

قرارداد الحاقیه شماره پنج ملک موسوم به دردشت
(واگذاری ملک موسوم به تجاری های برج های قائم)

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.، 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 تجاری های قائم 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، دارای 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 ۱۹۴۹۶۶۴۱۶۳ 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 مالکیت عرصه و اعیان و سرقفلی هفت واحد تجاری واقع در تهران - منطقه بیست و دو- مجتمع تجاری الماس دریاچه به انضمام ۲۵ واحد پارکینگ مشتمل بر:

۱-۲- دو واحد تجاری برج جنوبی جز پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۶۸ عرصه، که شش دانگ آن در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۴ تحت شماره ۶۰۵۳۴ دفترخانه ۴۸۰ تهران به نام شرکت تعاونی مسکن یاس انتقال قطعی یافته، به مساحت اعیانی حدود ۱۰۵۹ متر مربع بانضمام ۱۱ واحد پارکینگ که می بایست در بالاترین طبقه پارکینگ جانمایی گردد. دارای پروانه ساختمانی به شماره ۲۲۰۰۰۷۵۹۱ با تاریخ صدور ۱۳۹۷/۰۶/۱۴ شهرداری منطقه ۲۲ تهران، دارای سند دفترچه ای عرصه به شماره ثبت ۲۳۲۷۴۵ دفتر ۱۴۹۶ صفحه ۵۲۹ بخش ده تهران به شرح واحد های ذیل به انضمام کلیه امتیازات و متعلقات و حقوق عینی، محتمله، محققه، فرضیه و متصوره به داین. سایر حدود و مشخصات مورد معامله به شرح گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴ که جزء لاینفک قرارداد حاضر است می باشد.

۱-۱-۲- واحد تجاری شماره ۱-واقع در سمت جنوب شرقی طبقه همکف به متراژ حدود ۴۶۲ مترمربع با احتساب پنج واحد پارکینگ تجاری (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۱.۳۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل یکصد و سی و هفت میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست).

۲-۱-۲- واحد تجاری شماره ۲-واقع در سمت جنوب غربی طبقه همکف به متراژ حدود ۵۹۷ مترمربع با احتساب شش واحد پارکینگ تجاری (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۱.۷۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل یکصد و هفتاد و هفت میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست).

مدیون



داین

۲-۲- پنج واحد تجاری برج شمالی جزء پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۱۰۵۰۵ مفروز و مجزی شده از ۲۲۶۳ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۰ تفکیکی بخش ده حوزه ثبت ملک زبیدشت تهران استان تهران دارای سند تک برگ عرصه به شماره ۳۶۳۰۲۰ سری ب سال ۹۸ به نام مسکن یاس در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۱ (پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۱۰۵۰۵ عرصه)، به مساحت اعیانی حدود ۱۵۲۰.۵ متر مربع با احتساب ۱۴ واحد پارکینگ دارای پروانه ساختمانی به شماره ۲۲۰۰۶۹۲۰ با تاریخ صدور ۱۳۹۵/۱۲/۱۱ شهرداری منطقه ۲۲ تهران به شرح واحد های ذیل به انضمام کلیه انشعابات، امتیازات و متعلقات و حقوق عینی، محتمله، محققه، فرضیه و متصوره به داین. سایر حدود و مشخصات مورد معامله به شرح گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴ که جزء لاینفک قرارداد حاضر است می باشد.

۲-۲-۱- واحد تجاری شماره ۱ واقع در سمت شمال شرقی طبقه همکف به متراژ حدود ۱۳۶.۱ مترمربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۴۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل چهل و هفت میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست)
۲-۲-۲- واحد تجاری شماره ۲ واقع در سمت شمالی مابین ورودی طبقه همکف و واحد تجاری ۱ به متراژ حدود ۱۱۳.۲ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۳۹۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل سی و نه میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست)

۲-۲-۳- واحد تجاری شماره ۳ واقع در سمت شمالی مابین ورودی طبقه همکف و واحد تجاری ۴ به متراژ حدود ۱۱۳.۳ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۳۹۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل سی و نه میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست)

