

شماره: ۱۴۰۴/۲۱۶ ک

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -

صفحه ۱ از ۷



گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

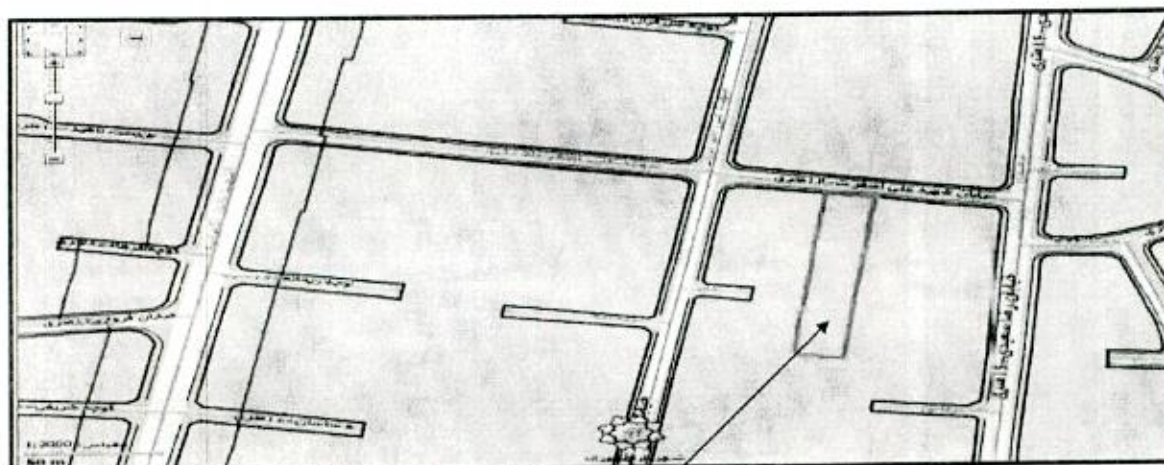
بسمه تعالی

قائم مقام محترم مدیر عامل بانک سامان

موضوع: ارزیابی آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ۲ / ۱۶۸۱

با سلام

احتراماً بازگشت به ابلاغیه شماره ۱۴۰۴/۱۳۰۰/۴۷۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۰ در خصوص کارشناسی روز ملک به پلاک ثبتی ۲/۱۶۸۱ واقع در: تهران، کامرانیه شمالی، خیابان تاجیکی، پلاک ۸، واحد ۵، 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، در معیت نماینده محترم ذینفع از ملک مورد نظر بازدید و پس از تحقیقات میدانی گزارش کارشناسی بشرح زیر تقدیم میشود:



موقعیت ملک

مشخصات ثبتی:

به استناد تصویر یک جلد سند تک برگ به شماره ۳۶۵۶۰۱ سری ۵ سال ۱۴۰۱ عبارتست از شش دانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره یک هزار و شصت و هشتاد و یک فرعی از دو اصلی قطعه نه تفکیکی بلوک د، مفروز و مجزی شده از دویست و هشتاد و هشت فرعی از اصلی مذکور بخش یارده حوزه ثبت ملک

[Handwritten signature]



کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۴۰۰۱
رشته: راه و ساختمان



اسداله باهو طرودی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۴۰۰۱
رشته: راه و ساختمان



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۴۸۷ - ۴۱ - ۱۱۰۰۰

شماره: ۱۴۰۴/۲۱۶/ک

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پیوست: -

صفحه ۲ از ۷



گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

شمیران استان تهران به مساحت (۳۷۰/۹۸) سید و هفتاد متر و نود و هشت دسیمتر مربع واقع در طبقه چهار که (۱۹/۸۷) نوزده متر و هشتاد و هفت دسیمتر مربع آن بالکن در پنج قسمت است.

بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه بیست و شش تفکیکی به مساحت (۱۱) یازده مترمربع واقع در سمت غربی زیرزمین دو، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه بیست و پنج تفکیکی به مساحت (۱۱) یازده متر مربع واقع در سمت غربی زیرزمین دو، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه بیست و چهار تفکیکی به مساحت (۱۱) یازده متر مربع واقع در سمت غربی زیرزمین دو، بانضمام پارکینگ مسکونی قطعه بیست و سه تفکیکی به مساحت (۱۱) یازده متر مربع واقع در سمت جنوب غربی زیرزمین دو، بانضمام انباری مسکونی قطعه چهار تفکیکی به مساحت (۱۰/۳۸) ده متر و سی و هشت دسیمتر مربع واقع در سمت جنوب شرقی زیرزمین یک، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن عرصه ملک باغچه طلق پلاک ۲۷۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۱ ناحیه ۰۰ مساحت (۲۰۵۴/۶) دو هزار و پنجاه و چهار متر و شصت دسیمتر مربع که مطابق صورت مجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۳۹۷۲۲۰۴۰۱۰۵۶۰۰۰۳۰۲ مورخ ۹۷/۰۶/۳۱ اجرای مقررات شده است. ملاحظات سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۶۲۳۸۵۱ سری ب سال ۹۹ بعلت اختیارات قانونی ثبت ابطال گردید و این سند از نوع اصلی به شماره صدرالذکر در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۳ بنام خانم ندا اصغری جعفری ثبت و صادر شده است.

گواهی ساختمان:

به استناد تصویر گواهی پایانکار به شماره ۱۲۰۶۷۵۵۲ مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۱۹ آخرین وضعیت کل به تفکیک کاربرد و ساختمان بشرح جدول زیر صادر شده است.

آخرین وضعیت کل به تفکیک کاربرد و ساختمان			
مساحت	واحد	کاربرد	ساختمان / طبقه
۱۸۳۷۲/۶۳	۲۲۲	جمع	ساختمان ۱
۱۸۳۰۷۴	۴۱	انبار مسکونی	"
۱۸۵۹/۹۰	۵۳	پارکینگ مسکونی	"
۳۵۴/۶۰	۲۶	راه پله مسکونی	"
۲۴۱/۲۴	۵۲	آسانسور مسکونی	"
۱۴۵/۰۰	۱	فضای بازی بچه ها	"
۳۰۰۰	۱	سرویس بهداشتی	"
۸۶/۸۰	۲	تاسیسات مکانیکی	"
۷۰۹/۴۴	۴۵	لابی	"
۲۸۰/۰۰	۱	استخر مسکونی	"
۱۴۲/۲۰	۱	تاسیسات مسکونی	"
۴۰۰۰	۱	هدریت ساختمان	"
۶۰۰۴/۰۵	۱۹	مسکونی	"
۳۱۹/۵۰	۱۹	بالکن دو یا سه طرف باز	"

دستورالعمل



امداد با امور دولتی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۵۴۰۰۰
دسته: راه و ساختمان



علیرضا جعفری
کارشناس رسمی دادگستری
دسته: راه و ساختمان
پروانه: ۶۲۸۷ - ۴۱ - ۱۱۰۰۰



گزارش بنات کارشناسان رسمی دادگستری

مشخصات وضع موجود:

عبارتست از یک دستگاه آپارتمان با قدمت حدود ۱۲ سال واقع در یک قطعه زمین به مساحت عرصه ۲۰۶۸/۶۰ مترمربع که بصورت دو بلوک شمالی و جنوبی احداث بنا شده است.

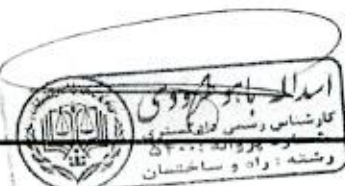
مشخصات عمومی مجموع بلوکها: عبارتست از دو بلوک بصورت شمالی و جنوبی با اسکلت بتنی و سقف تیرچه و نما ترکیبی از سنگ و چوب و سیمان شسته که هر بلوک شامل لابی با ارتفاع حدود ۳ متر و پوشش کف از سنگ و سقف گچ کاری و نور مخفی و لابی من و دو دستگاه آسانسور و یک واحد پله فرار از بام تا حیاط و یک واحد راه پله با پوشش کف از سنگ و نرده استیل و دیوار ترکیبی از سنگ و اندود گچ میباشد.

