



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۷
شماره: ۲۳۸۸۱۶
نسخه: ۴.۰۶
پیوست: ندارد

به نام خدا

گزارش اموال غیرمنقول ساختمان

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۱۱۲۰/۲۵۰۹۲۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۰، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

با عنایت به نامه شماره ۴۷۴۸ / ص/س/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴.۱۱.۱۲ صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه، مبنی بر ارزیابی ملک واقع در سعادت آباد، بلوار ۲۴ متری، خیابان ۵ غربی، پلاک ۴، طبقه اول، واحد یک، به استحضار می رساند جهت ارزیابی ملک مذکور پس از هماهنگی با نماینده محترم متقاضی جناب آقای حسن موسی پور و با راهنمایی و در معیت ایشان از ملک بازدید و معاینه به عمل آورده و پس از بررسی اسناد و مدارک ارائه شده و انجام تحقیقات محلی، گزارش کارشناسی را (خارج از موارد حقوقی و ثبتی) به شرح زیر تقدیم می نماید.

۱-آدرس ملک

ملک تعرفه شده یک دستگاه آپارتمان مسکونی به نشانی: تهران، سعادت آباد،
بلوار ۲۴ متری (بلوار استاد محمدعلی
، واحد غربی می باشد.

۲-مشخصات ثبتی ملک

مطابق تصویر سندهای تک برگ ابرازی (اصل سند ملاحظه نگردید و به شرط صحت) به شماره سریال ۹۰۳۱۹۸ الف۹۵ به شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۶۲۰۳۰۱۱۴۵۰۰۷۳۷۱ و شماره سریال ۹۰۳۱۹۹ الف۹۵ به شماره دفتر الکترونیکی ۱۳۹۶۲۰۳۰۱۱۴۵۰۰۷۳۷۱ به تاریخ ثبت ۱۳۹۶.۰۳.۱۳ مشخصات ثبتی ملک بدین شرح می باشد:

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان (وضعیت خاص طلق) به شماره ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۲۱۰۶ فرعی از اصلی مذکور ناحیه دو بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران استان تهران به مساحت ۱۶۴.۸۹ مترمربع واقع در سمت غرب طبقه یک که ۱.۸۰ مترمربع آن بالکن است. بانضمام انباری قطعه یک تفکیکی به مساحت ۸.۷۲ مترمربع واقع در طبقه زیرزمین بانضمام پارکینگ قطعه نه تفکیکی به مساحت ۱۲ مترمربع واقع در همکف با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن.

اینجانب مجید صالحی سده کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

مجید صالحی سده
- -
ص



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۷

شماره: ۲۳۸۸۱۶

نسخه: ۴.۰۶

پیوست: ندارد

به نام خدا

حدود آپارتمان شمالا: دیوار و پنجره بفضای خیابان بیست متری اصلاحی، شرقا: اول دیوار مشترک با آپارتمان مجاور، دوم در شش قسمت درب و دیوار به راه پله و آسانسور مشاعی، سوم در سه قسمت دیوار و پنجره به نورگیر مشاعی، چهارم دیوار مشترک با آپارتمان مجاور، پنجم دیوار بالکن بصورت مشترک با آپارتمان مجاور. جنوبا: اول لبه و نرده بالکن و دیوار و پنجره بفضای حیاط مشاعی، دوم پخ دیوارپست به بام مشاعی زیرزمین. غربا: اول دیوارپست به درز انقطاع که ماورای آن قطعه ۲۶ سابق است، دوم در سه قسمت دیوار و پنجره به نورگیر مشاعی، سوم دیوارپست به درز انقطاع که ماورای آن قطعه ۲۰۶ سابق است. سقف مشترک است، کف مشترک است.

حدود انباری قطعه ۱: شمالا: دیوارپست به سرویس بهداشتی. شرقا: دیوارپست و درب به محوطه مشاعی. جنوبا: در سه قسمت دیوارپست به راه پله و آسانسور مشاعی، غربا: دیوار مشترک با انباری مجاور. سقف مشترک است، کف مشترک است.

