



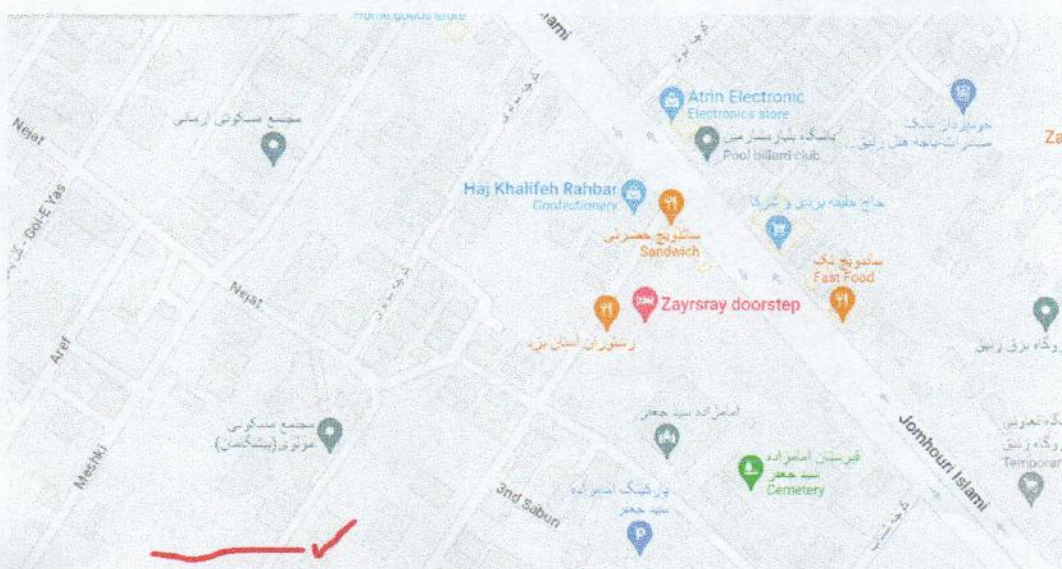
بسمه تعالی

جناب آقای محمد هادی اسلامی

مدیر عامل محترم شرکت پست پیشگامان بادپا (سهامی عام)

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۴۰۲/۱۵۵۶ / ص مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ در خصوص ارزیابی یک واحد آپارتمان از ساختمان واقع در یزد / بلوار جمهوری اسلامی / انتهای کوچه مولوی / مجتمع مسکونی سیکاس / طبقه اول باستحضار می‌رساند، از موقعیت ملک با هماهنگی جناب آقای لطیفی بازدید به عمل آمد و حسب تعرفه و راهنمایی ایشان گزارش کارشناسی آن به شرح ذیل تقدیم می‌گردد:



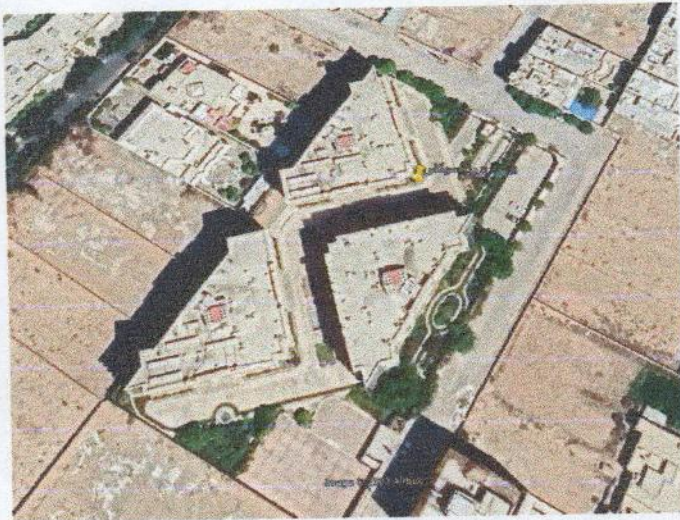
موقعیت ساختمان در خیابان مولوی

الف) مشخصات ثبتی آپارتمانها:

به موجب تصویر سند تک برگ شش دانگ یک دستگاه آپارتمان به شماره پلاک ثبتی ۵۷۱۶ فرعی از ۱۴۲۵۹ اصلی و مفروز مجزی شده از ۵۶۶۷ فرعی از اصلی مذکور از قطعه ۲۱ تفکیکی از بخش ۸ یزد به مساحت ۳۲۲/۳۱ مترمربع که ۲۷,۳۶ مترمربع آن بالکن می باشد. به منظم یک باب انباری قطعه ۷۶



کارشناس رسمی دادگستری
و شسته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۰۷۰۱۳۱۰۱۱



تفکیکی به مساحت ۱۲,۳۲ مترمربع واقع در طبقه زیر زمین و دو باب پارکینگ به شماره قطعه ۵۸ تفکیکی به مساحت ۲۲,۰۰ مترمربع قطعه ۶۱ تفکیکی به مساحت ۱۲,۵۰ مترمربع هر دو واقع در طبقه زیر زمین، با قدرالسهم از عرصه و مشاعات به موجب قانون تملک آپارتمان‌ها می باشد. کاربری آپارتمان مسکونی است و عرصه ملک مطابق سند به مساحت ۸۰۱۵,۰۰ مترمربع می باشد.

ب) شرح وضعیت اعیانی آپارتمانهای مذکور:



ساختمان مذکور به موجب تصویر پایانکار ساختمانی به شماره ۹۶۰۱۱۹۸۸۹ مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۰۴ صادره از شهرداری یزد دارای اعیانی به شرح ذیل می باشد:

- زیرزمین: شامل پارکینگ مسکونی و انبار مسکونی ۵۴ باب و تاسیسات و استخر به مساحت ۵۷۷۶,۶۱ مترمربع می باشد.
- همکف: شامل لابی ورودی پارکینگ مسکونی و سالن اجتماعات و یک باب مهد کودک می باشد.
- طبقه اول تا طبقه ششم: شامل ۵۴ واحد مسکونی به مساحت ۱۶۸۸۲,۰۵ مترمربع می باشد.



خیل راستی قوچانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۴۱-۷۰-۱۹



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

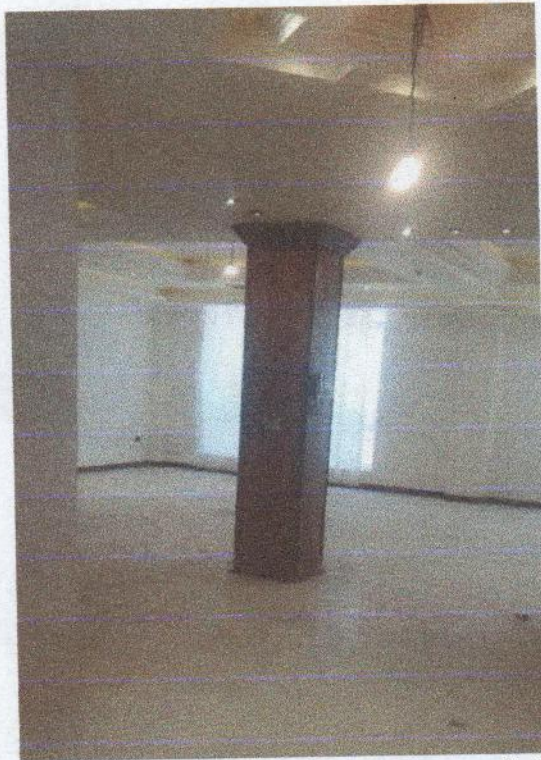
مجموعاً ساختمان مذکور دارای کاربری مسکونی است به مساحت کل اعیان ۲۵۴۴۳,۷۹ مترمربع در ۸ طبقه شامل یک طبقه زیر زمین و یک طبقه همکف و ۶ طبقه روی آن شامل ۵۴ واحد آپارتمان مسکونی و آسانسور و راه پله می باشد و عرصه ملک مطابق سند به مساحت ۸۰۱۵,۰ مترمربع می باشد. هر بلوک ساختمان دارای دو آسانسور می باشد. واحد فوق به صورت چهار خواب و یک هال خصوصی و یک هال عمومی شامل آشپزخانه بزرگ به همراه مطبخ و لاندردی و سرویس بهداشتی با توالت ایرانی و فرنگی و یک عدد سوئیت میهمان می باشد. سرویس های بهداشتی و آشپزخانه از شیرآلات و تجهیزات خوب تجهیز شده اند. کف فضاهای سالن ها کلاً سرامیک اسپانیائی ۸۰ * ۸۰ و دیوارها با پوشش رنگ و سقف ها دارای سقف کاذب و نور مخفی می باشد. سیستم گرمایش و سرمایش شوفاژ و کولر می باشد.

