

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۱۲

شماره: ۱۲۰۴۱۸

مقدمه

با عنایت به قرارداد فروش ملک موسوم به دردشت با شماره ۱۷۲۴۱۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۰ بین بانک شهر و تعاونی مسکن یاس که در این الحاقیه "قرارداد اصلی" نامیده می شود و الحاقیه شماره یک آن به شماره ۱۰۷۳۹۸/م مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۶ و با توجه به تبصره ۲ و ۳ ماده ۳ قرارداد اصلی و مجوز بانک مرکزی ج.ا.ا، تسویه بخشی از ثمن مورد معامله تا سقف ۴۰ درصد از محل واگذاری املاک معرفی شده از سوی تعاونی مسکن یاس بلامانع می باشد. الحاقیه حاضر بین بانک شهر (داین) و تعاونی مسکن یاس (مدیون) در راستای تبصره بند ۳ الحاقیه شماره یک به شرح آتی الذکر جهت واگذاری ملک موسوم به نیاوران توسط شرکت تعاونی مسکن یاس به بانک شهر منعقد گردید و طرفین ملزم و متعهد به رعایت کامل مفاد آن گردیدند.

ماده ۱- طرفین قرارداد:

الف) بانک شهر (سهامی عام)، به شماره ثبت ۳۴۲۴۴۶ نزد اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران، شناسه ملی ۱۰۱۰۳۸۸۶۰۸۱ با نمایندگی و امضای آقایان سید محمد مهدی احمدی بعنوان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره و حسام حبیب اله بعنوان عضو هیأت مدیره و معاون فناوری اطلاعات به نشانی: تهران، میدان فردوسی، ضلع جنوب غربی میدان، پلاک ۲۶، ساختمان مرکزی بانک شهر، تلفن: ۸۳۳۶۴۰۰۰ که از این پس در این الحاقیه «داین» نامیده می شود.

ب) شرکت تعاونی مسکن یاس: به شماره ثبت ۳۶۹۹۸ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۸۲۴۱۹۸ با امضای مجاز آقایان امیر گوهری به شماره ملی ۰۳۲۵۰۷۴۳۰۵ به سمت مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره و محمد برادران به شماره ملی ۱۲۹۹۹۸۴۵۲۵ به سمت رئیس هیئت مدیره به نشانی: تهران، خیابان شریعتی، خیابان یخچال، بن بست زهره، پلاک ۷ و کد پستی ۱۹۴۹۶۴۱۶۳ و تلفن ۰۲۱-۲۲۰۰۸۹۲۰ که از این پس در این الحاقیه «مدیون» نامیده می شود.

ماده ۲- مورد معامله و مشخصات آن:

مورد معامله عبارت است از واگذاری:

- ۱) شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین دارای پلاک ثبتی شماره ۵۸۶/۰ (صفر فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی قطعه صفر) تفکیکی مفروز و مجزی شده از صفر فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت شمیران استان تهران به مساحت ۲۵۹۰.۸۳ متر مربع دارای سند تک برگ مالکیت از نوع اصلی به شماره ۲۲۸۵۸۷ سری "و" سال ۱۴۰۰ به تاریخ ثبت ۱۴۰۲/۰۶/۱۲
- ۲) شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین دارای پلاک ثبتی شماره ۵۸۶/۱ (یک فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی قطعه ندارد) تفکیکی بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۶۰۷۱.۳۴ مترمربع دارای سند مالکیت از نوع اصلی به شماره ۲۲۸۵۸۸ سری "و" سال ۱۴۰۰ به تاریخ ثبت ۱۴۰۲/۰۶/۱۲

به مساحت کل ۸۶۶۲.۱۷ متر مربع به نشانی تهران- نیاوران- خیابان شهید باهنر- خیابان شهید مقدسی- پلاک ۶۱ واقع در پهنه M115 (مختلط تجاری- اداری- خدمات با غلبه مسکونی)، به انضمام کلیه امتیازات (از جمله انشعابات آب و برق و گاز منصوبه) و متعلقات و حقوق عینی، محتمله، محققه، فرضیه و متصوره (اعم از حق آب قنات، چاه های کشاورزی) توسط مدیون به داین. سایر حدود و مشخصات مورد معامله به شرح گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۳۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ که جزء لاینفک قرارداد حاضر است می باشد.

تبصره: طرفین الحاقیه حاضر از هر حیث و جهت به چگونگی الحاقیه حاضر و انجام آن با یکدیگر توافق و تراضی و در کمال آزادی اراده نسبت به انجام آن مبادرت نمودند.

مدیون



داین

داین

ماده ۳- ارزش مورد معامله و نحوه پرداخت آن:

ارزش مورد معامله برای ملک موسوم به نیاوران به پلاک ثبتی های ۵۸۶/۰ و ۵۸۶/۱ وفق مشخصات مندرج در ماده ۲ و به شرح گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۳۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ برابر با مبلغ ۱۵.۶۸۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (یک هزار و پانصد و شصت و هشت میلیارد تومان) تعیین گردیده است که مورد پذیرش و تراضی طرفین الحاقیه حاضر قرار گرفت و ارزش مورد معامله مذکور از بدهی مدیون نزد دائن کسر گردید.