۲-۲-۴- واحد تجاری شماره ۴ واقع در سمت شمال غربی طبقه همکف به متراژ حدود ۱۳۶.۴ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۴۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل چهل و هفت میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست)
۲-۲-۵- واحد تجاری شماره ۵ واقع در طبقه ۱- در سمت غربی ساختمان (ورودی از خیابان ۲۰ متری) به متراژ حدود ۱۰۲۱.۵ متر مربع با احتساب ده واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ ها واقع در زیرزمین منفی یک) به مبلغ ۲.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل دویست و پنجاه و پنج میلیارد تومان. (وفق نقشه جانمایی پیوست)

تبصره ۱: طرفین از هر حیث و جهت به چگونگی بیع و انجام آن با یکدیگر توافق و تراضی و در کمال آزادی اراده نسبت به انجام آن مبادرت نمودند.

تبصره ۲: با عنایت به اینکه به موجب الحاقیه حاضر دائن جانشین مدیون در قرارداد های اجاره منعقد می باشد و با توجه به اینکه استیفای منافع مورد معامله در واحد های یک و دو برج شمالی طی قرارداد اجاره به شماره ۹۹۹۱۴۱۰۷۵۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۳ به شرکت فروشگاه های زنجیره ای افق کوروش و واحد پنج برج شمالی طی قرارداد های اجاره به شماره ۴۰۲/۴۲۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۰ و متمم آن مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۷ به آقای محمد عاملی محرم زاده واگذار شده است، مدیون متعهد گردید اجاره بهای دریافتی (مشتمل بر اجاره بهای ماهیانه و ودایع) و همچنین کلیه تضامین ماخوذه مورد اجاره را از تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۷ (تاریخ تحویل مورد معامله به دائن) تا تاریخ انعقاد الحاقیه حاضر ظرف مدت دو هفته به حساب شماره ۴۰۰۵۰۰ بانک شهر واریز و یا به دائن منتقل نماید. لازم به ذکر است سایر واحد های مورد معامله بدون متصرف تحویل گردیده است.

ماده ۳- ثمن معامله و نحوه پرداخت آن:

ثمن مورد معامله برای دو واحد تجاری برج جنوبی به پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۶۸ شرح گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴ برابر ۳.۱۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برابر سیصد و چهارده میلیارد تومان و برای پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۱۰۵۰۵ به شرح گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴ برابر ۴.۲۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل چهارصد و بیست و هفت

مدیون



دائن

**قرارداد الحاقیه شماره پنج ملک موسوم به دردشت
(واگذاری ملک موسوم به تجاری های برج های قائم)**

میلیارد تومان و جمعا برابر ۷.۴۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برابر هفتصد و چهل و یک میلیارد تومان تعیین گردیده است که مورد پذیرش و تراضی طرفین 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 و داین متصور نمی باشد.

تبصره ۳: بهای مورد معامله بر اساس مترژ و سایر مشخصات و اطلاعات مندرج در ماده ۲ قرارداد و گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴ و گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴ و با احتساب کلیه هزینه های اخذ پایانکار و سند تفکیکی و هزینه های اجرایی باقی مانده عملیات آنها تا مرحله تکمیل و اتمام صددرصدی و با احتساب ارزش انشعابات آب و برق و گاز برای کلیه واحدها و برای تمام مشاعات به نحوی که کاملاً قابلیت بهره برداری داشته باشد محاسبه گردیده است و چنانچه در زمان انتقال سند رسمی تغییری در مترژ 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 اختیارات خصوصاً اختیار 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 تهاثر 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 (به استثناء تبصره ۲ ماده ۲ قرارداد حاضر) 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.

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

مدیون



بند ۳ ذیل ماده ۶ قرارداد اصلی به شماره ۱۷۲۴۱۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۰ در قبال بانک خواهد بود. (علاوه بر استرداد ثمن پرداختی، خسارت و غرامات و هزینه های مترتبه از جمله کاهش ارزش ثمن 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 پاسخگوئی صرفاً متوجه مدیون خواهد بود و مدیون تمامی تعهدات مترتب و مسئولیت های آن را بر عهده خواهد گرفت.