حدود پارکینگ قطعه ۹: شمالا: خط مستقیم و مفروض است به محوطه مشاعی، شرقا: خط مستقیم و مفروض است به محوطه مشاعی، جنوبا: خط مستقیم و مفروض است به پارکینگ مجاور، غربا: خط مستقیم و مفروض است به محوطه مشاعی، سقف مشترک است، کف مشترک است.

ملاحظات سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۳۰۳۵۹۳ سری د سال ۹۴ بعثت تغییر مالکیت ابطال گردید. این سند از نوع اصلی به شماره ۹۰۳۱۹۹ سری الف سال ۹۵ صادر می‌شود سابقه پلاک فرعی ۲۹۸۰۰ حاصل استاندارد سازی پلاک باقیمانده است.

مطابق صورت مجلس تفکیکی شماره ۶۲۹۳۱ مورخ ۱۳۸۴.۰۱.۲۷ اداره ثبت اسناد و املاک شمیران، ملک دارای عرصه به مساحت اصلاحی ۵۴۰ مترمربع می باشد.

مشخصات مالکین:

۱- حسن تقی زاده یامچلو، نام پدر اژدر، شماره ملی ۰۰۷۶۷۰۰۵۲۶، محل صدور تهران، نوع و میزان مالکیت سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان.

۲- حسین تقی زاده یامچلو، نام پدر اژدر، شماره ملی ۰۰۵۹۴۱۳۶۰۳، محل صدور تهران، نوع و میزان مالکیت سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان.

۳- تشریح موضوع کارشناسی.

۳-۱- مشخصات ساختمان محل وقوع آپارتمان:

اینجانب مجید صالحی سده کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

مجید صالحی سده

ص



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۷

شماره: ۲۳۸۸۱۶

نسخه: ۴.۰۶

پیوست: ندارد

به نام خدا

آپارتمان مورد کارشناسی در ساختمانی واقع در جنوب خیابان پنجم با اسکلت بتنی و نمای سنگ گرانیت در ۷ طبقه، طبقه همکف محل لابی و تعدادی از پارکینگ‌ها و سرایداری (سرایداری در صورت مجلس تفکیکی درج نشده)، طبقه زیرزمین محل تعدادی از پارکینگ‌ها و انباری‌ها و و سرویس بهداشتی و موتورخانه مرکزی و طبقات اول تا پنجم در هر طبقه دو واحد آپارتمان شرقی غربی جمعا ۱۰ واحد آپارتمان مسکونی و دارای یک دستگاه آسانسور با قدمت حدود ۲۰ سال واقع شده است. کف راه پله‌ها و دیوار آنها از سنگ و کف طبقه همکف و زیرزمین سنگ کار شده، کف لابی ورودی در طبقه همکف سنگ و دیوارهای آن سنگ تزئینی کار شده است.

۲-۳- مشخصات آپارتمان مورد کارشناسی:

آپارتمان به مساحت ۱۶۴.۸۹ مترمربع واقع در طبقه اول سمت غرب شامل یک سالن و سه اتاق خواب که یکی مستر می‌باشد و بالکن و سرویس بهداشتی ایرانی و حمام با توالیت فرنگی و آشپزخانه آپن فرنیش با کابینت MDF، کف کل واحد از سرامیک و دیوارهای سالن و اتاق‌ها با پوشش کاغذ دیواری، دیوار حمام و سرویس بهداشتی و آشپزخانه تا سقف کاشیکاری شده، کف سرویس بهداشتی و حمام از سرامیک، نورگیری واحد از شمال به فضای خیابان و از جنوب به فضای حیاط و همچنین نورگیرهای مشاعی، پنجره‌های UPVC با شیشه دوجداره، سیستم سرمایش کولر آبی و گرمایش رادیاتور با موتورخانه مرکزی، دارای انشعاب برق اختصاصی و آب و گاز مشترک می‌باشد. مطابق سند ابرازی به انضمام یک واحد پارکینگ به مساحت ۱۲ مترمربع قطعه ۹ واقع در طبقه همکف و یک باب انباری قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۸.۷۲ مترمربع واقع در زیرزمین می‌باشد.

