مبایعه‌نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱) فروشنده:

سرکار خانم آزاده ربیعی فرزند علی‌اصغر به شماره شناسنامه ۳۰۹۱ و شماره ملی ۰۴۵۱۲۶۸۲۸۸ متولد ۱۳۵۸/۰۶/۲۰ ساکن آرارات، خیابان شهید حجت‌الاسلام عباس شیرازی، خیابان شهید محمدعلی حاضری، پلاک ۵، کد پستی: ۱۹۹۱۷۶۳۸۹۸

وکیل

این مبایعه‌نامه مستند به وکالت‌نامه شماره ۱۴۰۲۳۱۱۵۶۳۱۴۰۰۰۰۰۷ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۷ صادره در دفترخانه ثبت اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ توسط آقای مجید پارسا به شماره ملی ۰۰۶۱۶۷۹۹۱۷ به عنوان صاحب امضای مجاز شرکت مدیریت و عمران آرتا بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۳۲۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۷ امضا شده است.

۲-۱) خریدار:

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

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش‌دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۸۰۰۴ فرعی از ۷۰ اصلی و مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۵۸.۳۴ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی طبقه ۲ به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۰ تفکیکی به مساحت ۱۵.۰۴ مترمربع واقع در سمت جنوب زیرزمن دو و به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۱۴ تفکیکی به مساحت ۱۱.۶۷ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۱، دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۶۰۵۷۳۲ سری ب/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹، به نشانی تهران، بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰ به موجب نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۹۷۹ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵ و ارزش کارشناسی‌شده ۳۷۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال

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 مقطوع ۳۷۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (سی و هفت میلیارد و پانصد میلیون تومان) تعیین که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.

فروشنده

خانم آزاده ربیعی با وکالت شرکت مدیریت و عمران آرتا

شاهد اول

مدیریت و عمران آرتا
سهامی خاص
شماره ثبت: ۵۸۵۹۹۵

خریدار

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

بابک جهان‌آرا

شاهد دوم

پیمان حبیبی

ماده ۴: نحوه پرداخت ثمن

با توافق طرفین مقرر شد مبلغ ثمن به شرح ذیل پرداخت شود:

۴-۱) مبلغ ۳۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (سی و پنج میلیارد تومان) هم‌زمان با امضای مبایعه‌نامه، به شبای ۳۱۰۵۶۰۶۱۱۸۲۸۰۰۶۸۵۳۷۰۷۲۰۱ نزد بانک سامان متعلق به فروشنده یا شبای ۰۴۰۶۶۰۰۰۰۰۰۰۱۰۵۷۴۳۳۷۰۰۹ نزد بانک دی متعلق به وکیل یا چک در وجه فروشنده یا وکیل واریز می‌شود.

۴-۲) باقیمانده ثمن به مبلغ ۲۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (دو میلیارد و پانصد میلیون تومان)، در تاریخ ۱۴۰۵/۰۸/۱۶ هم‌زمان با انتقال و تنظیم سند رسمی و صورت‌جلسه تحویل ملک به حساب فروشنده واریز خواهد شد.

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

۵-۱) فروشنده موظف است مورد معامله را پس از وصول پرداختی مندرج در بند ۱ 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: چنانچه فروشنده و خریدار از انجام تعهدات این بند خودداری نمایند به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرف مقابل تعلق خواهد گرفت .

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

۵-۳) درصورتی‌که معلوم شود مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره، مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق‌للغیر و غصبی بودن قانوناً قابل‌انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله مبلغ ۲۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال را به عنوان وجه التزام به خریدار بپردازد.

۵-۴) کلیه هزینه‌های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است.

ماده ۶: شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی

۶-۱) طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۵/۰۸/۱۶ 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 تخلف 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 ۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرفی که به تعهدات خود عمل کرده تعلق خواهد گرفت.

خریدار	فروشنده
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای	خانم آزاده ربیعی با وکالت شرکت مدیریت و عمران آرتا
بابک جهان‌آرا	
پیمان حبیبی	
شاهد دوم	شاهد اول

تبصره ۲: چنانچه این تاخیر بیش از یکماه تقویمی به طول انجامد، طرفی که به تعهدات خود عمل کرده حق فسخ معامله را داشته و در صورت اِعمال آن مبلغ ۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به وی تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است هر 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) این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیراز 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 منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. درصورتی‌که 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 به عنوان وجه التزام به وی پرداخت نماید.

۷-۲) 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 مفاصاحساب شهرداری، مالیاتی و غیره را اخذ نماید.

۷-۳) فروشنده مکلف است کلیه بدهی‌های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحدثات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.

۷-۴) هزینه‌های نقل‌وانتقال اعم از دارایی و شهرداری به عهده فروشنده است و هزینه حق‌الثبت و حق‌التحریر بالمناصفه 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 ازاین‌حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نخواهد بود.

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

ماده ۸-حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین بدواً 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-نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و سه نسخه به ارزش واحد در تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۱ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

فروشنده	خریدار
خانم آزاده ربیعی با وکالت شرکت مدیریت و عمران آرتا	صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
شاهد اول	بابک جهان‌آرا — پیمان حبیبی
	شاهد دوم

بسمه تعالی

محمد نیکنام
رسول بی‌ریا
محسن شایگان پارسا

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



محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۲۱-۲۰۲۹

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

رسول بی‌ریا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته
شماره پروانه ۴۱-۰۱-۱۱

بسمه تعالی

محمد یکتانام
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

مشخصات ثبتی و گواهی پایان‌کار

۱- مطابق تصویر سند تک برگی ابرازی به شماره چاپی ۳۵۶۸۶۹ سری ۱۴۰۲/ه 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/ه 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/ه 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 : ۴۱-۲۶۰۷

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

محسن شایگان پارسا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۲۰۶۹

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

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 ۶۱۰۲۰۲۹

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

رسول بی‌پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۶۱-۴۲۰۷

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 فاضلاب 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 ۱۱-۰۱-۲۱-۲۰۲۹

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

رسول بی‌ریا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۷۶۲

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
شماره پروانه ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۲۹

رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۱-۴۱-۳۰۴۷

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

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 : ۲۶۰۷-۴۱-۰۰۰-۱۱

محمد بیکنام

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 : ۲۰۶۹-۴۱-۰۱-۱۱

بسمه تعالی

محمد یکنام
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 ۰۱-۰۱-۲۱-۲۰۶۹

محمد یکنام
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 : ۱۱۰۰۰-۴۱-۲۶۰۷

بسمه تعالی

محمد نیکنام
رسول بی‌پروا
محسن شایگان پارسا

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

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران



رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۴۱-۲۶۰۴-۱۱-۰۰۰

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

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

بسمه تعالی

محمد نیکنام
رسول بی پروا
محسن شایگان پارسا

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

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



رسول بی پروا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه : ۴۱-۳۶۰۷-۰۱-۱۱

محمد نیکنام
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه : ۴۱-۳۰۴۸-۰۱-۱۱

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