۴-۶- پاسخ گویی به هرگونه دعاوی 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 (۱۴۰۵/۱۲/۲۷) و همچنین پس از آن چنانچه منشأ دعوی مطروحه، مربوط به زمان قبل از تاریخ مذکور باشد، بعد از مدیون می باشد. ضمناً با توجه به تبصره ۲ ماده ۲ قرارداد حاضر، مالیات بر درآمد کسب و پیشه از تاریخ تحویل (۱۴۰۳/۰۹/۲۷) بر عهده دائن 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 مفاسحساب های مربوط و عرفی از قبیل مفاسحساب 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 مفاسح 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 صدرالاشاره، مسقط تعهدات قراردادی مدیون در این خصوص و همچنین مانع مطالبه ایفاء 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 توسط دائن مورد تایید تام و تمام ایشان است و قطعی و غیر قابل اعتراض است.

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.

مدیون



دائن



ماده ۵- شرایط تحویل مورد معامله:

- ۵-۱- مورد معامله طی صورت جلسه های مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۷ و ۱۴۰۳/۱۱/۰۲ 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 مدیون و به هر طریق مقتضی از وی وصول نماید.

ماده ۶- نحوه تنظیم سند رسمی:

- ۶-۱- مدیون متعهد است در تاریخ ۱۴۰۵/۱۲/۲۷ 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 تاخیر متعهد است 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 و ادعای 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.

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:

مدیون



داین



پیوستها که جزء لاینفک قرارداد حاضر می باشند عبارتند از:

- تصویر سند مالکیت تک برگ پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۱۰۵۰۵ و سند مالکیت دفترچه ای پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۶۸
- گواهی ساختمان به شماره ۲۲۰۰۰۷۵۹۸ با تاریخ صدور ۱۳۹۷/۰۶/۱۴
- گواهی ساختمان به شماره ۲۲۰۰۰۶۹۲۰ با تاریخ صدور ۱۳۹۷/۱۲/۱۱
- گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴
- گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۴۰۳/۵/۱۲۸۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۴
- نقشه جانمایی پارکینگ ها و واحد های تجاری

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 کوهری
مدیرعامل و نایب رئیس هیأت مدیره



داین
بانک شهر

سید محمدمهدی احمدی
مدیرعامل و عضو هیأت مدیره

حسام حبیب اله
عضو هیأت مدیره و معاون فناوری اطلاعات



مدیون

صفحه ۶ از ۶

داین

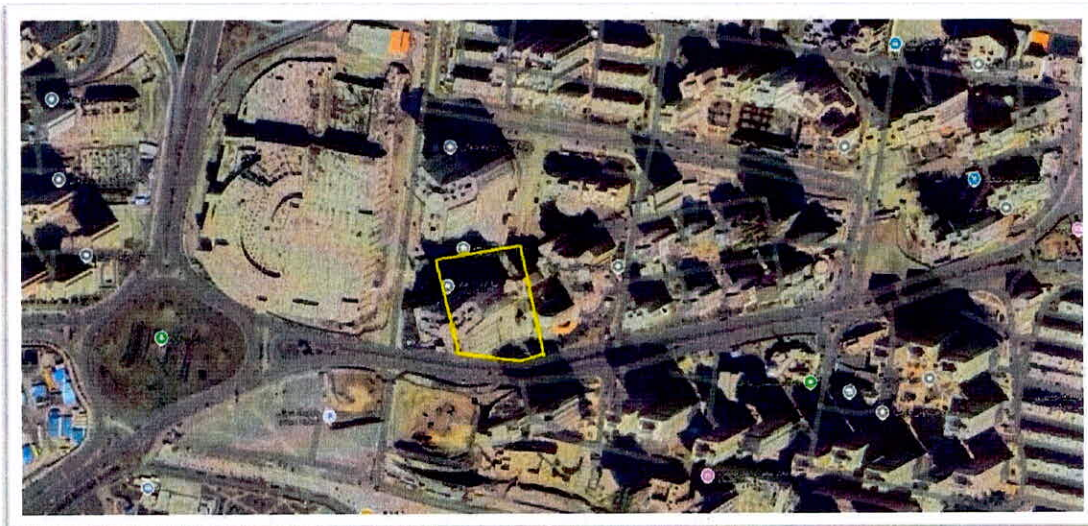


سرپرست محترم معاونت پشتیبانی، املاک و ساختمان بانک شهر
مدیر عامل محترم شرکت تعاونی مسکن یاس
با سلام و احترام،

