

شماره: ۱۴۰۴/۲۱۸/ک

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -



گزارش بیات کارشناس رسمی دادگستری

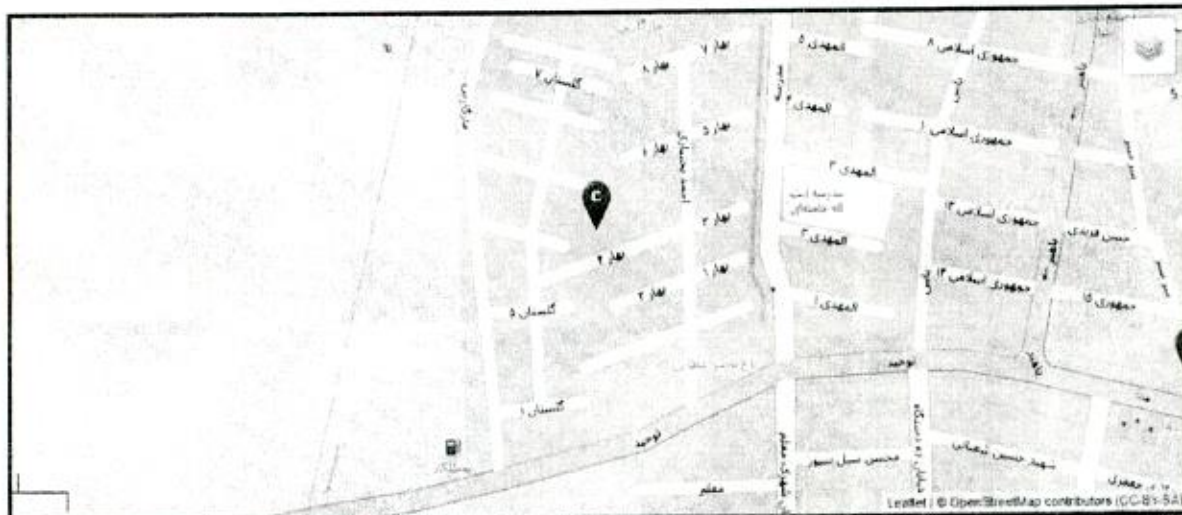
بسمه تعالی

قائم مقام محترم مدیر عامل بانک سامان

موضوع: ارزیابی ساختمان مسکونی به پلاک ثبتی ۳۳۵۴ / ۱۵۸

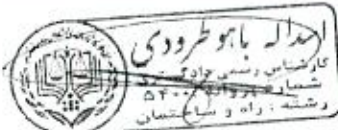
با سلام

احتراماً بازگشت به ابلاغیه شماره ۱۴۰۴/۱۳۰۰/۴۶۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۹ در خصوص کارشناسی روز ساختمان مسکونی در حال ساخت و در حالت تکمیل شده به پلاک ثبتی ۱۵۸/۳۳۵۴ واقع در: ورامین، پیشوا، بلوار اردستانی، پانزده خرداد، خیابان توحید، خیابان احمد بختیاری، انتهای بن بست بهار ۴، به استحضار میرساند اینجانبان کارشناسان منتخب ضمن انتخاب جناب آقای مهندس اسداله باهو طرودی بعنوان کارشناس مرضی الطرفین و مطالعه تصویر اسناد و مدارک ارائه شده، از ملک مورد نظر بازدید و پس از بررسی و تحقیقات میدانی گزارش کارشناسی بشرح زیر تقدیم میگردد.



