



تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۰۶

شماره: ۱۴۰۳-۲۰۸

پیوست :-

جناب آقای شهاب الدین شمس

مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

موضوع: گزارش تکمیلی ارزیابی عرصه و اعیان و اجاره بها ملک واقع در پاسداران خیابان گلستان سوم پلاک ۱۲۶

با اهداء سلام؛

عطف به ابلاغ شماره ۲۶۶۶۹/ت/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۵ درخصوص درخواست تکمیل و ارائه نظریه کارشناسی مربوط به ساختمان واقع در پاسداران خیابان گلستان سوم پلاک ۱۲۶ برای موضوعات:

۱- قیمت عرصه و اعیان به تفکیک واحد ها

۲- تعیین عمر مفید ساختمان

۳- اجاره بها ۱۰ واحد ملک مذکور بصورت ماهیانه

گزارش کارشناسی به شرح مندرجات، تصاویر و اسناد ابرازی پس از اطلاع از قرار و بر اساس بازدید صورت گرفته از ملک مورد اشاره، به شرح ذیل تقدیم می گردد:

الف - موقعیت و مشخصات ملک

= ساختمان مذکور واقع در تهران پاسداران خیابان گلستان سوم پلاک ۱۲۶ می باشد

ب - اسناد ابرازی

- تصویر سند مالکیت تک برگ زمین با شماره ۷۰۰۱۳۱-۱۴۰۲/الف مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۴ با پلاک ثبتی فرعی ۱۱۶۲ از اصلی ۳۷ مفروز مجزی شده ۴۴۶ از قطعه ۴۵ بخش ثبتی ۱۱ تهران به مساحت ۵۰۳,۲ مترمربع - با مالکیت شش دانگ عرصه و اعیان به نام بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی با شناسه ملی ۱۰۱۰۰۳۴۶۴۳۱- با نشانی پاسداران

خیابان پاسداران خیابان گلستان سوم پلاک ۱۲۶-



ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۲۴۶
رشته: راه ساختمان



سید عسگر محبوب شریفی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۷۷۶
رشته: راه و ساختمان



نادر طاهری زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۴۶۲
رشته: راه و ساختمان



مهرت کارشناس رسمی دادگستری

نادر طاهری زاده - سید عسکر محبوب شریفی
ابوالفضل رمضانی فیروز آبادی

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۰۶

شماره: ۱۴۰۳-۲۰۸

پیوست: -

- تصویر بنچاق ثبت شده در دفتر اسناد رسمی ۹۱۳ تهران دارای شماره شناسه سند ۱۴۰۲۱۱۱۵۶۱۹۰۰۰۰۲۵۸ به تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ - که در آن فروشندگان آقایان علیرضا چشمه و محمد رضا چشمه و خریدار بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی ایران با مدیریت آقای رضا اسماعیلی تبار و آقای جعفر آقایی با شناسه ملی ۱۰۱۰۰۳۴۶۴۳۱ مورد معامله زمین با بنای احداثی کل ۶ سهم از ۶ سهم پلاک اصلی ۲۷ و پلاک فرعی ۱۱۶۲ مفروز مجزی شده از ۴۴۶ قطعه ۴۵ به مساحت ۵۰۳,۲ مترمربع به آدرس تهران پاسداران خیابان گلستان سوم پلاک ۱۲۶ با کد پستی ۱۶۶۶۹۳۷۴۱۳ -

- تصویر گواهی پایانکار ساختمان از شهرداری منطقه ۴ تهران با شماره ۴۲۱۵۲۹۵۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ - بر اساس مشخصات درج شده در این گواهی: ساختمان دارای ۷ انباری تعداد ۱۰ پارکینگ مسکونی - یک پارکینگ مزاحم - ۱۰ واحد مسکونی - راهرو عمومی یک واحد - لابی ۷ واحد - زیر زمین بعنوان محل انباری و پارکینگ با متراژ ۳۴۶,۲۳ مترمربع - همکف لابی و پارکینگ و راهرو عمومی و محوطه مشاعی مجموعاً ۳۲۶,۴۲ مترمربع - طبقه اول تا پنجم همگی هر کدام دو واحد مسکونی و راه پله و لابی و آسانسور جمعاً هر طبقه ۳۱۹,۸۹ مترمربع - مجموع دو واحد مسکونی در هر طبقه ۲۹۷,۸۳ مترمربع می باشد.

