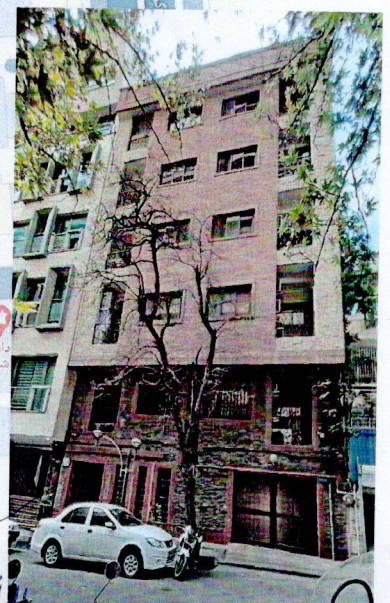
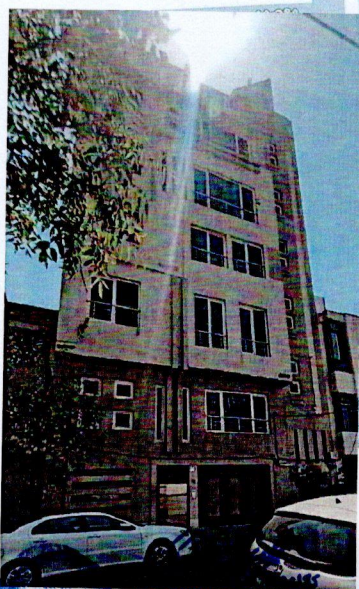
به نام خدا

مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای
موضوع: ارزیابی املاک معرفی شده صندوق (دو واحد آپارتمان اداری)

با سلام

احتراما، عطف به نامه درخواست کارشناسی شماره ۰۵۰۲/الف/۲۳۰۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۳ صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای، با موضوع ارزیابی دارایی های متعلق به آن صندوق، اول؛ به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۶۴۵۰، قطعه ۲ واقع در محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲، طبقه اول جنوبی و دوم؛ به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۵۷۲، قطعه ۱۳ واقع در محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۲، طبقه چهارم، واحد شمالغربی، اعضای این هیئت، پس از مطالعه و بررسی اسناد و مدارک ابرازی با همراهی نماینده محترم شرکت از محل املاک معرفی شامل دو دستگاه آپارتمان اداری بازدید بعمل آورده و بدینوسیله نتیجه بررسی های انجام شده به شرح زیر تقدیم می گردد:

موقعیت ملک: محل استقرار املاک و نمای اصلی آنها



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



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۳۰



تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

محمد شریف عسگری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گزارش هیئت کارشناسان

الف- شرح تصاویر مدارک و مستندات ابرازی:

الف-۱: پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی:

۱-۱- برابر تصویر ابرازی سند مالکیت تک برگ به شماره چایی ۵۴۱۱۱۰ سری ۱۴۰۴/۵ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۲، ملک مورد نظر عبارت است از شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۶۴۵۰، قطعه ۲، واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۱۱۳٫۶۳ متر مربع واقع در بخش جنوبی طبقه اول به انضمام انبار مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۲٫۱۸ مترمربع واقع در سمت شمالشرق زیرزمین ۱ و بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت شمالشرق زیرزمین ۱. با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن.

۲-۱- برپایه پایانکار آپارتمانی شماره ۳۲۰۷۰۲۶۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۴ صادره از سوی شهرداری منطقه ۳ تهران کاربری واحد مذکور از مسکونی به اداری تغییر یافته است.

الف-۲: پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی:

۱-۲- برابر تصویر ابرازی سند مالکیت تک برگ به شماره چایی ۶۸۶۲۵۵ سری الف/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴، ملک مورد نظر عبارت است از شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان (وضعیت خاص طلق) به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۵۷۲، قطعه ۱۳، واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۷۹٫۸۹ متر مربع واقع در بخش شمالغرب طبقه چهارم که ۳٫۷۱ مترمربع آن بالکن می باشد. به انضمام پارکینگ قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت غرب زیرزمین، شمال پارکینگ قطعه ۸ و بدون انباری. با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن.

۲-۲- برپایه پایانکار آپارتمانی شماره ۳۲۰۶۷۴۶۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ صادره از سوی شهرداری منطقه ۳ تهران کاربری واحد مذکور از مسکونی به اداری است.

