صنـــدوق سرمایـه‌گـذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۰۸

شماره: ۰۸۰۳/الف/۰۵۰۷

پیوست: گزارش‌های کارشناسی

۲۷۲/۱۴۴۴۹۵

جناب آقای ایرانشاهی

ریاست محترم مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

موضوع: ارسال گزارش‌های کارشناسی املاک

با سلام:

احتراماً، پیرو جلسه‌ای که به دعوت آن مرکز در خصوص املاک تحت مالکیت صندوق برگزار گردید، به استحضار می‌رساند در جلسه مذکور توضیحاتی در خصوص املاک مزبور ارائه شد و استدلال گردید که واگذاری املاک کردستان به اجاره، با توجه به شرایط بازار، اجاره‌بهای پیشنهادی متقاضیان و هزینه‌های نگهداری، از حیث اقتصادی به صرفه نبوده است.

اکنون و در پیگیری موضوع، گزارش کارشناسی جدید اخذ گردیده است که صحت استدلال فوق را تأیید می‌نماید. بر اساس گزارش مزبور، نرخ بازدهی املاک مذکور با فرض فروش در تاریخ ۵ مهرماه ۱۴۰۵ حداقل ۸۸ درصد محاسبه گردیده است. نسخه گزارش به پیوست تقدیم می‌گردد.

لازم به ذکر است ساختمان کردستان با عنایت به نوساز بودن، افزایش قیمت قابل توجهی داشته است و مدیر صندوق نیز برنامه‌ریزی جهت فروش آن را به‌صورت جدی دنبال خواهد کرد.خواهشمند است دستور فرمایید گزارش مزبور مورد ملاحظه و بررسی قرار گیرد. صندوق آمادگی خود را برای ارائه هرگونه توضیحات تکمیلی اعلام می‌دارد.

پیشاپیش از توجه ریاست محترم قدردانی می‌شود.

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۸۴۰۰۸-۰۲۱ دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱

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

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

صنـــدوق سرمایـه‌گـذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۰۸

شماره: ۰۸۰۳/الف/۰۵۰۷

پیوست: گزارش‌های کارشناسی

ساختمان	کردستان قطعه ۱	کردستان قطعه ۲	کردستان قطعه ۳	کردستان قطعه ۴	کردستان قطعه ۱۲	ساختمان پلاک ۱۲	جمع/میانگین موزون
متراژ	۶۹.۲۴	۵۸.۳۴	۶۶.۰۸	۸۰.۳۶	۸۰.۳۶	۷۹.۸۹	۴۳۴.۲۷
تاریخ خرید	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۵/۰۳/۲۷	۱۴۰۴/۰۹/۲۲	
ارزش کارشناسی خرید	۱۲۴,۶۳۲ میلیون ریال	۱۰۵,۰۱۲ میلیون ریال	۱۲۲,۲۴۸ میلیون ریال	۱۵۲,۶۸۴ میلیون ریال	۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۸۲,۷۶۳ میلیون ریال
قیمت خرید به ازای هر متر	۱,۷۰۰ میلیون ریال	۱,۷۰۰ میلیون ریال	۱,۷۰۰ میلیون ریال	۱,۷۰۰ میلیون ریال	۴,۳۸۰ میلیون ریال	۲,۵۰۳ میلیون ریال	۲,۳۴۴ میلیون ریال
قیمت خرید (بهای تمام‌شده)	۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱,۰۱۷,۸۱۰ میلیون ریال
تاریخ آخرین گزارش کارشناسی	۱۴۰۵/۰۷/۰۵						
ارزش کارشناسی به ازای هر متر	۶,۱۲۴ میلیون ریال	۶,۰۳۴ میلیون ریال	۶,۱۲۹ میلیون ریال	۶,۲۷۲ میلیون ریال	۶,۸۴۴ میلیون ریال	۴,۷۰۶ میلیون ریال	۶,۰۱۲ میلیون ریال
ارزش کارشناسی‌شده	۴۲۴,۰۰۰ میلیون ریال	۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	۴۰۵,۰۰۰ میلیون ریال	۵۰۴,۰۰۰ میلیون ریال	۵۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۳۷۶,۰۰۰ میلیون ریال	۲,۶۱۱,۰۰۰ میلیون ریال
بازدهی (سالانه – مؤثر)	۸۸٪	۸۷٪	۸۹٪	۹۱٪	۳۹۴٪	۱۲۳٪	