بلوک دوم که جنوبی میباشد از سمت جنوب به حیاط با پوشش ترکیبی از سنگ و سیمان شسته و چمن مصنوعی می باشد که سالن اجتماعات در طبقه زیرین حیاط واقع شده است. ساختمان بلوک دو دارای ۱۳ طبقه شامل سه طبقه زیرزمین و همکف و نه طبقه فوقانی که طبقات زیرزمین به موتورخانه، تأسیسات، سالن اجتماعات (در زیر حیاط)، پارکینگ و انباری، کارواش، با پوشش کف از سنگ و کف پوش، دیوارها از سنگ و سیمان و گچ و سقف اندود گچ می باشد.

بلوک دارای مجموعه ورزشی آبی شامل استخر، جکوزی، سونا بخار و خشک و سرویس بهداشتی و دوش و رختکن که با مصالح بسیار مناسب احداث شده است. دسترسی به طبقات از طریق دو دستگاه آسانسور kone و دو واحد راه پله (فرار و معمولی) می باشد. ساختمان دارای آب و گاز مشترک و هر واحد دارای انشعاب برق مستقل میباشد. سیستم گرمایش موتورخانه و بویلر و فن کوئل سقفی و سیستم سرمایش چیلر می باشد. ساختمان دارای اعلام حریق و اطفاء حریق خشک و تر می باشد. بام با پوشش سرامیک و سیمان که جهت احداث روف گاردن پیش بینی شده ولی تکمیل و قابل بهره برداری نمیشود.

مشخصات واحد مذکور که در طبقه چهارم بلوک جنوبی واقع شده و شامل هال، پذیرایی، چهار خواب (یک خواب مستر)، دارای درب اختصاصی از راهرو می باشد و به عنوان یک سوئیت مستقل قابل بهره برداری است. واحد دارای سرویس بهداشتی و حمام آشپزخانه با کابینت، فر، مایکروفر، دو دستگاه یخچال فریزر تو کار، شیرالات آلمانی و سینک و روشویی و هود برند خارجی و جزیره وسط آشپزخانه و دارای مطبخ، کمد دیواری، بالکن مسقف میباشد. پوشش کف واحد سنگ و پوشش دیوار ترکیبی از سنگ و کاغذ دیواری و اندود گچ و گچ بری و نور مخفی با ورق طلا و پتینه کاری شده با ارتفاع بین ۳ تا ۳/۵ متر می باشد. درب اصلی چوبی ضد سرقت و پنجره ها آلومینیوم و شیشه ها دوجداره و واحد دارای بالکن مسقف سمت شمال می باشد.

[Signature]



شماره: ۱۴۰۴/۲۱۶/ک

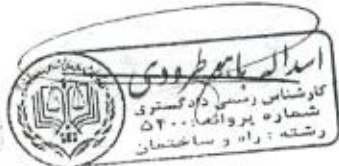
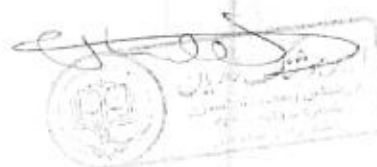
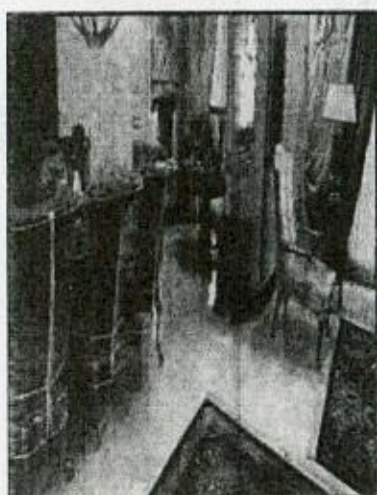
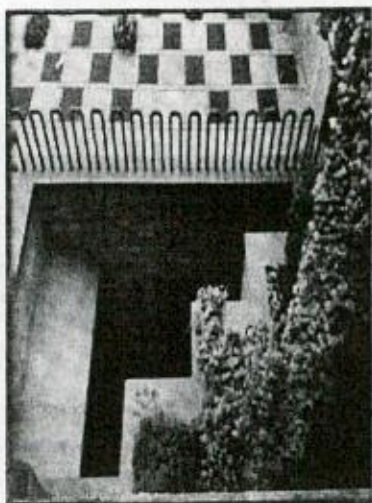
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۳

