



ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱) فروشنده:

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 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) خریدار:

شرکت خدمات نوین مالی دانایان به شماره ثبت ۵۷۸۳۸۷ و شناسه ملی ۱۴۰۱۰۰۵۶۱۳۰ به نمایندگی خانم آزاده بختیاری به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ 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، قطب‌به منفی ۲، واحد ۵، کد پستی ۱۴۵۹۹۹۳۶۴۷

۱-۳) ضامن:

شرکت گروه مالی دانایان به شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۹۲۷۱۹۸ به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و آقای پیمان حبیبی ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۹۸۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۱ به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳، کد پستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ 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 شمال شرق زیرزمین ۱ و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۲.۱۸ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیر زمین ۱ دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۱۴۰۷۹۰ سری ۵/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۴۰۱، به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲ به موجب نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۰۱-۱/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۹.

تبصره: موضوع معامله تماماً با وضع موجود به رویت خریدار رسیده و با همین شرایط به فروش می‌رسد.

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن مورد معامله به طور ۷۵۱,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (هفتاد و پنج میلیارد و صد و هشتاد و پنج میلیون تومان) تعیین، که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
فروشنده
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

ضامن

شرکت گروه مالی دانایان

پیمان حبیبی

بابک جهان‌آرا

پیمان حبیبی

بابک جهان‌آرا

مهدی علی بخشی

آزاده بختیاری

شاهد دوم

شاهد اول



ماده ۴: نحوه پرداخت ثمن

با توافق طرفین مقرر شد مبلغ ثمن معامله به شماره حساب ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ و شماره شبا ۸۹۰۵۳۰۰۰۰۰۰۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ نزد بانک کارآفرین به نام صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرآی به شرح ذیل پرداخت شود:

ردیف	تاریخ	رقم (ریال)	توضیح
۱	شنبه ۱۰ مرداد ۱۴۰۵	۳,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	همزمان با امضای قرارداد
۲	جمعه ۸ آبان ۱۴۰۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۳	پنجشنبه ۸ بهمن ۱۴۰۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۴	چهارشنبه ۸ اردیبهشت ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۵	سه‌شنبه ۵ مرداد ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۶	دوشنبه ۳ آبان ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۷	یکشنبه ۳ بهمن ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۸	شنبه ۳ اردیبهشت ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۹	جمعه ۳۱ تیر ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۱۰	پنجشنبه ۲۸ مهر ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۱۱	چهارشنبه ۲۸ دی ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۱۲	سه‌شنبه ۲۹ فروردین ۱۴۰۸	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ندارد
۱۳	دوشنبه ۲۶ تیر ۱۴۰۸	۳۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	همزمان با انتقال سند
جمع		۷۵۱,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هفتصد و پنجاه و یک میلیارد و هشتصد و پنجاه میلیون ریال



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱ فروشنده

ضامن

شرکت گروه مالی دانایان

پیمان حبیبی

بابک جهان آرا

پیمان حبیبی

بایک جهان آرا

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

شاهد دوم

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
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸۰۰
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۳۴۱۲

خریدار

خدمات نوین مالی دانایان

مهدی علی بخشی

زاده بختیاری

خدمات نوین مالی دانا بان

شاہد اول

شماره ثبت: ۵۷۸۳۸۷

سہامی خاص



تبصره ۱: چنانچه تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ مجوز فعالیت صندوق تمدید نگردد و وفق مفاد اساسنامه صندوق یا بنا به تصمیم یا دستور مراجع ذیصلاح، فرآیند تصفیه صندوق آغاز گردد، ضامن متعهد و ملتزم است حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۸/۲۰ نسبت به پرداخت مبلغ ۴۰۰,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (چهارصد میلیارد و هفتصد و ده میلیون ریال معادل ۳۸٪ به صورت نرخ موثر روزانه متناسب با مدت سپری‌شده از تاریخ امضای قرارداد بعد از کسر پرداختی‌های انجام‌شده،) به فروشنده اقدام نماید. با پرداخت مبلغ مذکور، کلیه مطالبات فروشنده ناشی از این قرارداد تسویه‌شده تلقی گردیده و فروشنده از تاریخ دریافت کامل مطالبات، از این قرارداد خارج خواهد شد. از همان تاریخ، ضامن به عنوان قائم‌مقام و جانشین فروشنده، دارنده کلیه حقوق، مطالبات، تضمین‌ها، اختیارات و منافع ناشی از این قرارداد در برابر خریدار خواهد بود و در مقابل، تمامی تعهدات و مسئولیت‌های فروشنده در قبال خریدار نیز به ضامن منتقل می‌گردد. از تاریخ جانشینی، کلیه روابط حقوقی ناشی از این قرارداد صرفاً بین ضامن و خریدار برقرار بوده و فروشنده هیچ‌گونه حق، تعهد یا مسئولیتی نسبت به اجرای آتی قرارداد، از جمله وصول اقساط، رسیدگی به نکول خریدار یا ایفای تعهدات قراردادی، نخواهد داشت.