ب- توصیف اجمالی املاک بر مبنای بازدید:

ب-۱: پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی:

بر پایه بازدید و اظهارات، ملک مورد نظر به صورت یک واحد آپارتمان سه خوابه با قدمت تقریبی ۱۰ سال در ساختمانی ۷ طبقه (زیرزمین و همکف پارکینگ و انباری و ۵ طبقه فوقانی به صورت دو واحدی) که عرصه ملک مورد نظر ۳۴۸ متر مربع و دارای ابعاد ۱۲ در ۲۹ متر بوده و جنوبی است، قرار دارد. نمای ساختمان ترکیب سنگ تراورتن کرم و نسکافه ای و شیشه است.

واحد به صورت بازسازی شده و سه خوابه با دو عدد سرویس بهداشتی و آبدارخانه تجهیز شده توسط کابینت ام دی اف و تجهیزات سینک و هود است. درب ورودی و دربهای داخلی از جنس MDF روکش دار و پوشش کف آپارتمان از سرامیک ۱۲۰ در ۶۰ روشن و سقف و بدنه رنگ شده است. سیستم سرمایش و گرمایش، داکت اسپیلیت و پکیج



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۶۴۱-۷۸۹۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۶۴۱-۶۳۵۲



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۶۴۱-۸۰۳۰



تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

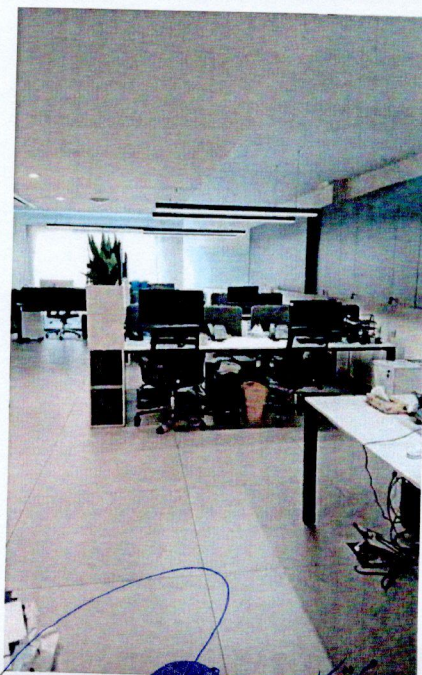
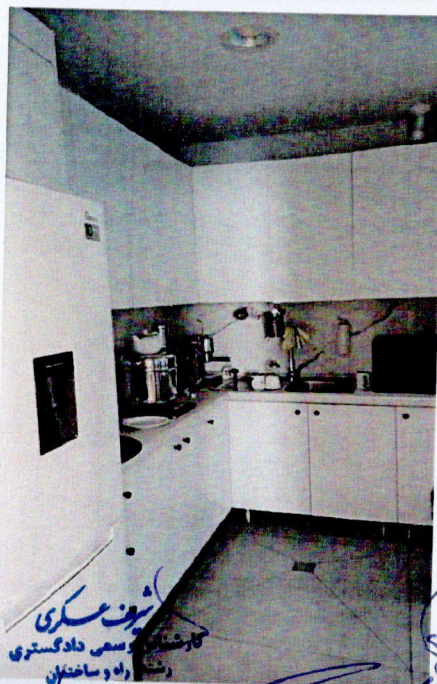
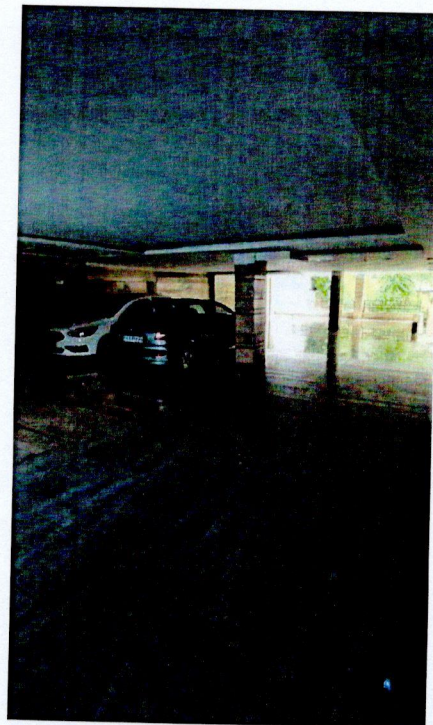
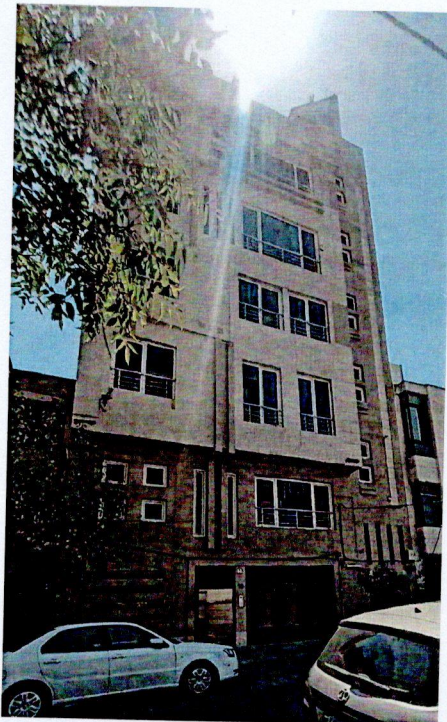
گزارش هیئت کارشناسان

