



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۲۴

شماره: ۸۶۲۸۶

نسخه: ۲۰۷

پیوست: ندارد

به نام خدا

گزارش نظریه تکمیلی

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۲/۸۲۳/۸۳۸۱۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۳، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

به نام خدا

معاونت محترم کارشناسان رسمی دادگستری

جناب آقای شاهپور کلانتری

با سلام

احتراماً، عطف به نامه شماره ۴۰۲/۸۲۳/۸۳۸۱۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۳ آن ریاست محترم پیرو نامه شماره ۱۰۹/ص/۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۷ از سوی شرکت سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن، مبنی بر "ارزیابی ملک به نشانی خیابان ملا صدرا، بعد از چهار راه شیخ بهایی، روبروی بیمارستان بقیه الله، خیابان گلدشت، بن بست گلدشت اول، پلاک ۸" و نامه شماره ۹۱۱۰۲/۱۰۱۱/۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۱ مورخ ۱۴۰۲ پیرو نامه شماره ۱۲۵/ص/۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۲ از سوی شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مبنی بر "ارائه نظریه اصلاحی طبق درخواست متقاضی به شرح نامه پیوست شده" اینجانبان هیأت کارشناسان منتخب سمیه عیوقی و حمیدرضا صارمی در رشته راه و ساختمان و وهاب بیگدلی در رشته امور ثبتی و نقشه برداری ضمن هماهنگی های انجام شده با متقاضی محترم در مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ از ملک مورد کارشناسی به پلاک ثبتی ۵۶۱۱/۷۰ قطعه ۴۵ تفکیکی، بازدید نموده که شرح و مستندات کارشناسی به شرح ذیل اعلام می گردد:

الف) مستندات کارشناسی:

الف-۱) حسب تصویر یک جلد سند مالکیت به شماره ورقه مالکیت ۸۷۱۴۷۷ ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۶۰/۰۰ مترمربع، قطعه ۴۵ تفکیکی به شماره ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی شده از پلاک ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور واقع در ونک شمیران بخش یازده تهران، به نام دوشیزه مستانه نیکروش ثبت و سند مالکیت به شماره ورقه مالکیت ۸۷۱۴۷۷ به تاریخ ۱۳۴۸/۰۴/۰۹ ثبت و صادر گردیده است. سپس ششدانگ مورد ثبت به موجب انتقال قطعی به شماره ۲۰۵۰۲۰ مورخ ۱۳۵۸/۰۷/۰۹ دفترخانه ۲۷۳ تهران به نام ابوالقاسم و محمد و مرتضی و مجتبی همگی نیکروش و خانم اشرف خائوجی، منتقل گردیده است. سپس تمامی ششدانگ یکبابخانه احداثی در مورد ثبت در عرصه و اعیان مورد ثبت به موجب انتقال قطعی به شماره ۱۱۳۰۰۸ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۲۴ دفتر ۲۵ تهران به نام شرکت سهامی خاص بلبرینگ ایران منتقل گردیده است. سپس ششدانگ مورد ثبت سند مالکیت با کلیه تاسیسات و متعلقات مربوط به موجب انتقال قطعی به

اینجانبان حمیدرضا صارمی، سمیه عیوقی، وهاب بیگدلی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

وهاب بیگدلی

سمیه عیوقی

حمیدرضا صارمی

شماره ۴۶۷۳۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۱۹ دفتر ۶۶ تهران به نام شرکت آیدانا سرام سهامی خاص منتقل گردیده است. سپس شش‌دانگ مورد ثبت سند مالکیت با کلیه تاسیسات و متعلقات مربوط به موجب انتقال قطعی به شماره ۹۴۱۶ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۹ دفتر اسناد رسمی ۱۰۱۹ تهران به نام صندوق بازنشستگی کشوری با نمایندگی آقای حسن کاوسی منتقل گردیده است.

(الف-۲) بموجب تصویر سند مالکیت تک برگه به شماره چاپی ۴۸۹۴۹۴ سری ج سال ۹۳، به تاریخ صدور ۱۳۹۴ / ۰۳ / ۲۴ با شناسه جام
۵۳۷۰۶۳۹۵۷۰۳۴۳۹۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ذیل ثبت شماره ۴۵۸۰۶، صفحه ۱۵۱ دفتر شماره ۱۸۴ املاک، 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 به مساحت (۳۶۰) سیصد و شصت مترمربع، حدود زمین شمالاً: پی است بطول ۱۲ / ۰۰ متر به خیابان به عرض ۱۰ متر،
شرقاً: پی است بطول ۳۰ / ۰۰ متر به قطعه سی و نه تفکیکی، جنوباً: درب و دیوار است بطول ۱۲ / ۰۰ متر به خیابان به عرض ۳۰ متر، غرباً: پی
است بطول ۳۰ / ۰۰ متر به قطعه ۴۵ تفکیکی. بموجب انتقال قطعی به شماره ۹۴۱۶ مورخ ۱۳۹۲ / ۰۹ / ۱۹ توسط دفترخانه اسناد رسمی ۱۰۱۹
تهران به نام صندوق بازنشستگی کشوری منتقل و سند صادر گردیده است. سپس ششدانگ مورد ثبت برابر سند رهنی به شماره ۲۱۹۹۱
مورخ ۱۳۹۴ / ۰۷ / ۲۰ در رهن بانک پاسارگاد شعبه جهان کودک قرار گرفته و برابر نامه شماره ۱۶۸۷ / ؟ / ۲۹۰ مورخ ۱۴۰۰ / ۰۷ / ۲۵ فک رهن
گردیده است.

