



تاریخ تنظیم: ۱۴۰۱/۰۶/۰۷

شماره: ۳۴۲۵۲

نسخه: ۳۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

### گزارش ارزیابی اموال غیرمنقول ساختمان

احتراما عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۱/۶۰۷/۳۲۶۷۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۷، جهت ارزیابی پلاک ثبتی ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۷ از مورد کارشناسی بازدید و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

نام ساختمان:	نام مالک: صندوق بازتسهلتی کشوری
کد شناسایی ساختمان:	کد پستی:
نشانی ملک: تهران، خیابان ملاصدرا، روبروی بیمارستان بقیه الله، کوچه گلدشت، بنبست گلدشت یک، پلاک ۸	

وضعیت سند مالکیت	
نوع سند: <input type="checkbox"/> دفترچه ای <input checked="" type="checkbox"/> تک برگ <input type="checkbox"/> فاقد سند	
شماره سریال سند مالکیت: ۴۸۹۴۹۴	تاریخ صدور سند: ۱۳۹۴/۰۳/۲۴
شماره دفتر الکترونیکی:	شماره ثبت:
پلاک ثبتی: ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی	شماره صفحه دفتر:
مفروز و مجزی شده از:	مساحت عرصه طبق سند: مترمربع
شناسه ملی جام:	

حدود و مشخصات عرصه:	
شمالا:	جنوبا:
شرقا:	غربا:



کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۵۷۸۴  
رشته: راه و ساختمان

سید رضا میر علی نیکخوا  
کارشناس رسمی دادگستری  
راه و ساختمان و نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۱۵۵



محمد حسین رفیعی پور  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۶۲۵۱  
رشته: راه و ساختمان

خلاصه جواز، پایانکار و گواهی عدم خلافی شهرداری

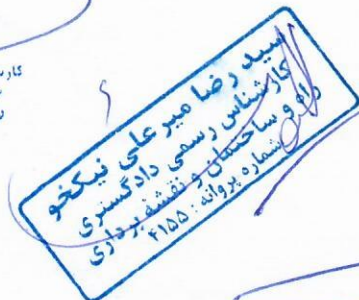
شماره: تاریخ:	پایان کار/عدم خلافی	شماره: تاریخ:	پروانه ساختمان
مساحت زمین پس از اصلاحی: مترمربع			
کاربری عرصه طبق پایانکار:			
کاربری اعیانی طبق پایان کار به تفکیک طبقه:			
توضیحات بر و کف:			

وضعیت ملک			
ملک اوقافی:	<input checked="" type="checkbox"/> نمی باشد <input type="checkbox"/> می باشد <input type="checkbox"/> استعلام شود	در طرح شهرداری:	<input type="checkbox"/> قرار ندارد <input type="checkbox"/> قرار دارد <input checked="" type="checkbox"/> استعلام شود
عرصه دارای اصلاحی:	<input checked="" type="checkbox"/> نمی باشد <input type="checkbox"/> می باشد	در اختیار:	<input type="checkbox"/> تخلیه <input checked="" type="checkbox"/> مالک <input type="checkbox"/> مستاجر

مشخصات اعیانیها	
نوع سازه:	<input checked="" type="checkbox"/> اسکلت فلزی <input type="checkbox"/> اسکلت بتنی <input type="checkbox"/> دیوار باربر
نوع سقف: کامپوزیت	مصالح نما: سرامیک
مصالح کف: سنگ و سرامیک	تعداد طبقات:
مساحت کل زیربنا: ۱۸۲۱.۰۰ مترمربع	تعداد واحد ها:
مساحت مفید زیربنا: مترمربع	کاربری اعیانی طبق پایان کار:
کیفیت طراحی معماری:	<input checked="" type="checkbox"/> خوب <input type="checkbox"/> متوسط <input type="checkbox"/> ضعیف
توضیحات:	
قدمت بنا: ۱۴	




کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۵۷۸۲  
رشته: راه و ساختمان



تاسیسات			
<input type="checkbox"/> آب	<input type="checkbox"/> برق	<input type="checkbox"/> گاز	<input type="checkbox"/> آسانسور
سرمایش: چیلر			
گرمایش: چیلر			

