

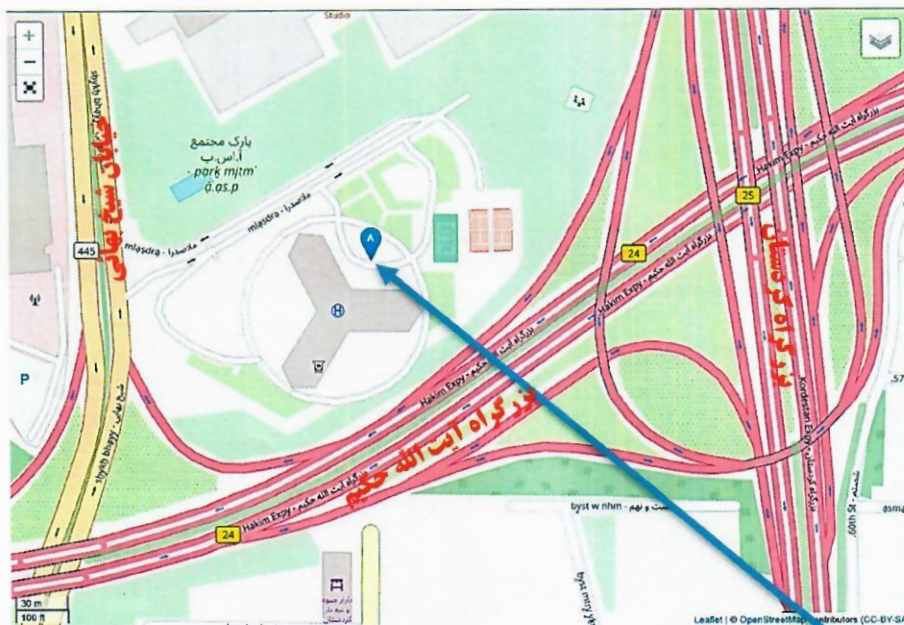


کانون کارشناسان رسمی دادگستری گزارش هیات کارشناسی

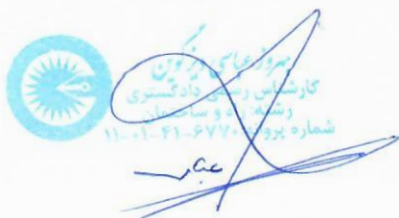
بسمه تعالی

ریاست محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران - جناب آقای دکتر تیموری
موضوع: ارزیابی عرصه و اعیان آپارتمان واقع در برج تهران به درخواست شرکت سبد گردان آگاه
با سلام و عرض احترام

بازگشت به ابلاغیه شماره ۰۴۲۱۰۳۰۴۰۰۲۴۰۳۳۳ مورخه ۱۴۰۴/۰۲/۱۷ سامانه ۲۰۲۰ و نامه شماره ۳۲۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۴ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران، موضوع ارزیابی ملک واقع در برج تهران موضوع نامه شماره ۶۷۵/ص/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۳ شرکت سبد گردان آگاه، واقع در: تهران- جنب شیخ بهائی جنوبی- جنب ساختمانهای آ.س.پ- برج بین المللی تهران- ملک به مختصات (۳۹۵۵۵۰۴ و ۵۳۶۰۹۳)، اینجانبان کارشناسان منتخب پس از ابلاغ قرار کارشناسی و در معیت و راهنمایی نماینده مالک ملک و نماینده متقاضی از محل مورد کارشناسی بازدید بعمل آورده و پس از معاینه فنی و بررسی های میدانی، گزارش کارشناسی به شرح ذیل تقدیم می گردد.



جانمایی کلی ملک مورد کارشناسی - پلاک ثبتی ۷۰/۳۷۴۲۲



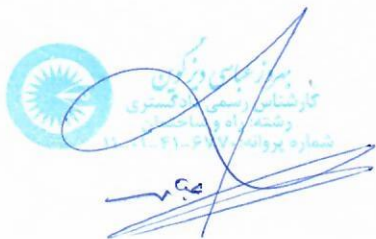


کانون کارشناسان رسمی دادگستری گزارش هیات کارشناسی

شرح مدارک و مستندات ابرازی:

۱- برابر یک برگ سند مالکیت ارائه شده، به شماره سریال (۱۱۲۲۷۵ ۱۴۰۲/ج)، تاریخ (۱۴۰۳/۰۴/۰۶) مربوط به مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره سی و هفت هزار و چهارصد و بیست و دو فرعی از هفتاد اصلی قطعه صد و هفتاد و پنج تفکیکی مفروز و مجزی شده از سی و نه هزار و نهصد و شصت و چهار فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۱۸۱/۹۵) صد و هشتاد و یک متر و نود و پنج دسیمترمربع و اقع در سمت جنوب شرقی طبقه سیزده به انضمام پارکینگ قطعه هفتصد و شصت و شش تفکیکی به مساحت (۱۲) دوازده مترمربع واقع در سمت مرکزی زیرزمین سه، به انضمام انباری قطعه پانصد و شصت و یک تفکیکی به مساحت (۱۱/۲) یازده متر و بیست دسیمتر مربع واقع در زیرزمین سه با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن با حدود و مشخصات ذکر شده در سند مالکیت. سابقه پلاک: عرصه ملک، طبق بخشنامه شماره ۵۱/۲۳۵۱۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۱ در راستای استاندارد سازی اسناد کاداستری پلاکهای ثبتی ۲۶۲۰ الی ۲۶۲۲ و ۲۲۵۸ الی ۲۲۶۱ و ۲۲۶۵ و ۲۲۶۶ و ۲۲۶۷ فرعی از ۷۰ اصلی به پلاک ثبتی ۳۹۹۶۴ فرعی از ۷۰ اصلی تغییر یافته است. سابقه پلاک مفروزی، طبق بخشنامه شماره ۵۱/۲۳۵۱۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۹ در راستای استاندارد سازی کاداستری پلاکهای ثبتی ۲۶۲۰ الی ۲۶۲۲ و ۲۲۵۸ الی ۲۲۶۱ و ۲۲۶۵ و ۲۲۶۶ و ۲۲۶۷ فرعی از ۷۰ اصلی به پلاک ثبتی ۳۹۹۶۴ فرعی از اصلی تغییر یافته است، که بر اساس انتقال قطعی شماره ۱۶۹۴۳۴ تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۵ شهر تهران استان تهران با شناسه یکتا ۱۴۰۳۲۰۳۰۱۰۵۶۰۱۲۴۴۳ به نام آقای رضا سقائی ثبت و سند مالکیت صادر گردیده است.

۲- تصویر گواهی پایان عملیات ساختمان به شماره ۶۲۰۷۸۳۰۲ مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۶ صادر شده توسط شهرداری منطقه ۶ تهران که مطابق پروانه صادر شده، ملک مورد کارشناسی دارای کد شناسایی ملک: ۱۵۴۴۸-۱-۰-۰-۰ با کاربری مسکونی می باشد. مساحت عرصه طبق سند ۴۸۷۷۱ مترمربع و مساحت زمین پس از اصلاحی ۲۹۴۳۰ مترمربع اعلام شده است. همچنین بنای احداث شده داخل عرصه ۲۰۷۸۴۹/۲۸ مترمربع با کاربری عمدتا مسکونی اعلام گردیده است.



محمد مهدی هرندی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱۰۰۰-۱۱



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۲۹

شماره: ۱-۱۰۱-ک/۴

پیوست: -

صفحه: ۳ از ۶



رضا امین الرعایا
محمد مهدی هرندی
بهرز عباسی دیزگوین

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش هیات کارشناسی

وضعیت موجود و مشخصات اعیانی:

بر اساس بازدید بعمل آمده ملاحظه گردید ملک مورد کارشناسی یک واحد آپارتمان مسکونی به مساحت (۱۸۱/۹۵) مترمربع (مندرج در سند مالکیت) به قدمت حدود ۱۷ سال ساخت واقع در طبقه سیزدهم جنوبشرقی (بال B) برج بین المللی تهران و با اسکلت بتنی می باشد. واحد مورد کارشناسی دارای پذیرایی و نشیمن، دو اتاق خواب، سرویس دستشویی ایرانی و فرنگی و حمام و دوش مستر و عمومی، آشپزخانه با کابینت چوبی، پوشش کف سالن و اتاق ها از پارکت و مابقی به صورت سرامیک، پنجره ها از نوع آلومینیومی دو جداره، دیوارها ترکیبی از نقاشی و کاغذ دیواری کلاسیک، سیستم گرمایش و سرمایش چیلر (هوا ساز)، دارای انشعابات برق اختصاصی و آب و گاز مشترک می باشد. پوشش کف راه پله ها از نوع سنگ و دیوارها از نوع سیمان سفید با نرده فلزی می باشد پارکینگ و انباری واحد در زیرزمین منفی ۳ واقع شده که پوشش کف آن از نوع سنگ و دیوار آن از نوع سیمان سفید است.

