



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

امیرعلی رضازاده

سیدسعید رضوی

جمیل روحانی بهرستاقی

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۸

پیوست: ۸ صفحه

صفحه: ۲/۱۱

به نام خدا

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری

با سلام و احترام، عطف به نامه شماره ۳۰۷۶۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱ موضوع درخواست مدیرعامل محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه به شماره ۲۷۷۵/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۹/۱۷ مبنی بر ارزیابی چهار واحد آپارتمان ۹۷ متری در تهران - صادقیه شمالی، به استحضار می رساند که پیرو اخذ مدارک از نماینده صندوق مزبور و بررسی های لازم و طبق هماهنگی های به عمل آمده در مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۴ در معیت آقای حسن موسی پور نماینده محترم صندوق مزبور از آپارتمان های مورد نظر به آدرس فوق الذکر، بازدید به عمل آمد که نتیجه امر و نظریه کارشناسی به شرح ذیل به استحضار می رسد:

الف - مدارک و مستندات:

مدارک و مستندات مورد استناد در این گزارش عبارتند از: نامه شماره ۲۷۷۵/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱ مدیریت شرکت سیدگردان آگاه و کپی اسناد مالکیت تک برگ به شماره های ۴۱۳۰۰۲/ب/۱۴۰۲ و ۱۲۸۱۵/ب/۱۴۰۲ الی ۱۲۸۱۹/ب/۱۴۰۲ و پایانکار شماره ۲۲۱۷۹۳۳۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۴ شهرداری منطقه ۲ تهران و سند تقسیم نامه شماره ۷۹۱۵۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۰ دفتر اسناد رسمی ۴۵۳ تهران.

ب - مشخصات ثبتی:

مشخصات ثبتی املاک مورد بازدید بر اساس کپی مدارک ابرازی به شرح ذیل می باشند:
ب ۱- ملک به پلاک ثبتی ۷۸۵۰۸ فرعی از ۱۲۶ اصلی مفروز و مجزی شده از ۸۱۰ فرعی از اصلی مذکور بخش ثبتی یازدهم حوزه ثبت ملک کن تهران قطعه ۱ تفکیکی دارای سند مالکیت به شماره ۱۲۸۱۵/ب/۱۴۰۲ که در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۱۰ ثبت و شش دانگ آن به نام آقای محمد داوری فرزند ناصر صادر گردیده است.



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

امیرعلی رضازاده

سیدسعید رضوی

جمیل روحانی بهرستاقی

ب ۲- ملک به پلاک ثبتی ۷۸۵۰۹ فرعی از ۱۲۶ اصلی مفروز و مجزی شده از ۸۱۰ فرعی از اصلی مذکور بخش ثبتی یازدهم حوزه ثبت ملک کن تهران قطعه ۲ تفکیکی دارای سند مالکیت به شماره ۱۲۸۱۶/ب/۱۴۰۲ که در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۱۰ ثبت و شش دانگ آن به نام آقای محمد داوری فرزند ناصر صادر گردیده است.

ب ۳- ملک به پلاک ثبتی ۷۸۵۱۰ فرعی از ۱۲۶ اصلی مفروز و مجزی شده از ۸۱۰ فرعی از اصلی مذکور بخش ثبتی یازدهم حوزه ثبت ملک کن تهران قطعه ۳ تفکیکی دارای سند مالکیت به شماره ۱۲۸۱۷/ب/۱۴۰۲ که در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۱۰ ثبت و شش دانگ آن به نام آقای محمد داوری فرزند ناصر صادر گردیده است.

ب ۴- ملک به پلاک ثبتی ۷۸۵۱۱ فرعی از ۱۲۶ اصلی مفروز و مجزی شده از ۸۱۰ فرعی از اصلی مذکور بخش ثبتی یازدهم حوزه ثبت ملک کن تهران قطعه ۴ تفکیکی دارای اسناد مالکیت به شماره های ۱۲۸۱۸/ب/۱۴۰۲ و ۴۱۳۰۰۲/ب/۱۴۰۲ و ۱۲۸۱۹/ب/۱۴۰۲ که همگی در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۱۰ ثبت و هرکدام به میزان دو دانگ مشاع از شش دانگ این پلاک ثبتی به ترتیب به نام آقای محمد داوری فرزند ناصر و آقای محمد حسین نوروزی فرزند مختار و آقای سید حسن حکیمی فرزند سید رضا صادر گردیده است.