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گازی می باشد. واحد مو صوف دارای انشعاب برق اختصاصی و آب مشترک است. واحد در حال حاضر به صورت اداری در حال بهره برداری است. در زیر تصاویر ساختمان و آپارتمان مورد نظر ارائه شده است.



محمد شریف عسکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۸۹۱



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



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۸۰۳۰



تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

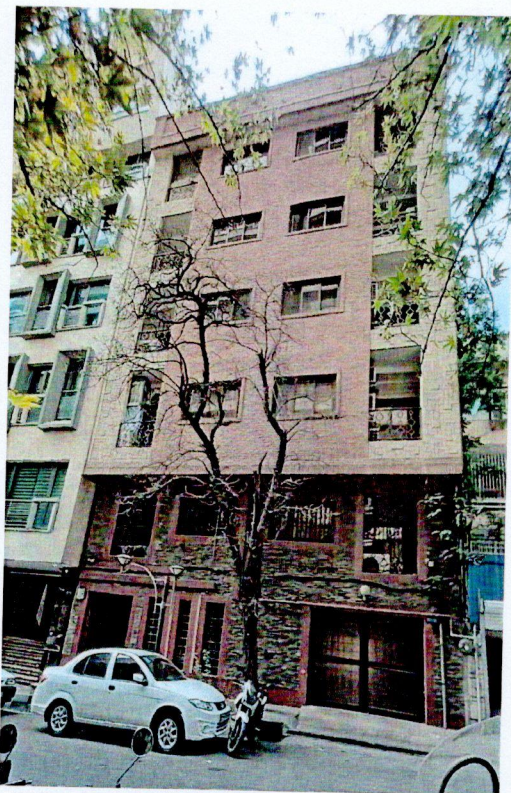
محمد شریف عسگری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گزارش هیئت کارشناسان

ب-۲: پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی:

بر پایه بازدید و اظهارات، ملک مورد نظر به صورت یک واحد آپارتمان یک خوابه با قدمت تقریبی ۱۵ سال در ساختمانی ۷ طبقه (زیرزمین و همکف پارکینگ و انباری و ۵ طبقه فوقانی به صورت چهار واحدی) که عرصه ملک مورد نظر ۶۰۰ متر مربع و دارای ابعاد ۱۲ در ۵۰ متر بوده و جنوبی است، قرار دارد. نمای ساختمان ترکیب سنگ تراورتن کرم و آجر قرمز و شیشه است. ساختمان دارای یک لابی ورودی با مبلمان می باشد. واحد به صورت بازسازی شده پارتیشن بندی شده و یک خوابه با دو عدد سرویس بهداشتی و آبدارخانه تجهیز شده توسط کابینت ام دی اف و سینک است. درب ورودی و دربهای داخلی از جنس MDF روکش دار و پوشش کف آپارتمان از سرامیک ۶۰ در ۱۲۰ روشن و سقف و بدنه رنگ شده است. سیستم سرمایش و گرمایش، داکت اسپیلیت و پکیج گازی می باشد. واحد موصوف دارای انشعاب برق اختصاصی و آب مشترک است. واحد در حال حاضر به صورت اداری در حال بهره برداری است. در زیر تصاویر ساختمان و آپارتمان مورد نظر ارائه شده است.