مشخصات ثبتی:

به استناد تصویر یک جلد سند تک برگ به شماره ۸۱۸۶۸۲ سری الف سال ۹۰ عبارتست از شش دانگ عرصه و اعیان زمین طلق به شماره ۳۳۵۴ فرعی از ۱۵۸ اصلی مقروز و مجزی شده از ۱۰۰ فرعی قطعه ۸۶ تفکیکی واقع در بخش بهنام سوخته حوزه ثبتی پیشوا استان تهران به مساحت ۷۰۶/۸ مترمربع. ملاحظات: سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۵۰۹۸۹۳ سری الف سال ۸۳ بعلت تغییر مالکیت ابطال گردید و این سند از نوع اصلی به شماره ۸۱۸۶۸۲ سری الف



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۸۷ - ۴۱ - ۱۱۰۰۰

گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شماره: ۱۴۰۴/۲۱۸/ک

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -

سال ۹۰ به نام خانم آقای محمود علی ملایی صادر گردیده است سپس برابر سند انتقال قطعی به شماره ۱۹۴۱۷ مورخ ۹۰/۱۲/۱۳ بنام خانم ندا اصغری جعفری منتقل شده است.

مشخصات پروانه:

به استناد تصویر پروانه ساختمان به شماره ۴۰۰۰۹۵۴۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۲ مساحت زمین طبق سند ۷۰۶/۸۰ مترمربع و مساحت زمین بعد از اصلاحی ۶۸۶/۱۸ مترمربع و مشخصات ملک بشرح زیر اعلام شده است.

ارتفاع طبقات	خریشته		انبار مسکونی		تاسیسات		راه پله		پارکینگ		مسکونی		نوع استفاده
	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	
			۲۲/۰۰	۹	۳۷/۰۰	۱	۴۰/۰۰		۳۱۵/۰۸	۶			زیرزمین
			۲۲/۰۰	۶			۴۰/۰۰		۳۶۱/۰۸	۹			مسکف
													تیر طبقه
							۴۰/۰۰				۳۸۴/۰۸	۴	طبقه ۱
							۴۰/۰۰				۳۸۴/۰۸	۴	طبقه ۲
							۴۰/۰۰				۳۸۴/۰۸	۴	طبقه ۳
							۴۰/۰۰				۳۱۳/۰۰	۳	طبقه ۴
	۴۰/۰۰	۱											سایر
جمع	۴۰/۰۰	۱	۵۵/۰۰	۱۵	۳۷/۰۰	۱	۲۴۰/۰۰		۶۷۶/۱۶	۱۵	۱۴۶۴/۲۴	۱۵	

مشخصات گواهی ساختمان:

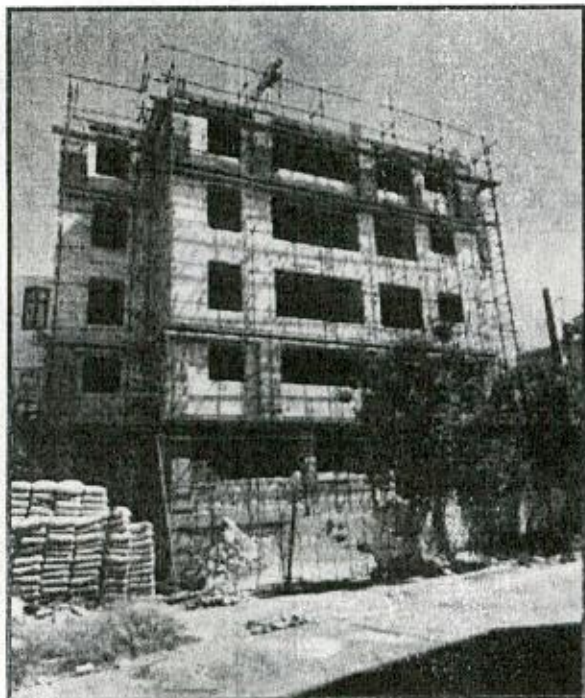
به استناد تصویر آخرین گواهی عدم خلاف صادر شده به شماره ۴۰۴۰۰۳۰۶۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۵ مساحت کل زیربنای موجود را ۲۶۵۸/۰۰ مترمربع و مساحت زیربنای مفید مسکونی را ۱۸۳۶/۰۰ مترمربع اعلام شده است.