رونوشت:

متولی محترم صندوق: موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار

با تجدید احترام

مدیر صندوق

صنـــدوق سرمـــایه‌گـذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۸۴۰۰۸-۰۲۱ دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱

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

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

بسمه تعالی

محمد نیکنام

رسول بی پروا

محسن شایگان پارسا

شماره : ۱۹۸۰
تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۰۵
صفحه : ۱ از ۴

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

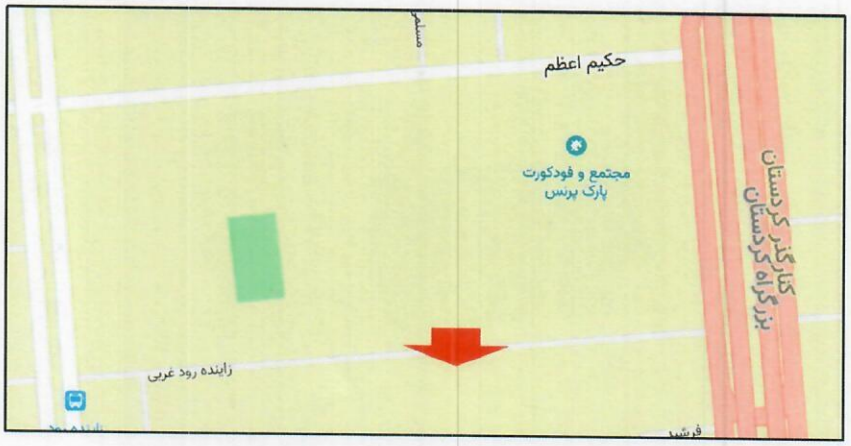
رییس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی آپارتمان واقع در خیابان زاینده رود غربی

با سلام و احترام؛

بازگشت به رونوشت نامه شماره ۰۵۰۴۳۷۸/۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۴، معطوف به درخواست کارشناسی شماره ۱۷۰۱/الف/۰۵۰۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۷ شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، با موضوع ارزیابی واحدهای آپارتمان فوق‌الذکر، پس از بازدید از محل مزبور به همراه نماینده محترم درخواست‌کننده، استماع توضیحات، مطالعه مدارک ابرازی و بررسی‌های فنی و میدانی لازم، گزارش کارشناسی به شرح زیر ایفاد می‌گردد.

نشانی ملک: تهران، ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۲، طبقه ۴، واحد ۱۳



مشخصات ثبتی و گواهی پایان‌کار

برابر تصویر ابرازی سند تک برگی با شماره ۸۸۳۸۷۲ سری ۱۴۰۴/و صادره در مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۴ به نام شرکت املاک و مستغلات نیک رای، ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان با کاربری مسکونی (وضعیت

رسول بی پروا

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری

محمد نیکنام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه :۳۰۴۸-۴۱-۰۱-۱۱

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه :

محمد شکنام
رسول بی پروا
محسن شاکران پارسا

خاص مطلق) به پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷۲ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت **۷۹/۸۹ مترمربع** واقع در سمت شمال‌غربی طبقه **چهارم** که مقدار ۴/۷۲ مترمربع آن بنای پیشرفته به فضای خیابان و ۳/۷۱ مترمربع آن بالکن است، به انضمام پارکینگ قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع که در طبقه زیرزمین و درسمت غرب زیرزمین و شمال پارکینگ ۸ قراردارد، باقدرالسهم از عرصه و سایرمشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها وآیین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.

