

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

گزارش خالص واحد های سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
۲,۸۷۰,۷۲۷,۸۵۹,۷۷۱	۳,۳۶۳,۸۷۸,۲۸۰,۶۸۲	۱
۷۹۰,۸۹۹,۰۱۵	۷۹۰,۸۹۹,۰۱۵	
۵۵۳,۴۹۴,۵۶۷,۷۴۲	۵۵۳,۴۹۴,۵۶۷,۷۴۲	
۲,۰۴۳,۶۷۵,۸۲۳,۹۸۷	۲,۰۴۳,۶۷۵,۸۲۳,۹۸۷	۲
۱۹,۸۴۶,۵۰۸,۴۹۹	۱۹,۸۴۶,۵۰۸,۴۹۹	
۳۴,۹۴۲,۶۶۴,۱۷۰	۳۴,۹۴۲,۶۶۴,۱۷۰	
۵,۵۲۷,۲۵۶,۵۵۱,۲۷۳	۶,۰۱۶,۶۲۸,۷۴۴,۰۹۵	
		جمع دارایی ها
		بدهی ها
۲۴۳,۷۲۱,۲۶۶,۰۳۶	۲۴۳,۷۲۱,۲۶۶,۰۳۶	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۲۴۳,۷۲۱,۲۶۶,۰۳۶	۲۴۳,۷۲۱,۲۶۶,۰۳۶	جمع بدهی ها
۵,۲۸۳,۵۳۵,۲۸۵,۲۳۷	۵,۷۷۲,۹۰۷,۴۷۸,۰۵۹	خالص دارایی ها
۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	تعداد واحد های سرمایه گذاری
۱۱,۴۲۲	۱۲,۴۷۹	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی ها به ارزش روز به شرح ذیل است:

۱- مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات، گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص ساختمان برج تهران به تاریخ ۸ دی ۱۴۰۴ ، واحد سعادت آباد در تاریخ ۷ بهمن ۱۴۰۴ و واحد رازان به تاریخ ۲ مهر ۱۴۰۴ و نگین نور به تاریخ ۳۰ آبان ۱۴۰۴ می باشد.

۲- مبنای ارزش گذاری سایر سرمایه گذاری ها، به خالص ارزش فروش سرمایه گذاری ها و براساس قیمت های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ می باشد.



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۸

شماره: ۱۴۰۴/۲۴۰

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization



مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

1/4

* گزارش هیئت کارشناسی *

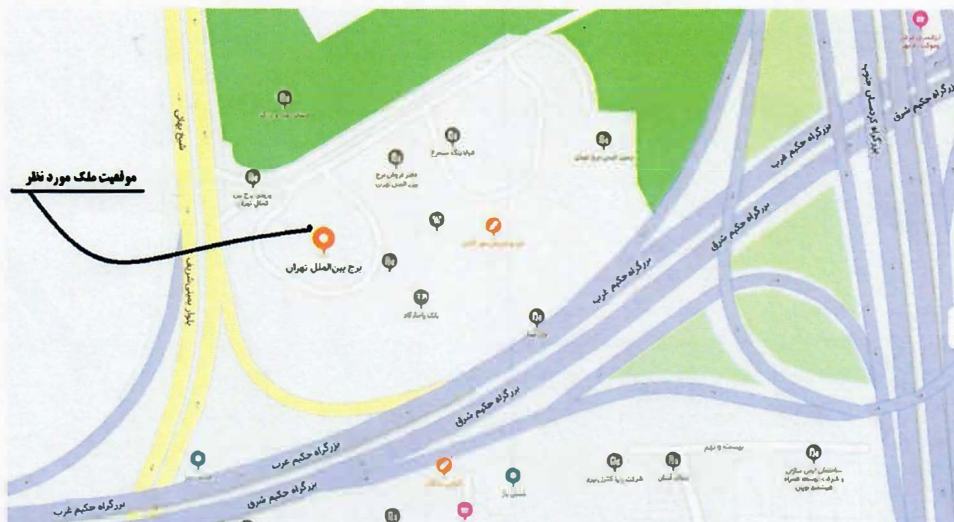
جناب آقای دکتر محمدجواد نیموری

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

باسلام

احتراماً، بازگشت به ابلاغیه شماره ۰۴۲۱۰۳۰۴۰۰۳۵۰۸۰۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ (سامانه ۲۰۲۰) در خصوص ارزیابی ملک واقع در برج تهران، موضوع نامه شماره ۳۴۶۰/ص/س/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۵ صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه، به استحضار می‌رساند این هیئت کارشناسی منتخب، پس از دریافت ابلاغیه، با هماهنگی و در معیت نماینده محترم معرفی شده صندوق، آقای عرفان کشت پور، از محل مورد نظر واقع در

بازدید بعمل آورده، پس از معاینه محلی و بررسی‌های فنی، گزارش کارشناسی تهیه، به شرح زیر تقدیم حضور می‌می‌گردد:



مدارک و مستندات ابرازی :

۱- برابر تصویر سند مالکیت تک برگ به شماره سریال چاپی ۱۳۰۱۷۵ سری ج سال ۱۴۰۳ مربوط به شش‌دانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۷۴۲۲ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه مفروز و مجزی شده از ۳۹۹۶۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۷۵ تفکیکی واقع در بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۱۸۱،۹۵ مترمربع واقع در سمت جنوب شرقی طبقه سیزده، به انضمام پارکینگ قطعه ۷۶۶ تفکیکی به مساحت ۱۲ دوازده مترمربع واقع در سمت مرکزی زیرزمین سه، به انضمام انباری قطعه ۵۶۱ تفکیکی به مساحت ۱۱،۲۰ مترمربع واقع در زیرزمین سه، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن با حدود و مشخصات ذکر شده در سند مالکیت، به نام املاک و مستغلات خانه آگاه ثبت و صادر گردیده است. (سابقه پلاک عرصه ملک و سابقه پلاک مفروزی، طبق بخشنامه شماره ۵۱/۲۳۵۱۱ مورخ ۱۳۹۱،۰۱،۲۹ در راستای استاندارد سازی اسناد کاداستری پلاکهای ثبتی ۲۶۲۰ الی ۲۶۲۲ و ۲۲۵۸ الی ۲۲۶۱ و ۲۲۶۵ و ۲۲۶۶ و ۲۲۶۷ فرعی از ۷۰ اصلی به پلاک ثبتی ۳۹۹۶۴ فرعی از ۷۰ اصلی تغییر یافته است).