ج- مشاهدات میدانی:

در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۲ از ساختمان مورد اشاره بازدید بعمل آمد و موارد زیر مشاهده گردید:

ساختمان در قسمت جنوبی خیابان بنا شده است - دارای یک زیر زمین که محل پارکینگ ها و انباری می باشد - همکف که ورودی ساختمان لابی و محل تعدادی پارکینگ در قسمت جنوبی آن می باشد - پنج طبقه مسکونی که در هر طبقه دو واحد مسکونی واقع شده است - نمای ساختمان سنگ کرم می باشد - دارای یکدستگاه آسانسور - کف راه پله سنگ کرم و بدنه تا ارتفاع ۲ متر سنگ تراورتن اجرا شده است - در قسمت لابی ورودی هر واحد بدنه تا ارتفاع ۲,۴ سنگ کار



ابوالفضل رمضانی فیروز آبادی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۲۴۶
رشته: راه ساختمان

شماره پروانه: ۵۸۸۵



شماره پروانه: ۵۸۸۵



نادر طاهری زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۴۶۲
رشته: راه و ساختمان



هیئت کارشناس رسمی دادگستری

نادر طاهری زاده-سید عسگر محبوب شریفی
ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی

شده است - در قسمت لابی ورودی همکف ساختمان کف سنگ بدنه سنگ و سقف کاذب دکوری با چوب و کناف - دارای پیشخوان لابی من - یک فضا در همکف بعنوان محل استراحت نگهبان وجود دارد که یک سرویس بهداشتی اختصاصی در آن احداث شده است - حیاط جنوبی محل ورودی به پارکینگ های زیر زمین می باشد که کف سنگ کار شده و بدنه تا ارتفاع ۲,۴ سنگ و دارای دست انداز سنگی کنار رمپ می باشد - کف و بدنه پارکینگ ها هم سنگ و سقف کاذب کناف اجرا شده است - واحد های مسکونی دارای یک سالن و دو اتاق خواب و آشپزخانه که کابینت mdf مرغوب اجرا شده است و سرویس بهداشتی دارای یک توالت شرقی و یک توالت غربی و روشویی می باشد - حمام نیز در اتاق خواب احداث شده است - آشپزخانه تا ۳۰ سانتیمتر زیر سقف کاشی شده است - واحد شرقی دارای آشپزخانه باز و بدون کابینت می باشد - هر دو واحد سقف کاذب کناف با نور پردازی می باشد - پنجره ها UPVC با شیشه دوجداره می باشد - انشعابات برق و آب و گاز تکمیل و فعال می باشد که برق برای واحد ها مستقل و آب و گاز بصورت اشتراکی می باشد - سرمایش و گرمایش با سیستم داکت اسپلیت می باشد که دستگاه های داکت در بام استقرار دارند. ساختمان دارای دیزل ژنراتور می باشد. در زمان بازدید ساختمان به شکل اداری بهره برداری می شد و پارتیشن بندی شده است که البته پروانه و پایانکار با کاربری مسکونی می باشد. شایان ذکر است پروانه در سال ۱۳۹۴ و پایانکار در سال ۱۴۰۲ صادر شده است.

د: حدود رسیدگی :

گزارش حاضر بر اساس مدارک و مستندات ارائه شده به هیئت کارشناسی تا زمان تنظیم گزارش تهیه شده است چنانچه بعدا توسط اشخاص ثالث مدارکی ارائه شود که در نظریه کارشناسی موثر باشد مسئولیت عدم ارائه بموقع آن برعهده دارنده و ارائه کننده مدرک می باشد. در آن صورت گزارش حاضر قوام نداشته و در صورت لزوم و تشخیص قابل بررسی و

کارشناسی مجدد می باشد. مسئولیت صحت مدارک ارائه شده از لحاظ برابری با اصل و عدم جعل با ارائه کنندگان آنها



ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۲۴۶
رشته: راه ساختمان



سید عسگر محبوب شریفی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۲۴۶
رشته: راه و ساختمان



نادر طاهری زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۴۶۲
رشته: راه و ساختمان



پشت کارشناس رسمی دادگستری

نادر طاهری زاده-سید عسگر محبوب شریفی
ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۰۶

شماره: ۱۴۰۳-۲۰۸

پیوست :-

می باشد همچنین کتمان اطلاعات موثر به این برآورد قیمت نیز بر عهده ذینفعان موضوع خواهد بود و هیچ مسئولیتی از این باب متوجه این هیئت نمی باشد .

ه- نظریه کارشناسی :

با توجه به مدارک و مستندات موجود و موارد معنونه و در نظر گرفتن عوامل موثر در موضوع از جمله : شرایط بازار، موقعیت زمانی و مکانی ، بافت منطقه و مشخصات فنی کیفیت بنای ساخته شده و کاربری ملک و در صورت بلامعارض بودن و نداشتن هیچ گونه بدهی و دیون به اشخاص حقیقی و حقوقی و قابل انتقال بودن و با فرض نداشتن هر گونه سابقه و ریشه ستادی و بنیادی و اوقافی و مصادره ای، و منظور نمودن این موضوع که هنوز سند تفکیکی برای واحد ها اخذ نشده و صورتمجلس تفکیکی هم ارائه نشده است

۱- ارزش نقد شش دانگ ملکیت عرصه و اعیان هر یک از واحد های مسکونی با متراژ ۱۶۱,۹۸ مترمربعی به مبلغ ۳۰۷,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل سی میلیارد و هفتصد و هفتاد و شش میلیون تومان و هر کدام از واحد های مسکونی با متراژ ۱۳۵,۸۵ مترمربع به مبلغ ۲۵۸,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل بیست و پنج میلیارد و هشتصد و یازده میلیون تومان و مجموع کل ساختمان (۱۰ واحد مسکونی) با متراژ ۱۴۸۹,۱۵ مترمربع به مبلغ ۲,۸۲۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دویست و هشتاد و دو میلیارد و نهصد میلیون تومان برآورد و اعلام می گردد. ارزش اعیان ملک به نرخ روز ۵۷ میلیارد و نهصد میلیون تومان و ارزش عرصه ۲۲۵ میلیارد تومان برآورد و اعلام می گردد .

۲- با توجه به اینکه تاریخ صدور پایان کار سال ۱۴۰۲ می باشد از عمر مفید ساختمان یکسال گذشته است .

بر اساس استانداردهای قبل عمر مفید ساختمان ۳۰ سال ولی استاندارد های جدید عمر مفید را حداقل ۵۰ سال عنوان

می نمایند لذا عمر مفید ساختمان حداقل ۲۹ و حداکثر ۴۹ سال برآورد و اعلام می گردد .



ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۲۴۶
رشته: راه و ساختمان



نادر طاهری زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۷۷۶
رشته: راه و ساختمان



نادر طاهری زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۴۶۲
رشته: راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۰۶

شماره: ۲۰۸-۱۴۰۳

پیوست :-



هیت کارشناس رسمی دادگستری

نادر طاهری زاده-سید عسگر محبوب شریفی
ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی

۳- اجاره ماهیانه برای واحد های با متراژ ۱۳۵,۸۵ مترمربع مبلغ ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هشتاد میلیون تومان و اجاره بها برای واحد های با متراژ ۱۶۱,۹۸ مترمربع مبلغ ۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل نود و پنج میلیون تومان و برای مجموع ۱۰ واحد مسکونی اجاره بها به مبلغ ۸,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هشتصد و هفتاد و پنج میلیون تومان برآورد و اعلام

می گردد

با تقدیم احترام

ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی



ابوالفضل رمضانی فیروزآبادی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۲۴۶
رشته: راه ساختمان



سید عسگر محبوب شریفی

سید عسگر محبوب شریفی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۲۴۶
رشته: راه و ساختمان



نادر طاهری زاده

نادر طاهری زاده
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۶۴۶۲
رشته: راه و ساختمان