



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۱۲

شماره: ۱۳۱۶۷۸

نسخه: ۴۰۹

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی ملک مورد تعرفه صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه به پلاک ثبتی شماره ۳۴۶۷/۹۹۲۹

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۳/۸۰۷/۱۳۸۶۴۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۷، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس پالیزگیر

ریاست محترم کمیسیون توسعه خدمات حقوقی و قضایی مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه

موضوع: ارزیابی ششدانگ عرصه و اعیان ملک به پلاک ثبتی شماره ۹۹۲۹ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۴۰۳/ ۸۰۷/ ۱۳۸۶۴۹ مورخ ۱۴۰۳/ ۰۸ / ۰۷ مبنی بر ارزیابی پلاک ثبتی ۹۹۲۹ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی بنا به درخواست صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه، پس از مطالعه اسناد و مدارک پرونده، از داخل ملک مورد نظر در معیت نماینده صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه (آقای حسن موسی پور) و هیات کارشناسی بازدید بعمل آمد. پس از مطالعه مدارک ابرازی نظریه کارشناسی را به شرح ذیل به استحضار میرساند:

موقعیت ملک: یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در تهران، خیابان ولیعصر، نیش بلوار میرداماد، مجتمع مسکونی اسکان

مستندات ثبتی: باستناد سند مالکیت تک برگی به شماره سریال ۶۷۴۵۲۴ ب/ ۹۸ شش دانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان (وضعیت خاص طلق) به شماره ۹۹۲۹ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی قطعه ۳۳ تفکیکی بلوک آ (لاتین) مفروز و مجزی شده از ۱۱۴۴ فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۰۵/ ۱۸۰ مترمربع واقع در سمت شمال غربی طبقه ۱۱، بانضمام یک واحد پارکینگ قطعه ۵ تفکیکی به مساحت ۱۵ مترمربع واقع در زیرزمین سه، بانضمام یکباب انباری قطعه ۶ تفکیکی به مساحت ۴۷/۵ متر مربع واقع در زیرزمین سه با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن ثبت و صادر گردیده است.

مشخصات پایان کار: مجتمع مورد نظر دارای پایان کار به شماره نامه ۶۶۸۴ مورخ ۲۹ / ۰۵ / ۱۳۵۶ از شهرداری پایتخت میباشد.

اینجانبان فریدون آذری، مهدی شرح شریفی، مهدی محرابی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهدی محرابی

مهدی شرح شریفی

فریدون آذری



توصیف اجمالی : یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در سمت شمال غربی طبقه یازدهم بلوک A مجتمع مسکونی اسکان ، ساختمان مورد نظر شامل: ۲۳ طبقه مسکونی (هر طبقه ۴ واحدی) و طبقه همکف (لابی ، مدیریت و غیره) و ۵ طبقه زیرزمین (پارکینگ ها و انباری ها) می باشد . نمای ساختمان سیمانی ، دارای اسکلت بتنی با سقف دال بتنی و قدمتی حدود ۴۷ سال است . هر بلوک دارای دو دستگاه آسانسور نفر رو و یک دستگاه آسانسور باری و سیستم اعلام و اطفاء حریق می باشد ، دارای سیستم گرمایشی و سرمایشی چیلر مرکزی (فن کوئل) است . واحد مورد نظر دارای یک سالن ، ۳ اتاق خواب ، آشپزخانه بسته با سیستم کابینت برند گازور قدیمی ، سوئیت خدمه با سرویس ایرانی ، سرویس فرنگی در مجاورت ورودی ، سرویس فرنگی و حمام در مجاورت اتاقهای خواب و یکی از اتاقهای خواب نیز بصورت مستر میباشد. پنجره های داخل سالن آلومینیوم و داخل اتاقهای خواب دوجداره است. کف واحد سرامیک و دیوارها رنگ میباشد.

حدود رسیدگی و مسئولیت کارشناس:

گزارش کارشناسی ارائه شده، صرفاً براساس اسناد و مدارک پیوست یا مذکور در گزارش که جزء جدائی ناپذیر گزارش بوده و مدارک و مستندات ارائه شده توسط متقاضی کارشناسی تنظیم و تقدیم گردیده است. بدیهی است مسئولیت هرگونه مدرک و مستند جدیدی که در مفاد گزارش و محاسبات آن تاثیر گذار بوده و پس از تقدیم گزارش به آن مرجع محترم، از سوی طرفین ارائه گردد به عهده کارشناسان منتخب نمی باشد. همچنین مسئولیت هرگونه ادعائی دایر بر جعل، مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر و روگرافهای ابرازی از سوی طرفین پرونده با نسخ اصلی آنها یا اظهارات طرفین پرونده، متوجه ابراز کنندگان اسناد و مدارک و اظهار کنندگان بوده و در این خصوص مسئولیتی متوجه کارشناسان منتخب نمی باشد و در صورت ارائه مستندات جدید موثر در قضیه و صدور دستور قضایی، موضوع قابل بررسی مجدد می باشد.