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۸

شماره: ۱۴۰۴/۲۴۰

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization



مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

2/4

* گزارش هیئت کارشناسی *

۲- برابر تصویر گواهی پایان کار ساختمان به شماره ۶۲۰۷۸۳۰۲ مورخ ۱۳۸۹،۱۲،۲۶ (شماره پرونده ۶۰۰۲۸۲۷۶) صادره از سوی شهرداری منطقه ۶ تهران جهت ملک با کد شناسایی ۱۵۴۴۸-۱-۰۰۰ به پلاکهای ثبتی مندرج در گواهی مزبور، به نشانی ملک: کردستان، خ ۶۴، برج تهران، با کاربری مسکونی و به مساحت زمین ۴۸۷۷۱ مترمربع (طبق سند) و ۲۹۴۳۰ مترمربع (پس از اصلاحی)، با زیربنای کل ۲۰۷۸۴۹،۲۸ مترمربع (شامل ۵۵۵ واحد مسکونی و ۲ واحد اداری و ۲۳ واحد تجاری و ۱۱۲۷ واحد پارکینگ و ۵۶۵ باب انباری) صادر گردیده است.

مشخصات فنی ملک:

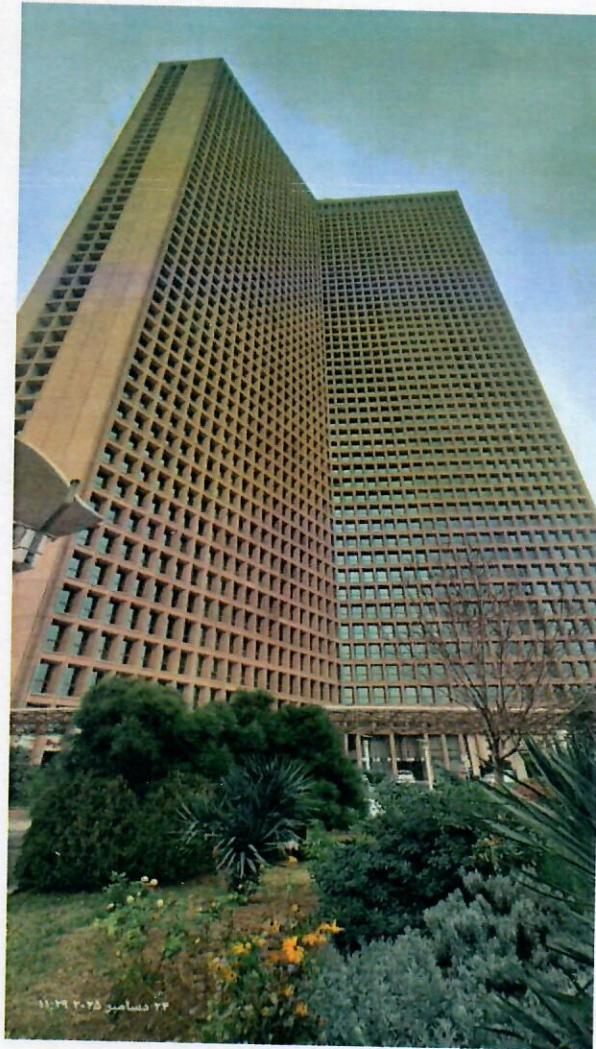
- با عنایت به بازدید بعمل آمده از محل، مشاهده گردید که؛ ملک مورد کارشناسی به صورت یک واحد آپارتمان مسکونی به مساحت ۱۸۱،۹۵ مترمربع، (طبق سند) می باشد که در سمت جنوب شرقی طبقه ۱۳ (بال B) برج بین المللی تهران، ساخته شده با اسکلت بتنی، نمای سیمان شسته و با قدمت ساخت حدود ۱۷ سال ساخت واقع گردیده است. واحد مورد کارشناسی دارای پذیرایی و نشیمن، دو اتاق خواب، سرویس دستشویی ایرانی و فرنگی، حمام و دوش مستر و عمومی، آشپزخانه با کابینت چوبی، پوشش کف سالن و اتاق ها از پارکت و مابقی به صورت سرامیک، پنجره ها از نوع آلومینیومی (ترمال بریک) با شیشه های دو جداره، دیوارها ترکیبی از نقاشی و کاغذ دیواری کلاسیک، سیستم گرمایش و سرمایش چیلر و فن کوئل سقفی، دارای انشعابات برق اختصاصی، آب و گاز مشترک می باشد.

همچنین پوشش کف راه پله ها از نوع سنگ و دیوارها از نوع سیمان سفید، با نرده فلزی می باشد. پارکینگ و انباری واحد در زیرزمین منفی ۳ واقع شده که پوشش کف آن از نوع سنگ و دیوار آن از نوع سیمان سفید است. آپارتمان مزبور در برج بین المللی تهران واقع شده که مشتمل بر ۵۵۵ واحد مسکونی، ۲۳ واحد تجاری و ۲ واحد اداری می باشد. سطح مقطع برج به شکل ستاره با ۳ بال و با زوایای ۱۲۰ درجه می باشد و این بالها با نام A, B, C نامگذاری شده اند. این برج در زمینی به مساحت حدود ۲۹۴۳۰ مترمربع با زیربنای کل حدود ۲۰۷۸۴۹،۲۸ مترمربع در ۵۶ طبقه احداث شده است. واحدهای مسکونی این برج شامل آپارتمان سوئیت، آپارتمان دوقوابه، آپارتمان سه خوابه، آپارتمان چهار خوابه و آپارتمانهای پنت هاوس تریبلکس می باشد.

همچنین برج تهران دارای ۱۵ آسانسور مسافربر و ۳ آسانسور باربر مجهز به سیستم هوشمند کنترل ترافیک آسانسور می باشد و دارای یک لابی عمومی و یک لابی خصوصی برای هر بال می باشد (جمعا ۶ لابی مبله شده) و نیز دارای سیستم کنترل هوشمند، دوربینهای مداربسته، سیستم اعلان و اطفاء حریق در مشاعات، سیستم آنتن مرکزی تلویزیون و نیز دارای امکانات رفاهی و ورزشی همانند سالن و زمین ورزشی، سالن اجتماعات، آمفی تئاتر، استخر و سونا و جکوزی و ... می باشد.