ملک دارای گواهی پایان کار آپارتمانی با شماره ۳۲۰۶۷۴۶۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ از شهرداری تهران و با **کاربری اداری** و بر اساس رضایت‌نامه محضری سایر مالکین ساختمان به شرح پایان کار می‌باشد. گواهی پایان کار ساختمان با شماره ۳۲۰۵۰۳۳۷ مورخ ۱۳۸۸/۰۹/۲۵ درج شده است.

توصیف اجمالی ملک

بر پایه مدارک ابرازی و بازدید صورت گرفته، ملک مورد نظر واقع در ساختمانی است با قدمت حدود ۱۷ سال با نمای سنگ و آجر، مشتمل بر طبقه زیرزمین به صورت انباری و پارکینگ و مشاعات، طبقه همکف به صورت پارکینگ و لابی ورودی و سایر مشاعات و طبقات اول تا پنجم هر یک به صورت ۴ واحدی و مجموعاً ۲۰ واحد آپارتمان می‌باشد که در زمینی به مساحت ۶۰۰ مترمربع احداث گردیده است. ساختمان دارای یک دستگاه آسانسور و یک راه پله با پوشش کف سنگ و بدنه سنگ می‌باشد. آپارتمان موضوع کارشناسی به صورت بازسازی شده در سمت شمال غربی طبقه چهارم رو به خیابان زاینده‌رود غربی است و به صورت سالن سراسری که دو اتاق با پارتیشن قاب فلزی و شیشه مجزا شده و آبدارخانه، سرویس بهداشتی و بالکن می‌باشد و کف اتاق ها موکت اداری و کف سالن سرامیک می‌باشد. آبدارخانه با کابینت و شیرآلات نصب گردیده است .گرمایش با پکیج گازی و سرمایش توسط داکت اسپیلت و دو دستگاه اسپلیت مجزا تأمین شده و ملک دارای انشعابات آب و برق و گاز می‌باشد و به صورت اداری بهره برداری می‌شود.

محسن شاکران پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۴۱-۲۶۰۹۸

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۴۱-۲۶۰۷

محمد شکنام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۸

محمد یکتانام
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

حدود و شرایط کارشناسی:

۱- با توجه به شرایط کنونی حاکم بر بازار ملک و امکان وقوع ناپایداری بازار و عدم قطعیت و نوسانات شدید قیمتها، در صورت رخداد تکانه‌های اقتصاد کلان در آینده دور یا نزدیک، بدیهیست ارزیابی اعلام شده به روز و فی‌الحال بوده و با تغییر شرایط روز، بازنگری در برآورد اعلامی کاملاً ضروری است.

۲- این گزارش فقط در چارچوب درخواست مورد نظر نگاشته شده و در دیگر مراجع و موضوعات نمی‌تواند مورد استناد قرار گیرد.

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۲۱-۶۰۶۹

محمد یکتانام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۲۱-۱۰۲۸

رسول بی‌پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۰۰-۲۱-۲۶۰۷

محمد نیکنام
رسول بی پروا
محسن شایگان پارسا

۳- چنانچه پس از نگارش این کارشناسی، مدارک و مستندات مؤثر دیگری داده شود، بدیهیست مسئولیتی متوجه کارشناس نبوده و رسیدگی به آن‌ها خارج از حدود و شمول این گزارش است.

۴- این گزارش با فرض اصالت و درستی مدارک ابرازی بوده و بررسی و اظهارنظر در مورد درستی یا نادرستی اظهارات صورت گرفته و اصالت مدارک ابرازی، خارج از صلاحیت کارشناس بوده و مسئولیت ناشی از هر گونه ادعای جعل، مخدوش بودن یا نابرابری آنها با اصل مدارک، متوجه ارائه‌کننده آنهاست.

۵ - اگر هر یک از موارد بالا برقرار نباشد، این گزارش با دستور کانون کارشناسان مستلزم بازبینی است.

۶ - ضروری است وضعیت ثبتی پلاک معرفی شده از اداره ثبت استعلام گردد.