ارزیابی با فرض اصالت وصحت اسناد و مدارک ابرازی ششدانگ طلق بلامعارض و بدون محدودیت نقل و انتقال رسمی و بدون بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و براساس قیمت منطقه و بررسی های کارشناسانه انجام شده است.

ارزیابی مذکور برای ملك معرفي شده به شرط آنكه مشخصات موجود ملك مورد نظر، مطابق مشخصات قيد شده در تصویر سوابق ارائه شده باشد، تعیین شده است (در غیر اینصورت بهای برآورد شده در گزارش فاقد اعتبار خواهد بود)

ارزیابی صرفاً محدود به قرار کارشناسی بوده و براساس اسناد و مدارک ارائه شده و پایانکار صادره برای ملك مورد نظر و ملاحظات مندرج در آن صورت گرفته است و در صورت هرگونه تغییرات در صورتمجلس تفکیکی و سند صادره نسبت به شرایط کارشناسی و مستندات و مدارک

اینجانبان فریدون آذری، مهدی شرح شریفی، مهدی محرابی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ در محیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تائید می نماییم.

مهدی محرابی

مهدی شرح شریفی

فریدون آذری



ابرازی، گزارش کارشناسی نیازمند بازنگری و بروزرسانی می باشد.

نظریه کارشناسی : با عنایت به مراتب فوق و وضع و موقعیت و مقدار مساحت عرصه و اعیان و نوع بنا و سایر عوامل موثر و صرفنظر از اصالت اسناد و اثبات هرگونه مالکیت و انتساب آن به هر شخص حقیقی و حقوقی و با درنظر گرفتن اینکه ملک فوق هیچ گونه بازداشتی و بدهی به بانکها و موسسات مالی و اعتباری و شهرداریها و اشخاص حقیقی و حقوقی نداشته باشد ارزش ششدانگ عرصه و اعیان به پلاک ثبتی شماره ۹۹۲۹/۳۴۶۷ بانضمام یک واحد پارکینگ و یکباب انباری واقع در طبقه زیرزمین ۳- به نظر ایجابان به مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۲۲۱ میلیارد ریال (معادل بیست و دو میلیارد و یکصد میلیون تومان) تعیین و اعلام میگردد .

با تقدیم احترام

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

مهدی شرح شریفی

فریدون آذری

مهدی محرابی

کل ارزش کارشناسی

۲۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف دویست و بیست و یک میلیارد ریال

تصاویر



ایجابان فریدون آذری، مهدی شرح شریفی، مهدی محرابی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ در محیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهدی محرابی

مهدی شرح شریفی

فریدون آذری

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۱۲

شماره: ۱۳۱۶۷۸

نسخه: ۴.۰۹

پیوست: ندارد

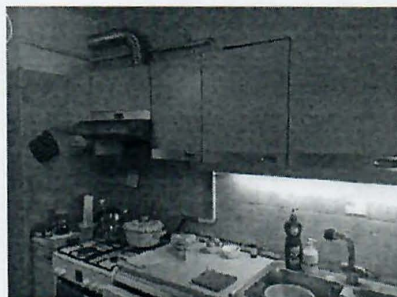
به نام خدا



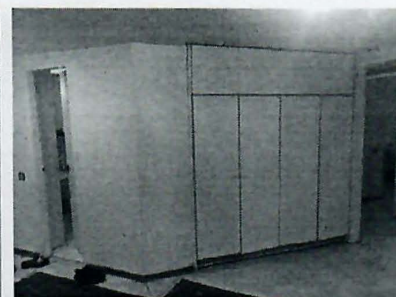
کروکی محل ملک

تصاویر

نمای داخلی واحد



نمای اصلی ساختمان



نمای آشپزخانه واحد

نمای داخلی واحد

نمای داخلی واحد



نمای پارکینگ واحد

۴۵۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال
به حروف چهارصد و پنجاه و شش میلیون ریال

حق الزحمه کارشناسی

اینجانبان فریدون آذری، مهدی شرح شریفی، مهدی محرابی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهدی محرابی

مهدی شرح شریفی

فریدون آذری

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۱۲

شماره: ۱۳۱۶۷۸

نسخه: ۴.۰۹

پیوست: ندارد

به نام خدا



کد رهگیری:
۱۳۵۸۰۴۷۳۱۴۷۷

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانبان فریدون آذری، مهدی شرح شریفی، مهدی محرابی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

مهدی محرابی

مهدی شرح شریفی

فریدون آذری