* گزارش هیئت کارشناسی *



حدود رسیدگی :

- رسیدگی‌های انجام شده و نظریه ارائه شده بر اساس اظهارات و مدارک ابرازی در خصوص کارشناسی خواسته شده و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری و مسئولیت صحت اعتبار، اصالت، جامعیت مدارک، اطلاعات و جانمایی محل به عهده ارائه دهندگان می باشد. بدیهی است چنانچه پس از ارائه این گزارش مدارک و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود به نحوی که در نتیجه گیری حاصله موثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادر نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این محدوده می باشد و گزارش کارشناسی حاضر صرفاً از نظر ارزیابی آپارتمان مورد کارشناسی و به درخواست صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه و در شرایطی که واحد مسکونی قابل بهره برداری بوده و فاقد ریشه بنیادی و یا ستادی باشد، معتبر خواهد بود. شایان ذکر است که با توجه به نوسانات شدید قیمت ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت ها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت ها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هر شوک مرتبط با بازار در آینده (دور و نزدیک) بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده موثر بوده و انتظار تغییر قیمت کاملاً اجتناب ناپذیر خواهد بود. لذا با توجه به توضیحات فوق ارزیابی انجام شده بر اساس شرایط

حاکم بر بازار و ارزش املاک در منطقه استقرار ملک پیشنهاد گردیده است.

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۸

شماره: ۱۴۰۴/۲۴۰

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Official Expert Organization



مهندس حسین کیانی
مهندس علیرضا باقر شمیرانی
مهندس سیدمجیدرضا صهری

4/4

* گزارش هیئت کارشناسی *

نظر کارشناسی :

- با عنایت به بازدید انجام شده از محل مورد کارشناسی، بررسیهای بعمل آمده و با در نظر گرفتن مندرجات گزارش، فارغ از موارد ثبتی و حقوقی مترتب بر ملک و دیون احتمالی ملک به اشخاص حقیقی و حقوقی (مانند شهرداریها، بانکها، موسسات، ارگان و نهادها ...) و نبود منع معاملاتی و با فرض صحت و اصاله اسناد و مدارک مزبور، با لحاظ اینکه هیچگونه منعی برای انتقال و واگذاری نباشد، ارزش روز ششدانگ آپارتمان مورد معرفی به پلاک ثبتی ۷۰/۳۷۴۲۲ قطعه ۱۷۵ تفکیکی، به مبلغ ۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، (معادل پنجاه و هفت میلیارد تومان) پیشنهاد و ارزیابی می گردد.

با احترام شایسته - هیئت کارشناسی

سیدمجیدرضا صهری



علیرضا باقر شمیرانی



حسین کیانی





به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی چهار واحد ساختمان محله داوودیه تهران

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۵۲۷/۱۹۸۸۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۸، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

جناب آقای دکتر پالیزگر

ریاست محترم مرکز کارشناسان رسمی استان تهران

با سلام و احترام

بازگشت به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۵۲۷/۱۹۸۸۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۷ در خصوص درخواست شماره ۱۰۲۸/ص/س/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۴ از سوی صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه مبنی بر ارزیابی چهار واحد از ساختمان به نشانی استحضار می‌رساند، اینجانب کارشناس منتخب در مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ با حضور نماینده متقاضی، آقای حسن پور از ساختمان و آپارتمانهای مورد نظر بازدید به عمل آوردند که نتیجه بازدید، بررسی، برآورد و ارزیابی انجام شده را به شرح ذیل به استحضار حضرتعالی میرساند:

الف) مشخصات ثبتی و شهرسازی

۱- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۳ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه یک :

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و سه فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلهک تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه یک، بانضمام انباری مسکونی قطعه چهار تفکیکی به مساحت (۷/۷۸) هفت متر و هفتاد و هشت دسیمتر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک، با قدراسهام از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن. (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۳۴ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۱ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است.

۲- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۴ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه ۲ :

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می‌نمایم.

داود حدادی

محمد



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و چهار فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه دو تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلهک تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه دو ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت (۱۱/۲۵) یازده متر و بیست و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت غربی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه سه تفکیکی به مساحت (۸/۰۲) هشت متر و دو دسیمتر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک ، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن . (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۱۷ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۳ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است .

۳- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۵ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه ۳ :

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و پنج فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه سه تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلهک تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه سه ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه سه تفکیکی به مساحت (۱۲/۵۰) دوازده متر و پنجاه دسیمتر مربع واقع در سمت شرقی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت (۲۱/۴۲) بیست و یک متر و چهل و دو دسیمتر مربع واقع در سمت شمال غربی زیرزمین یک ، یک با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن . (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۴۷ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۴ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است .

۴- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۶ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه ۴ :

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و شش فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه چهار تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلهک تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه چهار ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه دو تفکیکی به مساحت (۱۱/۲۵) یازده متر و بیست و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت مرکزی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه دو تفکیکی به مساحت (۱۷/۴۵) هفده متر و چهل و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت شمال شرقی زیرزمین یک ، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن . (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۴۶ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۵ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است .

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

ب - مشاهدات میدانی :

با توجه به تصویر گواهی پایانکار ساختمانی شماره ۳۲۰۸۶۷۳۵ به تاریخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۶ صادره از سوی شهرداری منطقه سه تهران (این گواهی بر اساس گواهی پایانکار شماره ۶۸۳۳۶ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۸ صادر شده است) ، ساختمان فوق الذکر در عرصه ای دو کله (با دو گذر شمالی و جنوبی) با مساحتی برابر ۱۳۹/۲۰ متر مربع (پس از اصلاحی) با اسکلتی فلزی در ۶ طبقه شامل : یک طبقه زیرزمین شامل : انبار مسکونی ، سرویس بهداشتی و فضای بازی بچه ها ، یک طبقه همکف شامل : لابی ورودی و پارکینگ و چهار طبقه مسکونی بصورت تک واحدی با زیربنای کلی برابر ۷۳۷/۷۶ متر مربع و زیربنای مفیدی برابر ۳۹۷/۶۴ متر مربع و کاربری مسکونی بنا شده است . این ساختمان با قدمتی حدود یازده سال دارای نمای شمالی و جنوبی از سنگ و آجر نما ، یک دستگاه آسانسور ۵ نفره با کابین استیل و درب اتومات ، پنجره های UPVC با شیشه های دوجداره و سیستم اعلان حریق ، سیستم دوربین مداربسته در مشاعات ، آیفون تصویری و درب پارکینگ کرکره ای برقی میباشد . کف پارکینگ و راه پله ها سنگ شده و همچنین دیوارهای مربوطه آنها نیز تا ارتفاع سقف سنگ شده و راه پله نیز دارای نرده های فلزی میباشد . در ضمن واحدهای مورد اشاره هر کدام دارای انشعاب برق و گاز مجزی و انشعاب آب شهری مشترک میباشد .

