

به نام خدا



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/گ

پوست: ندارد

صفحه ۱ از ۷

گزارش هیات کارشناسی

جناب آقای شهاب الدین شمس

مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

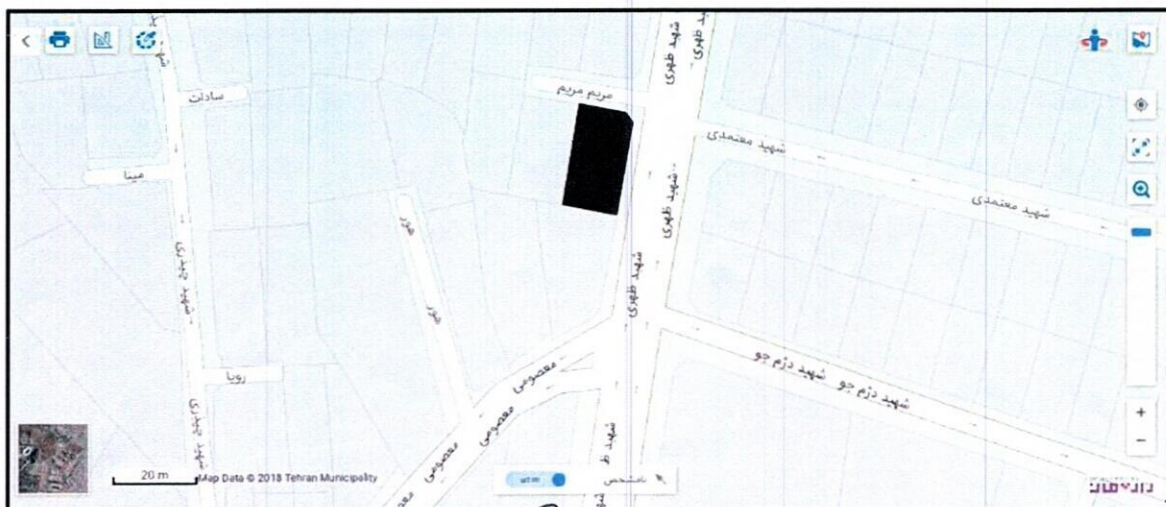
موضوع: ارزیابی ۱۰ دستگاه آپارتمان واقع در کامرانیه جنوبی نبش بن بست مریم

با سلام

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۲۱۸۲۵/ت/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۵ در ارتباط با ارزیابی و تعیین قیمت روز ۱۰ دستگاه آپارتمان دارای اسناد مالکیت تک برگ به نشانی: کامرانیه جنوبی، نبش بن بست مریم پلاک ۱۴، اینجانبان کارشناسان منتخب ضمن مطالعه پرونده، بازدید میدانی و انجام بررسی‌های ضروری و مراجعه به محل مورد کارشناسی در معیت نماینده دایره املاک مدیریت مرکز بانک مسکن تهران که خود را آقای رستمیان معرفی نمودند گزارش کارشناسی را بشرح ذیل باستحضار می‌رسانیم:

(۱) نشانی و موقعیت محلی:

آپارتمانهای مورد نظر در تهران، کامرانیه جنوبی، نبش بن بست مریم پلاک ۱۴، مطابق نشانی مندرج در اسناد تک برگ (پلاک آبی منصوبه بالای در ورودی شماره ۱۶ و با شماره شناسایی ملک ۴۰۳۵۱۰۴۷ را نمایش میدهد) واقع شده است، که موقعیت آن در شکل زیر مشاهده می‌شود.



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۶۸۵



مهندس علیرضا ایرجی
رئیس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۸۷



حامد خانجانی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/رک

پوست: ندارد

صفحه ۲ از ۷

گزارش هیات کارشناسی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

۲) مشخصات ملک:

ملک آپارتمانهای مورد ارزیابی به مساحت اصلاح شده ۳۳۹/۶۰ مترمربع با کاربری مسکونی که دسترسی آن از گذر شمالی و شرقی بوده و دارای ۱۱ انشعاب برق اختصاصی و یک انشعاب برق، آب و گاز اشتراکی است. ساختمان موجود در قسمت شمالی ملک احداث شده و مشتمل بر ۸ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین، طبقه همکف و ۵ طبقه روی همکف میباشد.