پاسخ به نامه شماره ۲۵۲۱۳۳ مورخه ۱۴۰۳/۰۶/۰۵ در خصوص ارزیابی ملک موسوم به تجاری پروژه‌های قائم شمالی و جنوبی با وضع موجود به شرح جدول ذیل و اصلاحیه ابلاغ مبنی بر ارزیابی به مأخذ اسفند ۱۴۰۲:

ردیف	عنوان ملک	پلاک ثبتی	مساحت عرصه (متر مربع)	مساحت اعیان (متر مربع)	نشانی	وضعیت سند	توضیحات
1	تجاری پروژه‌های قائم شمالی و جنوبی	2263/1863	-	حدوداً 2300	تهران- منطقه 22- مجتمع تجاری الماس دریاچه		دارای سند عرصه

و با عنایت به ابلاغ صادره مبنی بر معرفی اینجانبان سید قوام الدین شاهرخی به عنوان کارشناس منتخب بانک شهر و سعید رفیعی به عنوان کارشناس منتخب شرکت تعاونی مسکن یاس، وفق قرار کارشناسی و با حضور و راهنمایی مدیر محترم ارزیابی بانک شهر و پرسنل محترم کارگاهی مستقر در پروژه از محل وقوع ملک و پروژه در حال ساخت به پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۲۲۶۳ به نشانی: تهران- منطقه ۲۲- مجتمع تجاری الماس دریاچه بازدید و سپس با عنایت به مدارک و مستندات ابرازی و مشاهدات از وضعیت موجود ساختمان و واحدهای تجاری، نتیجه بررسی‌ها و رسیدگی‌های به عمل آمده را به شرح ذیل به استحضار می‌رسانیم:



موقعیت مکانی ملک معرفی شده: تهران- منطقه ۲۲- مجتمع تجاری الماس دریاچه- الماس (قائم) جنوبی

قرار کارشناسی: اصول اسناد و مدارک ملکی و شهرسازی رؤیت، احراز مالکیت یا وجود هر گونه معارض، متصرف و منع قانونی 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 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، نسبت به ارزیابی سهل البیع ملک مذکور و النهایه انشاء گزارش با توجه به منصوبات، مشترکات، مشاعات، متعلقات و توابع شرعی و عرفیه، ذکر منطقه شهرداری محل وقوع ملک، به تفکیک مبلغ عرصه و اعیان و سرقفلی (در صورت وجود) و ذکر سال ساخت و قدمت و عمر مفید بنا احصاء نموده و پس از ممیزی قیمت به بانک شهر و شرکت تعاونی مسکن یاس حد اکثر ظرف مدت چهارده روز ارسال فرمائید.

- برج جنوبی:

مشخصات ثبتی سند عرصه برج جنوبی وفق تصویر سند مالکیت دفترچه ای ارائه شده (اصل رؤیت نشد):

ملک و محل آن: شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ده هزار و یکصد و بیست و پنج متر مربع (قطعه دوم تفکیکی ۲۱۰۲۷-۳۷/۱۱/۲۵) به پلاک شماره شصت و هشت فرعی از یک هزار و هشتصد و شصت و سه فرعی مفروز و مجزی شده از شماره اصلی مذکور که به موجب رأی شماره ۱۱۹۷/ک کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری به عنوان موات در مالکیت دولت جمهوری اسلامی ایران مستقر گردیده است واقع در بخش ده تهران اراضی شمال کن که سند مالکیت آن در تاریخ بیست و دوم خرداد ماه یک هزار و سیصد و شصت و چهار ذیل شماره ثبت ۲۳۲۷۴۵ دفتر ۱۴۹۶ صفحه ۵۲۹ به نام سازمان زمین شهری به نمایندگی از طرف دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت و صادر شده و سپس در نقل و انتقالات، شش دانگ آن در تاریخ ۹۸/۱۰/۲۴ تحت شماره ۶۰۵۳۴ دفترخانه ۴۸۰ تهران به نام شرکت تعاونی مسکن یاس انتقال قطعی یافته است.