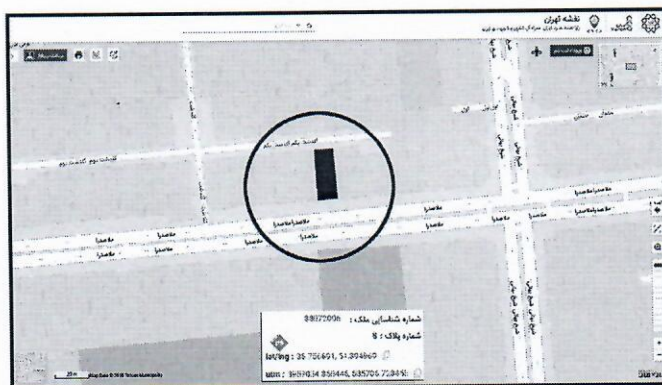
مشخصات عرصه
میزان بر عرصه:
عمق عرصه:
عرض معبر در وضعیت موجود:
عرض معبر در طرح تفصیلی:
درصد سطح اشغال بنا:
کیفیت و تعداد دسترسی‌ها:
موقعیت عرصه: <input type="checkbox"/> خوب <input type="checkbox"/> متوسط <input type="checkbox"/> ضعیف
سمت قرار گیری ملک: <input type="checkbox"/> شمالی <input type="checkbox"/> جنوبی <input type="checkbox"/> غربی <input type="checkbox"/> شرقی
کاربری عرصه طبق پایانکار:
پهنه‌بندی عرصه براساس طرح تفصیلی جدید:
قابلیت کاربری عرصه براساس موقعیت محلی:


 علیرضا محمدی  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۵۷۸۴  
 رشته: راه و ساختمان

مهدی رضا میر علی نیکخوا  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 رشته: راه و ساختمان  
 شماره پروانه: ۶۱۵۵  
 رشته: راه و ساختمان

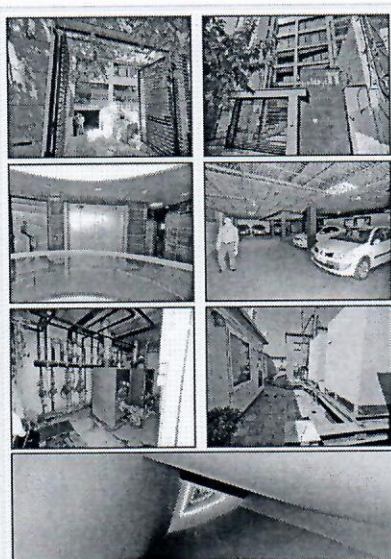

 محمد حسین رفیعی پور  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۶۲۵۱  
 رشته: راه و ساختمان

کروکی و موقعیت ملک در طرح تفصیلی:

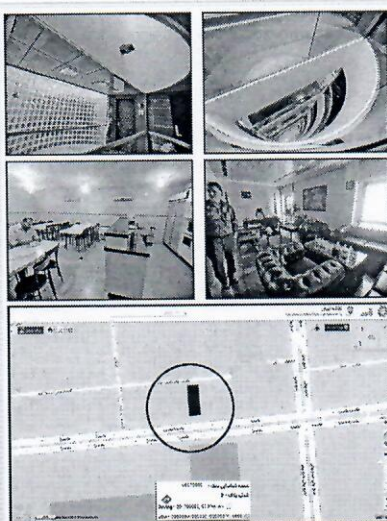


مساحت و مشخصات اعیانی و نوع کاربرد:

محل الصاق تصویر نمای داخلی و خارجی ملک:



تصاویر عمومی



تصاویر داخلی و سایت

*[Handwritten Signature]*

**محمد حسین رفیعی پور**  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۶۴۵۱  
 رشته: راه و ساختمان

ارزش ملک

- ارزش عرصه:
- ارزش اعیانی:

ارزش ششدانگ عرصه و اعیان ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

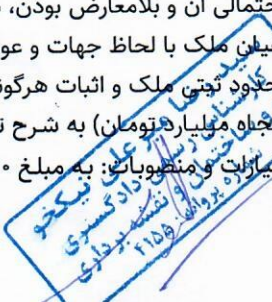


**علیرضا محمدی**  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۵۷۸۴  
 رشته: راه و ساختمان

**سید رضا میرعلی نیکخوا**  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۶۱۵۵

## توضیحات ضروری:

بسمه تعالی مرکز امور مشاوران قوه قضاییه رئیس محترم کمیسیون توسعه خدمات حقوقی با سلام احتراماً، بازگشت به ابلاغیه شماره ۳۲۶۷۱ / ۴۰۱ / ۶۰۷ مورخ ۱۴۰۱ / ۶ / ۷، نظریه هیأت کارشناسی در خصوص ارزیابی قیمت ملک مورد تعرفه، به شرح زیر تقدیم می‌گردد: نشانی ملک: ۱- ورودی جنوبی: تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، روبروی بیمارستان بقیه‌الله، نرسیده به خیابان گلدشت، پلاک ۱۸۷. ۲- ورودی شمالی: تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان گلدشت، کوچه گلدشت یکم، پلاک ۸. تصویر مستندات و مدارک ابرازی ارائه شده: ۱- سند تک‌برگی مالکیت شش‌دانگ به شماره ۴۸۹۴۹۴ ج / ۹۳ به تاریخ ثبت ۲۴ / ۳ / ۱۳۹۴. ۲- گواهی ساختمان به شماره ۳۲۰۴۷۷۹۳ مورخ ۱۹ / ۴ / ۱۳۸۷، منطقه ۳ شهرداری تهران. ۳- گواهی ساختمان به شماره ۳۲۰۴۸۸۹۸ مورخ ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۸۷، منطقه ۳ شهرداری تهران. پیرو ابلاغیه صادره، هیأت کارشناسی پس از مطالعه مدارک ابرازی و پس از استماع توضیحات ایشان، از ملک مورد تعرفه و مستحقات آن بازدید به عمل آورد که نتیجه رؤیت آن به شرح زیر است: ۱- موضوع کارشناسی، مجتمعی است ۸ طبقه سازه‌ای با کاربری زمین مسکونی و مستحقات اداری (طبق پایان کار موصوف) و پلاک ثبتی ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی، مفروز از ۲۰۱۴، قطعه ۴۵، بخش ۱۱ ثبتی شمیرانات تهران، استان تهران، همراه با دو دستگاه آسانسور شامل طبقه زیرزمین ۲- (سالن غذاخوری، اتاق یو پی اس، اتاق ژنراتور، انباری، بالابر، سرویس بهداشتی، موتورخانه)، طبقه زیرزمین ۱- (پارکینگ، انباری، اتاق نگهداری و فضاهای جانبی)، طبقه همکف (پارکینگ، لابی، فضای کاری تفکیک شده با پارکیشن و سرویس بهداشتی)، طبقات اول تا پنجم (هر کدام یک واحد)، پشت بام (تأسیسات و متعلقات جانبی آن) که شمالاً به گذر، شرقاً به پلاک، جنوباً به گذر و غرباً به پلاک محصور است. ۲- به استناد تصویر سند مالکیت (تک‌برگی) و گواهی ساختمان، این ملک دارای عرصه به مساحت ۳۶۰ مترمربع (وضعیت خاص طلق) و اعیان به مساحت ناخالص ۱۸۲۱ مترمربع (در ۵ طبقه بر روی همکف و ۲ طبقه زیرزمین) درج شده است. ۳- ملاحظات، حدود، مفروزات، منضعات و حقوق ارتفاقی ملک (طبق ظهر سند): عرصه و اعیان زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی قطعه ۴۵ تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۳۶۰ مترمربع و حدود زمین شمالاً، پی است به طول ۱۲ متر به خیابان به عرض ۱۰ متر، شرقاً، پی است به طول ۳۰ متر به قطعه ۳۹ تفکیکی، جنوباً، در و دیوار است به طول ۱۲ متر به خیابان به عرض ۳۰ متر، غرباً؛ پی است به طول ۳۰ متر، شرقاً؛ پی است به طول ۳۰ متر به قطعه ۴۵ تفکیکی. ۴- طبق تصویر گواهی پایان کار ساختمانی ارائه شده، مساحت زمین پس از اصلاحی ۳۵۵.۲۰ مترمربع و ابعاد باقیمانده شرقی و غربی آن ۲۹.۶۰ متر درج شده و تعداد پارکینگ تأمین شده ۱۲ واحد است. ۵- بر اساس تصویر گواهی پایان کار ارائه شده، این ملک دارای ۹۰۰.۱۰ مترمربع زیربنای اداری است. ۶- در طبقه همکف، کف و دیوار لابی بوسیله سرامیک و قسمتی از آن با تایل‌های شیشه‌ای و پروفیل اجرا گردیده و در سایر موارد دارای آندود گچ و پوشش رنگ است. کف و بدنه سرویس‌های بهداشتی، سرامیک و کاشی است. ۷- طبقات دارای سقف کاذب اکوستیک است. ۸- مجتمع در قسمت مرکزی بوسیله ووید (فضای خالی) و زده شیشه‌ای خمیده و قاب چوبی به هم مرتبط هستند. ۹- کف و دیوار طبقات زیرزمین پوشیده از سرامیک بوده و طبقه زیرزمین ۱- دارای سقف کاذب فلزی مشبک است. ۱۰- راه‌پله مجتمع، دارای کف سنگ، بدنه گچ و پوشش رنگ بوده و جان‌پناه آن دارای درپوش چوبی