



بسم تعالی

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۴
شماره: ۰۳۴/۲۰۰/۱۹۵۳
پیوست: دارد

جناب آقای ابطحی

مدیرعامل محترم صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

سلام علیکم؛

با درود و صلوات بر محمد و آل محمد (ص) و با آرزوی توفیقات روزافزون، با احترام، بازگشت به نامه شماره ۰۳/۲۴۸/ص مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ مبنی بر ارزیابی ملک واقع در خیابان ملاصدرا، به پیوست گزارش کارشناسی به شماره ۱۳۶۲۷۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۹ جهت بهره‌برداری به حضورتان تقدیم می‌گردد.

شاهپور کلانتری
معاون کارشناسان رسمی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

گزارش ارزیابی ملک واقع در تهران، خیابان ملاصدرا، متقاضی: شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

احتراماً عطف به ابلاغیه شماره ۴۰۳/۸۳۰/۱۴۲۲۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۳۰، جهت ارزیابی مورد کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ از آن بازدید به عمل آمده و نتیجه به شرح زیر گزارش میگردد.

بسمه تعالی

معاونت محترم کارشناسان رسمی

جناب آقای شاهپور کلانتری

موضوع: ارزیابی ملک واقع در تهران، خیابان ملاصدرا، متقاضی: شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

آدرس: تهران، خیابان ملاصدرا، روبروی بیمارستان بقیه الله، کوچه گلدشت، بن بست گلدشت ۱، پلاک ۸

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۴۰۳-۸۳۰-۱۴۲۲۰۵ مورخ ۱۴۰۳-۰۸-۳۰ آن معاونت محترم، با موضوع ارزیابی ملک واقع در تهران، خیابان ملاصدرا، در راستای نامه شماره ۲۴۸-ص-۰۳ مورخ ۱۴۰۳-۰۸-۲۲ از سوی شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن، مبنی بر ارزیابی ملک به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، بعد از چهار راه شیخ بهایی، روبروی بیمارستان بقیه الله، خیابان گلدشت، بن بست گلدشت اول، پلاک ۸، مطابق دستورالعمل سازمان بورس و اوراق بهادار، اعضای هیأت کارشناسی، ضمن بررسی اسناد و مدارک ابرازی از طرف متقاضی محترم، در معیت نماینده محترم متقاضی، جناب آقای امیر حقانی قرائی، ملک مذکور در تاریخ ۱۴۰۳-۰۹-۰۵ مورد بازدید قرار گرفت. نتایج حاصله، با تنظیم و ارائه گزارش به شرح ذیل، تقدیم می گردد.

مستندات کارشناسی:

۱- تصویر یک برگ سند مالکیت به شماره ۶۵۰۴۹۱ سری ۱۴۰۰ ه، به تاریخ صدور ۱۴۰۱-۰۷-۲۰، که حسب مندرجات آن، شش دانگ 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،

اینچنان محسن حیدری، محمد غلامی، وحید شکری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

محسن حیدری

محمد غلامی

وحید شکری



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

باشد و 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 Void 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 دارای کابینت ام دی اف و پشت بام با کف موزائیک 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. یک دستگاه آنتن مخابراتی در پشت بام نصب شده است. ملک موصوف حدود ۱۵ سال ساخت می باشد و عمر مفید ساختمان، از تاریخ بازدید ۱۴۰۳-۰۹-۰۵، به مدت ۲۵ سال پیش بینی می شود.

حدود رسیدگی و کارشناسی :

رسیدگی انجام شده و نظریه ارائه شده بر اساس مستندات ابرازی، محتویات پرونده و قرار کارشناسی و در چهارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری بوده و مسئولیت صحت، اعتبار، اصالت و جامعیت آنها بر عهده ارائه دهندگان می باشد و خارج از صلاحیت هیأت کارشناسی می باشد.

چنانچه پس از ارائه نظریه کارشناسی هرگونه مدارک جدیدی ارائه شود که در نتیجه نظریه تأثیری داشته باشد، مسئولیتی از این بابت متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادره نبوده و در صورت لزوم و با صلاحدید و دستور مقام محترم قضائی در خصوص آن پس از اجرای تشریفات قانونی، بررسی و اظهارنظر مجدد یا تکمیلی صورت خواهد پذیرفت.

مسئولیت گزارش حاضر به لحاظ صحت اطلاعات و ادعاهای مندرج در آن و مفروضات مبنای تهیه، بر عهده ارائه دهنده اطلاعات و مستندات میباشد و انعکاس اظهارات در گزارش به منزله تأیید یا رد آن نمی باشد.

نظریه کارشناسی حاضر صرفاً در محدوده قرار کارشناسی مرجع محترم ارجاع کننده حاضر بوده و در خصوص سایر موارد و دعاوی احتمالی و یا وثیقه گذاری موضوعیت ندارد.