الف-۳) به موجب سند قطعی غیرمنقول به شماره ۱۴۷۱۶ مورخ ۱۳۷۱/۰۷/۱۴۰۱ دفترخانه اسناد رسمی ۱۱۴۷ تهران، شش‌دانگ زمین با بنای احداثی به پلاک ثبتی ۵۶۱۱/۷۰ قطعه ۴۵ تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور به مساحت ۳۶۰ مترمربع از سوی فروشنده (صندوق بازنشستگی کشوری با نمایندگی آقای سجاد ابراهیمی به خریدار (صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن با مدیریت آقای رسول خوانساری و با مدیریت آقای داود حمزه) منتقل گردیده است.

لازم به ذکر می باشد، در خصوص اعلام شناسه یکتا ملک موصوف، مدارکی در خصوص شناسه یکتا به هیات کارشناسی ارائه نگردید و نیازمند استعمال از اداره ثبت اسناد و املاک حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران می باشد.

الف-۴) تصویر تغییر نقشه پروانه ساختمان به شماره ۳۰۰۱۵۰۵ به تاریخ صدور ۲۸ / ۰۱ / ۱۳۸۴ صادره توسط شهرداری منطقه ۳ تهران که حسب مندرجات آن، مساحت کل پروانه ۱۷۶۲ / ۰۰ مترمربع در ۸ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین و همکف بصورت انبار و تاسیسات، پارکینگ، راه پله و آسانسور و ۵ طبقه فوقانی بصورت مسکونی و اداری با نظارت آقای مهندس سید حسین شیرعلی اعلام گردیده است.

الف-۵) تصویر گواهی پایانکار ساختمان به شماره ۳۲۰۴۸۸۹۸ به تاریخ صدور ۲۸/۱۲/۱۳۸۷ صادره توسط شهرداری منطقه ۳ تهران که حسب مندرجات آن، پلاک ثبتی ۵۶۱۱/۷۰ به مساحت زمین ۰۰/۳۶۰ مترمربع طبق سند و ۰۰/۳۵۵ مترمربع پس از اصلاحی و با کاربری زمین به صورت مسکونی و اعیانی موجود به صورت اداری با مساحت کل زیربنای ۰۰/۱۸۲۱ مترمربع شامل زیرزمین در ۲ طبقه (۰۰/۲۰۴ متر مربع انبار اداری، ۰۰/۲۱۹ متر مربع پارکینگ اداری، ۰۰/۲۴ متر مربع راه پله و آسانسور اداری و ۰۰/۳۵ متر مربع سرویس بهداشتی اداری) همکف (۰۰/۲۱۳ متر مربع پارکینگ اداری و ۰۰/۵۰/۲۲ متر مربع راه پله و آسانسور اداری)، طبقه اول (۰۰/۱۷۲ مترمربع اداری و ۰۰/۵۰/۲۴ متر

اینجانبان حمیدرضا صارمی، سمیه عیوقی، وهاب بیگدلی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس با؛ دید نموده و صحت اطلاعات فوق؛ را تأیید می‌نمایم.

وہاب بیگدلی

سمیه عیوقی

حمید رضا صامی





به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۲۴

شماره: ۸۶۲۸۶

نسخه: ۲۰۷

پیوست: ندارد

مربع راه پله و آسانسور اداری)، طبقه دوم (۱۹۳/۰۰ مترمربع اداری و ۱۸/۲۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری) طبقه سوم (۱۸۰/۰۰ مترمربع اداری و ۲۱/۷۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری) و طبقات چهارم و پنجم (۱۹/۵۰ متر مربع جز تراکم، ۱۷۷/۲۰ متر مربع اداری و ۲۴/۵۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری) اعلام گردیده است.