محمد شریف عسگری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۷۸۹۱-۲۱-۱۰۰۱



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۳۵۲-۲۱-۱۰۰۱





تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

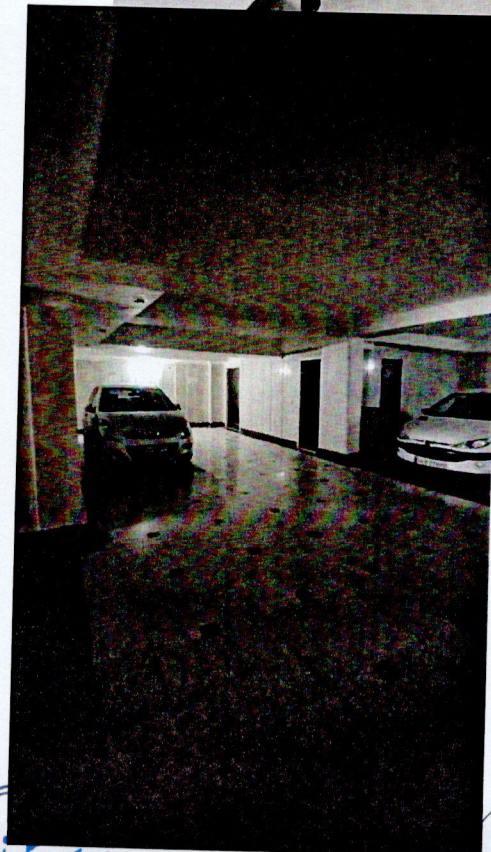
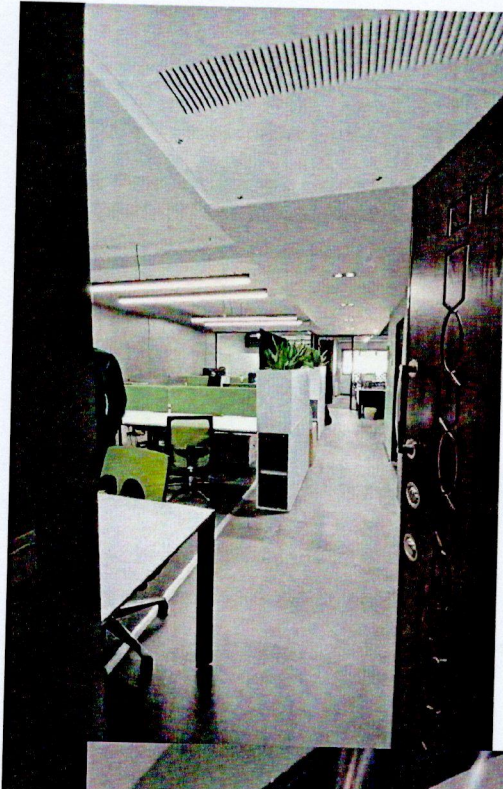
Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

گزارش هیئت کارشناسان



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۹۱۰



اردشیر جلیل زاده افشاری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۶۳۵۲۰



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۳۰



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

الهام ترکمان

محمد شریف عسکری

اردشیر جلیل زاده افشاری

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

شماره : ۱۰۱-۱/۱۴۰۵

پیوست : ندارد

گزارش هیئت کارشناسان

ج- حدود و شرایط کارشناسی:

- ۱- نظریه حاضر در چارچوب درخواست حاضر و صرفاً به منظور تجدید ارزیابی دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای، تنظیم گردیده و قابل بهره برداری در سایر مراجع نیست.
- ۲- چنانچه پس از نگارش این نظریه، مدارک، مستندات و اطلاعات مستند قابل قبول دیگری ارائه گردد که در نتیجه گیری حاصله مؤثر باشد، مسئولیتی متوجه هیئت کارشناسی نبوده و رسیدگی به آن ها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده است و صرفاً با نظر درخواست کننده خواهد بود.
- 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 این هیئت بوده و مسئولیت قانونی ناشی از هر گونه ادعای جعل و مخدوش بودن یا نابرابری تصاویر مدارک ابرازی با نسخ اصلی بر عهده اظهارکننده و ارائه کننده مدارک می باشد.

د- نظریه کارشناسی:

با توجه به موقعیت زمانی و مکانی عرصه و اعیان ملک و وضعیت کمی و کیفی آن با در نظر گرفتن جهات مؤثر در تعیین ارزش روز آن طبق مطالب گزارش و وضع رکود تورمی 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، به نظر اینجانبان ارزش روز:

د-۱- شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان اداری پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی، به نشانی محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲، طبقه اول جنوبی در صورت داشتن قابلیت نقل و انتقال در دفترخانه اسناد رسمی، ۳۸۵٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال (سی و هشتاد میلیارد و پانصد میلیون تومان) ارزیابی می گردد.

د-۲- شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان اداری پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی، به نشانی محله ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۲، طبقه چهارم واحد شمالغربی در صورت داشتن قابلیت نقل و انتقال در دفترخانه اسناد رسمی، ۲۶۵٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال (بیست و شش میلیارد و پانصد میلیون تومان) ارزیابی می گردد.

۲- عمر مفید باقیمانده برای هر دو آپارتمان مورد کارشناسی، در صورت رعایت ضوابط و تعمیر و نگهداری مناسب، ۴۰ سال برآورد می شود.

با احترام - هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

اردشیر جلیل زاده افشاری

محمد شریف عسکری

الهام ترکمان



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



محمد شریف عسکری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۸۹



الهام ترکمان
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۸۰۳