نظریه کارشناسی

با توجه به موقعیت زمانی و مکانی عرصه و اعیان ملک و وضعیت کمّی و کیفی آن و با در نظر گرفتن وضعیت حاکم بر بازار ملک و جهات مؤثر در تعیین ارزش روز کارشناسی، به شرح گزارش و قرار کارشناسی ابلاغی، فارغ از وجود معارض (از جمله ریشه ستادی، بنیادی و یا وقف عام یا خاص بودن آن و عدم وقوع ملک در طرح‌های عمرانی شهرداری) و بدهی و منع معاملاتی، بدون احراز مالکیت، در حالت تخلیه ملک و امکان انتقال رسمی در دفترخانه و تأکیداً با لحاظ حدود و شرایط کارشناسی یادآوری شده، به نظر اینجانبان ارزش روز شش‌دانگ عرصه و اعیان آپارتمان مورد نظر (با پلاک ثبتی ۳۵۸۶۲ / ۷۰ به مساحت ۷۹/۸۹ مترمربع واقع در سمت شمال‌غربی طبقه چهارم به انضمام پارکینگ مربوطه و حسب مندرجات گزارش) در حالت تخلیه و در وضع موجود و بدون لحاظ هر گونه بدهی احتمالی (مانند وام بانکی و غیره) و در صورت عدم هرگونه منع جهت نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی، به مبلغ **۳۷۶،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (سی و هفت میلیارد و ششصد میلیون تومان)** ارزیابی می‌گردد. ضمناً عمر مفید باقیمانده ملک در صورت رعایت اصول و شرایط نگهداری ساختمان مطابق مقررات ملی ساختمان، حدود ۳۳ سال می‌باشد.

با تقدیم مراتب احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

رسول بی پروا	محمد نیکنام	محسن شایگان پارسا

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۳۰۴۸-۴۱-۰۱-۱۱

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۲۶۰۷-۴۱-۰۰۰-۱۱

بسمه تعالی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

شماره : ۱۹۷۹
تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۰۵
صفحه : ۱ از ۱۰

جناب آقای دکتر غلامرضا هوایی

رییس محترم هیأت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: نظریه کارشناسی ارزیابی آپارتمانهای موسوم به بزرگراه کردستان

با سلام و احترام؛

بازگشت به رونوشت نامه شماره ۰۵۰۴۳۷۸/۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۴، معطوف به درخواست کارشناسی شماره ۱۷۰۱/الف/۰۵۰۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۷ شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، با موضوع ارزیابی واحدهای آپارتمانی مورد درخواست، پس از بازدید از محل مزبور به همراه نماینده محترم درخواست‌کننده، استماع توضیحات، مطالعه مدارک ابرازی و بررسی‌های فنی و میدانی لازم، گزارش کارشناسی به شرح زیر ایفاد می‌گردد.

نشانی ملک: تهران، ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، انتهای خیابان شهریار، کندرو حاشیه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۷، واحدهای ۱ تا ۵ و ۱۲

کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۰۴۸-۴۱-۰۱-۱۱

محمد یکتانیا
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

مشخصات ثبتی و گواهی پایان‌کار

۱- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۸۶۹ سری ۱۴۰۲/هـ صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ به نام شرکت املاک و مستغلات نیک‌رای، 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 ۵۸ ر۲۰ 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.

۲- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۳۶ سری ۱۴۰۲/هـ صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ به نام شرکت املاک و مستغلات نیک‌رای، 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 و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۹ تفکیکی به مساحت ۱۵/۰۴ مترمربع واقع در سمت جنوبی 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.

۳- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۱۷ سری ۱۴۰۲/هـ صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ به نام شرکت املاک و مستغلات نیک‌رای، 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

رسول بی‌پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۲۶۰۲-۴۱

محمد یکتانیا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۳۰۴۸-۴۱-۰۱-۱۱

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه ۲۰۶۹-۱۱-۰۱-۱۱

واقع در شمال 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.