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

۵-۱) فروشنده موظف است مورد معامله را پس از وصول اولین پرداختی مندرج در ماده ۴ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار نموده و هر گونه موانع در استیفا و بهره‌برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند. خریدار نیز مکلف به پرداخت مبالغ یاد شده در سررسیدهای مندرج در ماده ۴ می‌باشد.

تبصره ۱: خریدار موظف است به منظور تضمین ایفای تعهدات خود، یک فقره چک بانکی به ارزش ۱,۱۲۷,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل ۱۵۰٪ ارزش معامله) را به تاریخ سررسید قرارداد (۱۴۰۸/۰۴/۲۶) و با ظهرنویسی سهامدار عمده‌ی خریدار، به فروشنده تسلیم نماید.

تبصره ۲: در هر مرحله از قرارداد، چنانچه خریدار نسبت به پرداخت به موقع پرداختی‌های ماده ۴، دو پرداختی متوالی یا سه پرداختی غیرمتوالی تأخیر داشته باشد؛ به عنوان حداقل خسارت مفروض فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و هیچ یک از مبالغ پرداختی خریدار تحت هیچ عنوانی استرداد نخواهد شد؛ همچنین در صورت تصمیم به ادامه قرارداد به ازای هر روز تأخیر در پرداخت اقساط، مبلغ ثابت ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ قسط مربوطه اضافه خواهد شد.

۵-۲) در صورتی که معلوم شود مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیعه‌نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار مسترد نماید.

۵-۳) در صورتی که معلوم شود مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره، مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق‌الغیر و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را به عنوان خسارت به خریدار بپردازد.

خدمات نوین مالی دانایان
Danayan Fintech Services

شماره ثبت: ۵۷۳۷۱
شماره ثبت: ۷۷۳۷۱

مهدی علی بخشی
آزاده بختیاری

شاهد اول

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

بایک جهان آرا
پیمان حبیبی

شاهد دوم

ضامن

شرکت گروه مالی دانایان

پیمان حبیبی

بایک جهان آرا

پیمان حبیبی

بایک جهان آرا

پیمان حبیبی

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
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۷۴۱۲
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸



۴-۵) انتقال سند رسمی منوط به پرداخت کامل ثمن می‌باشد.

تبصره ۱: در صورتی که خریدار تقاضای انتقال سند رسمی قبل از پرداخت کامل ثمن را داشته باشد، این موضوع منوط به احراز شرایط صندوق اعم از مقررات لازم‌الاجرا در زمان تقاضای خریدار، رویه‌ها و آیین‌نامه‌ها و تشریفات قانونی، مصوبه‌های مجمع صندوق و با پذیرش کامل مسئولیت مغایرت‌های احتمالی توسط ضامن و با موافقت کتبی فروشنده و با اخذ و تحویل یک فقره چک ضامن به ارزش ۱,۱۲۷,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل ۱۵٪ ارزش معامله) به تاریخ سررسید قرارداد (۱۴۰۸/۰۴/۲۶) در وجه صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به فروشنده بلامانع است.

تبصره ۲: در صورت عدم ایفای تعهدات خریدار و مراجعه فروشنده به ضامن، فروشنده می‌تواند به صلاح دید خود مبالغ پرداخت نشده و یا استرداد مبيع را از ضامن مطالبه نماید.

تبصره ۳: در صورت عدم ایفای هر یک از تعهدات خریدار، هیچ یک از مبالغ پرداختی خریدار مسترد نخواهد شد.

۵-۵) خریدار حق توثیق یا ترهین مبيع را تا انتقال سند رسمی نخواهد داشت.

۵-۷) در صورت تسویه پیش از موعد، رقم تسویه برابر مجموع ارزش کارشناسی ملک در تاریخ عقد قرارداد و ۳۸٪ (به صورت نرخ موثر روزانه متناسب با مدت سپری‌شده از تاریخ امضای قرارداد) بعد از کسر پرداختی‌های انجام‌شده، محاسبه و تسویه می‌شود.

۵-۸) خریدار در طول مدت قرارداد مسئولیت پوشش بیمه‌ای موضوع معامله را به ذی نفعی فروشنده بر عهده خواهد داشت؛ در صورت بروز هرگونه حادثه که امکان دریافت خسارت بیمه‌ای محقق باشد، فروشنده ابتدا مطالبات خود را از مبالغ پرداختی توسط بیمه کسر و مابقی را به خریدار پرداخت می‌نماید.