الف-۶) تصویر رای بدوی کمیسیون ماده صد شهرداری تهران به شماره ۸۹۰۴۱۷ مورخ ۸۹/۰۳/۲۹ که در خصوص تخلف تبدیل ۲۱۳/۵۰ مترمربع پارکینگ ساختمان در طبقه همکف به یک واحد تجاری غیرمجاز، رای به تعطیلی واحد کسبی غیرمجاز و اعاده محل به کاربری مجاز (پارکینگ) با قلع کلیه مستحذات زاید و تامین پارکینگ های مورد لزوم مطابق ضوابط و مقررات صادر گردیده است.

ب). وضعیت موجود ملک:

طبق بازدید انجام شده ملاحظه گردید که ملک مورد کارشناسی بصورت زمین دو کله با کاربری مسکونی و بنای احداثی در آن در ۸ طبقه با کاربرد اداری (طبق تصویر پایانکار ابرازی) می باشد. ساختمان مذکور دارای اسکلت فلزی، نما سرامیک، پنجره ها upvc با شیشه دو جداره، دارای ۲ دستگاه آسانسور، سیستم اعلان حریق، راه پله با کف سنگ و دیوارها گچکاری و نقاشی. طبقات احداثی شامل زیرزمین ۲- با کف و دیوار سرامیک مشتمل بر اتاق نگهبانی، اتاق غذاخوری، سرویس بهداشتی، انبار اداری، اتاق دیزل ژنراتور، موتورخانه (در قسمت زیرین ترابری و دارای دسترسی از طریق نربان فلزی ثابت) و...، طبقه ۱- شامل پارکینگ با کف سنگ و دیوار سرامیک و دارای رمپ ورودی از سمت خیابان ملاصدرا، انبار، ترابری و فضاهای جانبی، طبقه همکف شامل لابی ورودی و اطلاعات با کف و دیوار سرامیک و قسمتی نیز تایل شیشه ای و پروفیل و دفتر آپادانا سرام با کف سرامیک و دیوارها گچکاری و نقاشی بوده که ورودی به ساختمان از کوچه گلدشت می باشد و طبقات طبقات اول الی پنجم بصورت اداری و تقسیم بندی فضائی بوسیله پارتیشن و پانل گچی و شامل فضای انتظار و اتاق های مدیریت، کنفرانس و سایر اتاقها با کف سرامیک و دیوارها گچکاری و نقاشی و دارای سقف کاذب که فضاهای مذکور بوسیله وید مرکزی با جانپناه شیشه ای از محوطه قرارگیری آسانسورها مجزا می گردند. طبقات اول و پنجم دارای آبدارخانه با کف سنگ و دیوار کاشی و داری کابینت ام دی اف و پشت بام با کف موزاییک که تاسیسات مربوط به سرمایش و گرمایش و همچنین چندین کانکس که طبق اظهارات متقاضی بصورت انبار مورد استفاده قرار دارد در پشت بام واقع گردیده است. ملک موصوف دارای انشعابات آب، برق و گاز شهری بوده و دارای سیستم سرمایش چیلر و گرمایش و آب گرم مصرفی با موتورخانه موجود در پشت بام می باشد. ملک موصوف حدود ۱۵ سال ساخت می باشد و در خصوص عمر مفید باقیمانده ساختمان مذکور، مالک/ مالکین ساختمان بایستی از مسئول تعمیر و نگهداری حائز شرایط استفاده نمایند و مسئول تعمیر و نگهداری ساختمان مکلف است طی زمانهای اعلام شده در مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان بازرسی های لازم و تاییدات آن را اخذ نمایند و به شرط نگهداری فنی و مهندسی و نیز رسیدگی های مورد نیاز در دوره های مقتضی به مدت ۳۵ سال برآورد و اعلام می گردد.

ج) حدود و دامنه کارشناسی:

ج - ۱) رسیدگی بعمل آمده در محدوده قرار کارشناسی صادره و بر اساس اوراق ارائه شده از سوی نماینده محترم متقاضی (جناب آقای امیر حقانی قرایی) و در چهار چوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری طرح ریزی گردیده چنانچه پس ازتسلیم این گزارش مستندات قابل قبول

اینجانبان حمید رضا صارمی، سمیه عیوقی، وهاب بیگدلی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

وهاب بیگدلی

سمیه عیوقی

حمید رضا صارمی



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۲۴

شماره: ۸۶۲۸۶

نسخه: ۲۰۷

پیوست: ندارد

به نام خدا

دیگری ارایه گردد مسئولیتی متوجه کارشناس نبوده و رسیدگی به آنها خارج از حدود و شمول اقدامات می باشد. همچنین مسئولیت گزارش حاضر به لحاظ صحت اطلاعات و ادعاهای مندرج در آن و مفروضات تهیه آن، وجاهت یا نابرابری اسناد ابرازی با نسخ اصلی و انکار و تردید به دلائل و اسناد ارائه شده متوجه ارایه کننده اسناد و مدارک و دلائل است.