حدود و مشخصات در سند:

شمالاً به طول هفتاد و پنج متر به خیابان سی متری شماره چهارده شرقاً به طول یکصد و سی و پنج متر به قطعه پنج دادنامه افرازی جنوباً به طول هفتاد و پنج متر به اراضی مفروزی و دائر شمال غرباً به طول یکصد و سی و پنج متر به قطعه هفت دادنامه افرازی

پروانه برج جنوبی:

این ملک (برج جنوبی) دارای پرونده شماره ۲۲۰۰۱۴۹۵۵ و پروانه ساختمان به شماره ۲۲۰۰۷۵۹۱ با تاریخ صدور ۱۳۹۷/۰۶/۱۴ از شهرداری منطقه ۲۲ تهران بوده که براساس مندرجات آن، مساحت زمین طبق سند و در وضع موجود و ملاک تراکم به میزان ۱۰۱۲۵۰ و پس از اصلاحی به میزان ۸۶۶۶,۹۲ مترمربع قید شده و بر روی این عرصه ساختمانی مشتمل بر ۲۴ طبقه احداث شده است که طبقات ۳- و ۲- دارای کاربری پارکینگ، انباری و سایر مشاعات و طبقه ۱- دارای کاربری پارکینگ، انباری، سایر مشاعات و تجاری و طبقه همکف دارای کاربری لابی ورودی، مشاعات و تجاری و طبقات اول تا بیستم دارای کاربری مسکونی و مساحت کل زیربنای ساختمان ۷۱۴۳۴,۴۸ متر مربع که آخرین وضعیت کل کاربردها در ملک و بنای قابل احداث طبق پروانه عیناً مشابه جدول مندرج در پروانه ساختمان به شرح جدول زیر بازنویسی شده است:



طبقه	کاربرد	واحد	مساحت
مجموع		۱۵۹۴	۷۱۴۳۴,۴۸
.	انبار مسکونی	۲۷۲	۹۸۲,۳۸
.	پارکینگ مسکونی	۳۴۰	۱۱۸۲۴,۳۰
.	راه پله مسکونی	۸۵	۱۷۵۹,۸۰
.	آسانسور مسکونی	۱۵۷	۱۰۳۷,۱۳
.	فضای بازی بچه‌ها	۳	۷۴۱,۱۰
.	سرویس بهداشتی	۱۹	۳۵۹,۱۶
.	مرکز اجتماعات ساختمان	۲	۵۳۹,۹۴
.	راه رو عمومی مسکونی	۲۳	۵۸۴۸,۲۲
.	تبار و تأسیسات مسکونی	۷۱	۷۳۷,۱۲
.	سرایداری مسکونی	۱	۴۰,۰۰
.	مدیریت ساختمان	۱	۵۹,۲۶
.	نمازخانه در مسکونی	۲	۵۹,۱۳
.	تجاری	۱۸	۱۰۵۰,۳۴
.	راه پله تجاری	۲	۳۷,۱۰
.	آسانسور تجاری	۲	۱۰,۰۸
.	راه رو تجاری	۲	۳۰۴,۵۶
.	پارکینگ در تجاری	۵۲	۵۲۵,۰۰
.	لابی	۱	۱۳۳۱,۱۳
.	نگهبانی در مسکونی	۱	۳۴,۱۰
.	مسکونی	۳۴۰	۴۳۰۴۸,۲۰
.	بالکن سه طرف بسته	۸۰	۵۴۶,۲۰
.	داکت (هواکش)	۱۲۰	۵۶۰,۲۰

سید قوام الدین شاهرخی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۶۹۸۰-۴۱-۱۱۰۰

سید رفیعی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۹۸۲۴۱۰۳۰۱



نشانی ملک: انتهای اتوبان همت غرب خروجی میدان ساحل به سمت غرب، خ مولوی جنب پروژه مسکونی شفق				
شمال	شمال به گذر	شمال به پلاک	شمال به پلاک	شمال به پلاک
۷۵۰۰	۷۵۰۰	۷۵۰۰	۷۵۰۰	۷۵۰۰
شرق	شرق به پلاک	شرق به پلاک	شرق به پلاک	شرق به پلاک
۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰	۱۰۵۰۷۱
جنوب	جنوب به پلاک	جنوب به گذر	جنوب به پلاک	جنوب به فضای سبز
۷۵۰۰	۷۵۰۰	۷۵۰۰	۷۵۰۰	۷۶۰۵۴
غرب	غرب به پلاک	غرب به پلاک	غرب به پلاک	غرب به پلاک
۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰	۹۱۰۲۲