تبصره ۱: طرفین با امضاء ذیل این قرارداد حق هر گونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۲: ارزش معامله توافق شده به هیچ عنوان از جمله به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نبوده و از این حیث حق و ادعایی برای مدیون وداین متصور نمی باشد.

تبصره ۳: بهای مورد معامله بر اساس مترائ و سایر مشخصات و اطلاعات مندرج در ماده ۲ الحاقیه حاضر و گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۳۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ محاسبه گردیده است و چنانچه در زمان انتقال سند رسمی تغییری در مترائ مورد معامله حاصل گردد ارزش بهای مورد معامله براساس ارزش گذاری مندرج در گزارش کارشناس رسمی دادگستری پیوست این قرارداد محاسبه و تسویه خواهد گردید.

ماده ۴- شرایط و تعهدات طرفین:

۴-۱- اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن فاحش و لو آنکه افحش باشد به استثناء موارد مندرج در این قرارداد، از طرفین معامله بعمل آمد.

۴-۲- الحاقیه حاضر در راستای تهاتر مطالبات داین از مدیون برابر قرارداد فروش ملک موسوم به دردشت به شماره ۱۷۲۴۱۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۰ و الحاقیه شماره یک آن به شماره ۱۰۷۳۹۸/م مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۶، بصورت صحیح، قانونی و شرعی مابین طرفین الحاقیه حاضر منعقد گردید و صیغه عقد جاری و طرفین الحاقیه حاضر در مفاد آن بطور کامل توافق نمودند و هیچگونه نکات مبهم و مجهولی برای متعاملین وجود ندارد.

۴-۳- در صورت استنکاف مدیون از انجام هر یک از تعهدات قانونی، عرفی و قراردادی خود ناشی از این قرارداد، به نحوی که طرف مقابل مجبور به اقدامات قانونی شود، پرداخت کلیه هزینه های مترتب بر اقدامات مذکور اعم از هزینه های دادرسی، حق الوکاله و غیره بر عهده مدیون می باشد.

۴-۴- مدیون اقرار و اعلام می نماید که مورد معامله در مالکیت قانونی و تصرفات مالکانه وی بوده و هیچگونه معارض مادی و حقوقی در پلاک های ثبتی مورد معامله وجود ندارد و هیچ یک از حقوق خود را نسبت به عین یا منافع مورد معامله تحت هیچ یک از عناوین حقوقی چه با سند رسمی یا غیر رسمی و وکالت منتقل ننموده است و در آینده هم مبادرت به چنین امری نخواهد نمود. همچنین اقرار نمود مورد معامله مشمول مصادره و توقیف اموال و تأمین خواسته محاکم قضائی و در رهن نبوده و در صورتیکه خلاف این موضوع در آینده کشف یا مدیون اقدامی بر خلاف این شرط در آینده انجام دهد و چنانچه در هر زمان هر شخص اعم از حقیقی یا حقوقی مدعی حقی نسبت به مورد معامله شود و یا فسادی در مورد معامله کشف شود به نحوی که این ادعاها و فساد در مراجع ذیصلاح اثبات گردد یا ملک مستحق للغیر تشخیص داده شود مسئولیت پاسخگویی به ادعاها و دعاوی مطروحه و جبران ضرر و زیان با مدیون بوده و هیچگونه مسئولیتی در این خصوص متوجه دائن نمی باشد و ایشان مکلف به رفع معترض، مدعی و موانع قانونی خواهد بود.



مدیون

داین

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۱۲

شماره: ۱۲۰۴۱۸

تبصره ۱: در صورتی که قرارداد حاضر یا سند رسمی تنظیمی به واسطه مستحق للغیر درآمدن (جزئی یا کلی از هر جهت و بابت اعم از مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق و غیره) و یا به هر دلیل دیگری باطل یا بی اعتبار گردد یا حکم بر بطلان آن صادر گردد مدیون مسئول اجرای تبصره ۲ و بند ۳ ذیل ماده ۶ قرارداد اصلی به شماره ۱۷۲۴۱۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۰ در قبال بانک خواهد بود. (علاوه بر استرداد ارزش مورد معامله پرداختی برابر با تسویه به عمل آمده از آن بخش از موضوع قرارداد اصلی، خسارت و غرامات و هزینه های مترتبه از جمله کاهش ارزش مورد معامله را به نرخ عادلانه روز وفق مقررات و رأی وحد رویه شماره ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۱ به بانک پرداخت نمایند).