ج - مشخصات عمومی و مشاهدات انجام شده ی واحدهای مورد ارزیابی :

واحدهای مورد نظر هر کدام دارای دو اتاق ، یک سرویس بهداشتی عمومی ایرانی و یک سرویس بهداشتی حمام و توالت فرنگی ، آشپزخانه اوپن با کابینتهای MDF ، درب ورودی ضد سرقت ، دربهای داخلی از چوب و آیفون تصویری بوده و کف واحدها نیز با سنگ فرش شده است . در ضمن هر واحد نیز دارای یک فضای انباری داخلی بوده که پکیج دیواری نیز داخل آن نصب شده است . سیستم سرمایشی واحدها داکت اسپیلت سقفی و سیستم گرمایشی آنها نیز با پکیج دیواری و داکتهای سقفی تامین میگردد . لازم به ذکر است که در زمان بازدید واحدهای مربوطه در حال تخلیه اسباب و اثاثیه ی خود بودند .

د - حدود رسیدگی :

این نظریه کارشناسی بر اساس مدارک و مستندات ارائه شده توسط متقاضی تهیه گردیده است و مسؤولیت صحت ، اعتبار و اصالت مدارک و مستندات بر عهده ارائه دهنده آنها میباشد . همچنین با توجه به محدودیت صلاحیت کارشناس ، مسؤولیتی ناشی از هرگونه جعل ، مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر و مدارک ابرازی با نسخ اصلی آنها ، متوجه کارشناس نمیباشد . چنانچه اسناد و مدارکی مغایر با اسناد ابرازی فعلی ارائه گردد ، این گزارش با نظر مرکز کارشناسان رسمی قابل بازبینی خواهد بود .

ه - نظریه کارشناسی :

با عنایت به شرح فوق و با در نظر داشتن موقعیت مکانی ، دسترسی ها ، مشخصات ، نوع و کیفیت مصالح به کار رفته ، کیفیت اجرا ، کاربری مسکونی واحدها ، انشعابات ، و همچنین سایر عوامل موثر در امر کارشناسی و ارزیابی و بدون در نظر داشتن هر گونه بدهی به اشخاص ثالث حقیقی و یا حقوقی و با فرض عدم وجود هر گونه منعی جهت انتقال اسناد در دفاتر رسمی و به صورت تخلیه ، ارزش

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

ششدانگ عرصه و اعیان واحد های فوق الذکر با مشخصات ارائه شده ی فوق (طبق اسناد و مدارک ارائه شده) به شرح ذیل برآورد ، ارزیابی و اعلام میگردد :

۱_ قطعه یک با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۳ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و بیست و پنج میلیارد ریال معادل دوازده میلیارد و پانصد میلیون تومان .

۲_ قطعه دو با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۴ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و چهل و دو میلیارد ریال معادل چهارده میلیارد و دویست میلیون تومان .

۳_ قطعه سه با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۵ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و چهل و شش میلیارد ریال معادل چهارده میلیارد و ششصد میلیون تومان .

۴_ قطعه چهار با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۶ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و چهل و هشت میلیارد ریال معادل چهارده میلیارد و هشتصد میلیون تومان .

با کمال احترام

کل ارزش کارشناسی

۵۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف پانصد و شصت و یک میلیارد ریال

تصاویر

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

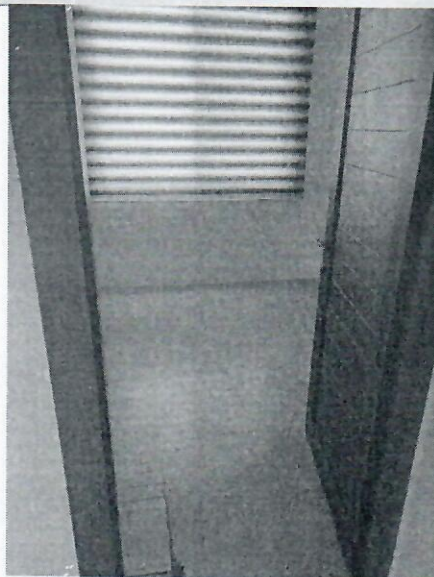
نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



تصاویر



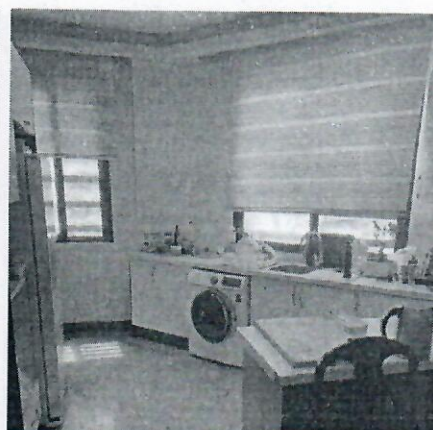
اتاق



راه پله



نمای شمالی



اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سید علی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



