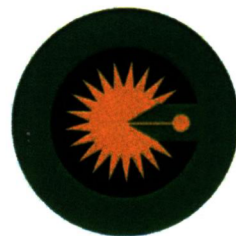


به نام خدا



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

گزارش هیئت کارشناسی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۳

شماره: ۰۲-۴۷/ک

پوست: ندارد

صفحه ۱ از ۳

جناب آقای شهاب الدین شمس

مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

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

با سلام

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۴۰۳/ت/ص/۲۳۹۵۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۶ در ارتباط با گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳/گ/۴۷-۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۹ جهت تفکیک مبلغ عرصه و اعیان هر واحد و اعلام عمر مفید ساختمان، اینجانبان کارشناسان منتخب ضمن مطالعه مجدد پرونده و انجام بررسی‌های مورد نیاز، گزارش کارشناسی تکمیلی را متناسب با خواسته مندرج در نامه مارالذکر بشرح ذیل باستحضار می‌رسانیم:

(۱) مدارک و مستندات:

۱-۱: گواهی پایانکار ساختمان به شماره ۱۲۰۴۳۶۴۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۸/۲۷

۲-۱: صورتجلس تفکیکی به شماره ۴۴۷۵۲ مورخ ۸۹/۰۹/۱۵

۳-۱: گزارش کارشناسی اولیه به شماره ۱۴۰۳/گ/۴۷-۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۹

(۲) مشخصات کلیه فضاهای اختصاصی و منضّمات آنها:

عرصه بنا به مساحت ۳۴۴/۶۲ مترمربع و ساختمان دارای ۵ طبقه و هر طبقه مشتمل بر دو واحد اداری، همکف شامل یک واحد تجاری، زیر زمین اول شامل ۸ واحد پارکینگ و زیرزمین دوم مشتمل بر ۱۰ باب انباری میباشد که مطابق جدول زیر مساحت اختصاصی واحدها و منضّمات آنها جزأ و کلاً مشخص شده است.

ردیف	کاربری	طبقه	سمت	مساحت (مترمربع)			مساحت اختصاصی (مترمربع)
				واحد	انباری	پارکینگ	
۱	تجاری	همکف	کل طبقه	۲۱۰/۰۲	-	-	۲۱۰/۰۲
۲	اداری	اول	شمال	۱۰۳/۱۴	۴/۴۱	-	۱۰۷/۵۵
۳	اداری	اول	جنوب	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	-	۱۱۶/۹۷
۴	اداری	دوم	شمال	۱۰۳/۱۴	۴/۲۴	۱۰/۸	۱۱۸/۱۸
۵	اداری	دوم	جنوب	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	۱۰/۸	۱۲۷/۷۷



سعید اسودی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۶۸۵



حامد خانباجانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸



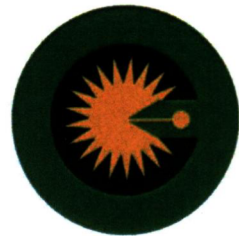
مهندس علیرضا ایرجی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه ۱۱ ۰۰ ۴۱ ۲۸۸۷

به نام خدا



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

گزارش، سیت کارشناسی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۳

شماره: ۰۲-۴۷/ک

پست: ندارد

صفحه ۲ از ۳

۶	اداری	سوم	شمال	۱۰۳/۱۴	۴/۲۴	۱۰/۸	۱۱۸/۱۸
۷	اداری	سوم	جنوب	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	۱۰/۸	۱۲۷/۷۷
۸	اداری	چهارم	شمال	۱۰۳/۱۴	۴/۳۸	۱۰/۸	۱۱۸/۳۲
۹	اداری	چهارم	جنوب	۱۱۲/۷۳	۴/۰۹	۱۰/۸	۱۲۷/۶۲
۱۰	اداری	پنجم	شمال	۱۰۳/۱۴	۴/۳۱	۱۰/۸	۱۱۸/۲۵
۱۱	اداری	پنجم	جنوب	۱۱۲/۷۳	۸/۴۸	۱۰/۸	۱۳۲/۰۱
جمع				۱۰۲۸۹/۳۷	۴۶/۸۷	۸۶/۴	۱۰۴۲۲/۶۴

۳) ملاحظات و محدودیتهای ارزیابی:

۱-۳: گزارش تکمیلی حاضر در راستای گزارش اولیه ارائه شده و با همان محدودیت و ملاحظات بوده و صرفاً با توجه به درخواست شماره ۲۳۹۵۰/ت/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۶ 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)	تاریخ	قیمت آپارتمان (ریال)	
						عرصه	اعیان
۱	اول	شمالی	۱۰۳/۱۴	۴/۴۱	ندارد	۹۱،۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۶۵،۸۰۰،۰۰۰،۰۰۰
							ریال ۱۵۷،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰
۲	اول	جنوبی	۱۱۲/۷۳	۴/۲۴	ندارد	۹۹،۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۷۳،۸۰۰،۰۰۰،۰۰۰
							ریال ۱۷۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰



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

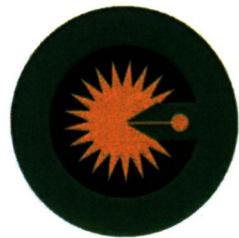


حامد خانجانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۶۴۸



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

به نام خدا



کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

گزارش هیئت کارشناسی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۳

شماره: ۰۲-۴۷/ک

پوست: ندارد

صفحه ۳ از ۳

۷۱.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۲۴	۱۰۳/۱۴	شمالی	دوم	۳
۱۷۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۷۸.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۸.۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۲۴	۱۱۲/۷۳	جنوبی	دوم	۴
۱۸۷.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۸۰.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۲۴	۱۰۳/۱۴	شمالی	سوم	۵
۱۸۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۸۴.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۸.۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۲۴	۱۱۲/۷۳	جنوبی	سوم	۶
۱۹۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۸۷.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۳۸	۱۰۳/۱۴	شمالی	چهارم	۷
۱۸۸.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۹۲.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۸.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۰۹	۱۱۲/۷۳	جنوبی	چهارم	۸
۲۰۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۹۰.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۴/۳۱	۱۰۳/۱۴	شمالی	پنجم	۹
۱۹۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰							
۹۱.۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۱۱.۹۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دارد	۸/۴۸	۱۱۲/۷۳	جنوبی	پنجم	۱۰
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) می باشد.

با توجه به زمان صدور پایانکار، عمر مفید ساختمان حدود ۳۵ سال تخمین زده می شود.

با تجدید احترام

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری



سعید اسودی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۰۱



حامد خانیانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۴۴۸

علیرضا ایرجی



مهندس علیرضا ایرجی

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