۴-۵- مدیون تحت هیچ یک از عناوین حقوقی و عقود معین و نامعین از قبیل صلح، وکالت، بیع، مشارکت و نمایندگی، حق واگذاری مورد معامله و یا انتقال حقوق و منافع آن، بطور جزئی یا کلی به غیر، اعم از حقیقی یا حقوقی را ندارد و در صورتیکه ادعائی توسط اشخاص ثالث در رابطه با مورد معامله مطرح شود، مسئولیت و پاسخگویی صرفاً متوجه مدیون خواهد بود و مدیون تمامی تعهدات مترتب و مسئولیت های آن را بر عهده خواهد گرفت.

۴-۶- پاسخگویی به هرگونه دعوای مدنی، حقوقی و کیفری و اداری و انتظامی و و پرداخت دیون و بدهی معوق شهرداری، بانک ها و موسسات مالی و اعتباری و دارایی و سایر مراجع ذیصلاح و اشخاص حقیقی یا حقوقی به هر عنوان و به هر میزان در ارتباط با مورد معامله تا تاریخ انتقال رسمی مالکیت مورد معامله (و همچنین پس از آن چنانچه منشأ دعوی مطروحه، مربوط به زمان قبل از تاریخ اعلامی باشد) بعهده مدیون می باشد.

۴-۷- پرداخت کلیه هزینه های مربوط به مورد معامله و حقوق و دیون دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی، پاسخگویی به هرگونه ادعایی از طرف اشخاص ثالث اعم از پیمانکاران، همچنین اخذ کلیه مفاصاحساب های مربوط و عرفی از قبیل مفاصاحساب دارائی و عوارض شهرداری و کلیه هزینه های متصوره تحت هر عنوان بابت اخذ استعلامات از مراجع ذیصلاح و نیز تأدیه و هزینه های مربوط به انشعابات آب، برق، گاز و کلیه هزینه های مربوط به اداره ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذی صلاح و اشخاص تا تاریخ تنظیم و انتقال قطعی سند رسمی و همچنین پس از آن چنانچه مربوط به زمان قبل از تاریخ انعقاد قرارداد حاضر باشد بر عهده مدیون بوده و دائن از این جهات هیچگونه مسئولیتی ندارد. کلیه هزینه های مربوط به تنظیم اسناد رسمی از جمله حق الثبت و حق التحریر و هزینه های کارشناسی بالمناصفه بر عهده مدیون و دائن می باشد.

تبصره ۲: در صورت عدم انجام تعهدات بند ۷ ماده ۴ توسط مدیون، دائن اجازه دائم و غیر قابل برگشت و اختیار خواهد داشت تا حسب صلاحدید چنانچه تمایل داشته باشد نسبت به اخذ فیش هزینه های متعلقه در راستای اخذ مفاصا حساب و گواهی و استعلامات مربوطه ملک مورد معامله موضوع بندهای قرارداد حاضر به هر میزان اقدام نموده و فیش های اخذ شده را جهت پرداخت به شرکت تعاونی مسکن یاس ارایه نماید و مدیون نیز متعهد گردید ظرف حداکثر یک هفته نسبت به تصفیه فیش های صادره اقدام نماید. در صورت عدم پرداخت ظرف مهلت مقرر، بانک حق و اختیار دارد راساً نسبت به پرداخت هزینه های اعلامی اقدام و متعاقباً نسبت به تسویه از محل اموال و دارایی ها، حساب ها و غیره مدیون اقدام نماید. تفویض اختیار از جانب مدیون به دائن راجع به موضوع صدراشاره، مسقط تعهدات قراردادی مدیون در این خصوص و همچنین مانع مطالبه ایفای تعهدات مذکور از مدیون توسط دائن نمی باشد. مدیون با پذیرش این امر رضایت خود را در این خصوص اعلام و حق هرگونه ادعا و اعتراض بعدی را از خود سلب و ساقط نمود و اعلام می نماید که مبلغ اعلامی بابت هزینه های مذکور صرفاً با ارائه مدارک مثبت به توسط دائن مورد تایید تام و تمام ایشان است و غیر قابل اعتراض است.



مدیون



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۱۲

شماره: ۱۲۰۴۱۸

۴-۸- مدیون اقرار نمود ملک مورد معامله در معرض برخورد با طرحهای شهرداری، مترو، فضای سبز و سایر طرح های عمرانی دولت و امثالهم نبوده و چنانچه خلاف آن مشخص شود در قبال موضوعات و هزینه های مربوطه به آن پاسخگو بوده و مسئولیتی در این ارتباط متوجه داین نخواهد بود.

ماده ۵- شرایط تحویل مورد معامله:

۵-۱- مورد معامله طی صورت جلسه به شماره ۳۹۴۱۰۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ تحویل دائن گردیده است.

۵-۲- پرداخت کلیه هزینه های مصرفی مورد معامله اعم از برق مصرفی و شارژ و غیره تا تاریخ تحویل مورد معامله به داین بر عهده مدیون می باشد. در صورت عدم پرداخت هزینه های یاد شده توسط مدیون، داین مجاز می باشد نسبت به پرداخت هزینه های مربوطه اقدام نموده و به حساب بدهی مدیون منظور نماید یا از محل سایر دارایی ها و اموال و حساب های مدیون و یا به هر طریق مقتضی از وی وصول نماید.

