



امیر تعالی

تیکنخ
شماره: ۱۴۰۳/۱۰/۰۴
پیوست: ۰۳۴/۲۰۰/۹۹۵۳
دارد:

جناب آقای ابطحی

مدیر عامل 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 ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ ص/۲۴۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۳ 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 کارشناسیان رسمی



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



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

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

بسمه تعالیٰ

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 ۱۴۰۳-۸۳۰-۱۴۲۲۰۵ مورخ ۱۴۰۳-۰۸-۳۰ آن معاونت محترم، با موضوع ارزیابی ملک واقع در تهران، خیابان ملاصدرا، در راستای نامه شماره ۱۴۰۳-۰۸-۲۲ مورخ ۱۴۰۳-۰۸-۲۴ 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 می‌گردد.

مستندات کارشناسی:

۱- تصویر یک برگ سند مالکیت به شماره ۱۴۰۱-۰۷-۲۰ سری ۶۵۰۴۹۱، به تاریخ صدور ۱۴۰۰/۰۵/۱۴، که حسب مندرجات آن، ششدانگ عرصه و اعیان زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره ۵۶۱۱ قرعی از ۷۰ اصلی، قطعه ۴۵ تفکیکی مفروض و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور،

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

سید علی احمدی



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

پخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۳۶۰) سیصد و شصت مترمربع با شناسه یکتا ۱۴۰۱۲۰۳۰۱۰۵۶۰۲۳۷۲۳ و شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات(جام) ۵۳۵۷۰۶۳۹۵۷۰۳۴۳۹۰۰۰۰۰۰۰ ششدانگ آن بنام املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن با شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴ در تاریخ ۱۴۰۱-۰۷-۲۰ تنظیم، ثبت و صادر گردیده است. حدود اربعه ملک به پلاک ثبتی مذکور بر اساس تصویر سند مالکیت ابرازی به شرح ذیل می باشد:

حدود زمین: شمالاً: پی است بطول ۱۲ متر به خیابان به عرض ۱۰ متر. شرقاً: پی است بطول ۳۰ متر به قطعه ۳۹ تفکیکی. جنوباً: درب و دیوار است بطول ۱۲ متر به خیابان به عرض ۳۰ متر. غرباً: پی است بطول ۳۰ متر به قطعه چهل و پنج تفکیکی.

۲- تصویر سند قطعی غیرمنقول به شماره ۱۴۷۱۶ مورخ ۱۴۰۱-۰۷-۱۰ دفترخانه اسناد رسمی ۱۱۴۷ تهران که حسب مندرجات آن ششدانگ زمین با بنای احداثی به پلاک ثبتی ۷۰-۵۶۱۱ قطعه ۴۵ تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۲۰۱۴ فرعی از اصلی مذکور به مساحت ۳۶۰ مترمربع ازسوی فروشنده (صندوق بازنیستگی 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) واگذار گردیده است.

۳- تصویر گواهی پایانکار ساختمان به شماره ۳۲۰۴۸۸۹۸ به تاریخ صدور ۱۳۸۷-۱۲-۲۸ صادره توسط شهرداری منطقه ۳ تهران که حسب مندرجات آن، پلاک ثبتی ۷۰-۵۶۱۱ به مساحت زمین ۳۶۰.۰۰ مترمربع طبق سند و ۳۵۵.۲۰ مترمربع پس از اصلاحی و با کاربری اداری و با مساحت کل زیربنای ۱۸۲۱.۰۰ متر مربع شامل زیرزمین در ۲ طبقه (۲۰۴.۰۰ متر مربع انبار اداری، ۲۱۹.۰۰ متر مربع ۸ واحد پارکینگ اداری، ۲۴.۰۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری و ۳۵.۰۰ متر مربع سرویس بهداشتی اداری) همکف (۲۱۳.۵۰) متر مربع ۴ واحد پارکینگ اداری و ۲۲.۵۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری)، طبقه اول (۱۷۲.۲۰) متر مربع اداری و ۲۴.۵۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری)، طبقه دوم (۱۹۳.۰۰) متر مربع اداری و ۱۸.۲۰ متر مربع راه پله و آسانسور اداری) طبقه سوم (۱۸۰.۰۰) متر مربع 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.