ج- ۲) بدیهی است این نظریه فارغ از موارد ثبتی و حقوقی مترتب بر ملک و دیون احتمالی متعلقه به پلاک مذکور به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری، بانکها، دارائی و سایر ارگانهای دولتی و با فرض امکان نقل و انتقال پلاک ثبتی بدون هرگونه مشکل شرعی و قانونی و آزاد بودن سند مالکیت تنظیم گردیده است.

ج- ۳) با توجه به نوسانات قیمت ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت ها در زمان تنظیم این گزارش، ارزیابی اعلام شده؛ قیمت روز و فی الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت ها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هر شوک مرتبط بر بازار در آینده (دور یا نزدیک) بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده مؤثر بوده و انتظار تغییر قیمت اجتناب ناپذیر خواهد بود.

ج- ۴) مجدداً تاکید می گردد، در خصوص اعلام شناسه یکتا ملک موصوف، اسناد ابرازی فاقد شناسه یکتا یا شماره دفتر الکترونیکی بوده و نیازمند استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران می باشد.

د) نظریه کارشناسی:

با عنایت به مدارک ابرازی و در دسترس، موقعیت مکانی و زمانی، مساحت و حدود اربعه ملک موصوف و امعان نظر به توضیحات فوق الذکر و سایر عوامل مؤثر در امر کارشناسی و همچنین با فرض اصالت اسناد و صحت تصویر مدارک تسلیمی و به شرط آنکه هیچگونه بدهی و دیونی به شهرداری، دارایی، کمیسیون ماده صد و سایر ارگانهای عمومی و خصوصی و اشخاص ثالث وجود نداشته و همچنین هیچ منعی در انتقال سند مالکیت به غیر وجود نداشته باشد و ملک موصوف بلا معارض باشد، ارزش ششدانگ پلاک ثبتی موصوف به شرح ذیل اعلام می گردد:

د-۱) ارزش ششدانگ عرصه به مبلغ ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۳۷۰ ریال معادل یکصد و سی و هفت میلیارد تومان

د-۲) ارزش اعیان و انشعابات به مبلغ ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۴۳۰ ریال معادل چهل و سه میلیارد تومان

د-۳) در خصوص مفروضات و رویکرد ارزش گذاری املاک و مستغلات (دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده) لازم به ذکر می باشد که اعلام نظر در این خصوص خارج از حدود صلاحیت های اعطائی به اینجانبان می باشد.

با تقدیم احترام

هیات کارشناسان منتخب

اینجانبان حمید رضا صارمی، سمیه عیوقی، وهاب بیگدلی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

وهاب بیگدلی

سمیه عیوقی

حمید رضا صارمی

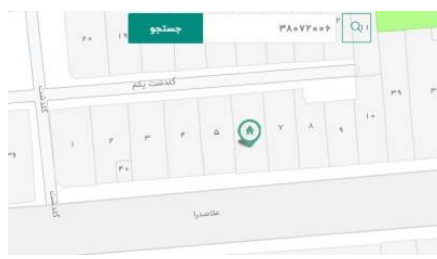
تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۲۴
شماره: ۸۶۲۸۶
نسخه: ۲۰۷
پیوست: ندارد

به نام خدا



وهاب بیگدلی	سمیه عیو قی	حمیدرضا صارمی
امور ثبتی و نقشه برداری	راه و ساختمان	راه و ساختمان

کل ارزش کارشناسی
۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به حروف یک هزار میلیارد و هشتصد میلیارد ریال

تصاویر
 تصویر موقعیت ملک مورد تعرفه

حق الزحمه کارشناسی	۱,۵۴۹,۵۳۷,۵۰۰ ریال به حروف یک میلیارد و پانصد و چهل و نه میلیون و پانصد و سی و هفت هزار و پانصد ریال
--------------------	---

جهت استعلام اصالت مندرجات گزارش کارشناسی بارکد مقابل را اسکن کنید. راهنمای استعلام: https://org.1515.ir/report-inquiry درگاه ملی کارشناسی رسمی	 کد رهگیری: ۳۰۲۹۲۳۶۶۵۳۵۸
---	---

اینجانبان حمید رضا صارمی، سمیه عیوقی، وهاب بیگدلی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

وهاب بیگدلی

سمیه عیوقی

حمیدرضا صارمی



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۲۴

شماره: ۸۶۲۸۶

نسخه: ۲۰۷

پیوست: ندارد

به نام خدا

اینجانبان حمید رضا صارمی، سمیه عیوقی، وهاب بیگدلی کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۸ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

وهاب بیگدلی

سمیه عیوقی

حمید رضا صارمی