۳) مشخصات ساختمان:

طبقات ساختمان مشتمل بر ۸ طبقه بوده که شامل:

۱-۳) زیرزمین دوم با کاربرد انباری واحدها و موتورخانه مرکزی با مساحت کلی حدود ۸۰ مترمربع

۲-۳) زیر زمین اول با کاربرد پارکینگ

۳-۳) طبقه همکف با کاربرد تجاری

مهندس علیرضا ایرجی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۸۷

حامد خانباجی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸



گزارش هیات کارشناسی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/اگ

پوست: ندارد

صفحه ۷ از ۷

۳-۴) طبقات اول الی پنجم هر کدام ۲ واحد با کاربرد مسکونی

نمای ساختمان از جنس ورق کامپوزیت آلومینیوم بوده که در محدوده حیاط جنوبی تا ارتفاع در دسترس از جنس سنگ است. سازه ساختمان بصورت فلزی با سقف موسوم به کامپوزیت اجرا شده است. دیوار راه پله تا ارتفاع حدود دو متر سنگ و الباقی گچکاری و نرده‌ها از جنس استیل، کف بام عایق رطوبتی پیش ساخته فویل دار و دیوارهای جانپناه دارای پوششی از جنس کامپوزیت نماست. کف پارکینگ از جنس سرامیک و روی دیوارهای پیرامونی پارکینگ تا ارتفاع ۴۰ سانتیمتر با سرامیک پوشش و بالای آن تا زیر سقف از سیمانکاری اجرا شده است. سیستم فاضلاب بصورت پوش فیت در سقف پارکینگ مشاهده میشود. آسانسور با ۷ توقف، دارای کابینی از جنس استیل بوده که مطابق تابلوی مشخصات منصوبه دارای ظرفیت ۸ نفره با دربهای تمام اتوماتیک در طبقات میباشد.

طبقات بصورت دو واحد شمالی و جنوبی تقسیم بندی شده که در واحدهای طبقه پنجم هر دو واحد دارای دو اتاق، یک هال، آبدارخانه با کابینت امدی اف و یک باب سرویس بهداشتی، کف واحدها از سرامیک و دیوارها عموماً دارای رویه رنگ آمیزی شده و در برخی از دیوارها بصورت کاغذ دیواریست. درب ورودی واحدها از جنس موسوم به ضد سرقت و درب اتاقها بصورت چوبی و روکش شده است. سقف واحد بصورت سقف کاذب با حجم سازی متعارف میباشد. بنا بر اظهار واحدهای طبقات دیگر نیز مانند طبقه ۵ام با همان نقشه و اجناس بکار رفته است.

نور واحدها از پنجره های پیرامونی و نورگیر میانی تامین میشود.

سیستم گرمایش کل ساختمان، حرارت مرکزی با استفاده از رادیاتور و سیستم سرمایش هر واحد بصورت اسپلیت یونیت در نظر گرفته شده است.



به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/ک

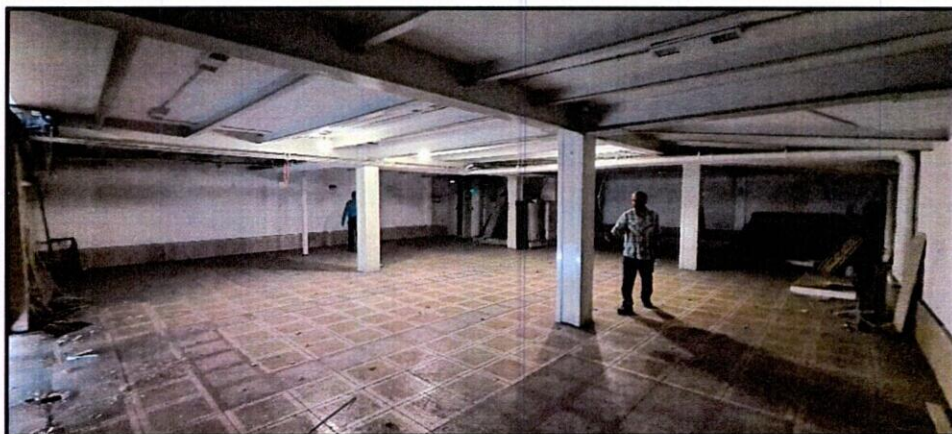
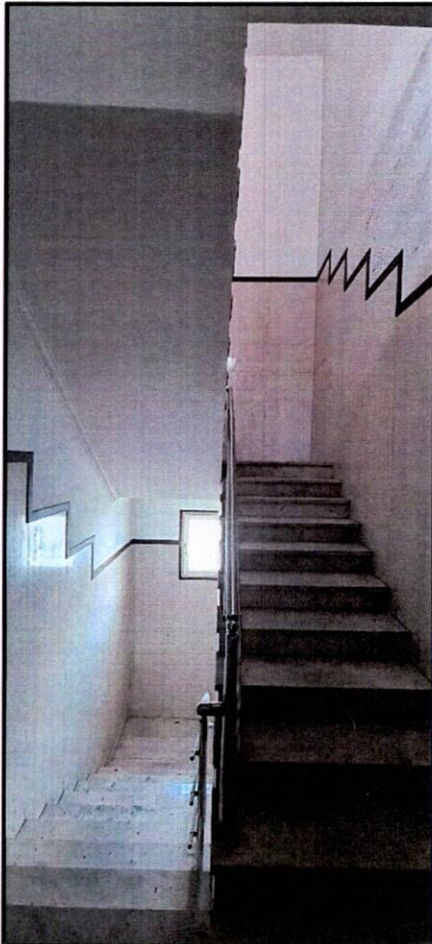
پوست: ندارد

