



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۱
شماره: ۲۳۳۰۶۹
نسخه: ۴۰۷
پیوست: ندارد

به نام خدا

گزارش : کارشناسی دو واحد مسکونی در محله زرگنده تهران

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۹۲۶/۲۳۶۳۷۹ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۱ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

ریاست محترم مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع : کارشناسی دو واحد مسکونی در محله زرگنده تهران

با سلام

احتراماً در اجرای وظیفه کارشناسی به شماره ۴۰۴/۹۲۶/۲۳۶۳۷۹ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۹ مبنی بر ارزیابی دو واحد مسکونی واقع در محله زرگنده، واحد های ۱۴ و ۱۵ به درخواست صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه، پس از هماهنگی با نماینده خواهان، از محل بازدید به عمل آمد که گزارش آن به شرح ذیل تقدیم می گردد :

مشخصات ثبتی و مستندات :

واحد مسکونی به مساحت ۸۱ متر مربع : مطابق با سند رسمی قطعی غیر منقول به شماره ۱۴۰۴۱۱۵۴۹۹۵۰۰۰۰۵۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به مالکیت املاک و مستغلات خانه آگاه با پلاک ثبتی ۱۵۰ فرعی از ۳۲۴۸ اصلی مفروز و مجزی از ۱۲۶ فرعی از همان اصلی قطعه ۱۵ طبقه ۵ حوزه ثبتی قلهک بخش ۱۱ تهران به مساحت ۸۱ متر مربع که ۲۰۱۸ متر مربع آن بالکن بوده دارای یک عدد پارکینگ به مساحت ۱۱۰۲۵ متر مربع واقع در زیر زمین و یک عدد انباری به مساحت ۲۰۵۲ واقع در زیر زمین به انضمام قدرالسهم از عرصه و قسمت های مشاعی طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن.

واحد مسکونی به مساحت ۹۲۰۶۶ متر مربع : مطابق با سند رسمی قطعی غیر منقول به شماره ۱۴۰۴۱۱۵۴۹۹۵۰۰۰۰۵۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به مالکیت املاک و مستغلات خانه آگاه با پلاک ثبتی ۱۴۹ فرعی از ۳۲۴۸ اصلی مفروز و مجزی از ۱۲۶ فرعی از همان اصلی قطعه ۱۴ طبقه ۵ حوزه ثبتی قلهک بخش ۱۱ تهران به مساحت ۹۲۰۶۶ متر مربع که ۲۰۴۱ متر مربع آن بالکن بوده دارای دو عدد پارکینگ به مساحت ۱۰۰۶۲ و ۱۲۰۵ متر مربع، واقع در همکف و دو عدد انباری به مساحت ۱۰۹۸ و ۹۰۶ متر مربع واقع در زیر زمین، به انضمام قدرالسهم از عرصه و قسمت های مشاعی طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن.

گواهی پایان کار ساختمانی صادره از شهرداری منطقه ۳ تهران به شماره ۳۲۰۹۸۴۷۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۸ که مطابق آن عرصه این مجموعه آپارتمانی به مساحت ۴۶۹۰۳۱ متر مربع بوده و حدود آن از جهت شمال ۱۳۰۴۰ متر و ۱۰۴۵ متر به گذر ۶ متری، شرقاً ۲۸۰۶۵ متر به گذر ۶

اینجانب امیر احمد میرطرزجانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

امیر احمد میرطرزجانی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۱

شماره: ۲۳۳۰۶۹

نسخه: ۴۰۷

پیوست: ندارد

متری و جنوباً ۱۲.۵ متر به پلاک و غرباً ۱۴.۶۵ متر به پلاک و ۱۳ متر به پلاک و ۵.۲۵ متر به گذر و ۱۲.۸۵ متر به پلاک و ۱۰.۶۰ متر به پلاک می باشد. کاربری آن مسکونی بوده و مطابق طرح تفصیلی پهنه آن R۲۵۱ می باشد.