با توجه به صورتجلسه شماره ۲۸۹۵۷/د مورخ ۱۳/۵/۹۴ تعیین وضعیت املاک اقدام شد و پروانه ساختمانی در عرصه مورد نظر مطابق تراکم عرصه تخصیصی (به صورت یک به یک) معمول و شرکت تعاونی ضمن ارائه اقرارنامه مبنی بر تعیین تکلیف و تامین حقوق شهرداری جهت عرصه واقع در معبر تا قبل از صدور گواهی اقدام نماید در غیر این صورت شهرداری مجاز به عدم صدور هر گونه گواهی ساختمانی و توقف عملیات ساختمانی تا اخذ حقوق متصوره خواهد بود با افضاء صورتجلسه حاضر صورتجلسه شماره ۴۰۹۶۹ مورخ ۳۰/۵/۸۹ کن کم یکم تلقی می گردد طبق اقرارنامه ش ۵۶۵۱/۳۰۵۶۴ مورخ ۲۸/۳/۹۲ دفترخانه ش ۲ اقدام و قبل از پایان کار اصلاح سند الزامیست. به میزان ۱۱۴۶۰۴۲ مترمربع در حریم فضای سبز معبر قرار دارد به میزان ۱۴۵۷۰۶۱ مترمربع در معبر قرار دارد طبق صورتجلسه گد تعیین وضعیت به شماره ۱۷۱۰۴ مورخ ۱۹/۳/۹۲ اقدام شد کار پری ملک در طرح تخصیصی قدیم (مصبوب سال ۷۸) مسکونی تراکم زیاد و معبر بوده است. مسدولیت هرگونه جابجایی و تعارض به مهده مالک و رعایت عرش گذر مقدم بر اتمام ملک است. با توجه به نامه شماره ۵۵۲۳۸۹/۶/۶۱۱ مورخ ۲۱/۵/۹۲ سازمان پارکها باغ نیست.

۱۵۰۸۱۶۲
بر رویل و طرحهای اجرایی

مشاهدات کارشناسی:

برج در موقعیت نشان داده شده با اسکلت بتنی که بر اساس پروانه صادره می بایست در طبقه زیرزمین ۱- ۳۱۸/۰۳ مترمربع تجاری در قالب ۶ واحد احداث می شده که در عمل تجاری احداث نشده است در طبقه همکف نیز برای ۱۲ واحد تجاری به مساحت ۷۳۲/۳۱ مترمربع پروانه ساخت صادر شده که در عمل ۲ واحد تجاری به مساحت مجموع حدود ۱۰۵۹ متر مربع احداث شده است. نوع مصالح به کار رفته در واحدهای تجاری با توجه به اینکه نازک کاری واحدهای تجاری به عهده خریدار است لذا صرفاً در حد سفت کاری و به صورت اسکلت فلزی پیچ مهره با بادبند، سقف عرشه فولادی، روی اسکلت طبقات منفی و همکف پوشش فایرپروف، دیوارها بلوک سیمانی، کف بتن و تأسیسات داکت اسپیلت، دارای اعلام و اطفاء حریق و برق اضطراری ۷۷۰ کاوا برای کل ساختمان و همچنین برق اصلی واحد تجاری شرقی انشعاب ۷۵ آمپر سه فاز و برق اصلی واحد تجاری غربی انشعاب ۱۰۰ آمپر سه فاز می باشد. همکف با دریهای شیشه ای سکوریت با بازشو اتوماتیک و نمای اصلی ساختمان سنگ و محوطه سازی در حال انجام مشاهده گردید.

ارتفاع مفید واحدهای تجاری حدود ۴/۲۰ متر می باشد.

ملاحظات کارشناسی:

- 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 بدیهی است چنانچه پس از تقدیم نظریه، هرگونه مدرک جدیدی از سوی مقام رسمی ذی صلاح ارائه شود که در نتیجه گیری 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 اظهار نظر 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 ابرازکننده یا ارائه دهنده آن اسناد و مدارک می باشد و از این بابت نیز مسئولیتی متوجه کارشناسان رسمی منتخب نمی‌گردد.