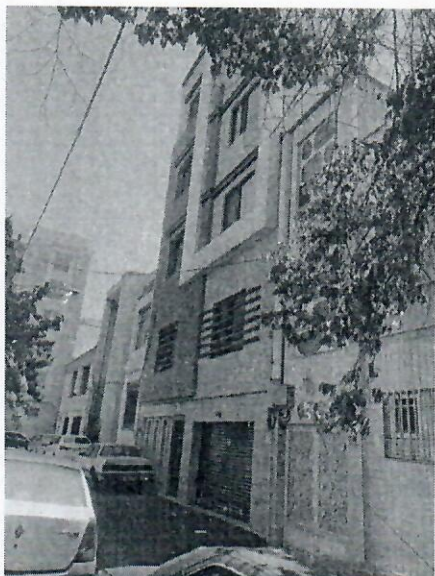
نمای جنوبی



ورودی واحد



آشپزخانه



نمای شمالی



سالن



سالن

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سید



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

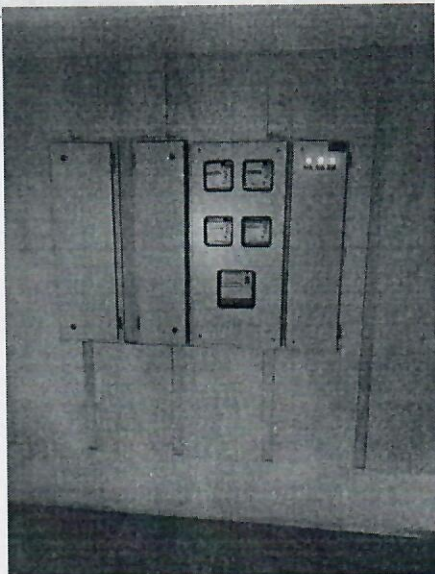
پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر



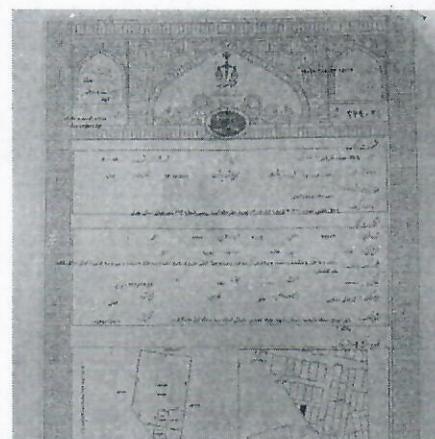
پکیج دیواری داخل واحد



تابلوی برق ساختمان



کابین آسانسور



اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



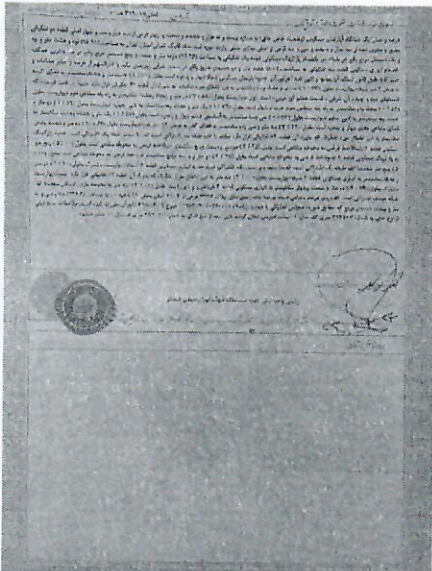
سند واحد



درب پارکینگ



کنتورهای گاز



سند واحد



سند واحد



سند واحد

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سید



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

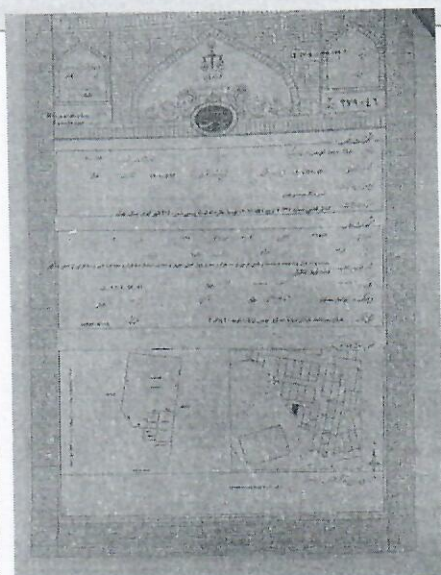
شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

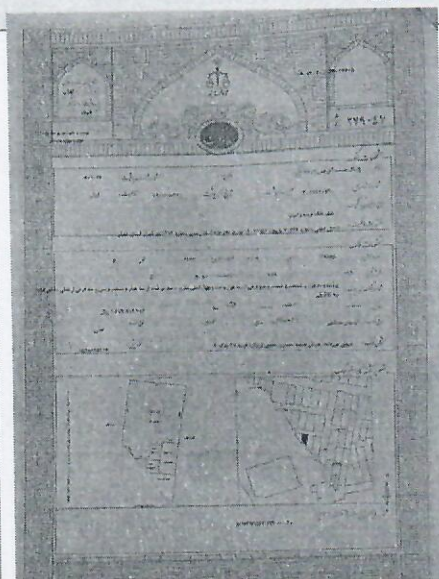
تصاویر



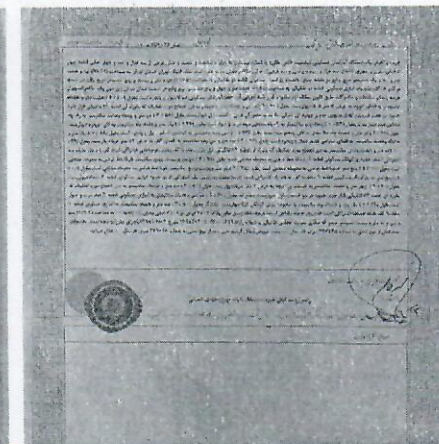
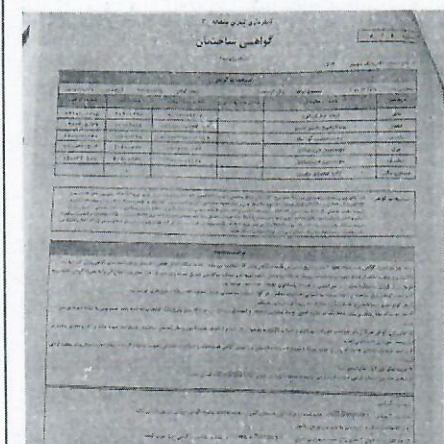
سند واحد



سند واحد



سند واحد



اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سنگ



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

		
پایانکار ساختمان	پایانکار ساختمان	سند واحد

حق الزحمه کارشناسی	۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به حروف چهارصد و سی میلیون ریال
--------------------	---