آپارتمان مزبور در برج بین المللی تهران واقع شده که مشتمل بر ۵۸۰ واحد می باشد که ۵۵۵ واحد آن مسکونی، ۲۳ واحد تجاری و ۲ واحد اداری می باشد. سطح مقطع برج به شکل ستاره ۳ پر با زوایای ۱۲۰ درجه می باشد که در ۳ بال A، B و C طراحی و ساخته شده است. این برج در زمینی به مساحت حدود ۲۹۵۰۰ مترمربع با زیربنای کل حدود ۲۰۸۰۰۰ مترمربع در ۵۶ طبقه احداث شده است. واحدهای مسکونی این برج شامل آپارتمان سوئیت، آپارتمان دوخوابه، آپارتمان سه خوابه، آپارتمان چهارخوابه و آپارتمان های پنت هاوس تریبلکس می باشد. برج دارای یک لابی عمومی و یک لابی خصوصی برای هر بال می باشد (جمعا ۶ لابی مبله شده). برج دارای سیستم کنترل هوشمند، دوربین های مدار بسته، سیستم اعلان و اطفاء حریق، سیستم آنتن مرکزی تلویزیون و ... می باشد. برج دارای امکانات رفاهی و ورزشی همانند سالن و زمین ورزش، سالن اجتماعات، آمفی تئاتر، استخر و سونا و جکوزی و ... می باشد.

برج دارای ۱۵ آسانسور مسافری و ۳ آسانسور باربر مجهز به سیستم هوشمند کنترل ترافیک آسانسور می باشد. این برج در سه بال مجزا که بال A به سمت شمال، بال B به سمت شرق و بال C به سمت غرب می باشند، ساخته شده که هر بال دید متفاوتی دارد. این برج در ضلع شمالی بزرگراه حکیم واقع شده که از غرب به خیابان شیخ بهایی جنوب و از شرق به بزرگراه کردستان محدود می شود.

رضا امین الرعایا
محمد مهدی هرندی
بهرز عباسی دیزگوین
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۴۷۴۰

محمد مهدی هرندی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۴۷۴۰

رضا امین الرعایا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰-۴۱-۴۷۴۰



کانون کارشناسان رسمی دادگستری گزارش هیات کارشناسی



حدود رسیدگی و کارشناسی:

رسیدگی انجام شده و نظریه ارائه شده بر اساس اظهارات و مدارک ابرازی، کارشناسی خواسته شده و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری می باشد و رسیدگی های انجام شده محدود به " مدارک و اطلاعات ارائه شده و درخواست کارشناسی " بوده و مسئولیت صحت اعتبار، اصالت، جامعیت مدارک و اطلاعات و جانمایی محل به عهده ارائه دهندگان میباشد. بدیهی است چنانچه پس از ارائه این گزارش، مدارک و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود، به نحوی که در نتیجه گیری حاصله موثر واقع گردد. مسئولیتی متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادر نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این حدود میباشد و گزارش کارشناسی فقط از باب ارزیابی آپارتمان مورد

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۶۷۷-۱۱-۱۰۱-۱۱
محمد مهدی هرندی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۶۷۷-۱۱-۱۰۱-۱۱
رضا امین الرعایا

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۶۷۷-۱۱-۱۰۱-۱۱
بهروز عباسی دیزگوین



کانون کارشناسان رسمی دادگستری گزارش هیات کارشناسی

کارشناسی به درخواست شرکت سبد گردان آگاه و در شرایطی که واحد قابل بهره برداری بوده و فاقد ریشه بنیادی و یا ستادی باشد، معتبر می‌باشد. قیمت تعیین شده در این گزارش بر اساس شرایط حاکم بر بازار ملک و اوضاع اقتصادی کشور و ویژگی های خاص این پلاک ثبتی اعلام گردیده است.

نظریه کارشناسی پلاک ثبتی ۷۰/۳۷۴۲۲:

با عنایت به موارد موصوف در فوق و بررسیهای به عمل آمده آپارتمان مورد کارشناسی از نظر نوع کاربری (مسکونی)، متراژ، محل وقوع، موقعیت بنا، کیفیت بنا و قدمت آن، عوامل و شرایط موثر در موضوع فارغ از مسائل حقوقی، ثبتی و بدون لحاظ هرگونه دیون و تعهدات (فاقد بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی همانند بانکها و موسسات مالی و اعتباری و سایر دستگاههای دولتی و غیردولتی و شهرداری و دارایی و نهادهای) و در صورت صحت مدارک ابرازی، نداشتن معارض و منعی برای انتقال رسمی در دفترخانه اسناد رسمی نباشد، در شرایط زمانی و مکانی حاضر، ارزش شش‌دانگ آپارتمان به پلاک ثبتی ۷۰/۳۷۴۲۲ شامل عرصه و اعیان به انضمام انشعابات و در صورت تخلیه، برابر با ۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (پانصد و چهل میلیارد) ریال معادل پنجاه و چهار میلیارد تومان ارزیابی و اعلام نظر میگردد

با تقدیم احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

بهروز عباسی دیزگوین

محمد مهدی هرنندی

رضا امین الرعایا

بهروز عباسی دیزگوین
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۷-۴۱-۱۱-۰۰۰

محمد مهدی هرنندی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۷-۴۱-۱۱-۰۰۰

رضا امین الرعایا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۷-۴۱-۱۱-۰۰۰