صفحه ۴ از ۷



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

گزارش هیات کارشناسی



مهندس علیرضا ایرچی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۶۸۵



مهندس علیرضا ایرچی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۸۷



مهندس علیرضا ایرچی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸

به نام خدا



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

گزارش هیات کارشناسی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/ک

پوست: ندارد

صفحه ۵ از ۷

۴) مشخصات اسناد مالکیت:

مطابق اسناد مالکیت پیوست نامه صدرالاشاره آن مدیر محترم، اسناد مالکیت ۱۰ واحد مورد ارزیابی بصورت جدول

ذیل است:

ع.ج	سریال سند	طبقه	سمت	پلاک ثبتی				متراژ زیر بنا (مترمربع)	متراژ انباری (مترمربع)	پارکینگ (قطعه تفکیکی)
				فرعی	اصلی	مجزی از	قطعه			
۱	۳۵۱۹۵۶ الف ۹۸	اول	شمالی	۸۴۷۷	۳۴	۱۸۰۵	۲	۱۰۳/۱۴	۴/۴۱	ندارد
۲	۳۵۱۹۶۳ الف ۹۸	اول	جنوبی	۸۴۸۸	۳۴	۱۸۰۵	۳	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	ندارد
۳	۷۴۲۸۴۲ ب ۱۴۰۰	دوم	شمالی	۸۴۷۹	۳۴	۱۸۰۵	۴	۱۰۳/۱۴	۴/۲۴	۸
۴	۷۴۲۸۴۱ ب ۱۴۰۰	دوم	جنوبی	۸۴۸۰	۳۴	۱۸۰۵	۵	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	۷
۵	۳۴۳۱۲۲ الف ۹۸	سوم	شمالی	۸۴۸۱	۳۴	۱۸۰۵	۶	۱۰۳/۱۴	۴/۲۴	۶
۶	۳۴۳۰۳۲ الف ۹۸	سوم	جنوبی	۸۴۸۲	۳۴	۱۸۰۵	۷	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	۵
۷	۱۷۵۲۲۶ ب ۹۹	چهارم	شمالی	۸۴۸۳	۳۴	۱۸۰۵	۸	۱۰۳/۱۴	۴/۳۸	۴
۸	۳۴۳۰۱۶ الف ۹۸	چهارم	جنوبی	۸۴۸۴	۳۴	۱۸۰۵	۹	۱۱۲/۷۳	۴/۰۹	۳
۹	۹۳۴۱۵۹ ب ۹۹	پنجم	شمالی	۸۴۸۵	۳۴	۱۸۰۵	۱۰	۱۰۳/۱۴	۴/۳۱	۲
۱۰	۲۴۸۶۱۲ ج ۹۸	پنجم	جنوبی	۸۴۸۶	۳۴	۱۸۰۵	۱۱	۱۱۲/۷۳	۸/۴۸	۱

۵) ملاحظات و محدودیتهای ارزیابی:

۱- ارزیابی انجام شده، بر اساس اسناد مالکیت و دیگر مدارک ارائه شده، فارغ از بررسی صحت و اصالت آنها انجام شده است. بررسی این موارد خارج از حوزه صلاحیت این کارشناسان بوده و هیچگونه مسئولیتی در این موارد متوجه اینجانبان نمی باشد.

