



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

گزارش ارزیابی چهار واحد ساختمان محله داوودیه تهران

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۵۲۷/۱۹۸۸۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۸، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

جناب آقای دکتر پالیزگر

ریاست محترم مرکز کارشناسان رسمی استان تهران

با سلام و احترام

بازگشت به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۵۲۷/۱۹۸۸۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۷ در خصوص درخواست شماره ۱۰۲۸/ص/س/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۴ از سوی صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه مبنی بر ارزیابی چهار واحد از ساختمان به نشانی تهران، داوودیه، خ حصار جنوبی به پلاک‌های ثبتی ۲۹۶۶۳ و ۲۹۶۶۴ و ۲۹۶۶۵ و ۲۹۶۶۶ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به استحضار می‌رساند، اینجانب کارشناس منتخب در مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ با حضور نماینده متقاضی، آقای حسن پور از ساختمان و آپارتمانهای مورد نظر بازدید به عمل آوردند که نتیجه بازدید، بررسی، برآورد و ارزیابی انجام شده را به شرح ذیل به استحضار حضرتعالی میرساند:

الف) مشخصات ثبتی و شهرسازی

۱- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۳ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه یک:

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و شصت و شصت و سه فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلهک تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه یک، بانضمام انباری مسکونی قطعه چهار تفکیکی به مساحت (۷/۷۸) هفت متر و هفتاد و هشت دسیمتر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن. (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۳۴ و ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۱ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است.

۲- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۴ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه ۲:

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می‌نمایم.

داود حدادی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و چهار فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه دو تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلعه تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه دو ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت (۱۱/۲۵) یازده متر و بیست و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت غربی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه سه تفکیکی به مساحت (۸/۰۲) هشت متر و دو دسیمتر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین یک ، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن . (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۱۷ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۳ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است .

۳- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۵ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه ۳ :

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و پنج فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه سه تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلعه تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه سه ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه سه تفکیکی به مساحت (۱۲/۵۰) دوازده متر و پنجاه دسیمتر مربع واقع در سمت شرقی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه یک تفکیکی به مساحت (۲۱/۴۲) بیست و یک متر و چهار و دو دسیمتر مربع واقع در سمت شمال غربی زیرزمین یک ، یک با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن . (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۴۷ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۴ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است .

۴- پلاک ثبتی ۲۹۶۶۶ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی قطعه ۴ :

عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره بیست و نه هزار و ششصد و شصت و شش فرعی از سه هزار و صد و چهار اصلی قطعه چهار تفکیکی مفروز و مجزی شده از سه هزار و سیصد و سی و سه فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک قلعه تهران استان تهران به مساحت (۹۸/۹۱) نود و هشت متر و نود و یک دسیمتر مربع واقع در طبقه چهار ، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه دو تفکیکی به مساحت (۱۱/۲۵) یازده متر و بیست و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت مرکزی همکف ، بانضمام انباری مسکونی قطعه دو تفکیکی به مساحت (۱۷/۴۵) هفده متر و چهار و پنج دسیمتر مربع واقع در سمت شمال شرقی زیرزمین یک ، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن . (حدود اربعه آپارتمان در مدارک پیوست) لازم به ذکر است که سند مورد نظر با شماره اصلی ۳۷۹۰۴۶ ه ۱۴۰۰ و کد پستی ۱۵۴۸۶۳۵۱۱۵ طی انتقال قطعی شماره ۴۰۴۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲۶ شهر تهران استان تهران به نام شرکت پارتاک صنعت آذرخش به ثبت رسیده است .