۵-۹) فروشنده مسئولیتی نسبت به اخذ مفاسد حساب بیمه و مفاسد حساب شهرداری و کلیه مبالغ مربوط به آن‌ها اعم از اصل و جریمه و عوارض شهرداری ندارد.

ماده ۶: شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی

طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۸/۰۴/۲۶ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ تهران به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، بین چهارراه شیخ بهایی و بزرگراه شهید چمران، پلاک ۱۹۵، حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد. خریدار نیز متعهد به حضور و تادیه باقیمانده قرارداد شد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، یا حضور بدون انجام تعهدات مندرج در این قرارداد، گواهی سردفتر مبنی بر حضور طرف مقابل مثبت تعلق خواهد بود.

تبصره ۱: چنانچه فروشنده به هر دلیل نتواند در موعد مقرر در دفترخانه حضور یابد یا مدارک لازم برای انتقال را فراهم نماید و یا خریدار حضور نیافته یا مبلغ قرارداد را تادیه نکند، به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرفی که به تعهدات خود عمل کرده تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲: چنانچه این تأخیر بیش از یکماه تقویمی به طول انجامد، طرفی که به تعهدات خود عمل کرده حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به وی تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است هر

ضمین

شرکت گروه مالی دانایان

پیمان حبیبی

شاهد دوم

فروشنده

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

پیمان حبیبی

شاهد اول

خدمات نوین مالی دانایان

Danayan Intech Services

مهدی علی بخشی

آزاده بختیاری

www.nikrayreits.ir

info@nikrayreits.ir

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

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



طرفی که دارنده حق فسخ است میان فسخ معامله در صورت تاخیر بیشتر از یکماه یا الزام طرف مقابل به انجام تعهدات و دریافت خسارت تاخیر مختار خواهد بود.

ماده ۷: آثار قرارداد

۷-۱) ضامن ایفای کلیه تعهدات خریدار در قبال فروشنده را ضمانت نمود. ضمانت ضامن از مضمون عهده به نحو ضم ذمه به ذمه و به صورت تضامنی می‌باشد.

۷-۲) این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به‌غیر از خریدار منع می‌کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل‌الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. در صورتی که الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه‌هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را به‌عنوان خسارت تخلف به وی پرداخت نماید.

۷-۳) فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مالیاتی و غیره (به‌استثنای مفاسدای شهرداری و بیمه) را اخذ نماید.

۷-۴) هزینه‌های نقل و انتقال اعم از دارایی به عهده فروشنده است و هزینه حق‌الثبت و حق‌التحریر به تساوی بر عهده طرفین خواهد بود.

۷-۵) قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان از جهاتی مانند جهت نوسان قیمت مورد معامله و سایر موارد قابل‌تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نخواهد بود.

۷-۶) کلیه اختیارات از جمله اختیار غبن فاحش ولو افحش به‌استثنای اختیار تدلیس و اختیارات مصرح در قرارداد با اقرار طرفین اسقاط شد.

ماده ۸- حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین بدو از طریق مذاکره اقدام به حل آن خواهند نمود و در صورت عدم توافق هریک از طرفین می‌توانند به مراجع صالح قضایی مراجعه نمایند.

ماده ۹- پیوست قرارداد

ضمائم این قرارداد جزو لاینفک آن بوده و لازم‌الاجرا است و به مهر و امضای متقاضی می‌رسد.

۱) گزارش کارشناسی به شماره ۱۴۰۵/۱۰/۱۰ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۹

۲) تصویر سند مالکیت

۳) تصویر چک‌های اخذ شده

ماده ۱۰- نسخه قرارداد

فروشنده با امضای این قرارداد، اقرار می‌کند که حداکثر ظرف ۱۰ روز کاری از تاریخ قرارداد، یک نسخه از قرارداد (با امضای گرم طرفین قرارداد) را به موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۲۵۰۶۹ به نشانی تهران، بلوار آفریقا، نبش خیابان عاطفی غربی، پلاک ۱۵۲، طبقه ۱۲، واحد ۱۲۳، کد پستی ۱۹۶۷۹۳۶۱۱۱ ارسال و رسید دریافت آن را اخذ نماید.

این قرارداد در ۱۰ ماده و چهار نسخه به ارزش واحد در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۰ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

خدمات نوین مالی دانایان
Danayan Fintech Services

شماره ثبت: ۵۷۳۳۸۷

خریداری خاص

خدمات نوین مالی دانایان

مهدی علی بخشی

آزاد بختیاری

شاهد اول

شاهد دوم

فروشنده

صندوق سرمایه‌گذاری
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

شماره ثبت: ۹۵۳۳۱

بابک جهان‌آرا

پیمان حبیبی

بابک جهان‌آرا

پیمان حبیبی

ضامن

شرکت گروه مالی دانایان

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی

پیمان حبیبی