ارتفاع طبقات	جمع						خریشته		پارکینگ		مسکونی		نوع استفاده
	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	
	۴۷۱/۰۰	۱۳							۴۷۱/۰۰	۱۳			زیرزمین
	۴۷۱/۰۰	۶							۳۳۱/۰۰	۵	۱۴۰/۰۰	۱	مسکف
													تیر طبقه
	۴۲۴/۰۰	۴									۴۲۴/۰۰	۴	طبقه ۱
	۴۲۴/۰۰	۴									۴۲۴/۰۰	۴	طبقه ۲
	۴۲۴/۰۰	۴									۴۲۴/۰۰	۴	طبقه ۳
	۴۲۴/۰۰	۴									۴۲۴/۰۰	۴	طبقه ۴
	۲۰/۰۰	۱					۲۰/۰۰	۱					سایر
جمع	۲۶۵۸/۰۰	۳۶					۲۰/۰۰	۱	۸۰۲/۰۰	۱۸	۱۸۳۶/۰۰	۱۷	

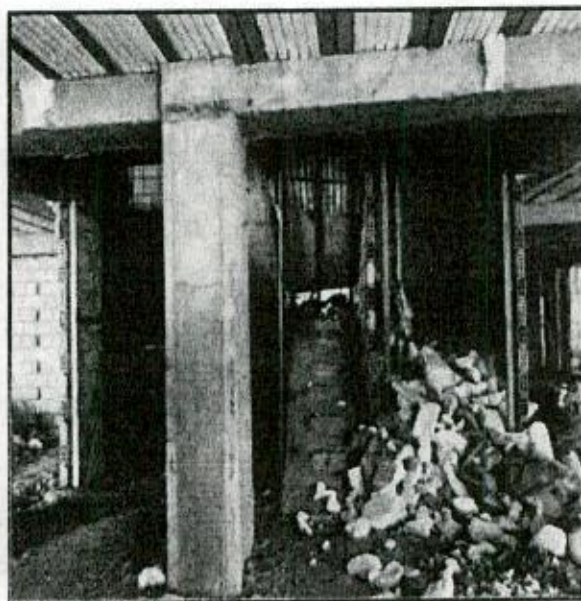
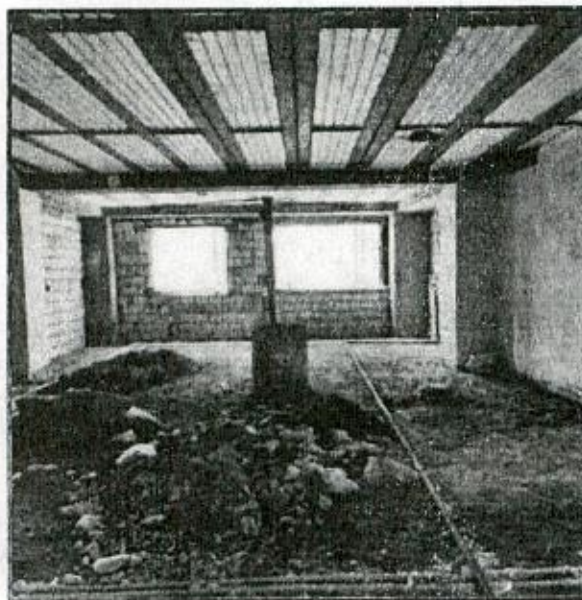




مشخصات وضع موجود:



عبارتست از یک دستگاه ساختمان در مرحله اتمام سفت کاری، با اسکلت بتنی و سقف تیرچه، نما سنگ، دیوارها گچ و خاک، تأسیسات مربوط به آب و گاز و برق بصورت توکار و کانال کشی کولر انجام شده است. دو واحد آسانسور و دو واحد راه پله جهت دسترسی به طبقات پیش بینی شده است. ساختمان در ۶ طبقه شامل زیرزمین و همکف و چهار طبقه فوقانی با کاربری مسکونی که طبقه همکف جهت سالن اجتماعات، پارکینگ، سربلندی و زیرزمین جهت پارکینگها و انباریها در نظر گرفته شده است. طبقات فوقانی در هر طبقه دو واحد جنوبی و شمالی بصورت تیم طبقه و در مجموع ۱۶ واحد مسکونی احداث شده است. مشخصات نازک کاری و تأسیسات طبق لیست پیوست توسط فروشنده به اینجانبان ارائه نموده که مبنای محاسبه و ارزیابی قرار گرفته شده است و پیشرفت فیزیکی طبق بررسی بعمل آمده در وضع موجود حدود ۵۵ درصد میباشد.