۳- مسئولیت گزارش حاضر به لحاظ صحت اطلاعات و مفروضات مبنای تهیه آن برعهده 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 هریک 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 لحاظ موارد فوق و میزان عرصه و اعیان (مالکیت و سرقفلی) واحدهای تجاری موصوف به پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۶۸ مشتمل بر ۲ واحد تجاری جمعاً به مترآژ مفید حدود ۱۰۵۹ متر مربع به انضمام ۵۲ واحد پارکینگ (وفق پروانه ساختمانی) و با عنایت به موقعیت استقرار، شکل هندسی پلاک، عرض معابر مجاور و جمیع عوامل مؤثر در ارزیابی، محدود به معاینه محلی، بررسی اطلاعات و تصاویر مستندات ابرازی و وضعیت املاک منطقه تحت مطالعه و بازار عرضه و تقاضا و عدم ثبات بازار و بر مبنای تحقیقات انجام شده و بدون



احتساب هر گونه دیون و بدهی احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، خصوصی، دولتی، بانکها، امور مالیاتی و شهرداریها و فارغ از اصالت سند مالکیت و مدارک ارائه شده، مسائل و سوابق ثبتی و حقوقی مرتبط و در صورتی که منعی جهت نقل و انتقال نداشته و بلامعارض باشند، ارزش روز شش دانگ تجاریهای مورد اشاره با احتساب کلیه هزینه های اخذ پایان کار و سند تفکیکی و هزینه های اجرایی باقیمانده عملیات آنها تا مرحله تکمیل و اتمام صد در صدی و با احتساب ارزش انشعابات آب و برق و گاز برای کلیه واحدها و برای تمام مشاعات به نحوی که کاملاً قابلیت بهره برداری را داشته باشد به نظر این هیأت به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به شرح جدول ذیل و به ارزش کلی ۳،۱۴۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال معادل سیصد و چهارده میلیارد تومان برآورد و اعلام نظر می گردد:

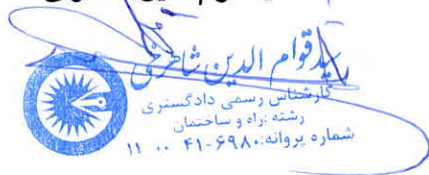
الف - قیمت روز:

الف - ۱: واحد تجاری شماره ۱ واقع در سمت جنوب شرقی طبقه همکف به متراژ حدود ۴۶۲ متر مربع با احتساب پنج واحد پارکینگ تجاری (در بالاترین طبقه پارکینگ) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۱/۳۷۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل یکصد و سی و هفت میلیارد تومان.

الف - ۲: واحد تجاری شماره ۲ واقع در سمت جنوب غربی طبقه همکف به متراژ حدود ۵۹۷ متر مربع با احتساب شش واحد پارکینگ تجاری (در بالاترین طبقه پارکینگ) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۱/۷۷۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل یکصد و هفتاد و هفت میلیارد تومان