 کد رهگیری: ۳۸۱۹۵۲۹۰۶۲۰۲	جهت استعلام اصالت مندرجات گزارش کارشناسی بارکد مقابل را اسکن کنید. راهنمای استعلام: https://org.1515.ir/report-inquiry درگاه ملی کارشناسی رسمی
---	---

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲۰۲

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی یک واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع نگین نور شهر نور

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۷۰۷/۲۱۰۷۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۹، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

معاونت محترم مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه

موضوع: نظریه ارزیابی و تعیین اجاره بها یک واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع نگین نور (وظیفه ۲۱۰۷۰۴،۲)

با سلام و احترام، پیرو نامه شماره ۴۰۴/۷۰۷/۲۱۰۷۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۹ مرکز کارشناسان، موضوع درخواست صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه بشماره ۱۴۰۴، ص ۱۸۸۶۳، مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ مبنی بر ارزیابی و تعیین اجاره بها واحد مسکونی در مجتمع نگین نور شهر نور، پس از اطلاع از موضوع به موقعیت ملک به ادرس: مراجعه نموده پس از بازدید و معاینه واحد بررسی و کنترل‌های لازم، نظریه ارزیابی بشرح ذیل درج میگردد:

شرح و توصیف:

تصویر سند تک برگ مالکیت بشماره سریال ب-۱۴۰۴-۴۰۶۳۶۴ پلاک ثبتی ۱۲۲۳۲ فرعی از ۴ اصلی مفروز از ۱۲۰۳۷ قطعه ۱۳ تفکیکی شش‌دانگ عرصه و اعیان آپارتمان مسکونی واقع در طبقه سوم شمال غربی بمساحت ۸۲،۵۴ مترمربع که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ بنام مالک: رضا سقائی ثبت و صادر گردیده است طبق مندرجات ظهر سند دارای پارکینگ قطعه ۱۳ تفکیکی بمساحت ۱۲۰۷ مترمربع واقع در همکف به انضمام انباری قطعه ۱۱ به مساحت ۸،۱۳ متر مربع واقع در زیر زمین، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و ابیین نامه اجرایی آن

حدود سند مالکیت از لحاظ محل و موقعیت مکانی درعالم واقعیت مطابقت دارد. بلوک A قطعه اول ساحلی و بصورت ۵ طبقه با اسکلت بتنی و ۱۰ واحد مسکونی (هر طبقه دو واحد) بنا گردیده است که دارای پروانه ساختمانی در سال ۸۱ و پایانکار ساختمانی بشماره ۱۳۱۲۳ مورخ ۹۰/۰۸/۲۵ میباشد واحد مورد ارزیابی در طبقه سوم شمال غربی واقع گردیده و دارای مشخصاتی بشرح: سالن، آشپزخانه، سرویس بهداشتی و در نیم طبقه دارای دو خواب و حمام میباشد کفها سرامیک، زیر سقف پانل پی وی سی، پنجره ها پی وی سی از شیشه دوجداره، دارای تراس رو به دریا و چشم انداز ساحل میباشد فضای پارکینگها بصورت روباز در محوطه و در نقشه پیوست قرار دارد. سیستم گرمایشی یک شومینه درسالن و اسپیلت و سیستم سرمایشی اسپیلت میباشد واحد دارای پکیج دیواری میباشد

مجتمع نگین دارای ورودی و نگهبانی در فضایی در حدود ۱۷۰۰۰ متر مربع عرصه و دارای فضای سبز و خیابان بندی داخلی میباشد

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲،۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

ملک دارای امتیاز آب برق و گاز بوده و در تصرف مالک می باشد

نظریه نهایی :

با عنایت بشرح یادشده و در نظر گرفتن موقعیت مکانی و زمانی ، قدرالسهم عرصه و مساحت اعیانی ، قدمت بنا و کیفیت مصالح بکار رفته ، موقعیت استقرار در طبقه و مشرف به ساحل دریا ، مشاعات انشعابات و سایر عوامل موثر در موضوع و بدون لحاظ هرگونه دیون مالی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی ، ارزش شش دانگ پلاک ثبتی ۱۲۲۳۲ فرعی از ۴ مفروز از ۱۲۰۳۷ به مساحت ۸۲،۵۴ مترمربع جمعا ۱۰۳،۱۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال بحروف ده میلیارد و سیصد و هفده میلیون و پانصد هزار تومان ارزیابی میگردد .

اجاره بها ماهیانه واحد مورد نظر (بمدت یکسال) ، بدلیل استقرار واحد در مجتمع ساحلی ، دسترسی مناسب به ساحل ، مشاعات و عوامل موثر از قرار ماهیانه ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال معادل ۵۰ میلیون تومان اعلام میگردد

با تجدید احترام

کل ارزش کارشناسی

۱۰۳،۱۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال

به حروف یکصد و سه میلیارد و یکصد و هفتاد و پنج میلیون ریال

تصاویر



سالن به همراه چشم انداز دریا



فضای آشپزخانه



فضای داخلی

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

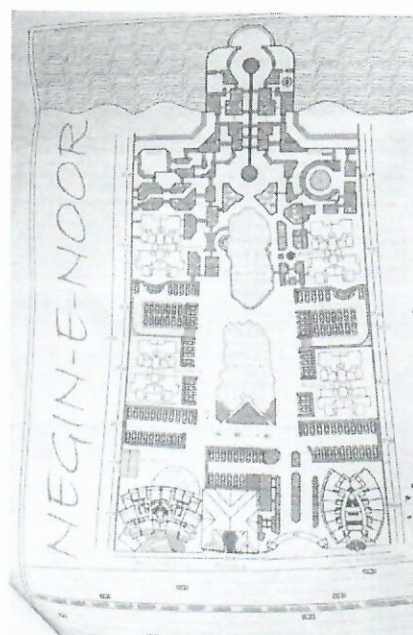
شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲۰۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر



سایت پلان مجتمع نگین نور



موقعیت استقرار واحد نسبت به ساحل دریا



نمای بلوک A



اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰
شماره: ۲۰۵۹۳۱
نسخه: ۲۰۲
پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر محوطه داخلی مجتمع نگین

حق الزحمه کارشناسی

۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف یکصد و پنجاه و هشت میلیون ریال



کد رهگیری:
۱۳۳۳۰۹۳۳۴۲۷۵

جهت استعلام اصالت مندرجات گزارش کارشناسی بارکد مقابل را اسکن کنید.