لیست مصالح مصرفی جهت تکمیل پروژه که توسط فروشنده ارائه شده است:

دسته بندی

بوغ مریان

مصالح دیوار چینی نهایی

سفال ۱۵ سانتی با عایق حرارتی دیوار جانبی

دیوار داخلی سفال ۱۰ سانتی

دیوار زیرزمین دیوار آجر معمولی بیست سانتی + یک لایه ده سانتی

اندود کاری

علات گچ و خاک دیوار داخلی

علات سیمان و ماسه نمای دیوار خارجی

سیمان سفید نمای دیوار خارجی

گچ سفید

دولایه رنگ پلاستیک نمای داخلی

کف سازی

قوم بتن در کف واحدها و بام

عایق رطوبتی (قیر و گونی یا ایزوگام)

سرامیک ۸۰ در ۸۰ الوند در کف واحدها

سنگ گرانیت نیشابور کف لابی و پارکینگ

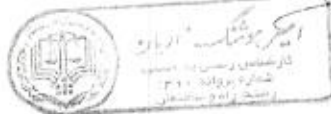
سرامیک تبریز ۳۰ در ۳۰ کف سرویسها

موزاییک ساب خورده ۴۰ کف بام و حیاط مشاعی

پوشش دیوار و سقف

کاشی ۱۲۰ در ۶۰ هرمن با چسب کاشی ساروج در سرویس ها

لیست مصالح مصرفی



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷ - ۴۱ - ۱۱ - ۰۰

شماره: ۱۴۰۴/۲۱۸

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -



گزارش بیات کارشناس رسمی دادگستری

دسته بندی

نوع متریال

(PP پنج لایه یا) لوله کشی آب سرد و گرم

لوله فاضلاب بوش فیت با اتصال نبشی به سقف

فلاش تانک و کلید فلاش

شیرآلات بهداشتی قهرمان

روشویی کابینتی، توالت ایرانی یا فرنگی شرکت مروارید

دو عدد پمپ آب و دو مخزن ۵ هزار لیتری

تهویه و هواکش به صورت اگزوز فن

سیستم گرمایش یکپارچه ایران رادیاتور

رادیاتور ایران رادیاتور

کانال کولر آبی با طراحی کولر پلیمری

لوله کشی مسی کولر گازی تا بام با عایق پلیمری

کلید و پریز دالند الکتریک

سیم و کابل برق خراسان

جعبه فیوز لگرانند با محافظ جان

لامپ و لامپ شلنگی مارک پارس شعاع

آیفون تصویری سیاران

دوربین مدار بسته در لابی طبقات و پارکینگ

تأسیسات الکتریکی

لیست تجهیزات مورد نیاز

مهر

مهر



علیرضا جابید
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷-۴۱-۰۰۰-۱۴



امیر محمد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷-۴۱-۰۰۰-۱۴

شماره: ۱۴۰۴/۲۱۸/ک

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -



کزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

دسته بندی

نوع متریال

بودر بندکشی ساروج

رنگ ساختمانی دولایه سحر در جداره های داخلی

کاشی ۳۰ در ۹۰ پاتریس در آشپزخانه ها

سنگ پلاک کاسپین درجه یک در راه پله ها

تایل گچی ۶۰ در ۶۰ دکوراتیو در سقف سرویس

سقف کاذب واحدها کناف دکراتیو کناف ایران

قرنیز یوبی وی سی ۱۲ سانتی

سقف لابی و جلوی واحدها پتینه

در و پنجره

درب ورودی ضد سرقت ضد دیلم دیاکو درب با توپی آلمانی

درب اتاقها قاب چوب ۵ سانت و روکش ام دی اف با رنگ پلی استر

چهارچوب درها فلزی فرانسوی

