



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲۰۰۲

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی یک واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع نگین نور شهر نور

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۴/۷۰۷/۲۱۰۷۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۹، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

معاونت محترم مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه

موضوع: نظریه ارزیابی و تعیین اجاره بها یک واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع نگین نور (وظیفه ۲۱۰۷۰۴،۲)

با سلام و احترام، پیرو نامه شماره ۴۰۴/۷۰۷/۲۱۰۷۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۷/۰۹ مرکز کارشناسان، موضوع درخواست صندوق سرمایه گذاری املاک و صنعت خانه آگاه بشماره ۱۴۰۴، ص، ۱۸۸۶۳ مورخ ۱۴۰۴/۷/۰۱ مبنی بر ارزیابی و تعیین اجاره بها واحد مسکونی در مجتمع نگین نور شهر نور، پس از اطلاع از موضوع به موقعیت ملک به ادرس: نور، مراجعه نموده پس از بازدید و معاینه واحد بررسی و کنترلهای لازم، نظریه ارزیابی بشرح ذیل درج میگردد:

شرح و توصیف:

-تصویر سند تک برگ مالکیت بشماره سریال ب-۱۴۰۴-۴۰۶۳۶۴ پلاک ثبتی ۱۲۲۳۲ فرعی از ۴ اصلی مفروز از ۱۲۰۳۷ قطعه ۱۳ تفکیکی ششدانگ عرصه و اعیان آپارتمان مسکونی واقع در طبقه سوم شمال غربی بمساحت ۸۲،۵۴ مترمربع که در تاریخ ۱۴۰۴/۷/۰۱ بنام مالک: رضا سقائی ثبت و صادر گردیده است طبق مندرجات ظهر سند دارای پارکینگ قطعه ۱۳ تفکیکی بمساحت ۱۲،۰۷ مترمربع واقع در همکف به انضمام انباری قطعه ۱۱ به مساحت ۸،۱۳ متر مربع واقع در زیر زمین، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و ابیین نامه اجرایی آن

حدود سند مالکیت از لحاظ محل و موقعیت مکانی درعالم واقعیت مطابقت دارد بلوک A قطعه اول ساحلی وبصورت ۵ طبقه با اسکلت بتنی و ۱۰ واحد مسکونی (هر طبقه دو واحد) بنا گردیده است که دارای پروانه ساختمانی در سال ۸۱ و پایانکار ساختمانی بشماره ۱۳۱۲۳ مورخ ۹۰/۸/۲۵ میباشد واحد مورد ارزیابی در طبقه سوم شمال غربی واقع گردیده و دارای مشخصاتی بشرح: سالن، آشپزخانه، سرویس بهداشتی و در نیم طبقه دارای دو خواب و حمام میباشد کفها سرامیک، زیر سقف پانل پی وی سی، پنجره ها پی وی سی از شیشه دوجداره، دارای تراس رو به دریا و چشم انداز ساحل میباشد فضای پارکینگها بصورت روباز در محوطه و در نقشه پیوست قرار دارد. سیستم گرمایشی یک شومینه در سالن و اسپیلیت و سیستم سرمایشی اسپیلیت میباشد واحد دارای پکیج دیواری میباشد

مجتمع نگین دارای ورودی و نگهبانی در فضایی در حدود ۱۷۰۰۰ متر مربع عرصه و دارای فضای سبز و خیابان بندی داخلی میباشد

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲،۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

ملک دارای امتیاز آب برق و گاز بوده و در تصرف مالک می باشد

نظریه نهایی :

با عنایت بشرح یادشده و در نظر گرفتن موقعیت مکانی و زمانی ، قدرالسهم عرصه و مساحت اعیانی ، قدمت بنا و کیفیت مصالح بکار رفته ، موقعیت استقرار در طبقه و مشرف به ساحل دریا ، مشاعات انشعابات و سایر عوامل موثر در موضوع و بدون لحاظ هرگونه دیون مالی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی ، ارزش شش دانگ پلاک ثبتی ۱۲۲۳۲ فرعی از ۴ مفروز از ۱۲۰۳۷ به مساحت ۸۲،۵۴ مترمربع جمعا ۱۰۳،۱۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال بحروف ده میلیارد و سیصد و هفده میلیون و پانصد هزار تومان ارزیابی میگردد .

اجاره بها ماهیانه واحد مورد نظر (بمدت یکسال) ، بدلیل استقرار واحد در مجتمع ساحلی ، دسترسی مناسب به ساحل ، مشاعات و عوامل موثر از قرار ماهیانه ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال معادل ۵۰ میلیون تومان اعلام میگردد

با تجدید احترام

کل ارزش کارشناسی

۱۰۳،۱۷۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال

به حروف یکصد و سه میلیارد و یکصد و هفتاد و پنج میلیون ریال

تصاویر



سالن به همراه چشم انداز دریا



فضای آشپزخانه



فضای داخلی

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی

(Signature)



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

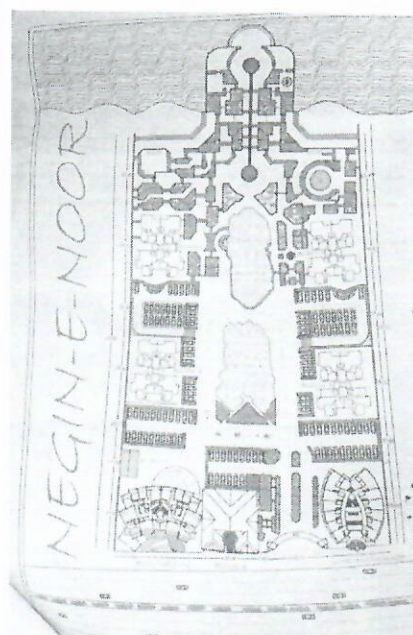
شماره: ۲۰۵۹۳۱

نسخه: ۲۰۰۲

پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر



سایت پلان مجتمع نگین نور



موقعیت استقرار واحد نسبت به ساحل دریا



نمای بلوک A



اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰
شماره: ۲۰۵۹۳۱
نسخه: ۲۰۲
پیوست: ندارد

به نام خدا

تصاویر محوطه داخلی مجتمع نگین

حق الزحمه کارشناسی

۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف یکصد و پنجاه و هشت میلیون ریال



کد رهگیری:
۱۳۳۳۰۹۳۳۴۲۷۵

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانب محسن فتاحی کارشناس رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۰ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن فتاحی