است. در قسمت شمالی باکس پله، نورگیر تعبیه شده است. ۱۱- در پشت بام، تأسیسات سرمایش و گرمایش و دارای فضایی تعبیه شده با سیستم ساندریج پانل و فرش کف موزائیک است. ۱۲- طبقات دارای در چوبی و زیرزمین‌ها دارای در آهنی، آلومینیوم و چوب بوده و درهای ورودی مجتمع و طبقات، شیشه، و پنجره‌های مجتمع، آهنی و شیشه رنگی و کابینت‌های بکار رفته از جنس MDF است. ۱۳- اسکلت مجتمع فلزی با سقف کامپوزیت بوده و نمای مجتمع پوشیده با سرامیک است. ۱۴- مجتمع دارای دو دستگاه آسانسور، سیستم اعلان حریق، دیزل ژنراتور برق ۳ فاز به همراه سرمایش چیلر با سیستم جذبی و گرمایش و آب گرم مصرفی با موتورخانه تعبیه شده در پشت‌بام است. ۱۵- در ورودی مجتمع در ضلع جنوب از جنس آهن (زده)، کف و دیوار حیاط جنوبی مجتمع بوسیله سنگ پوشیده شده که از طریق یک دستگاه بالابر به طبقات زیرزمین ارتباط دارد. حدود رسیدگی: رسیدگی‌های به عمل آمده و نظریه هیأت کارشناسی به شرح آتی صرفاً با عنایت به بررسی تصاویر و مدارک ابرازی بوده که تشخیص اصالت اسناد و مدارک، مخدوش بودن یا نابرابری آنها با نسخ اصلی و رونوشت آن در صلاحیت هیأت کارشناسی نبوده و فارغ از کلیه مسائل حقوقی، خلاف‌های احتمالی و انتساب میزان سهم و مالکیت اشخاص ذی‌مدخل تهیه، تنظیم و ارائه شده است. از اینرو مسئولیت ناشی از هرگونه ادعای جعل و مخدوش بودن و نابرابری مدارک ابرازی نسخ اصلی و رونوشت‌ها و انکار و تردید به دلایل با اسناد ارائه شده متوجه ابرازکنندگان بوده و چنانچه بعد از تحریر نظریه حاضر و نظریه کارشناسی آتی، مدارک و مستندات و اطلاعات متکی به اسناد قابل قبول دیگری ارائه شود که در نتیجه‌گیری و نظریه کارشناسی مؤثر واقع گردد، مسئولیتی متوجه این بررسی و نظریه هیأت کارشناسی نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات انجام شده است. لذا در صورت صلاحدید و ارائه مدارک جدید قابل قبول، قابلیت ارائه نظریه تکمیلی وجود خواهد داشت. نظریه هیأت کارشناسی: با عنایت به موارد مذکور در شرح نظریه، بررسی مستندات ابرازی و بازدید به عمل آمده از واحد موضوع پرونده و بررسی‌های انجام شده و با حفظ جهات مؤثر در ارزیابی و با توجه به ویژگی‌های منطقه‌ای و نیز قرائن موجود در منطقه و شرایط بازار، بدون در نظر گرفتن هرگونه تعارض، بدهی، دیون و تعهدات احتمالی و بدهی به اشخاص حقیقی، حقوقی و ادارات و ارگان‌های دولتی و غیردولتی بطوریکه نقل و انتقال شش‌دانگ آن به اشخاص حقیقی و حقوقی و ارگان‌های دولتی و غیر آن هیچگونه منع قانونی نداشته باشد و یا بازداشت بودن ملک و بدون لحاظ نمودن هزینه‌های احتمالی آن و بلامعارض بودن، نداشتن منعی برای بهره‌برداری، انتقال و به صورت تحویل کامل و در مؤقعیات زمانی و مکانی شش‌دانگ عرصه و اعیان ملک با لحاظ جهات و عوامل مؤثر، مؤقعیات ملک، کاربری و فارغ از اثبات اصالت اسناد و مدارک ابرازی و احتمال هرگونه مغایرت مربوط به حدود ثبتی ملک و اثبات هرگونه مالکیت، به قیمت روز کارشناسی عرصه و اعیان بصورت تخلیه، مبلغ ۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل یکصد و پنجاه میلیارد تومان) به شرح تفکیک زیر، برآورد و اعلام نظر می‌گردد: ۱- قیمت اعیانی با کاربری اداری مندرج در پایان کار با کلیه انشعابات، امتیازات و منتهویات: به مبلغ ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل چهل میلیارد



تومان). ۲- قیمت شش دانگ عرصه با کلیه امتیازات و منضمات: به مبلغ ۱.۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل یکصد و ده میلیارد تومان). با تشکر هیأت کارشناسی: ۱- علیرضا محمدی ۲- محمد حسین رفیعی پور ۳- سید رضا میرعلی نیکخو

حق الزحمه کارشناسی: ۷۴۸,۴۴۰,۰۰۰ ریال به حروف هفتصد و چهل و هشت میلیون و چهارصد و چهل هزار ریال



کد رهگیری:  
475999254562

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

راهنمای استعلام: [www.1515.ir](http://www.1515.ir)

درگاه ملی کارشناسی رسمی



علیرضا محمدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۵۷۸۴  
رشته: راه و ساختمان