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

ب - مشاهدات میدانی :

با توجه به تصویر گواهی پایانکار ساختمانی شماره ۳۲۰۸۶۷۳۵ به تاریخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۶ صادره از سوی شهرداری منطقه سه تهران (این گواهی بر اساس گواهی پایانکار شماره ۶۸۳۳۶ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۸ صادر شده است) ، ساختمان فوق الذکر در عرصه ای دو کله (با دو گذر شمالی و جنوبی) با مساحتی برابر ۱۳۹/۲۰ متر مربع (پس از اصلاحی) با اسکلتی فلزی در ۶ طبقه شامل : یک طبقه زیرزمین شامل : انبار مسکونی ، سرویس بهداشتی و فضای بازی بچه ها ، یک طبقه همکف شامل : لابی ورودی و پارکینگ و چهار طبقه مسکونی بصورت تک واحدی با زیربنای کلی برابر ۷۳۷/۷۶ متر مربع و زیربنای مفیدی برابر ۳۹۷/۶۴ متر مربع و کاربری مسکونی بنا شده است . این ساختمان با قدمتی حدود یازده سال دارای نمای شمالی و جنوبی از سنگ و آجر نما ، یک دستگاه آسانسور ۵ نفره با کابین استیل و درب اتومات ، پنجره های UPVC با شیشه های دوجداره و سیستم اعلان حریق ، سیستم دوربین مداربسته در مشاعات ، آیفون تصویری و درب پارکینگ کرکره ای برقی میباشد . کف پارکینگ و راه پله ها سنگ شده و همچنین دیوارهای مربوطه آنها نیز تا ارتفاع سقف سنگ شده و راه پله نیز دارای نرده های فلزی میباشد . در ضمن واحدهای مورد اشاره هر کدام دارای انشعاب برق و گاز مجزی و انشعاب آب شهری مشترک میباشد .

ج - مشخصات عمومی و مشاهدات انجام شده ی واحدهای مورد ارزیابی :

واحدهای مورد نظر هر کدام دارای دو اتاق ، یک سرویس بهداشتی عمومی ایرانی و یک سرویس بهداشتی حمام و توالت فرنگی ، آشپزخانه اوپن با کابینتهای MDF ، درب ورودی ضد سرقت ، دربهای داخلی از چوب و آیفون تصویری بوده و کف واحدها نیز با سنگ فرش شده است . در ضمن هر واحد نیز دارای یک فضای انباری داخلی بوده که پکیج دیواری نیز داخل آن نصب شده است . سیستم سرمایشی واحدها داکت اسپیلت سقفی و سیستم گرمایشی آنها نیز با پکیج دیواری و داکتهای سقفی تامین میگردد . لازم به ذکر است که در زمان بازدید واحدهای مربوطه در حال تخلیه اسباب و اثاثیه ی خود بودند .

د - حدود رسیدگی :

این نظریه کارشناسی بر اساس مدارک و مستندات ارائه شده توسط متقاضی تهیه گردیده است و مسؤولیت صحت ، اعتبار و اصالت مدارک و مستندات بر عهده ارائه دهنده آنها میباشد . همچنین با توجه به محدودیت صلاحیت کارشناس ، مسؤولیتی ناشی از هرگونه جعل ، مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر و مدارک ابرازی با نسخ اصلی آنها ، متوجه کارشناس نمیباشد . چنانچه اسناد و مدارکی مغایر با اسناد ابرازی فعلی ارائه گردد ، این گزارش با نظر مرکز کارشناسان رسمی قابل بازبینی خواهد بود .

ه - نظریه کارشناسی :

با عنایت به شرح فوق و با در نظر داشتن موقعیت مکانی ، دسترسی ها ، مشخصات ، نوع و کیفیت مصالح به کار رفته ، کیفیت اجرا ، کاربری مسکونی واحدها ، انشعابات ، و همچنین سایر عوامل موثر در امر کارشناسی و ارزیابی و بدون در نظر داشتن هر گونه بدهی به اشخاص ثالث حقیقی و یا حقوقی و با فرض عدم وجود هر گونه منعی جهت انتقال اسناد در دفاتر رسمی و به صورت تخلیه ، ارزش

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

ششدانگ عرصه و اعیان واحد های فوق الذکر با مشخصات ارائه شده ی فوق (طبق اسناد و مدارک ارائه شده) به شرح ذیل برآورد ، ارزیابی و اعلام میگردد :

۱_ قطعه یک با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۳ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و بیست و پنج میلیارد ریال معادل دوازده میلیارد و پانصد میلیون تومان .