راهنمای استعلام: <https://org.1515.ir/report-inquiry>

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



ہیئت سہ نفرہ کارشمنان رسمی دادگستری
رشتہ راہ وساختمان

شمارہ: ۰۴-۲۳۲
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷
پیوست: ندارد
صفحہ ۱ از ۷

اعضای کانون کارشمنان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش ہیئت کارشمنان

بہ نام خدا

مدیریت محترم صندوق سرمایہ گذاری املاک و مستغلات خانہ آگاہ
موضوع: ارزیابی ساختمان اداری سعادت آباد

با سلام و احترام،

عطف بہ نامہ شمارہ ۱۴۰۴/ص/س/۴۶۱۵ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۶ در خصوص ارزیابی ۵ واحد اداری، ہیئت کارشناسی حاضر پس از اخذ و بررسی مدارک و مستندات لازم از نمایندہ محترم شرکت مزبور، از ملک معرفی شدہ بازدید و معاینہ فنی بعمل آوردہ، گزارش کارشناسی بہ شرح ذیل تقدیم می گردد:

۱- نشانی ملک:

۲- اسناد و مدارک ارائه شدہ بہ ہیئت کارشناسان:

۲-۱- تصویر اسناد مالکیت برگ سبز طبقات اول تا پنجم با شمارہ های ثبت ۷۳۰۹۴۳ سری ب ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۱ برای طبقہ اول، شمارہ ۷۳۰۸۶۴ سری ب ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۵ برای طبقہ دوم، شمارہ ۷۳۰۹۴۲ سری ب ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۱ برای طبقہ سوم، شمارہ ۷۳۱۱۱۰ سری ب ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۵ برای طبقہ چہارم و شمارہ ۷۳۰۶۰۰ سری ب ۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۵ برای طبقہ پنجم کہ ہمگی بہ نام املاک و مستغلات خانہ آگاہ با شناسہ ملی ۱۴۰۱۳۲۳۴۲۰۱ صادر و تسلیم گردیدہ اند.

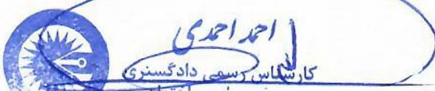
۲-۲- تصویر گواہی پایان کار آپارتمانی برای طبقات اول تا پنجم.

۲-۳- تصویر صورتمجلس تفکیکی ساختمان بہ شمارہ ۷۲۵۰۵ مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۲۰.

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

اصغر یحیائی





هیت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیت کارشناسان

شماره: ۰۴-۲۳۲
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷
پیوست: ندارد
صفحه ۲ از ۷

۳- مشخصات ثبتی ملک:

۳-۱- بر اساس سند های تکبرگ سبز رنگ صادره موضوع ارزیابی دارای ۵ سند تک برگ به شماره های ۴۶۹۲۲ الی ۴۶۹۲۶ فرعی از ۷۴ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۹۰۵۵ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران به شرح جدول ذیل می باشد.

طبقه	پلاک ثبتی	کاربری	مساحت آپارتمان (مترمربع)	مساحت بالکن (مترمربع)	مساحت پیشرفتگی (مترمربع)	تعداد پارکینگ	مساحت پارکینگ (مترمربع)
اول	۷۴/۴۶۹۲۲	اداری	۱۲۷/۲۴	۲	۰	۱	۱۱
دوم	۷۴/۴۶۹۲۳	اداری	۱۳۴/۱۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱
سوم	۷۴/۴۶۹۲۴	اداری	۱۳۴/۰۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱
چهارم	۷۴/۴۶۹۲۵	اداری	۱۳۳/۹۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱
پنجم	۷۴/۴۶۹۲۶	اداری	۱۳۳/۸۸	۲	۷۰۴	۲	۱۱

۴- مشخصات ملک:

ساختمان شرکت خانه آگاه در پهنه R122 با مساحت عرصه ۲۱۶/۹۰ مترمربع واقع شده است. ساختمان با اسکلت بتنی مشتمل بر ۷ طبقه شامل طبقه زیرزمین، همکف و طبقات اول تا پنجم هر یک دارای یک آپارتمان با کاربری اداری با قدمت حدود ۱۲ سال می باشد. ملک دو بر (بر شمالی در خیابان ۳۲ و بر جنوبی در خیابان ۳۴) است. ساختمان دارای آسانسور فعال با هفت ایستگاه از طبقه زیرزمین تا پنجم است. سایر مشخصات اعیانی ساختمان و طبقات به شرح ذیل می باشد.

۴-۱- نمای ساختمان: نمای شمالی ساختمان با سنگ و نمای جنوبی آن بصورت ترکیبی با سنگ و آجر و دیوارهای حیاط مشاعی جنوبی و دیوار حیاط در خیابان ضلع جنوبی (خیابان ۳۴ سعادت آباد) با سنگ نماسازی شده است.

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

اصغر یحیائی

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست

۱/۱



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

شماره : ۲۳۲-۰۴
تاریخ : ۱۴۰۴/۱۱/۰۷
پیوست : ندارد
صفحه ۳ از ۷

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان



تصاویر نمای شمالی و جنوبی

۲-۴- زیرزمین : شامل راه پله و آسانسور و تعداد ۵ واحد پارکینگ اداری و سرایداری می باشد. پوشش کف با سنگ و پوشش بدنه سنگ و سرامیک و سقف آن سفید کاری و نقاشی شده است.

۳-۴- طبقه همکف : شامل ورودی، راه پله و آسانسور، بخش نگهبانی و تعداد ۴ واحد پارکینگ اداری است. این طبقه با کاربری پارکینگ دارای پوشش کف از نوع سنگ و دیوارها با پوشش ترکیبی از سنگ، آجر نما و پوشش سبز از گیاهان مصنوعی و سقف دکوراتیو با کناف و نقاشی و نورپردازی می باشد. ورودی ساختمان در این طبقه شامل یک درب ورودی سواره و درب دیگر برای ورودی پیاده می باشد. راهروی طبقات با پوشش کف سنگ و دیوارها تا زیرسقف بصورت ترکیبی از جنس سنگ و سرامیک بوده و نرده راه پله از جنس استیل می باشد.