آپارتمان دارای پایانکار آپارتمانی صادره توسط شهرداری تهران منطقه ۲ به شماره ۲۲۱۵۰۲۱۶ به تاریخ صدور ۱۳۹۶.۰۳.۲۱ می‌باشد.

۴- حدود رسیدگی و مسئولیت کارشناسی:

گزارش کارشناسی ارائه شده، در محدوده نامه ابلاغ کارشناسی و صرفا بر اساس اسناد و مدارک ابرازی که جزء جدائی ناپذیر گزارش محسوب می‌گردد، و بازدید ملک تعرفه شده، تنظیم شده است. بدیهی است مسئولیت هر گونه مدرک و مستند جدیدی که در مفاد گزارش و محاسبات آن تاثیر گذار بوده و پس از تقدیم گزارش به مراجع ذیربط، ارائه گردد به عهده این کارشناس نمی‌باشد. همچنین مسئولیت هر گونه ادعایی دایر بر جعل، مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر و کپی‌های ابرازی با نسخ اصلی آنها به عهده ارائه کنندگان بوده، و در این خصوص مسئولیتی متوجه کارشناس نمی‌باشد و در صورت ارائه مستندات جدید و موثر در قضیه، با درخواست مراجع قانونی، موضوع قابل بررسی مجدد می‌باشد.

اینجانب مجید صالحی سده کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می‌نمایم.

مجید صالحی سده

م. س.



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۷

شماره: ۲۳۸۸۱۶

نسخه: ۴.۰۶

پیوست: ندارد

به نام خدا

همچنین بررسی در رهن بودن ملک، بازداشت جدید ملک، واگذاری ملک به غیر توسط قولنامه یا میایعه نامه، وجود هرگونه تعارض، تداخل ثبتی و در حیطه صلاحیت این کارشناس نمی باشد و بنا به صلاحدید جهت بررسی از مراجع مربوطه استعلام لازم و به روز اخذ گردد.

۵- نظریه کارشناسی

با توجه به مراتب فوق و بر اساس موقعیت ملک، قدمت بنا، طبقه وقوع، کیفیت مصالح مصرفی و معماری داخلی، کاربری ملک، مشاعات و مشترکات ساختمان و با توجه به امتیازات و متعلقات (در حدود معاینات انجام شده و مدارک و مستندات ابرازی) و شرایط حاکم بر بازار ملک و با توجه به مندرجات این گزارش، بدون در نظر گرفتن هر گونه تعهدات، دیون و بدهی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و فارغ از اثبات اصالت اسناد ابرازی و صرف نظر از موانع احتمالی برای انتقال مالکیت قطعی و بدون معارض در دفتر اسناد رسمی و به صورت تخلیه، ارزش کل ملک مورد کارشناسی با پلاک ثبتی ۲۹۸۰۰ فرعی از ۷۲ اصلی قطعه یک تفکیکی ناحیه ۲ بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک سعادت آباد تهران با مشخصات ذکر شده، به نظر اینجانب به تقویم روز مبلغ ۴۷۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل چهل و هفت میلیارد و هشتصد میلیون تومان) ارزیابی و اعلام می شود.

باتقدیم احترام

کل ارزش کارشناسی

۴۷۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
به حروف چهارصد و هفتاد و هشت میلیارد ریال

تصاویر

اینجانب مجید صالحی سده کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

مجید صالحی سده



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۷

شماره: ۲۳۸۸۱۶

نسخه: ۴.۰۶

پیوست: ندارد

تصاویر



داخل واحد



نمای شمالی ساختمان



کروکی موقعیت ملک



نمای زیرزمین



اتاق خواب



نمای آشپزخانه

اینجانب مجید صالحی سده کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

مجید صالحی سده

م



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۷
شماره: ۲۳۸۸۱۶
نسخه: ۴.۰۶
پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر



نمای لابی ورودی همکف



نمای طبقه همکف

حق الزحمه کارشناسی

۳۹۶,۴۷۵,۰۰۰ ریال

به حروف سیصد و نود و شش میلیون و چهارصد و هفتاد و پنج هزار ریال



کد رهگیری:
۷۷۹۸۸۷۳۴۸۷۹۰

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب مجید صالحی سده کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۳ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

مجید صالحی سده

ص