

شماره: ۱۴۰۵/۲۰۰۱/ش م

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۲/۲۳

صفحه: ۵ از ۱۱



مهندس علیرضا خلیلی الموقی
کارشناس رسمی دادگستری - رشته راه و ساختمان و نقشه برداری

شماره پروانه: ۵۲۵۰

به نام خدا

سرکار خانم صادق نیا

مدیریت محترم صندوق سرمایه گذاری و مستغلات خانه آگاه

با سلام و احترام

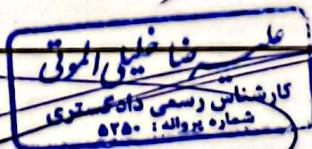
بازگشت به درخواست شماره ۱۳۲۵/ص/س/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۷ درخصوص ارزیابی ملک پلور نظریه کارشناسی بشرح ذیل تقدیم میگردد:

موضوع کارشناسی:

با توجه به مدارک و مستندات ابرازی 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 از ۵۳ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۳۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه صفر تفکیکی دارای سند مالکیت شماره ۶۳۰۵۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۸ بنام املاک و مستغلات خانه آگاه



تلفن: ۰۹۱۲۱۸۵۳۲۱۴

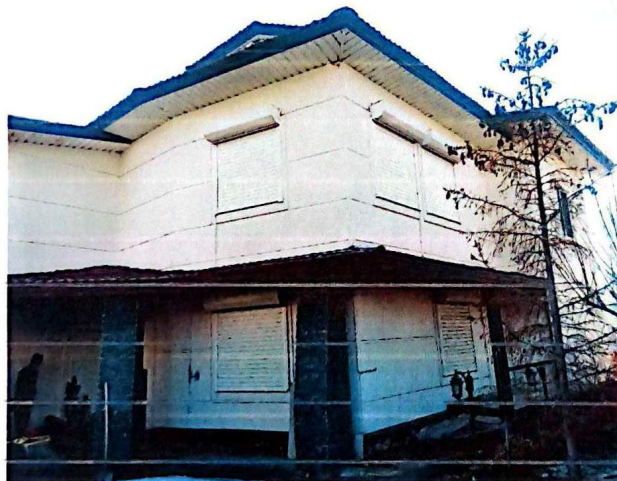


پست الکترونیک: khalilialamouti@yahoo.com



مذارک ابرازی:

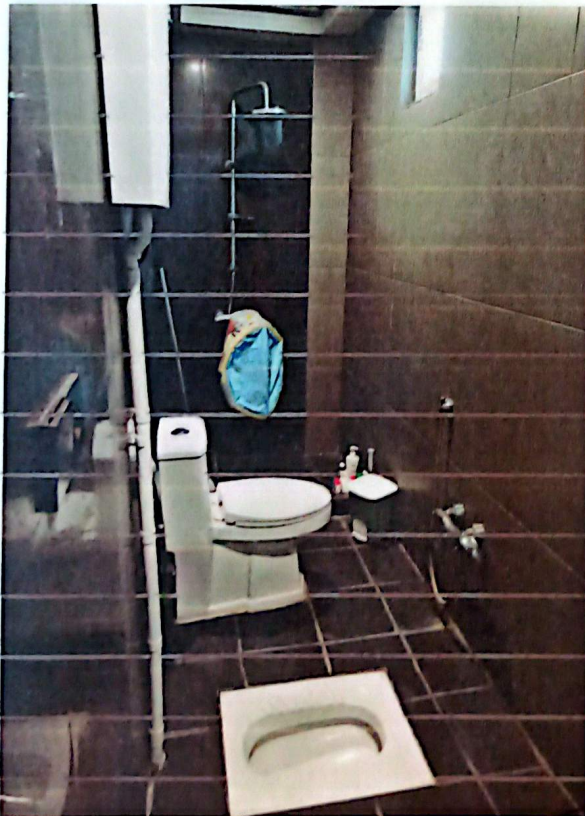
- ۱- تصویر سند تک برگ سبز رنگ به شماره چایی ۶۳۰۵۰۳ سریال الف ۱۴۰۴ درخصوص مالکیت طلق شش دانگ عرصه و اعیان زمین به مساحت ۷۱۸/۱۷ مترمربع با بنای احداثی، به پلاک ثبتی ۳۴۹۰ فرعی از ۵۳ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۳۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه صفر تفکیکی که در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۸ به نام املاک و مستغلات خانه آگاه با شناسه ملی ۱۴۰۱۳۲۳۴۲۰۱ 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- تصویر گواهی پایان ساخت به شماره ۵/۶/۰۲/۴۰۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۰ صادره از دهیاری پلور برای ۳۳۰ مترمربع بنای مسکونی در دو طبقه





حدود اربعه ملک:

شمالاً: در سه قسمت که قسمت دوم آن غربی است. اول دیوار است بطول ۱/۴۵ متر به کوچه موجود ، دوم درب و دیوار است بطول ۲/۳۲ متر به کوچه موجود، سوم دیوار است بطول ۲۰/۱۸ متر به کوچه موجود شرقاً: در سه قسمت که قسمت دوم آن شمالی است. اول دیوار است بطول ۲۷/۸۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی، دوم دیوار است بطول ۰/۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، سوم دیوار است بطول ۶/۳۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی جنوباً: در سه قسمت اول دیوار است بطول ۱۷/۹۲ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، دوم دیوار است بطول ۱۱/۳۴ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، سوم دیوار است بطول ۱/۰۸ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی غرباً: در سه قسمت اول دیوار است بطول ۸/۳۰ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، دوم دیوار است بطول ۱/۰۷ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی ، سوم دیوار است بطول ۱۳/۲۰ متر به شماره باقیمانده ۱۳۷ فرعی



علیرضا خلیلی الموقی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۲۵۰



وضعیت فعلی اعیانی:

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 نه ساله برخوردار است. گرمایش از طریق فن کویل و موتورخانه تأمین میگردد و شامل کلیه انشعابات 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 روشنایی 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.

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.



علیرضا خلیلی الموتی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۲۵۰



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، خلاف‌های 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 طریقت 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 ماه‌های اخیر از بابت سود و زیان احتمالی ناشی از نوسانات بازار مسئولیتی متوجه کارشناس نبوده و نمی‌باشد 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 بررسی‌های بعمل آمده و در نظر گرفتن موقعیت مکانی و زمانی 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 ۵۶۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل پنجاه و شش میلیارد تومان برآورد و اعلام میگردد.

با احترام
علیرضا خلیلی الموتی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۲۵۰