۴- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۴۴۱ سری ۱۴۰۲/هـ صادره در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۹ به نام شرکت املاک و مستغلات نیک‌رای، ششدانگ 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 ۸۰٫۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه اول، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۱۱٫۲۵ مترمربع واقع در جنوب غربی همکف و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۴ تفکیکی به مساحت ۲۶٫۷ 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.

۵- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۶۰۵۷۳۱ سری ۱۴۰۱/ب، صادره در مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹ به نام خانم آزاده ربیعی، ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۷ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۵ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۶۹٫۲۴ مترمربع، واقع در شمال غربی طبقه دو، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۲ تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در سمت شمالی همکف و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۸ تفکیکی به مساحت ۲۲/۹۲ مترمربع واقع در سمت جنوب 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.

۶- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۶۰۶۷۳۲ سری ب/۱۴۰۱، صادره در مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹ به نام آزاده ربیعی، ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۷۹۹۸ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶ تفکیکی واقع در بخش

محمد یکتانام
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۵۸/۳۴ مترمربع، واقع در شمال‌شرقی طبقه دو، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۴ تفکیکی به مساحت ۱۱/۶۷ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۰ تفکیکی به مساحت ۱۵/۰۴ مترمربع واقع در سمت جنوبی زیرزمین دو، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مطابق و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.

۷- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۱۵۷۵۲۰ سری ۱۴۰۴/ز، صادره در مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۰ به نام شرکت املاک و مستغلات نیک‌رای، ششدانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۸۰۰۴ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (شمیران) به مساحت ۸۰/۳۶ مترمربع، واقع در جنوب غربی طبقه سه، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۸ تفکیکی به مساحت ۱۱٫۲۵ مترمربع واقع در سمت مرکزی همکف، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۲ تفکیکی به مساحت ۱۲/۵ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک و به انضمام انباری مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت ۲۴/۱۴ مترمربع واقع در سمت شمال 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.

با این توضیح که عرصه ملک زمین طلق به پلاک ۵۴۱۴ فرعی از ۷۰ اصلی بخش ۱۱ ناحیه ۰۰ به مساحت ۴۶۱٫۲۵ مترمربع که مطابق صورتمجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۴۰۲۲۰۴۰۱۰۵۶۰۰۰۱۷۳ مورخ ۱۴۰۲٫۰۴٫۱۰ اجرای مقررات گردیده است.

بر پایه تصویر گواهی ساختمان ابرازی، ملک دارای گواهی پایان‌کار ساختمانی به شماره ۳۲۰۹۶۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲٫۰۳٫۳۱ از شهرداری منطقه ۳ تهران می‌باشد.

توصیف اجمالی ملک

آپارتمانهای موضوع کارشناسی در طبقه اول و سوم از ساختمانی با موقعیت شمالی در انتهای بن‌بست هشت

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۹۱۰۲۰۲۹

محمد یکتانام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۸

رسول بی‌پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۹۱-۲۶۰۷

محمد یکتانام
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

متری در نشانی و کروکی مذکور واقع گردیده است. نمای ساختمان به صورت مدرن و ترکیبی آجر و فلز و شیشه و ملک نوساز با اسکلت بتنی می‌باشد. واحدهای مورد نظر در زمان بازدید به صورت بهره‌برداری نشده (کلید نخورده) است. ساختمان مجهز به یک دستگاه آسانسور با ۸ توقف می‌باشد که در طبقه بام نیز توقف دارد. ساختمان دارای یک راه‌پله مرکزی است و توسط دربهای ضدحریق به فضاهای داخلی دسترسی دارد. سیستم گرمایشی واحدها مستقل و به صورت پکیج گازی و فن کویل و سیستم سرمایشی آن داکت اسپیلیت می‌باشد. ساختمان دارای سامانه اعلام و اطفای حریق (در پارکینگها اسپرینکلر و در راه پله ها شیلنگ آتش‌نشانی) 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 ۷ طبقه بنا بدین شرح می‌باشد:

زیرزمین دوم ساختمان شامل ۱۵ عدد انباری با مساحت تقریب ۱۶ تا ۲۴ مترمربع دارای آب‌رسانی و تهویه و لوله فاصلاب و یک عدد سرویس بهداشتی عمومی، لابی ورودی و راهرو دسترسی به این فضاها است. همچنین در تراز پایین‌تر، 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 می‌باشد که مشتمل بر ۹ عدد پارکینگ و ۱ عدد انباری است. پوشش کف و بدنه زیرزمین ها ترکیبی سنگ گرانیت طرح دار و دارای سقف کاذب کناف با چراغ توکار می‌باشد. 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 پنجره‌های 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 می‌باشد. آسانسور دارای یک توقف در تراز بام می‌باشد و اتاق آسانسور در بالای خرپشته احداث گردیده است.

واحدهای مورد کارشناسی شامل ۴ واحد در طبقه اول و ۲ واحد در طبقه دوم و یک واحد در طبقه سوم است. واحدهای شمالی و جنوب شرقی تک خوابه و واحد جنوب‌غربی دوخوابه است. واحدها دارای یک سالن پذیرایی

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۶۰۶۹-۴۱-۰۱-۱۱

محمد یکتانام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه :۳۰۴۸-۴۱-۰۱-۱۱

رسول بی‌پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۲۷۶۶-۴۱-۰۱-۱۱

محمد نیکنام
رسول بی پروا
محسن شایگان پارسا

با ارتفاع مفید حدود ۲/۸متر و آشپزخانه باز فاقد کابینت و شیرآلات و یک یا دو اتاق خواب فاقد کمدبندی که دارای یک سرویس حمام فرنگی وال هنگ است. 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 ۶۰ × ۱۲۰ سانتیمتر و دیوارها گچ و نقاشی می‌باشد. به استثنای واحد واقع در سمت شمال شرقی طبقه دوم که تک خوابه می باشد و کابینت آشپزخانه و شیرآلات آن نصب گردیده است و کف آشپزخانه سرامیک و کف پذیرایی و اتاق خواب کف‌پوش HDF نصب گردیده و کمد دیواری در داخل اتاق خواب نیز تجهیز شده است. پنجره‌ها یوپی وی سی و شیشه دو جداره و درهای داخلی ام دی اف روکشدار و دربهای ورودی ضدسرقت با روکش شیشه هستند. واحدهای واقع در سمت جنوب‌غربی و شمال شرقی طبقه اول به کف یک نورگیر دسترسی دارد و واحد سمت شمال‌غربی به کف دو نورگیر دسترسی دارد.

حدود و شرایط کارشناسی:

۱- با توجه به شرایط کنونی حاکم بر بازار ملک و امکان وقوع ناپایداری بازار و عدم قطعیت و نوسانات شدید قیمتها، در صورت رخداد تکانه‌های اقتصاد کلان در آینده دور یا نزدیک، بدیهیست ارزیابی اعلام شده به روز و فی‌الحال بوده و با تغییر شرایط روز، بازنگری در برآورد اعلامی کاملاً ضروری است.

۲- این گزارش فقط در چارچوب درخواست مورد نظر نگاشته شده و در دیگر مراجع و موضوعات نمی‌تواند مورد استناد قرار گیرد.

۳- چنانچه پس از نگارش این کارشناسی، مدارک و مستندات مؤثر دیگری داده شود، بدیهیست مسئولیتی متوجه کارشناس نبوده و رسیدگی به آن‌ها خارج از حدود و شمول این گزارش است.

۴- این گزارش با فرض اصالت و درستی مدارک ابرازی بوده و بررسی و اظهارنظر در مورد درستی یا نادرستی اظهارات صورت گرفته و اصالت مدارک ابرازی، خارج از صلاحیت کارشناس بوده و مسئولیت ناشی از هر گونه ادعای جعل، مخدوش بودن یا نابرابری آنها با اصل مدارک، متوجه ارائه‌کننده آنهاست.

۵ - اگر هر یک از موارد بالا برقرار نباشد، این گزارش با دستور کانون کارشناسان مستلزم بازبینی است.