صورت مجلس تفکیکی ساختمان به شماره ۱۵۷۴۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۴

مشاهدات بازدید مورد کارشناسی :

آپارتمان های مورد نظر در یک مجموعه آپارتمانی که دارای ۷ طبقه شامل یک زیر زمین و یک همکف و پنج طبقه مسکونی می باشد واقع می باشند. نمای ساختمان ترکیب سنگ و آجر نسوز می باشد. دیوار راه پله ها تا سقف سنگ شده است. هر طبقه مسکونی شامل سه واحد بوده که این دو آپارتمان در طبقه پنجم قرار گرفته اند. کف آپارتمان ها سرامیک، دیوار ها گچ پرداختی و رنگ، آشپزخانه اوپن با کابینت ام دی اف، گاز رومیزی، سرویس ایرانی و فرنگی، سیستم سرمایش داکت اسپیلیت، گرمایش پکیج و رادیاتور، درب های ضد سرقت و همچنین واحد ها دارای دو اتاق خواب می باشند. همانطور که ذکر شد یکی از واحد ها به مساحت ۹۲.۶۶ متر مربع و دیگری به مساحت ۸۱ متر مربع می باشد. ساختمان دارای آسانسور بوده و در طبقه همکف لابی آن واقع است. واحد ها دارای برق و گاز اختصاصی و آب اشتراکی می باشند.

حدود و شرایط کارشناسی :

ارزیابی صورت گرفته با فرض بلامعارض بودن ملک مورد کارشناسی، اصالت تصویر اسناد و مدارک ابرازی و فارغ از هرگونه مسائل حقوقی و ثبتی و یا بازداشتی، تخلفات ساختمانی و دیونات احتمالی به شهرداری و اشخاص حقیقی و حقوقی، بانک ها و ارگان ها و سازمان ها و غیره انجام پذیرفته است.

در صورت ارائه هرگونه مدارک جدید و تاثیرگذار از سوی متقاضی و یا مرجع دیگر بعد از اعلام نظر کارشناسی، مسئولیتی متوجه کارشناس نبوده و در صورت ارائه و تایید آن، متعاقباً نظریه تکمیلی ارائه خواهد شد.

نظر کارشناسی :

با توجه به موارد مطروحه و در نظر گرفتن شرایط مکانی و زمانی و موقعیت ملک و طبقه وقوع و قدمت بنا، وضعیت موجود، کمیت و کیفیت ملک مورد نظر و سایر عوامل موثر در موضوع، ارزش شش دانگ عرصه و اعیان آپارتمان های مورد نظر به شرح ذیل برآورد و اعلام می گردد:

اینجانب امیر احمد میرطرزجانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تایید می نمایم.

امیر احمد میرطرزجانی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۱
شماره: ۲۳۳۰۶۹
نسخه: ۴۰۷
پیوست: ندارد

به نام خدا

آپارتمان به مساحت ۸۱ متر مربع ۱۶۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال معادل ۱۶ میلیارد و دویست میلیون تومان و آپارتمان به مساحت ۹۲.۶۶ متر مربع به مبلغ ۱۹۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال معادل نوزده میلیارد و پانصد میلیون تومان برآورد و اعلام می گردد.

کل ارزش کارشناسی

۳۵۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
به حروف سیصد و پنجاه و هفت میلیارد ریال

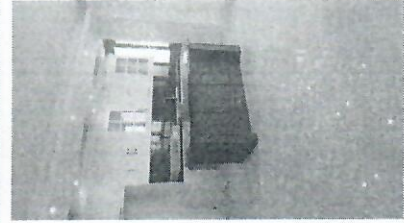
تصاویر



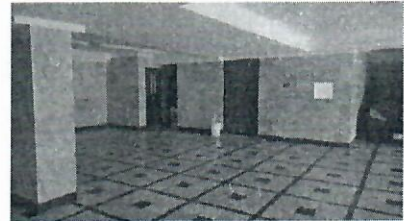
۳



۲



۱



۴

حق الزحمه کارشناسی

۳۱۱,۷۷۵,۰۰۰ ریال
به حروف سیصد و یازده میلیون و هفتصد و هفتاد و پنج هزار ریال

اینجانب امیر احمد میرطرزجانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

امیر احمد میرطرزجانی



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۱
شماره: ۲۳۳۰۶۹
نسخه: ۴۰۷
پیوست: ندارد

به نام خدا



کد رهگیری:
۵۴۶۸۰۹۰۵۷۶۸۲

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب امیر احمد میرطرزجانی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۱ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

امیر احمد میرطرزجانی