ABS درب سرویسها

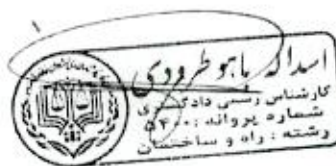
فریم نما پروفیل ۴۰ در ۶۰ فلزی

وین تک مشکی UPVC پنجره دو جداره

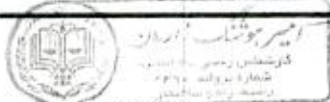
دو دستگاه آسانسور

تأسیسات مکانیکی و بهداشتی

یست سازه های ساختمانی



علیرضا جلیلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۴۸۷-۲۱-۰۰-۱



شماره: ۱۴۰۴/۲۱۸ ک

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -



گزارش بنیاد کارشناسان رسمی دادگستری

دسته بندی

نوع متریال

تابلو برق ۵۳۰ در ۶۰ در هر طبقه پارس الکتریک

عایق کاری

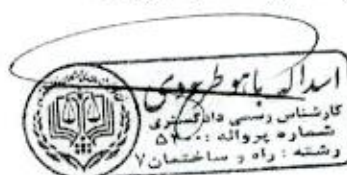
عایق رطوبتی (ایزوگام دلیجان و یک لایه قیر)

عایق حرارتی (پلی استایرن)

لایه عایق حرارتی است

ملاحظات کارشناسی:

۱. رسیدگی های بعمل آمده در محدوده قرار کارشناسی صادره، براساس تصویر مدارک ارائه شده در چهارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری طرح ریزی گردیده است. چنانچه پس از تقدیم نظریه، هرگونه مدرک جدیدی از سوی مقام رسمی دیصلاح ارائه شود که در نتیجه گیری گزارش تأثیری داشته باشد، مسئولیتی از بابت آن متوجه کارشناسان رسمی منتخب نمی گردد. (در صورت لزوم با دستور آن مقام محترم، در خصوص آن نیز بررسی و اظهارنظر مجدد صورت خواهد پذیرفت).
۲. مسئولیت ناشی از هرگونه ادعای جعل یا مخدوش بودن یا مغایرت تصاویر مدارک ارائه شده با نسخه اصلی آنها و انکار یا تردید به دلایل یا اصول اسناد ارائه شده، متوجه ابراز کننده یا ارائه دهنده آن اسناد و مدارک می باشد و از این بابت نیز مسئولیتی متوجه کارشناسان منتخب نمیگردد.



کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۳۰
رشته: راه و ساختمان ۷



۳. مسئولیت گزارش حاضر به لحاظ صحت اطلاعات و مفروضات مبنای تهیه آن، به عهده ارائه دهنده اطلاعات مذکور می باشد. چنانچه در مورد این ملک، دعاوی یا احکام قضایی موجود باشد که در مبنای ارزیابی مذکور در گزارش به هر نحو موثر واقع شود، قبل از انجام هر گونه معامله یا ایجاد تعهد، نظریه اعلام شده در این گزارش می بایست متناسباً مورد تجدیدنظر قرار گیرد.
۴. نظریه کارشناسی حاضر بر اساس میزان تصویر مستندات ارائه شده (به شرح متن گزارش کارشناسی حاضر و مشروط به صحت آنها) و بررسی های انجام گرفته، تنظیم گردیده است.
۵. انعکاس اظهارات در گزارش الزاماً به منزله تأیید و یا پذیرش آن از جانب کارشناسان منتخب نمیباشد.
۶. با عنایت به عدم ارائه اصل سند لذا قبل از هرگونه نقل و انتقال گردش ثبتی از مراجع ذیصلاح اخذ گردد.
- در صورتیکه هر یک از شروط شش گانه فوق الذکر عملی نگردد، گزارش حاضر (پس از ابلاغ موضوع به کارشناسان منتخب و بررسی های لازم) مستلزم تجدید نظر خواهد بود.

