



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۲/۲۰

شماره: ۲۴۵۷۴۵

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

گزارش ارزیابی ملک واقع در پلور

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۱۰۲۲/۲۴۲۵۸۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۲، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

به نام خدا

جناب آقای مهندس کلانتری معاونت محترم مرکز کارشناسان رسمی دادگستری

با سلام و احترام

عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۱۰۲۲/۲۴۲۵۸۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۲ با موضوع ارزیابی ملک واقع در پلور در پاسخ به نامه شماره ۴۲۷۴/ص/س/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۷ از سوی صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه گزارش کارشناسی بشرح ذیل تقدیم میگردد:

موضوع کارشناسی:

با توجه به مدارک و مستندات ابرازی نماینده متقاضی و بازدید از ملک تعرفه شده در معیت نمایندگان صندوق سرمایه گذاری، موضوع کارشناسی عبارتست از یک قطعه زمین دارای واحد ویلایی، واقع در روستای پلور از بخش لاریجان شهرستان آمل به پلاک ثبتی ۳۴۹۰ فرعی ۵۳ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۳۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه صفر تفکیکی دارای سند مالکیت شماره ۶۳۰۳۵۸ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۷ بنام آقای محمدعلی خادمی فرزند ابوالقاسم

مدارک ابرازی خواهان:

- ۱- تصویر سند تک برگ به شماره چاپی ۶۳۰۳۵۸ سریال الف ۱۴۰۲ درخصوص مالکیت طلق شش دانگ عرصه و اعیان زمین به مساحت ۷۱۸/۱۷ متر مربع با بنای احداثی، به پلاک ثبتی ۳۴۹۰ فرعی از ۵۳ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۳۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه صفر تفکیکی که در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۷ به نام آقای محمدعلی خادمی فرزند ابوالقاسم با شماره ملی ۴۴۳۱۵۷۱۸۷۶ صادر و تسلیم گردیده است.
- ۲- تصویر پروانه ساختمانی ملک به شماره ۴/۳/۰۰۱۱۴ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۰ صادره از دهیاری پلور مبنی بر احداث ۳۳۰ مترمربع زیر بنا در دو طبقه
- ۳- تصویرگواهی پایان ساخت به شماره ۵/۶/۰۲/۴۰۶۶ مورخ ۱۲۴۵۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۰ صادره از دهیاری پلور برای ۳۳۰ مترمربع بنای مسکونی در دو طبقه

اینجانب علیرضا خلیلی الموتی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علیرضا خلیلی الموتی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۲/۲۰

شماره: ۲۴۵۷۴۵

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

حدود اربعه ملک:

شمالاً: در سه قسمت که قسمت دوم آن غربی است. اول دیواربست بطول ۱/۴۵ متر به کوچه موجود ، دوم درب و دیواربست بطول ۲/۳۲ متر به کوچه موجود ، سوم دیواربست بطول ۲۰/۱۸ متر به کوچه موجود

شرقاً: در سه قسمت که قسمت دوم آن شمالی است. اول دیواربست بطول ۲۷/۸۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی، دوم دیواربست بطول ۰/۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، سوم دیواربست بطول ۶/۷۳ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی

جنوباً: در سه قسمت اول دیواربست بطول ۱۷/۹۲ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، دوم دیواربست بطول ۱۱/۳۴ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، سوم دیواربست بطول ۱/۰۸ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی

غرباً: در سه قسمت اول دیواربست بطول ۸/۳۰ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، دوم دیواربست بطول ۱/۰۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، سوم دیواربست بطول ۱۳/۲۰ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی

وضعیت فعلی بخش ساختمانی:

ملک مذکور شمالی جنوبی محصور با دیوار با نمای سنگ و نرده های شاخ گوزنی ، در عرصه آن ساختمانی سه طبقه مسکونی مشتمل بر طبقات همکف و اول به انضمام نیم طبقه شاه نشین در میانه محوطه عرصه احداث گردیده است . اسکلت بنا فلزی با سقف تیرچه بلوک و نمای ساختمان سیمان ابزارخورده می باشد و از قدمتی هشت ساله برخوردار است . گرمایش از طریق فن کوئل و موتورخانه تأمین میگردد و شامل کلیه تأسیسات شهری است و در حال حاضر مورد بهره برداری می باشد.

- طبقه همکف: شامل بخش های مجزا، تأسیسات و موتورخانه ، دارای پذیرائی و میز آبن آشپزخانه با کابینت چوبی و درب های چوبی ، پنجره های دوجداره UPVC، کف سنگ ترکیبی طرح دار با بدنه نقاشی، سرویس بهداشتی فرنگی و ایرانی با روشویی کابینت دار تجهیز می باشد.

بخش اصلی همکف سالن پذیرائی و فضای دسترسی توسط پلکان گرد چوبی و نرده دست انداز و کف پله های چوب به طبقات بالا دسترسی داشته و دارای شومینه مرکزی میباشد .