۲_ قطعه دو با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۴ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و چهل و دو میلیارد ریال معادل چهارده میلیارد و دویست میلیون تومان .

۳_ قطعه سه با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۵ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و چهل و شش میلیارد ریال معادل چهارده میلیارد و ششصد میلیون تومان .

۴_ قطعه چهار با پلاک ثبتی ۲۹۶۶۶ فرعی از ۳۱۰۴ اصلی به مبلغ یکصد و چهل و هشت میلیارد ریال معادل چهارده میلیارد و هشتصد میلیون تومان .

با کمال احترام

کل ارزش کارشناسی

۵۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف پانصد و شصت و یک میلیارد ریال

تصاویر

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

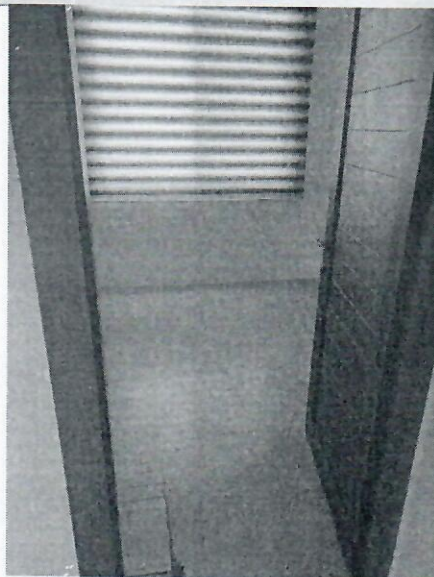
نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



تصاویر



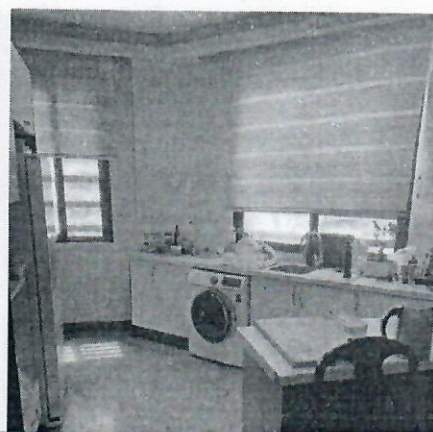
اتاق



راه پله



نمای شمالی



اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سید علی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



نمای جنوبی



ورودی واحد



آشپزخانه



نمای شمالی



سالن



سالن

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

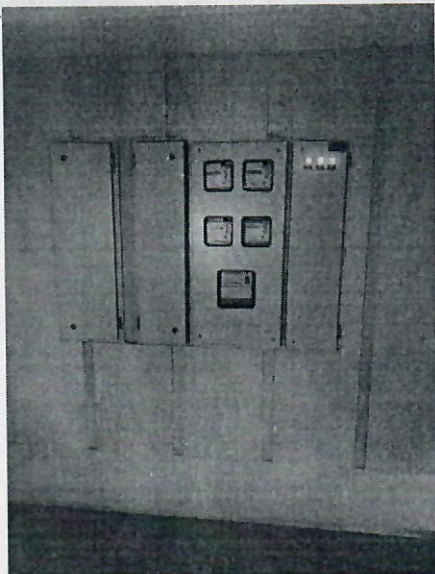
پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر



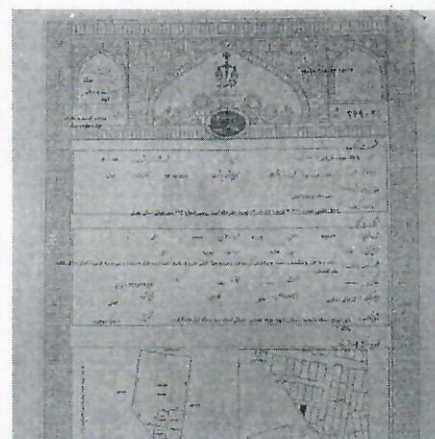
پکیج دیواری داخل واحد



تابلوی برق ساختمان



کابین آسانسور



اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



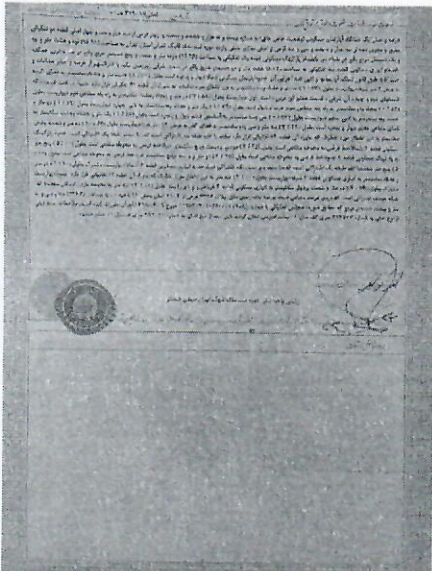
سند واحد



درب پارکینگ



کنتورهای گاز



سند واحد



سند واحد



سند واحد

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سید



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

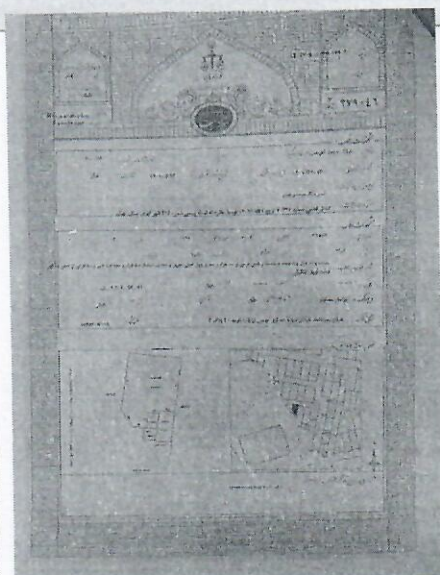
شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲.۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

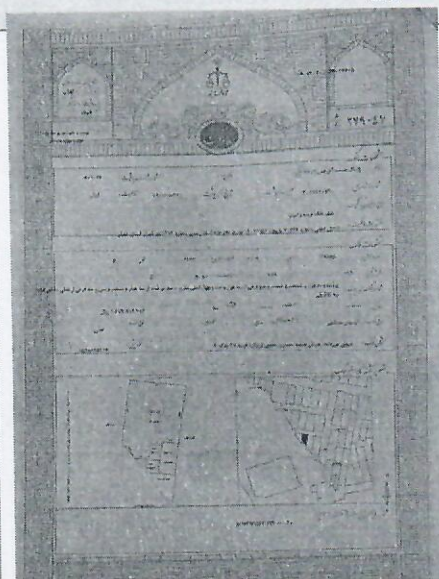
تصاویر



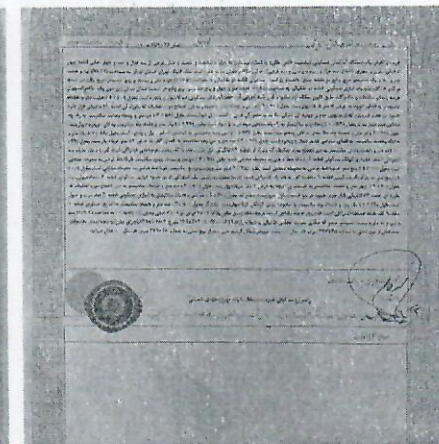
سند واحد



سند واحد



سند واحد



اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی

سند



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۹۵۳۴۲

نسخه: ۲،۱۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

		
پایانکار ساختمان	پایانکار ساختمان	سند واحد

حق الزحمه کارشناسی	۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به حروف چهارصد و سی میلیون ریال
--------------------	---

 کد رهگیری: ۳۸۱۹۵۲۹۰۶۲۰۲	جهت استعلام اصالت مندرجات گزارش کارشناسی بارکد مقابل را اسکن کنید. راهنمای استعلام: https://org.1515.ir/report-inquiry درگاه ملی کارشناسی رسمی
---	---

اینجانب داود حدادی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

داود حدادی