ج - مشخصات فنی :

املاک مورد بازدید چهار واحد آپارتمان به شماره قطعات تفکیکی ۱ الی ۴، هریک به مساحت ۹۷ متر مربع که ۳/۷۸ متر مربع آن بالکن است، در طبقات اول تا چهارم ساختمانی چهار طبقه تک واحدی مسکونی بر روی یک طبقه همکف (جمعاً ۵ طبقه) واقع گردیده اند. ساختمان دارای اسکلت بتنی و سقف تیرچه یونولیت و نمای سنگ و پنجره های یو پی وی سی مشکی رنگ می باشد و دارای آسانسور است. کف حیاط موزائیک و دیوارها سنگ کار شده است و طبقه همکف شامل پارکینگها و انبارها و تاسیسات مخزن آب و پمپهای آتشنشانی همگی دارای کف و دیوارهای سنگ و راه پله و دیوارهای راه پله (بجز یک متر بالای خرپشته) و پشت بام و خرپشته و دست انداز همگی سنگ کار



جمیل روحانی بهرستاقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۲-۴۱-۱۱-۰۰۰



سیدسعید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۱۳۳-۴۱-۱۱-۰۰۱



امیرعلی رضازاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۵۰۰-۴۱-۱۱-۰۰۰



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

امیرعلی رضازاده

سیدسعید رضوی

جمیل روحانی بهرستاقی

شده است . کلیه آپارتمان ها دارای مشخصات فنی کاملاً مشابه بوده و هریک دارای دو اتاق خواب و هال و پذیرایی و آشپزخانه اوپن با کابینتهای ام دی اف و سرویس بهداشتی و حمام جداگانه و بالکن می باشند . کف هال و پذیرایی و اتاق خوابها لمینیت و آشپزخانه و سرویس ها سرامیک و کاشی شده اند. دیوارها گچ شده و با ترکیبی از رنگ و کاغذ دیواری پوشش شده است و سقف ها دارای ابزار گچی میباشد . سیستم سرمایش داکت اسپلیت و گرمایش شوفاژ با پکیج گازی تعبیه شده است . هر واحد دارای برق و گاز مستقل و آب مشترک بوده و دارای یک واحد پارکینگ و یک باب انباری در همکف می باشند. طبقه اول به نورگیر راه دارد .

این ساختمان دارای گواهی پایان کار ساختمان به شماره ۲۲۱۷۹۳۳۴ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۴ از شهرداری منطقه ۲ تهران می باشند و در عرصه ای به مساحت ۱۷۱ متر مربع به پلاک ثبتی ۸۱۰ فرعی از ۱۲۶ اصلی در پهنه R122 احداث گردیده اند.

د - حدود رسیدگی :

نظر به اینکه گزارش حاضر بر اساس اطلاعات و مستندات ارائه شده فوق الذکر تهیه گردیده، لذا مسئولیت هرگونه کسری مدارک که بر نتیجه گزارش موثر باشد، به عهده ارائه دهندگان می باشد و چنانچه پس از تحریر این گزارش مدارک و مستندات و اطلاعاتی متکی بر اسناد قابل قبولی ارائه گردد که در ماهیت گزارش موثر واقع شود، مسئولیتی متوجه کارشناسان نبوده و قابل رسیدگی و ارائه گزارش جدید خواهد بود. همچنین مسئولیت ناشی از هرگونه ادعای جعل یا مخدوش بودن یا نابرابری تصاویر و مدارک ابرازی با نسخ اصلی، انکار و یا تردید به دلایل یا اسناد ارائه شده، متوجه ارائه دهنده اسناد و مدارک می باشد.