- طبقات اول : شامل پذیرایی و سه اتاق خواب ، یکی مستر دارای سرویس بهداشتی و هر سه دارای کمد دیواری و راه پله چوبی منصوبه در پذیرایی جهت دسترسی به شاه نشین بالا میباشد . شاه نشین شامل یک اتاق سه طرف پنجره دارای بالکن با سینک ظرفشویی ، کابینت و باربیکیو میباشد .

اینجانب علیرضا خلیلی الموتی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علیرضا خلیلی الموتی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۲/۲۰

شماره: ۲۴۵۷۴۵

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

محوطه: ملک مورد کارشناسی محوطه سازی گردیده است دارای سطوح فرش شده با قطعات بتن شسته و روشنایی جهت دسترسی به ساختمان ویلا، بانضمام آلاچیق و فضای سبز با درختان زینتی می باشد.

حدود رسیدگی:

رسیدگیهای به عمل آمده و نظریه کارشناسی به شرح آتی با عنایت به بررسی تصاویر، مدارک و اطلاعات ابرازی بوده که تشخیص اصالت اسناد و مدارک، مخدوش بودن یا نابرابری آنها با نسخ اصلی و رونوشت آن در صلاحیت این کارشناسی نبوده و فارغ از کلیه مسائل حقوقی، خلافتهای احتمالی و انتساب میزان سهم و مالکیت اشخاص ذیمدخل تهیه، تنظیم و ارائه شده است. از این رو مسئولیت ناشی از هرگونه ادعای جعل و مخدوش بودن و نابرابری مدارک ابرازی با نسخ اصلی و رونوشتها و انکار و تردید به دلایل با اسناد ارائه شده متوجه ابرازکنندگان بوده و چنانچه بعد از تحریر نظریه حاضر و نظریه کارشناسی آتی، مدارک و مستندات و اطلاعات متکی به اسناد قابل قبول دیگری ارائه شود که در نتیجه گیری و نظریه کارشناسی مؤثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه این بررسی و نظریه کارشناسی نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده بوده و لذا در صورت لزوم، قابلیت ارائه نظریه تکمیلی خواهد داشت. این نظریه صرفاً بنا به درخواست متقاضی تهیه شده و جهت ارائه به مراجع قضایی و ادارات و نهادهای دولتی و غیره دولتی به عنوان وثیقه، فاقد اعتبار است. لازم به توضیح است که گزارش کارشناسی جنبه طریقیت و ارشادی داشته و موضوعیت ندارد و در صورت معامله احتمالی، طرفین در قبول و یا رد آن مختار و مسئولند. لذا با توجه به نوسانات شدید بازار ملک در سالها و ماه های اخیر از بابت سود و زیان احتمالی ناشی از نوسانات بازار مسئولیتی متوجه کارشناس نبوده و نمیشود و طرفین در پذیرش یا رد پیشنهاد و نظریه حاضر مختارند و شروط اعلامی جزء لاینفک و از ارکان این گزارش میباشد.

نظریه کارشناسی:

با عنایت به موارد مذکور و با توجه به مستندات و مدارک ابرازی و بازدید و مشاهدات و بررسی های بعمل آمده و در نظرگرفتن موقعیت مکانی وزمانی و قدمت بنای مذکور و عوامل مؤثر در قیمت و در صورت نداشتن هر گونه دیون احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و ادارات و ارگانهای دولتی و غیر دولتی و یا تعارضات احتمالی و نداشتن منع قانونی در انتقال قطعی، ارزش شش دانگ عرصه و اعیان ملک تعرفه شده به پلاک ثبتی ۵۳/۳۴۹۰ به مساحت عرصه ۷۱۸/۱۷ مترمربع با کلیه ملحقات و ملزومات مبلغ ۵۱۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل پنجاه و یک میلیارد و دویست میلیون تومان برآورد و اعلام میگردد.

با احترام

علیرضا خلیلی الموتی

اینجانب علیرضا خلیلی الموتی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناسی بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علیرضا خلیلی الموتی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۲/۲۰

شماره: ۲۴۵۷۴۵

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

کل ارزش کارشناسی

۵۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
به حروف پانصد و دوازده میلیارد ریال

تصاویر



تصویر ماهواره ای



نمای داخلی



بالکن



نمای داخلی



نمای داخلی



نمای شمالی

حق الزحمه کارشناسی

۴۲۱,۴۷۵,۰۰۰ ریال
به حروف چهارصد و بیست و یک میلیون و چهارصد و هفتاد و پنج هزار ریال

اینجانب علیرضا خلیلی الموتی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علیرضا خلیلی الموتی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۲/۲۰

شماره: ۲۴۵۷۴۵

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



کد رهگیری:
۰۸۸۲۵۰۸۶۳۸۰۳

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب علیرضا خلیلی الموتی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

علیرضا خلیلی الموتی