نظریه کارشناسی:

با توجه به موارد فوق الذکر؛ موقعیت و محل ملک، مساحت عرصه و اعیانی، قدمت ساخت اعیانی، نوع کاربری، انشعابات، منصوبات و ملحقات معمول و همچنین با عنایت به جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری و بدون در نظر گرفتن بدهی های احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، و صرف نظر از صحت و سقم مدارک ابرازی که تشخیص آن خارج از صلاحیت این هیأت کارشناسی می باشد، ارزش عرصه و اعیان

اینجانبان محسن حیدری، محمد غلامی، وحید شکری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضائیه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

محسن حیدری

محمد غلامی

وحید شکری



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

ملک مورد بازدید، واقع در نشانی فوق الذکر، به شرط نداشتن معارض و مشکلات ثبتی و قانونی، در روز بازدید مورخ ۱۴۰۳-۰۹-۰۵، ارزش شش‌دانگ پلاک ثبتی ۷۰-۵۶۱۱، عرصه به مبلغ ۱.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل یکصد و هشتاد میلیارد تومان) ارزش اعیان و انشعابات به مبلغ ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل پنجاه میلیارد تومان) و ارزش کل ۲.۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل دویست و سی میلیارد تومان) برآورد و اعلام می‌شود.

حق الزحمه هیأت کارشناسی طبق تعرفه مصوبه ۱۴۰۲-۰۸-۲۰ ریاست محترم قوه قضائیه، برای هر کارشناس به میزان ۸۳۵,۸۷۵,۰۰۰ ریال (معادل هشتاد و سه میلیون و پانصد و هشتاد و هفت هزار و پانصد تومان) می‌باشد. لذا خواهشمند است دستورات لازم جهت واریز مبلغ مذکور به حساب اینجانبان، طبق جدول زیر، مبذول فرمایید.

ردیف	نام کارشناس	شماره شب	صاحب حساب
۱	محمد غلامی (رشته راه و ساختمان)	IR11-0170-0000-0034-3804-0130-003	محمد غلامی
۲	وحید شکری (نمور ثبتی و نقشه برداری)	IR14-0170-0000-0035-1737-7380-009	وحید شکری
۳	محسن حیدری (رشته راه و ساختمان)	IR96-0170-0000-0036-2409-0050-002	محسن حیدری

با احترام، هیأت کارشناسان منتخب

محسن حیدری

وحید شکری

محمد غلامی

اینجانبان محسن حیدری، محمد غلامی، وحید شکری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضائیه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می‌نماییم.

محسن حیدری

وحید شکری

محمد غلامی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

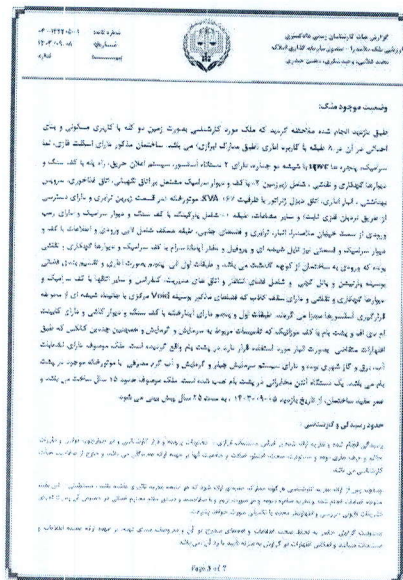


کل ارزش کارشناسی

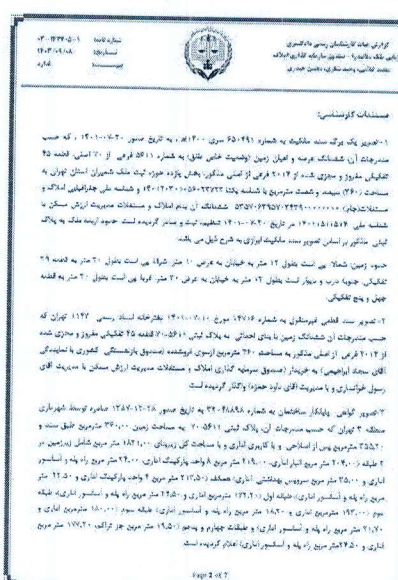
۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

به حروف دو هزار میلیارد و سیصد میلیارد ریال

تصاویر



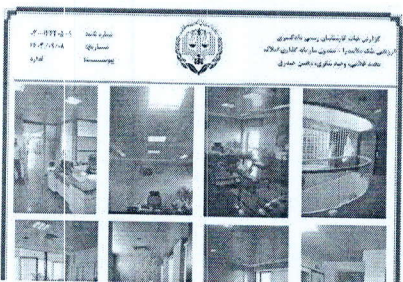
عکس - ۳



عکس - ۲



عکس - ۱



اینجانبان محسن حیدری، محمد غلامی، وحید شگری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نمایم.

محسن حیدری

محمد غلامی

وحید شگری

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹
شماره: ۱۳۶۲۷۶
نسخه: ۱.۰۱
پیوست: ندارد

به نام خدا



عکس - ۶

عکس - ۵

عکس - ۴

عکس - ۷

حق الزحمه کارشناسی
به حروف دو میلیارد و پانصد و هفت میلیون و ششصد و بیست و پنج هزار ریال
۲,۵۰۷,۶۲۵,۰۰۰ ریال

اینجانبان محسن حیدری، محمد غلامی، وحید شکری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

محسن حیدری

وحید شکری

محمد غلامی



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹
شماره: ۱۳۶۲۷۶
نسخه: ۱.۰۱
پیوست: ندارد



کد رهگیری:
۵۲۰۸۰۲۲۸۷۰۵۸

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

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

درگاه ملی کارشناسی رسمی

اینجانبان محسن حیدری، محمد غلامی، وحید شکری کارشناسان رسمی مرکز کارشناسان قوه قضاییه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ در معیت نماینده مالک از مورد کارشناس بازدید نموده و صحت اطلاعات فوق را تأیید می نماییم.

محسن حیدری

محمد غلامی

وحید شکری