ماده ۶- نحوه تنظیم سند رسمی:

۶-۱- مدیون متعهد است در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ در دفتر اسناد رسمی شماره ۴۸۰ تهران حاضر و نسبت به انتقال شش دانگ مورد معامله به نام داین و یا حسب اعلام داین به نام شخص یا اشخاص معرفی شده از سوی داین در دفتر اسناد رسمی اقدام نمایند.

۶-۲- در صورت عدم ایفای تعهد بند ۱ ماده ۶، مدیون از تاریخ انقضاء مهلت مقرر تا تاریخ ایفای تعهد به ازای هر روز معادل ارزش ریالی ۳۴ درصد از، ۱۵ درصد کل ثمن مورد معامله، سالیانه و بصورت روزشمار بعنوان وجه التزام تخلف از شرط به دائن پرداخت نماید. این مبلغ به هرمأخذی که بالغ گردد تا زمان ایفای تعهد مندرج در ماده حاضر، توسط داین قابل وصول خواهد بود و خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است. مدیون با پذیرش این امر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۷- فورس ماژور

هرگاه به علل و عوامل غیر قابل پیش بینی، غیر قابل احتراز و خارجی که رفع آن خارج از حیطه قدرت طرف های الحاقیه حاضر و غیرقابل استناد به فعل ایشان به هر نحو است و در اثر آنها هر یک از طرف های الحاقیه قادر به ایفای تعهدات خود نباشند باید مراتب را بلافاصله پس از وقوع کتباً به طرف دیگر اطلاع دهند. این الحاقیه در مدت فورس ماژور به قوت و اعتبار خود باقی خواهد بود لیکن تعهدات طرف های الحاقیه تا رفع عامل بازدارنده مزبور به حالت تعلیق در خواهد آمد و چنانچه فورس ماژور بیش از سه ماه ادامه داشته باشد مدیون و داین در مورد فسخ و یا ادامه آن (پس از رفع فورس ماژور) تصمیم خواهند گرفت.

ماده ۸- اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه طرفین الحاقیه همان است که در صدر الحاقیه تصریح شده بنابراین مادام که طرفین الحاقیه حاضر تغییر اقامتگاه خود را به صورت کتبی به طرف دیگر اطلاع نداده اند نشانی مندرج در قرارداد حاضر، اقامتگاه قانونی طرفین الحاقیه خواهد بود و مکاتبات ابلاغ شده تلقی خواهد شد وادعای عدم اطلاع از آن اعم از اینکه ابلاغ قانونی، واقعی یا الکترونیکی باشد به هیچ وجه مسموع نخواهد بود.

ماده ۹- مرجع حل اختلاف:

هرگونه اختلاف حاصل ناشی از تفسیر یا اجرای مفاد این الحاقیه و آثار آن بدو از طریق مذاکره ظرف مدت یکماه از زمان اعلام کتبی هر یک از طرفین مشکلات را حل نمایند در غیر این صورت موضوع اختلاف از طریق ارجاع به داوری مرض الطرفین حل و فصل می گردد. ضمناً رای صادره توسط داور برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

مدیون

شرکت تعاونی مسکن نیاوران
صفحه ۴ از ۵
۶۹۹۸

داین

تی بانک شهر

ماده ۱۰- قوانین و مقررات حاکم بر قرارداد:

قوانین حاکم بر الحاقیه حاضر منحصراً قوانین و مقررات دولت جمهوری اسلامی ایران می باشد و طرفین الحاقیه حاضر متعهد می گردند در همه موارد اجرای الحاقیه از قوانین و مقررات که از سوی مراجع ذیصلاح مملکتی و قانونی تدوین و تصویب گردیده (در صورت شمول) تبعیت نمایند.

ماده ۱۱- پیوست ها:

پیوستها که جزء لاینفک قرارداد حاضر می باشد عبارتند از:

- تصویر سند مالکیت تک برگ پلاک ثبتی ۵۸۶/۱ و ۵۸۶/۰
- گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۳۷۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶

ماده ۱۲- نسخه های الحاقیه:

این الحاقیه در ۱۲ ماده و ۴ نسخه متحدالمتن با اعتبار یکسان منعقد و امضا گردید و به هر یک از طرفین الحاقیه حاضر یک نسخه تحویل گردید. کلیه نسخ از اعتبار واحد و یکسان برخوردار می باشند.