محمد اودوی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸-۵

مهندس علیرضا ایرجی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۸۷-۱۱

علیرضا خانیانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸-۱۱



گزارش هیات کارشناسی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/ک

پوست: ندارد

صفحه ۶ از ۷

۲-۵: ارزیابی آپارتمانها، صرفنظر از احراز مالکیت و انتساب آن به اشخاص حقیقی یا حقوقی، صورت گرفته است. لذا قبل از هرگونه نقل و انتقالی می بایست وضعیت ملک با اسناد تطبیق و استعلامهای لازم از مراجع ذیصلاح به عمل آید.

۳-۵: این گزارش بر مبنای تصاویر مدارک ارائه شده، تنظیم شده است و در صورت ارائه مدارک و مستندات معتبر دیگری که در ارزیابی ملک مؤثر باشند، تجدید ارزیابی الزامی است.

۴-۵: ارزیابی انجام شده، فارغ از موانع قانونی، ثبتی و تعهدات و دیون احتمالی و قراردادی، اعم از مالی و غیر مالی متوجه ملک و مالک، به کلیه اشخاص حقوقی و حقیقی انجام شده است.

۵-۵: ارزیابی انجام شده در وضعیت پرداخت ثمن معامله به صورت نقد، تخلیه و بدون معارض انجام شده است.

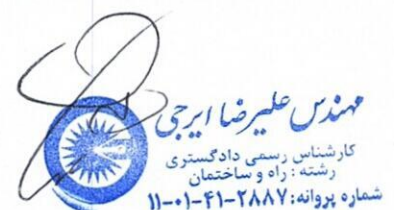
۶-۵: با عنایت به نوسان قیمت مسکن و مستغلات و عدم ثبات آن در زمان تهیه گزارش، ارزیابی براساس قیمت های روز و رایج در بازار املاک و ویژگی های خاص پلاک ثبتی مورد ارزیابی و سوابق مالکیتی آن، صورت پذیرفته است.

۷-۵: این گزارش متناسب با خواسته طرح شده در نامه شماره ۲۱۸۲۵/ت/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۵ در ارتباط با ارزیابی و تعیین قیمت روز ۱۰ دستگاه آپارتمان دارای اسناد مالکیت تک برگ در وضعیت موجود به نشانی: کامرانیه جنوبی، نبش بن بست مریم پلاک ۱۴، تهیه شده است.

(۶) نظر کارشناسی :

با عنایت به موارد اشاره شده، تصویر مدارک و مستندات ابرازی، موقعیت زمانی، محلی و سایر عوامل مؤثر در ارزیابی از جمله کاربری، مساحت، ابعاد، بر و راه دسترسی ملک و وضعیت موجود، ارزیابی ۱۰ دستگاه آپارتمان واقع در خیابان کامرانیه جنوبی، نبش بن بست مریم، پلاک ۱۴ برای هر واحد بر اساس جدول زیر:

ردیف	طبقه	سمت	متراژ آپارتمان (مترمربع)	متراژ انباری (مترمربع)	پارکینگ	قیمت آپارتمان (ریال)
۱	اول	شمالی	۱۰۳/۱۴	۴/۴۱	ندارد	۱۵۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	اول	جنوبی	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	ندارد	۱۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



به نام خدا



گزارش هیأت کارشناسی

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

شماره: ۰۱-۴۷/ک

پوست: ندارد

صفحه ۷ از ۷

ردیف	طبقه	سمت	متراژ آپارتمان (مترمربع)	متراژ انباری (مترمربع)	پارکینگ	قیمت آپارتمان (ریال)
۳	دوم	شمالی	۱۰۳/۱۴	۴/۲۴	دارد	۱۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	دوم	جنوبی	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	دارد	۱۸۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	سوم	شمالی	۱۰۳/۱۴	۴/۲۴	دارد	۱۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	سوم	جنوبی	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	دارد	۱۹۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	چهارم	شمالی	۱۰۳/۱۴	۴/۳۸	دارد	۱۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	چهارم	جنوبی	۱۱۲/۷۳	۴/۰۹	دارد	۲۰۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	پنجم	شمالی	۱۰۳/۱۴	۴/۳۱	دارد	۱۹۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	پنجم	جنوبی	۱۱۲/۷۳	۸/۴۸	دارد	۲۰۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

بوده و جمع کل ارزیابی ۱۰ واحد برابر با ۱,۸۴۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یکصد و هشتاد و چهار میلیارد و ششصد میلیون تومان) میباشد.

با تجدید احترام

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

سید اسودی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۶۸۵

حامد خانجانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۶۴۸

علیرضا ایرجی
مهندس علیرضا ایرجی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۲۸۸۷