نظریه کارشناسی:

با عنایت به موارد پیش گفته و دیگر عوامل تأثیرگذار در قضیه و بنا بر مدارک موجود در پرونده و تحقیقات محلی و با در نظر گرفتن مساحت، بر، ابعاد و موقعیت مکانی و زمانی ملک و حق و حقوق متعلقه و صرفنظر از احراز اصالت اسناد و اثبات هر گونه مالکیت وانتساب آن به هر شخص حقیقی و حقوقی و فارغ از موارد بازداشتی و احتمال هر گونه مغایرت های مربوطه به حدود ثبتی و نداشتن هر گونه منعی از جهات قانونی و شرعی و بدهی های احتمالی بابت مالیات و عوارض شهرداری، بانک ها و اشخاص و سایر بدهی های مشابه و تعهدات و دیونی که ممکن است وجود داشته باشد. به نظر اینجانبان ارزش ساختمان طبق مشخصات مندرج در گواهی عدم خلاف با مساحت کل ناخالص ۲۶۵۸ مترمربع و مساحت خالص مسکونی ۱۸۳۶ مترمربع:

- ۱- در حالت تکمیل با مشخصات صدرالذکر و اخذ پایانکار و سند تفکیکی به مبلغ ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هشتاد میلیارد تومان که از این مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت بنای احداثی تکمیل شده و مبلغ ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت عرصه و کلیه حقوق مکتسبه و انشعابات و امتیازات.





۲- در حالت وضع موجود با عنایت به پیشرفت فیزیکی حدود ۵۵ درصد کلاً به مبلغ ۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل پنجاه و شش میلیارد تومان که از این مبلغ ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت بنای احداثی در وضع موجود و مبلغ ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت عرصه و کلیه حقوق مکتسبه و انشعابات و امتیازات و طبق گواهی عدم خلاف شماره ۴۰۴۰۳۰۶۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۵ تعیین و اعلام میگردد. بدیهی است در صورت مغایرت مساحت مندرج در این گزارش و پایانکار اخذ شده مابه تفاوت نیز میبایست بر اساس قیمت این گزارش بروزرسانی گردد.

توضیحاً به استحضار می رساند با توجه به اینکه اصل اسناد به رؤیت اینجانبان نرسیده است ارزیابی صرفنظر از احراز مالکیت و انتساب آن به شخص حقیقی یا حقوقی صورت گرفته است. لذا قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا اقدام دیگر میبایست موقعیت ملک با اسناد تطبیق داده شده و استعلام های لازم از مراجع ذیصلاح اخذ گردد. گزارش بر اساس مستندات و مندرج در متن تنظیم شده است. بدیهی است هرگونه تغییر در اسناد یا ارائه مدارک جدید این گزارش تغییر خواهد یافت همچنین شایان ذکر است که با توجه به نوسانات شدید قیمت ها و تلاطم و ناپایداری بازار و عدم قطعیت قیمت ها در حال حاضر، ارزیابی اعلام شده به قیمت روز و فی الحال بوده و با عنایت به اینکه قیمت ها تابع شرایط روز می باشد، قطعاً هرشوک مرتبط با بازار در آینده (دور و نزدیک) بر عدم قطعیت قیمت اعلام شده موثر بوده و انتظار تغییر قیمت کاملاً اجتناب ناپذیر خواهد بود. لذا با توجه به توضیحات فوق ارزیابی انجام شده بر اساس شرایط حاکم بر بازار ارزش املاک در منطقه استقرار مورد ارزیابی می باشد.

با تقدیم احترام

هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

امیر هوشنگ زاریان

اسداله باهو طرودی

علیرضا جاوید

[Signature of Amir Hoshang Zaryan]

[Signature of Asadollah Bahou Toroudi]

[Signature of Alireza Javidi]