مدیون
شرکت تعاونی مسکن یاس

محمد برادران
رئیس هیأت مدیره

امیر گوهری
مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره



داین
بانک شهر

سید محمد مهدی احمدی
مدیر عامل و عضو هیأت مدیره

حسام حبیب اله
عضو هیأت مدیره و معاون فناوری اطلاعات





بسمه تعالی

سرپرست محترم معاونت پشتیبانی، املاک و ساختمان بانک شهر

با سلام و احترام،

پاسخ به نامه شماره ۶۱۲۷۴۹ مورخه ۱۴۰۳/۱۲/۱۴ در خصوص ارزیابی ملک موسوم به نیاوران با عنایت به ابلاغ صادره مبنی بر معرفی اینجانبان سید قوام الدین شاهرخی و سعید رفیعی به عنوان کارشناسان منتخب آن بانک، وفق قرار کارشناسی، از محل و ملک و زمین به پلاک ثبتی ۵۸۶/۰ و ۵۸۶/۱ به نشانی: تهران- نیاوران، خیابان مقدسی- پلاک ۶۱ بازدید و سپس با عنایت به مدارک و مستندات ابرازی و مشاهدات از وضعیت موجود زمین و ساختمان، نتیجه بررسی‌ها و رسیدگی‌های به عمل آمده را به شرح ذیل به استحضار می‌رسانیم:



موقعیت ملک در نقشه تهران: نیاوران، خیابان مقدسی- پلاک ۶۱

قرار کارشناسی: با عنایت به اینکه بانک در نظر دارد ملک نیاوران به شرح جدول ذیل را جهت تعیین قیمت ارزیابی نماید، ضمن بازدید از ملک موصوف و انجام بررسی‌های لازم با در نظر گرفتن جمیع جهات با صرفه و صلاح بانک و مشروط به رؤیت و بررسی اسناد و مدارک ملکی با لحاظ عوامل تأثیرگذار در تعیین ارزش ملک، تطبیق اسناد و مدارک و سوابق ثبتی با محدوده و موقعیت ملک و محل وقوع آن، ذکر حدود اربعه و ابعاد، اعلام مغایرت‌های احتمالی، ترسیم کروکی مربوطه، تشریح کلیه موارد قابل تأمل و درج تصاویر محلهای بازدید شده، ذکر رؤیت اصول اسناد در نگارش تنظیمی و ذکر مشخصات کامل ملک اعم از پلاک ثبتی، تعیین قطعه و شماره آن، اصلاحات، عقب نشینی، دقیق بودن مترآز، استعلام از مراجع ذیصلاح در صورت نیاز، طبق ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۰۱/۱۸ نسبت به ارزیابی و انشاء گزارش ملک معرفی شده با در نظر

Page ۱ of ۶



گرفتن تمامی عوامل مؤثر در تعیین قیمت اعم از منصوبات، مشترکات، مشاعات، متعلقات و توابع شرعیه و عرفیه، ذکر منطقه شهرداری محل وقوع ملک، ذکر سال ساخت، عمر مفید و قدمت بنا و به تفکیک مبلغ عرصه، اعیان پس از هماهنگی با همکاران این امور، نسبت به انشاء گزارش به مأخذ بهمن ۱۴۰۲ اقدام و اصل گزارش تنظیمی مصور را حد اکثر ظرف مدت شش (۶) روز از تاریخ این ابلاغ به بانک ارسال فرمائید.

ردیف	عنوان ملک	پلاک ثبتی	مساحت عرصه (متر مربع)	مساحت اعیان (متر مربع)	نشانی	وضعیت سند	توضیحات
1	ملک نیاوران	0/586 و 1/586	83/2590 و 34/6071	1500	تهران- نیاوران، خیابان مقدس- پلاک 61	تک برگ	

مشخصات ثبتی وفق تصویر سند مالکیت تک برگ ارائه شده (اصل رؤیت نشد):

ملاحظات، حدود، مفروضات، منضمات و حقوق ارتفاقی اسناد:

الف- شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص دولتی) به شماره یک فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی قطعه - تفکیکی بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۶۰۷۱/۳۴) شش هزار و هفتاد و یک متر و سی و چهار دسیمر مربع حدود زمین: شمالاً در نه قسمت که قسمت هشتم آن شرقی قسمت سوم آن غربی است. اول الی نهم درب و دیوار است، اول به طول (۳/۶۷) سه متر و شصت و هفت سانتیمتر اول الی نهم به خیابان موجود دوم به طول (۷/۹۹) هفت متر و نه سانتیمتر سوم به طول (۶/۲۹) شش متر و بیست و نه سانتیمتر چهارم به طول (۱۴/۳۴) چهارده متر و سی و چهار سانتیمتر پنجم به طول (۳۴/۸۲) سی و چهار متر و هشتاد و دو سانتیمتر ششم به طول (۲۱/۴۰) بیست و یک متر و چهل سانتیمتر هفتم به طول (۱/۱۹) یک متر و نوزده سانتیمتر هشتم به طول (۵/۹۶) پنج متر و نود و شش سانتیمتر نهم به طول (۴/۶۳) چهار متر و شصت و سه سانتیمتر شرقاً در چهار قسمت که قسمت سوم آن جنوبی است. اول دیوار به دیوار به طول (۱۴/۰۴) چهارده متر و چهار سانتیمتر به پانصد و نود و دو اصلی دوم دیوار به دیوار به طول (۲۴/۷۳) بیست و چهار متر و هفتاد و سه سانتیمتر به پانصد و نود و دو اصلی سوم مرزیست به طول (۴۳/۴۰) چهل و سه متر و چهل سانتیمتر به پانصد و هشتاد و شش اصلی چهارم مرزیست به طول (۷۰/۲۰) هفتاد متر و بیست سانتیمتر به خیابان موجود جنوباً درب و دیوار به طول (۳۱/۷۸) سی و یک متر و هفتاد و هشت سانتیمتر به خیابان موجود غرباً در هشت قسمت که قسمت سوم آن شمالی است. اول الی هفتم دیوار به دیوار است، اول به طول (۱۸/۰۸) هجده متر و هشت سانتیمتر اول الی پنجم به پانصد و هشتاد و هفت اصلی دوم به طول (۱۸/۹۵) هجده متر و نود و پنج سانتیمتر سوم به طول (۶/۱۶) شش متر و شانزده سانتیمتر چهارم به طول (۱۴/۷۶) چهارده متر و هفتاد و شش سانتیمتر پنجم به طول (۱۴/۲۵) چهارده متر و بیست و پنج سانتیمتر ششم به طول (۱۴/۹۳) چهارده متر و نود و سه سانتیمتر به پانصد و نود و یک اصلی هفتم به طول (۱۷/۴۵) هفده متر و چهل و پنج سانتیمتر به پانصد و نود و یک اصلی هشتم



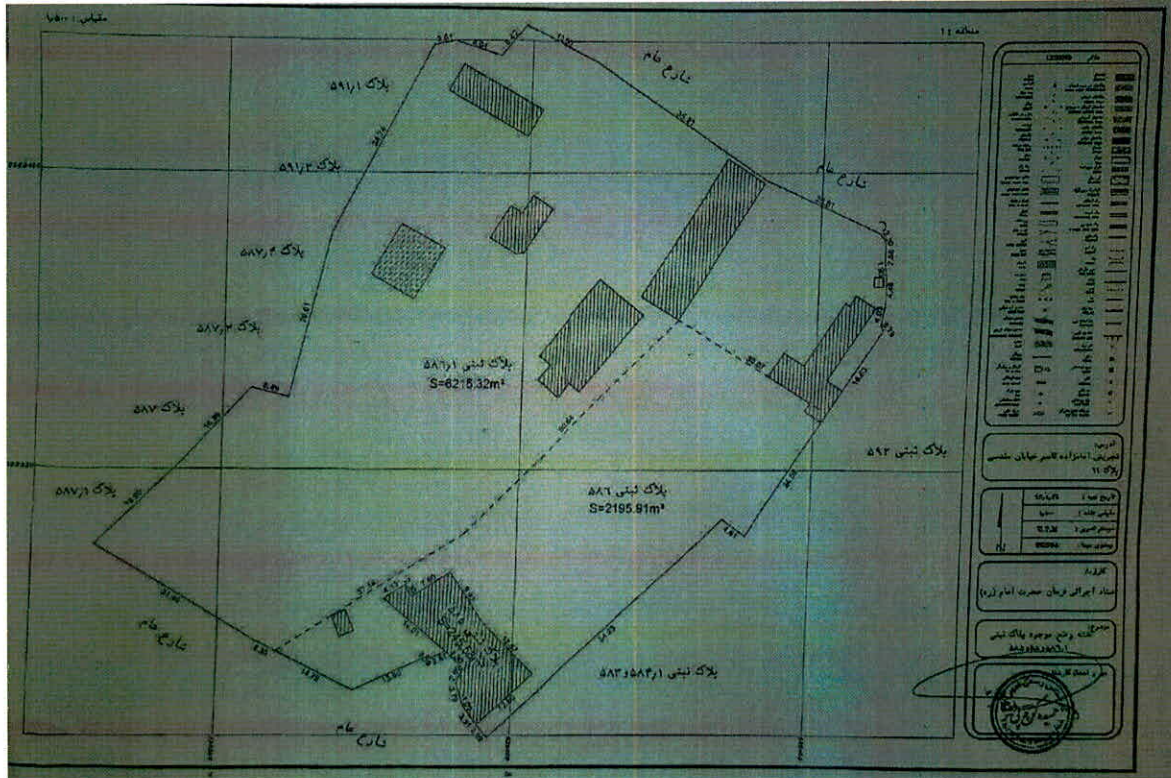
دیواربست به طول (۱/۹۸) یک متر و نود و هشت سانتیمتر به خیابان موجود. ملاحظات: سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۲۲۸۵۸۲ سری ۰۰ ر سال ۰۰ بعثت تغییر مالکیت ابطال گردید. سند مالکیت از نوع اصلی به شماره ۲۲۸۵۸۸ سری ۰۰ ر سال ۰۰ صادر گردید. نوع و میزان مالکیت: شش دانگ عرصه و اعیان. مستندات مالکیت: ۱- انتقالی بر اساس مصوبه هیأت وزیران ۲- گواهی بنده ماده ۶ آئین نامه اموال دولتی ۳- سایر: انتقال قطعی شماره ۲۵۶۰۴ تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۲ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۲۳۶ شهر تهران استان تهران. تاریخ صدور سند: ۱۴۰۲/۰۶/۱۲ نام مالک: دولت جمهوری اسلامی ایران نام دستگاه اجرایی بهره بردار: وزارت اطلاعات جمهوری اسلامی ایران محدودیتها، نقل و انتقالات: هرگونه فروش، واگذاری، نقل و انتقال و تغییر بهره بردار ملک موضوع این سند مالکیت منوط به رعایت تشریفات مقرر در قوانین و مقررات مربوط است.