۶ - ضروری است وضعیت ثبتی پلاک معرفی شده از اداره ثبت استعلام گردد.

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۲۹

رسول بی پروا

محمد نیکنام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۸

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۲۷

محمد شیکنام
رسول بی پروا
محسن شایگان پارسا

نظریه کارشناسی

با توجه به موقعیت زمانی و مکانی عرصه و اعیان ملک و وضعیت کمّی و کیفی آن و با در نظر گرفتن وضعیت حاکم بر بازار ملک و جهات مؤثر در تعیین ارزش روز کارشناسی، به شرح گزارش و قرار کارشناسی ابلاغی، فارغ از وجود معارض (از جمله ریشه ستادی، بنیادی و یا وقف عام یا خاص بودن آن و عدم وقوع ملک در طرح‌های عمرانی شهرداری) و بدهی و منع معاملاتی، بدون احراز مالکیت، در حالت تخلیه ملک و امکان انتقال رسمی در دفترخانه و تأکیداً با لحاظ حدود و شرایط کارشناسی یادآوری شده، به نظر اینجانبان ارزش روز شش‌دانگ عرصه و اعیان آپارتمانهای مورد نظر 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 هرگونه منع جهت نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی، به شرح جدول زیر و جمعاً ۳,۰۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (سه هزار و چهل و چهار میلیارد ریال) ارزیابی می‌گردد. ضمناً عمر مفید باقیمانده ملک در صورت رعایت اصول و شرایط نگهداری ساختمان مطابق مقررات ملی ساختمان، حدود ۵۰ سال می‌باشد.

شماره قطعه	پلاک ثبتی	کاربری	طبقه	سمت	مساحت	پارکینگ	انباری	قیمت کل (ریال)
۱	۷۰/۴۷۹۹۳	مسکونی	۱	شمال‌غربی	۶۹/۲۴	۱	۲۰/۵۸	۴۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	۷۰/۴۷۹۹۴	مسکونی	۱	شمال‌شرقی	۵۸/۳۴	۱	۱۵/۰۴	۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	۷۰/۴۷۹۹۵	مسکونی	۱	جنوب‌شرقی	۶۶/۰۸	۱	۱۸/۷۴	۴۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	۷۰/۴۷۹۹۶	مسکونی	۱	جنوب‌غربی	۸۰/۳۶	۱	۲۶/۷	۵۰۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	۷۰/۴۷۹۹۷	مسکونی	۲	شمال‌غربی	۶۹/۲۴	۱	۲۲/۹۲	۴۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	۷۰/۴۷۹۹۸	مسکونی	۲	شمال‌شرقی	۵۸/۳۴	۱	۱۵/۰۴	۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	۷۰/۴۸۰۰۴	مسکونی	۳	جنوب‌غربی	۸۰/۳۶	۲	۲۴/۱۴	۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

با تقدیم مراتب احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

رسول بی پروا

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۲۶۰۷-۴۱-۰۱-۱۱

محمد شیکنام

محمد شیکنام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۳۰۴۸-۴۱-۰۱-۱۱

محسن شایگان پارسا

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۶۰۶۹-۴۱-۰۱-۱۱

بسمه تعالی

محمد یکتام
رسول بی پروا
محسن شایگان پارسا

شماره : ۱۹۷۹
تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۰۵
صفحه : ۸ از ۱۰

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۴۱-۲۰۲۹

محمد یکتام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۸

رسول بی پروا

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۰-۴۱-۲۶۰۷

بسمه تعالی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

محمد نیکنام
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

شماره : ۱۹۷۹
تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۰۵
صفحه : ۹ از ۱۰

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۴۱-۲۰۲۹

محمد نیکنام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۸

رسول بی‌پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۶۰۷

بسمه تعالی

محمد نیکنام
رسول بی پروا
محسن شایگان پارسا

شماره : ۱۹۷۹
تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۰۵
صفحه : ۱۰ از ۱۰

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۰-۴۱-۲۶۰۷

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۴۱-۲۰۲۹

محمد نیکنام
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه :۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۸