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

اصغر یحیائی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

اصغر یحیائی



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

احضای قانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۲۳۲-۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷

پیوست: ندارد

صفحه ۴ از ۷



تصاویر طبقه زیرزمین و همکف

۴-۴- طبقه اول: آپارتمان اداری شامل سالن ورودی، محل استقرار کارشناسان، سه اتاق مدیریتی و یک اتاق مدیر ارشد می باشد. پوشش کف طبقه با سنگ، دیوارها ترکیب کاغذ دیواری و نقاشی و سقف طراحی شده با کناف و نورپردازی مخفی می باشد. این واحد دارای یک آبدارخانه با کابینتهای ام دی اف مرغوب و یک چشمه سرویس بهداشتی ایرانی و آیفون تصویری است. پنجره ها از نوع یو پی وی سی دو جداره می باشند.

۴-۵- طبقات دوم تا چهارم: این طبقات هر یک دارای یک آپارتمان با کاربری اداری با مشخصات تقریباً مشابه میباشند که با پارتیشن های شیشه سکوریت و پروفیل های آلومینیومی جداسازی و مورد استفاده قرار گرفته است. در طبقه چهارم اتاق مدیر ارشد با برداشتن دیوار تیغه ای و تغییر در معماری به دو اتاق مدیریتی تبدیل شده است.

۴-۶- طبقه پنجم: آپارتمان اداری این طبقه نیز دارای مشخصات مشابه سایر طبقات با تغییرات جزئی می باشد. در این طبقه، سالن ورودی به اتاق انتظار تبدیل شده و بخش دیگر آن به اتاق مدیریت تبدیل شده است. پوشش کف سالن از سنگ با روکش موکت می باشد.



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

شماره : ۲۳۲-۰۴

تاریخ : ۱۴۰۴/۱۱/۰۷

پیوست : ندارد

صفحه ۷ از ۷

در بهای ورودی کلیه طبقات ضد سرقت، گرمایش آنها بوسیله پکیج و سرمایش آنها از طریق کولر آبی تامین میشود. در بعضی از طبقات اسپیلت برای گرمایش و سرمایش نیز نصب شده است. طبقات دارای انشعابات برق و گاز اختصاصی و آب مشترک می باشند و در مشاعات ساختمان دوربین های مدار بسته نصب شده است.



تصاویر طبقات اول و دوم



تصاویر طبقات سوم و چهارم

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

اصغر یحیائی



احمد احمدی



محمد حسین یزدان پرست لاریجانی



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۰۴-۲۳۲

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷

پیوست: ندارد

صفحه ۶ از ۷



تصاویر طبقات چهارم و پنجم

۵- ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر:

- ۵-۱- گزارش کارشناسی حاضر در پاسخ به درخواست مدیریت محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه صرفاً به منظور تعیین ارزش داراییهای این شرکت تنظیم گردیده است.
- ۵-۲- این گزارش بر اساس تصاویر اسناد و مدارک ابرازی انجام شده و مسئولیت تطبیق تصاویر اسناد با اصل آنها و تأیید صحت و اصالت اسناد ارائه شده، احراز مالکیت و عدم وجود محدودیت در استفاده و نقل و انتقال، خارج از حیطه صلاحیت هیات کارشناسان راه و ساختمان می باشد.
- ۶- قدمت ملک مورد ارزیابی در حدود ۱۲ سال و باقیمانده عمر مفید آن در صورت بهره برداری متعارف، تعمیر و نگهداری منظم دوره ای و عدم بروز حوادث غیر مترقبه نظیر زلزله، آتش سوزی، سیل، فرو نشست زمین در حدود ۲۸ سال برآورد می شود.

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

اصغر یحیائی



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

شماره: ۰۴-۲۳۲

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷

پیوست: ندارد

صفحه ۷ از ۷

۷- نظریه کارشناسی:

با توجه به تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده، بازدید و معاینه فنی بعمل آمده و مندرجات بند ۵ گزارش (ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر)، عمر مفید باقیمانده ۲۸ سال و ارزش ششدانگ آپارتمان های مورد کارشناسی با پلاکهای ثبتی ۴۶۹۲۲ و ۴۶۹۲۳ و ۴۶۹۲۴ و ۴۶۹۲۵ و ۴۶۹۲۶ همگی فرعی از ۷۴ اصلی جمعاً به مساحت ۶۶۳/۳۶ مترمربع و مساحت عرصه ۲۱۶/۹۰ مترمربع بانضمام پارکینگ ها و با عنایت به عوامل مؤثر در ارزیابی نظیر موقعیت، قدمت، مساحت، کیفیت ساخت و کاربری، شامل عرصه، اعیان، امتیازات و انشعابات، برابر مبلغ ۱,۷۶۴,۸۹۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد و هفتاد و شش میلیارد و چهارصد و هشتاد و نه میلیون و سیصد هزار تومان و به شرح جدول ذیل ارزیابی می گردد.

طبقه	پلاک ثبتی	مساحت (متر مربع)	تعداد پارکینگ	بخش استهلاک پذیر ارزش اعیانی (ریال)	بخش استهلاک ناپذیر ارزش قدرالسهم از عرصه، انشعابات و امتیازات (ریال)
اول	۷۴/۴۶۹۲۲	۱۲۷/۲۴	۱	۴۱,۹۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷۲,۴۲۶,۰۰۰,۰۰۰
دوم	۷۴/۴۶۹۲۳	۱۳۴/۱۸	۲	۴۴,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
سوم	۷۴/۴۶۹۲۴	۱۳۴/۰۸	۲	۴۴,۲۴۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۴,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰
چهارم	۷۴/۴۶۹۲۵	۱۳۳/۹۸	۲	۴۴,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۰,۵۷۶,۰۰۰,۰۰۰
پنجم	۷۴/۴۶۹۲۶	۱۳۳/۸۸	۲	۴۴,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۷,۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل		۶۶۳/۳۶	۹	۲۱۸,۹۰۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۴۵,۹۸۷,۰۰۰,۰۰۰

با تقدیم احترام - هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

احمد احمدی

محمد حسین یزدان پرست لاریجانی

اصغر یحیائی