ب- شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین (وضعیت خاص دولتی) به شماره صفر فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی قطعه صفر تفکیکی مفروز و مجزی شده از صفر فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۲۵۹۰/۸۳) دو هزار و پانصد و نود متر و هشتاد و سه دسیمتر مربع حدود زمین: شمالاً مرزیست به طول (۴۳/۴۰) چهل و سه متر و چهل سانتیمتر به شماره یک فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی شرقاً در سه قسمت که قسمت دوم آن جنوبی است. اول دیوار به دیوار به طول (۹/۶۰) نه متر و شصت سانتیمتر به پانصد و نود و دو اصلی دوم دیوار به دیوار به طول (۴/۵۰) چهار متر و پنجاه سانتیمتر به شماره دو فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی سوم دیوار به دیوار به طول (۵۴/۳۰) پنجاه و چهار متر و سی سانتیمتر به شماره دو فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی جنوباً در پنج قسمت که قسمت چهارم آن شرقی است. اول الی پنجم درب و دیوار است اول به طول (۶/۱۶) شش متر و شانزده سانتیمتر به خیابان دوم به طول (۵/۰۰) پنج متر به خیابان سوم به طول (۶/۵۸) شش متر و پنجاه و هشت سانتیمتر به خیابان چهارم به طول (۱۳/۸۶) سیزده متر و هشتاد و شش سانتیمتر به صورت درب به خیابان پنجم به طول (۱۸/۹۳) هجده متر و نود و سه سانتیمتر به خیابان غرباً مرزیست به طول (۷۰/۲۰) هفتاد متر و بیست سانتیمتر به شماره یک فرعی از پانصد و هشتاد و شش اصلی. ملاحظات: سند قبلی از نوع اصلی به شماره ۲۲۸۵۸۲ سری ۰۰ و سال ۰۰ بعثت اختیارات قانونی ثبت ابطال گردید. سند مالکیت از نوع اصلی به شماره ۲۲۸۵۸۷ سری ۰۰ و سال ۰۰ صادر گردید. نوع و میزان مالکیت: شش دانگ عرصه و اعیان. مستندات مالکیت: ۱- انتقالی بر اساس مصوبه هیأت وزیران ۲- گواهی بنده ماده ۶ آئین نامه اموال دولتی ۳- سایر: انتقال قطعی شماره ۲۵۵۸۴ تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۲ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۲۳۶ شهر تهران استان تهران. تاریخ صدور سند: ۱۴۰۲/۰۶/۱۲ نام مالک: دولت جمهوری اسلامی ایران نام دستگاه اجرایی بهره بردار: وزارت اطلاعات جمهوری اسلامی ایران محدودیتها، نقل و انتقالات: هرگونه فروش، واگذاری، نقل و انتقال و تغییر بهره بردار ملک موضوع این سند مالکیت منوط به رعایت تشریفات مقرر در قوانین و مقررات مربوط است.

توضیح مهم: براساس نقشه برداری انجام شده توسط خانم مهندس حمیده کوچ پی ده (کارشناس رسمی دادگستری در امور ثبتی و نقشه برداری) مساحت پلاک ثبتی ۵۸۶/۰ (۵۸۵ و ۵۸۶) برابر ۲۴۴۱/۴۹ مترمربع و



مساحت پلاک ثبتی ۵۸۶/۱ برابر ۶۲۱۵/۳۲ مترمربع و حدود اربعه آنها طبق نقشه زیر معرفی شده است که ملاک ارزیابی مساحت‌های موصوف الذکر می‌باشد.
تذکر: استعلام آخرین وضعیت ثبتی از اداره ثبت ملاک عمل می‌باشد

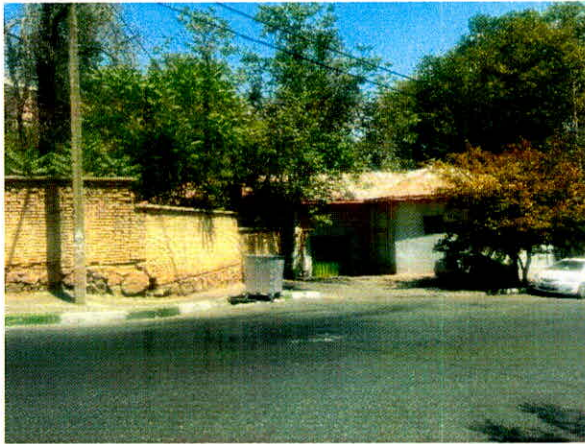


وضعیت ملک در طرح تفصیلی شهر تهران:

با عنایت به بررسی‌های به عمل آمده و همچنین مفاد نامه شماره ۵۰۱/۱۰۸/۲۵۸۲۱ مورخ ۹۴/۳/۱۸ شهرداری منطقه یک تهران، پلاک‌های ثبتی موصوف در پهنه M۱۱۵ (مختلط تجاری اداری خدمات با غلبه مسکونی) با کاربری آموزشی می‌باشد.

این ملک به شماره ۰۱۱ در بلوک شماره ۳۹۴۲۶ سامانه طرح تفصیلی شهر تهران به ثبت رسیده است. نکته ابرازی کارشناسان: با عنایت به درختان موجود در ملک و ضوابط حاکم بر باغهای شهر تهران، به نظر می‌رسد نوعیت این ملک باغ باشد البته در این خصوص و یا برای عدم باغ مدارکی به اینجانبان ارائه نشده است.

وضع موجود: با عنایت به بازدید به عمل آمده، وضع دو پلاک ثبتی به صورت چهاردیواری قدیمی با چندین ساختمان یک طبقه مسکونی و سالن با قدمت بیش از ۵۰ سال به همراه کلیه تأسیسات زیربنایی شامل آب و برق و گاز و تلفن و همچنین تعداد زیادی از درختان مثمر و غیر مثمر مشاهده گردید.



- ۱- رسیدگی‌های بعمل آمده در محدوده قرار کارشناسی صادره، براساس تصویر مدارک ارائه شده در چهارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری طرح‌ریزی گردیده است بدیهی است چنانچه پس از تقدیم نظریه، هرگونه مدرک جدیدی از سوی مقام رسمی ذی صلاح ارائه شود که در نتیجه‌گیری گزارش تأثیری داشته باشد، مسئولیتی از بابت آن متوجه کارشناسان رسمی منتخب نمی‌گردد (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 نسخ اصلی آنها و انکار یا تردید به دلایل یا اصول اسناد ارائه شده، متوجه ابراز کننده یا ارائه دهنده آن اسناد و مدارک می‌باشد و از این بابت نیز مسئولیتی متوجه کارشناسان رسمی منتخب نمی‌گردد.



- ۳- مسئولیت گزارش حاضر به لحاظ صحت اطلاعات و مفروضات مبنای تهیه آن بر عهده ارائه دهنده اطلاعات مذکور بوده و در نتیجه مسئولیت کارشناسان رسمی اظهار نظر در خصوص قرار ارجاع امر کارشناسی از سوی آن شرکت محترم؛ می باشد.
- 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 تایید و یا پذیرش آن از جانب کارشناسان منتخب نمی باشد.
- ۶- در این ارزیابی مساحت وضع موجود در پروانه صادره و گواهی های صادره مد نظر قرار گرفته است. در صورتیکه هر یک از شروط پنج گانه فوق الذکر عملی نگردد گزارش حاضر (پس از ابلاغ موضوع به کارشناسان رسمی منتخب و بررسیهای لازم) مستلزم تجدید نظر خواهد بود.

نظریه کارشناسی:

با توجه به موقعیت منطقه و ملک، پلاک های مجاور، عرض گذر، ابعاد، متراژ، پهنه M۱۱۵ (مختلط تجاری اداری خدمات با غلبه مسکونی) با کاربری آموزشی و لحاظ کلیه حقوق عینی و فرضی اعم از حق آبه از قنوات، چاه های کشاورزی و سایر امتیازات مفروضه از جمله انشعابات آب و برق و گاز منصوبه و با توجه به توضیحات ارائه شده و سایر موارد مرتبط و بدون احتساب هرگونه حقوق یا ادعای احتمالی مربوط به سایر اشخاص ثالث اعم از حقیقی یا حقوقی و در حدود مدارک ارایه شده و فارغ از احراز مالکیت و با فرض صحت و اعتبار مدارک ابرازی و فقدان هرگونه دیون، بدهی، معارض و یا مانع در انتقال اسناد رسمی، ارزش شش دانگ پلاک ثبتی ۵۸۶/۱ و پلاک ثبتی ۵۸۶/۰ جمعاً به مساحت ۸۶۵۶/۸۱ مترمربع به مأخذ بهمن ماه سال ۱۴۰۲ مبلغ ۱۵/۶۸۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل یک هزار و پانصد و هشت میلیارد تومان تعیین و اعلام نظر می گردد.

با احترام مجدد

هیأت کارشناسان منتخب

سید قوام الدین شاهرخی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۶۹۸۰-۱۱

سید رفیعی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۹۸۲۴۱۰۲۰۱