بدین لحاظ هرگونه اقدام حقوقی و نقل و انتقال مستلزم ارائه اصل مدارک و اسناد مالکیت و استعلام از مراجع ذیربط می باشد.



جمیل روحانی بهرستاقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۱۱-۰۰



سیدسعید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۳۲۰-۴۱-۱۱-۰۱



امیرعلی رضازاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۱۱-۰۰-۹۱

شماره: ۶۸۱

بسمه تعالی

گزارش هیئت کارشناسان

رسمی دادگستری

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۸



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

امیرعلی رضازاده

سیدسعید رضوی

جمیل روحانی بهرستاقی

پیوست: ۱۸ برگه

صفحه: ۴ از ۴

ه - نظریه کارشناسی :

با توجه به مشخصات فوق و قیمت عرف محل و به لحاظ جمیع جهات موثره و با فرض عدم وجود هرگونه منع شرعی و قانونی جهت انتقال این املاک در دفاتر رسمی کشور، قیمت آپارتمان های مورد نظر به شرح ذیل اعلام می گردد:

ه-۱- آپارتمان قطعه اول تفکیکی به مساحت ۹۷ متر مربع واقع در طبقه اول به پلاک ثبتی ۱۲۶/۷۸۵۰۸ با احتساب پارکینگ و انباری جمعاً معادل یکصد و پنجاه و پنج میلیارد ریال (۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) برآورد و ارزیابی می گردد.

ه-۲- آپارتمان قطعه دوم تفکیکی به مساحت ۹۷ متر مربع واقع در طبقه دوم به پلاک ثبتی ۱۲۶/۷۸۵۰۹ با احتساب پارکینگ و انباری جمعاً معادل یکصد و شصت میلیارد ریال (۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) برآورد و ارزیابی می گردد.

ه-۳- آپارتمان قطعه سوم تفکیکی به مساحت ۹۷ متر مربع واقع در طبقه سوم به پلاک ثبتی ۱۲۶/۷۸۵۰۱ با احتساب پارکینگ و انباری جمعاً معادل یکصد و شصت و پنج میلیارد ریال (۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) برآورد و ارزیابی می گردد.

ه-۴- آپارتمان قطعه چهارم تفکیکی به مساحت ۹۷ متر مربع واقع در طبقه چهارم به پلاک ثبتی ۱۲۶/۷۸۵۱۱ با احتساب پارکینگ و انباری جمعاً معادل یکصد و هفتاد میلیارد ریال (۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) برآورد و ارزیابی می گردد.

لذا مجموع قیمت چهار واحد آپارتمان ارزیابی شده کلاً معادل ششصد و پنجاه میلیارد ریال (۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) برآورد و ارزیابی می گردد.

با احترام :