(د) ملاحظات کارشناسی :

رسیدگیهای انجام شده بر اساس محتویات ارائه شده ، اسناد و مدارک ابرازی و اظهارات نمایندگان متقاضی در چهارچوب بررسی های تخصص و فنی می باشد. مسئولیت صحت و اصالت مستندات منضم در پرونده و ابرازی بر عهده متقاضی پرونده بوده ، بدیهی است تشخیص اصالت و یا جعل و نابرابری مدارک و مستندات ابرازی از صلاحیت اینجانبان خارج بوده و هرگونه مسئولیتی در اینخصوص بر عهده ارائه کننده آن است. استماع مطالب نامبردگان و انعکاس اطلاعات ارائه شده از طرف آنان در گزارش کارشناسی به منزله تأیید و یا رد مطالب نمی باشد. نظریه کارشناسی حاضر صرفاً در محدوده قرار کارشناسی (حسابهای داخلی) صادره بوده و در خصوص سایر دعاوی احتمالی موضوعیت ندارد. چنانچه پس از ارائه نظریه کارشناسی ، مدارک و مستندات جدیدی از سوی متقاضی ارائه گردد که قابل تأثیر در این گزارش باشد در صورت صلاحدید متقاضی و ارجاع به اینجانبان قابل رسیدگی و اظهار نظر خواهد بود.



خلیل راحتی قوچانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته : راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۱۳۱۷۰۱۹



سالن های پذیرائی



ورودی اتاق خوابها



خیل راستی قوچانی
کانون کارشناسان رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۱۳۶۷۰۱۹

سالن پذیرائی با پرده



۵) نظریه کارشناسی:

باتوجه به وضعیت موجود آپارتمان و با در نظر گرفتن شرایط زمانی و موقعیت مکانی و نیز سایر عوامل مؤثر در امر کارشناسی و فارغ از مسائل حقوقی و قضایی و هرگونه تعهدات و دیون حقیقی و حقوقی و قابل انتقال در دفاتر رسمی جمهوری اسلامی ایران و باتوجه به نوسانات بازار معاملات و عدم ثبات قیمت ها و با در نظر گرفتن جمیع موارد شرح توصیفی ذکر شده، ارزش شش دانگ آپارتمان مسکونی مورد بازدید به پلاک های ثبتی فوق الذکر با مساحت و مشخصات ذکر شده در بندهای الف و ب، به شرط نداشتن هرگونه بدهی و یا دیون احتمالی به اشخاص حقیقی و یا حقوقی و همچنین در رهن بودن سند مذکور به صورت تخلیه و بلامعارض و نداشتن منع قانونی در نقل و انتقال و خرید و فروش ارزش ۳۲۲,۳۱ متر مربع آپارتمان به انضمام دو باب پارکینگ و یک انباری کلا به مبلغ / / / ۳۰۰ ریال (سیصد میلیارد ریال) برآورد و پیشنهاد می گردد.



خلیل راحتی قوچانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته: راه و ساختمان

شماره پروانه: ۷۰۱۹-۴۱-۰۱-۱۱

با احترام خلیل راحتی قوچانی
کارشناس رسمی دادگستری