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 مدارک 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 ، شامل زیرزمین ۲- با کف و دیوار سرامیک مشتمل بر اتاق نگهبانی، اتاق غذخواری، سرویس بهداشتی ، انبار اداری، اتاق دیزل ژنراتور با ظرفیت KVA ۱۶۷، موتورخانه (در قسمت زیرین تراپری و دارای دسترسی از طبقه زردپان فلزی ثابت) و سایر مشاغل، طبقه ۱- شامل پارکینگ با کف سنگ و دیوار سرامیک و دارای رمپ ورودی از سمت خیابان ملاصدرا، انبار، تراپری 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 گلددشت می

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



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا

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 آتنن 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 دهنگان 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 تاثیری داشته باشد، مسئولیتی از این بابت متوجه اقدامات انجام شده و نظریه صادره نبوده و در صورت لزوم و با صلاحیت و دستور مقام محترم قضائی در خصوص آن پس از اجرای تشریفات قانونی، ابرازی و اطهارنظر 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 صرفا 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 ابعانی، قدمت ساخت اعیانی، نوع کاربری، انشعابات، منصوبات و ملحقات معمول و شرکت‌نیز با عنایت به جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری و بدون در نظر گرفتن بدھی 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 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

میثم

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



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 ششده‌انگ پلاک ثبتی ۵۶۱-۷۰-۵۶۱، عرصه به مبلغ ۱.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل یکصد و هشتاد میلیارد تومان) ارزش اعیان و انشعابات به مبلغ ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ 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 الزرحمه هیأت کارشناسی طبق تعریفه 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 اینجانب، طبق جدول زیر، مبذول فرمایید.

صاحب حساب

شماره شبا

ردیف نام کارشناس

۱	محمد غلامی (رشته راه و ساختمان)	IR11-۰۱۷۰-۰۰۰۰-۰۰۳۴-۳۸۰۴-۰۱۳۰-۰۳	محمد غلامی
۲	وحید شکری (امور ثبتی و نقشه برداری)	IR14-۰۱۷۰-۰۰۰۰-۰۰۳۵-۱۷۳۷-۷۳۸۰-۰۹	وحید شکری
۳	محسن حیدری (رشته راه و ساختمان)	IR96-۰۱۷۰-۰۰۰۰-۰۰۳۶-۲۴۰۹-۰۰۸۰-۰۲	محسن حیدری

با احترام، هیأت کارشناسان منتخب

محسن حیدری

وحید شکری

محمد غلامی

اینچنان‌مان 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

به حروف دو هزار میلیارد و سیصد میلیارد ریال
۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

تصاویر



عکس - ۳

عکس - ۲

عکس - ۱



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

وحید شکری

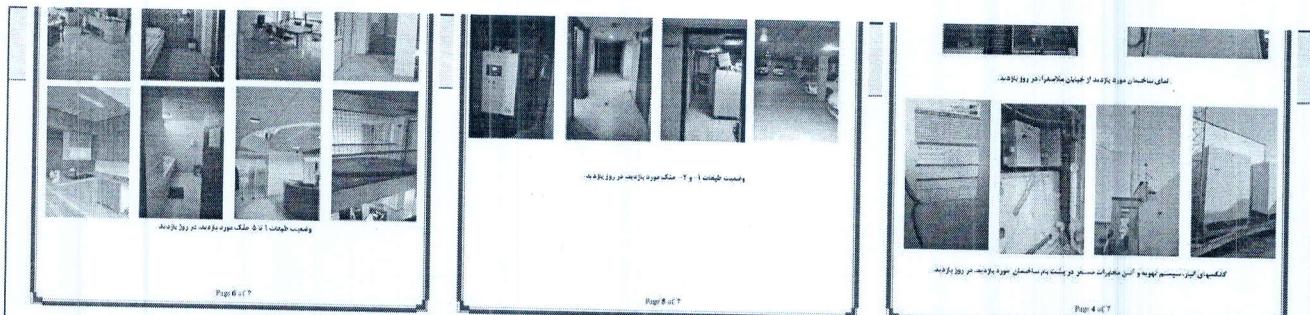
محمد غلامی



Page 6 of 7

۸ - مکان

15



۱۰۷

11-1-10

با توجه مواردی که از این دستورات برخوردار نبودند، ممکن است این دستورات محدود باشند و ممکن است در آینده این دستورات بروز نمایند. این دستورات ممکن است در آینده مورد تغییر قرار گیرند و ممکن است در آینده این دستورات محدود باشند و ممکن است در آینده این دستورات بروز نمایند.

نام اوراق	شماره ثبت	ردیف
محدث مکانی	۱۰-۱۱-۴۲۷-۰-۰۰۰۰۰-۰۰۱-۳۴-۰۰۰-۰۰۰-۰۱-۳۰-۰۳	۱
وہی تحریر	۱۰-۱۴-۰۱۷-۰-۰۰۰۰۹-۰۰۵-۳۷۳-۷۳۰-۰۹	۲
معین جاودا	۱۰-۹۶-۰۱۱-۰-۰۰۰۰۵-۰۰۵-۳۴-۰-۰۰۵-۰۲	۳

سیاست کلر دستگاهان دستگاهی

530

٢,٥٧,٦٢٨,٠٠٠ ریال

حق الزحمه کارشناسی

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

محسن حیدری

۱۴ شکست

محمد غلامی

صفحة ٦١٧



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۹

شماره: ۱۳۶۲۷۶

نسخه: ۱.۰۱

پیوست: ندارد

به نام خدا



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

محسن حیدری

محمد غلامی

وحید شکری