جمیل روحانی بهرستاقی

سید سعید رضوی

امیرعلی رضازاده



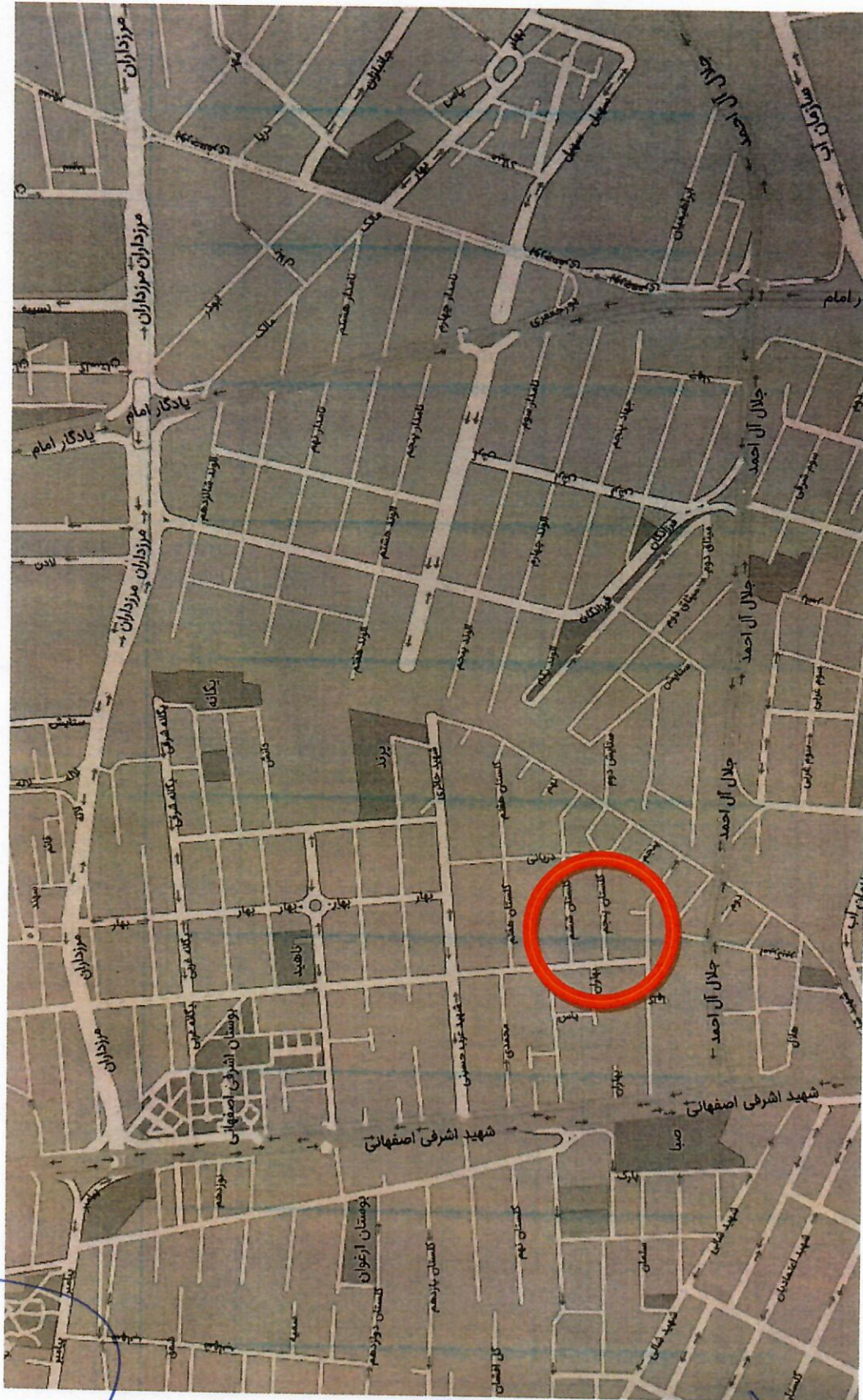
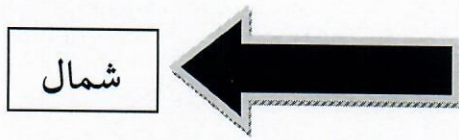
جمیل روحانی بهرستاقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۱۱-۰۰۰۰۰۰۰۰



سید سعید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۱۳۲-۴۱-۱۱-۰۰۰۰۰۰۰۰



امیرعلی رضازاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۱۳۲-۴۱-۱۱-۰۰۰۰۰۰۰۰