پیوست: -

صفحه ۴ از ۷



گزارش حیات کارشناس رسمی دادگستری



شماره: ۱۴۰۴/۲۱۶-ک

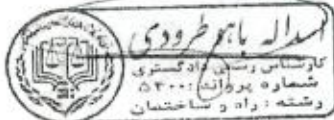
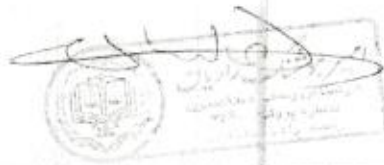
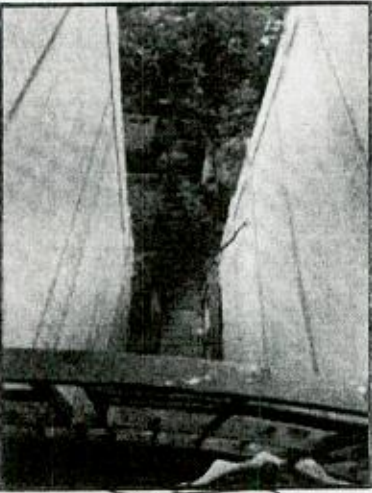
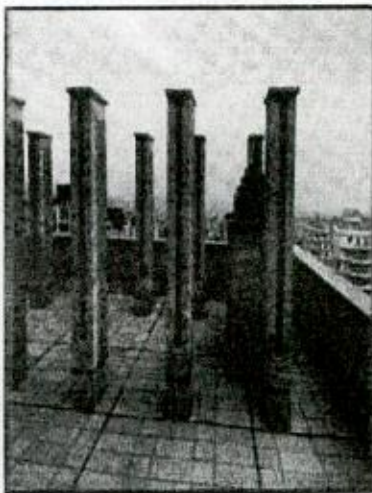
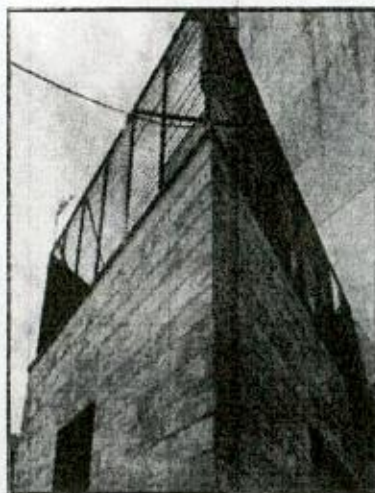
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

پمپست -

صفحه ۵ از ۷



گزارش پیمایش کد شناسان رسمی دادگستری





گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

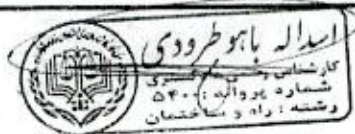
ملاحظات کارشناسی:

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 ذیصلاح 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 اظهار نظر 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.
 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. انعکس اظهارات در گزارش الزاماً به منزله تأیید و یا پذیرش آن از جانب کارشناسان منتخب نمیباشد.
 ۶. با عنایت به تدم ارائه اصل سند لذا قبل از هرگونه نقل و انتقال گردش ثبتی از مراجع ذیصلاح اخذ گردد.
 ۷. قبل از هر گونه نقل و انتقال، اخذ گردش ثبتی ضروری است.
- 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.

[Signature]



مهر و امضاء هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
شماره پرونده: ۵۴۰۰
دسته: راه و ساختمان



مهر و امضاء هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
دسته: راه و ساختمان
شماره پرونده: ۴۴۲۷ - ۲۱ - ۱۱ - ۰۰



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، 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 و اینکه ریشه سند شخصی باشد، به نظر اینجانبان ارزش یک واحد آپارتمان واقع در طبقه چهارم به مساحت ۳۷۰/۹۸ مترمربع بانضمام چهار واحد پارکینگ و یک باب انباری و حق بهره برداری از امتیازات و انشعابات کلاً به مبلغ ۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد و هفتاد و شش میلیارد تومان که از این مبلغ ۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت اعیانی (بنای احداثی) و ۱,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت عرصه و کلیه حقوق مکاتبه و انشعابات و امتیازات برآورد و اعلام میگردد.

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 هر گونه 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 تماماً 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