موقعیت ملک در منطقه

بمیل روحانی بمرتقای
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۱۱-۰۰۰

سید سعید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۱۳۲-۴۱-۱۱-۰۰۱

امیرعلی رضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۱۳۲-۴۱-۱۱-۰۰۱



نمای ساختمان از خیابان گلستان پنجم



میل روحانی بهرستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۲۸۰۳-۱۱-۰۰۰



سیندر رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۶۱۳۲-۱۱-۰۰۱



امیرعلی رضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۴۵۰۸-۱۱-۰۰۰



پارکینگ



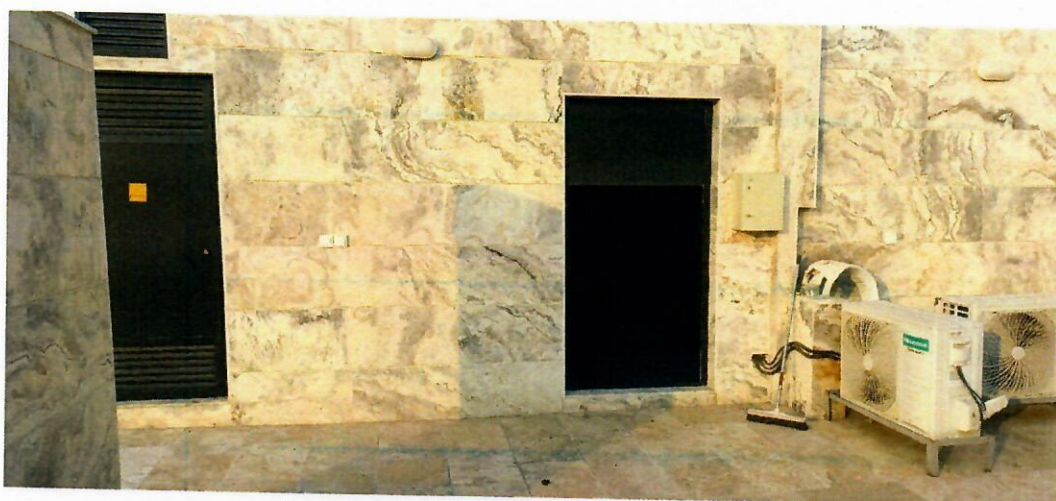
درب انباری



حیات



پشت بام



خرپشته و اتاق آسانسور



پشت بام



مجموعه روحانی بهرستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۱۱۰۰۰



سید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۱۱۰۰۰



مجموعه روحانی بهرستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۱۱۰۰۰



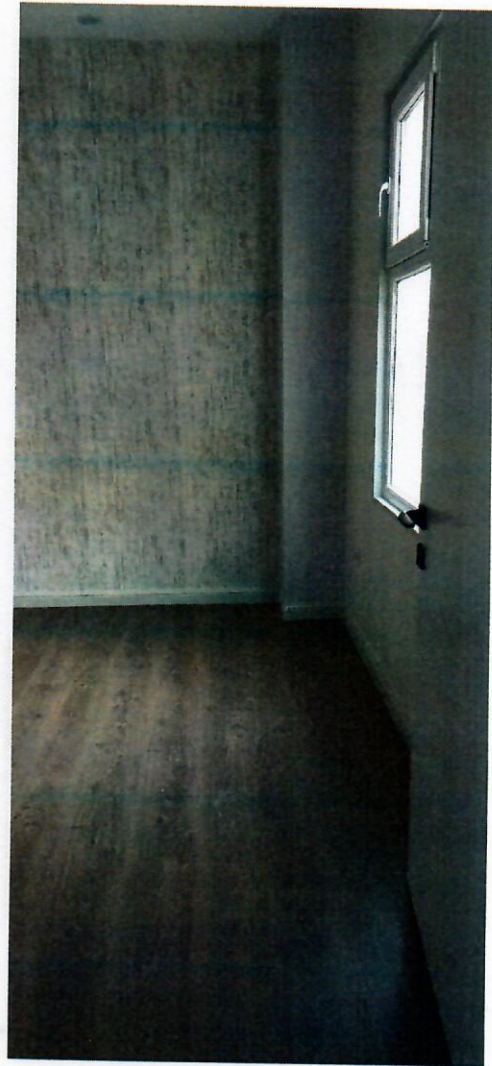
نمای داخلی آپارتمان

۲


جمیل روحانی بهرستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۰۰-۱۱


سید سعید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۱۴۱۲۲۳


امیرعلی رضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۱۴۱۲۲۳



نمای داخلی اتاق خوابها



سید سعید رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۴۱-۲۸۰۳



جیل روحانی برستانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۸۰۳



امیرعلی رضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۱-۴۶۰۵

۶۸۸ ۵/۶



راه پله

پاسیو

مبیل روحانی بهر شاقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۰۳-۴۱-۱۱-۰۰۰-۱۱

سید محسن رضوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۸۰۳

امیرعلی رضا زاده
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۳۶۰۵-۱۱-۰۰۰-۱۱