با احترام مجدد
هیأت کارشناسان منتخب

سید قوام الدین شاهری



سعید رفیعی





سرپرست محترم معاونت پشتیبانی، املاک و ساختمان بانک شهر

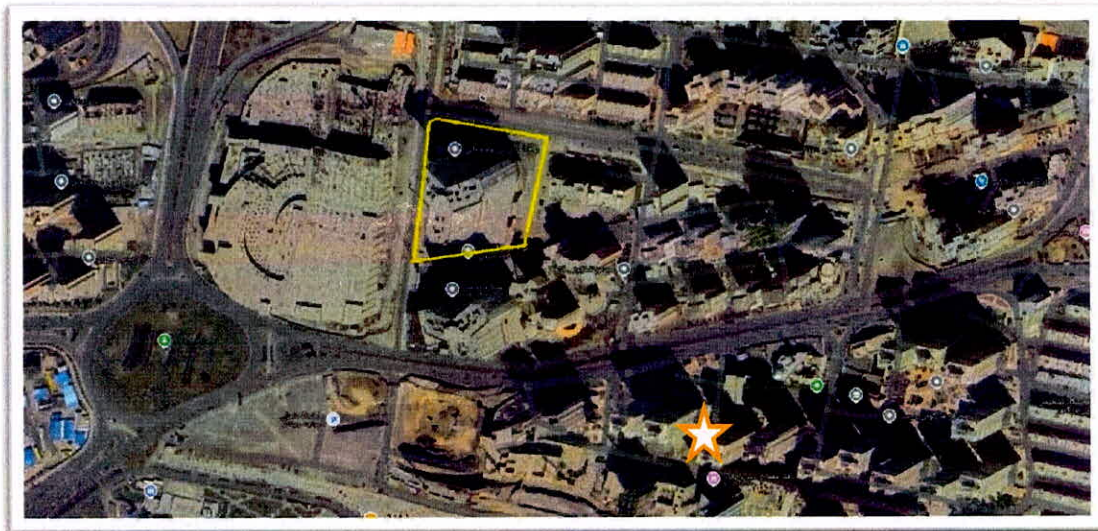
مدیر عامل محترم شرکت تعاونی مسکن یاس

با سلام و احترام،

پاسخ به نامه شماره ۲۵۲۱۳۳ مورخه ۱۴۰۳/۰۶/۰۵ در خصوص ارزیابی ملک موسوم به تجاری پروژه‌های قائم شمالی و جنوبی با وضع موجود به شرح جدول ذیل و اصلاحیه ابلاغ مبنی بر ارزیابی به مأخذ اسفند ۱۴۰۲:

ردیف	عنوان ملک	پلاک ثبتی	مساحت عرصه (متر مربع)	مساحت اعیان (متر مربع)	نشانی	وضعیت سند	توضیحات
1	تجاری پروژه‌های قائم شمالی و جنوبی	2263/1863	-	حدوداً 2300	تهران- منطقه 22- مجتمع تجاری الماس دریاچه		دارای سند عرصه

و با عنایت به ابلاغ صادره مبنی بر معرفی اینجانبان سید قوام الدین شاهرخی به عنوان کارشناس منتخب بانک شهر و سعید رفیعی به عنوان کارشناس منتخب شرکت تعاونی مسکن یاس، وفق قرار کارشناسی و با حضور و راهنمایی مدیر محترم ارزیابی بانک شهر و پرسنل محترم کارگاهی مستقر در پروژه از محل وقوع ملک و پروژه در حال ساخت به پلاک ثبتی ۱۸۶۳/۲۲۶۳ به نشانی: تهران- منطقه ۲۲- مجتمع تجاری الماس دریاچه بازدید و سپس با عنایت به مدارک و مستندات ابرازی و مشاهدات از وضعیت موجود ساختمان و واحدهای تجاری، نتیجه بررسی‌ها و رسیدگی‌های به عمل آمده را به شرح ذیل به استحضار می‌رسانیم:



موقعیت مکانی ملک معرفی شده: تهران- منطقه ۲۲- مجتمع تجاری الماس دریاچه- الماس (قائم) شمالی



قرار کارشناسی: اصول اسناد و مدارک ملکی و شهرسازی رؤیت، احراز مالکیت یا وجود هر گونه معارض، متصرف و منع قانونی 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 محلّهای بازدید شده، ذکر مشخصات کامل ملک اعم از پلاک ثبتی، تعیین قطعه و شماره آن، اصلاحات، عقب نشینی، دقیق بودن مترآژ، استعلام از مراجع ذیصلاح در صورت نیاز، نسبت به ارزیابی سهل البیع ملک مذکور و النهایه انشاء گزارش با توجه به منصوبات، مشترکات، مشاعات، متعلقات و توابع شرعیه و عرفیه، ذکر منطقه شهرداری محل وقوع ملک، به تفکیک مبلغ عرصه و اعیان و سرقفلی (در صورت وجود) و ذکر سال ساخت و قدمت و عمر مفید بنا احصاء نموده و پس از ممیزی قیمت به بانک شهر و شرکت تعاونی مسکن یاس حد اکثر ظرف مدت چهارده روز ارسال فرماید.

الف- برج شمالی:

مشخصات ثبتی سند عرصه برج شمالی وفق تصویر سند مالکیت تک برگ ارائه شده (اصل رؤیت نشد):
ملاحظات، حدود، مفروقات، منضمات و حقوق ارتفاعی اسناد:

شش دانگ عرصه و اعیان زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره ده هزار و پانصد و پنج فرعی از یک هزار و هشتصد و شصت و سه اصلی مفروز و مجزی شده از دو هزار و دویست و شصت و سه فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۰ تفکیکی بخش ده حوزه ثبت ملک زیبادشت تهران استان تهران به مساحت (۱۲۶۷۷/۸۲) دوازده هزار و ششصد و هفتاد و هفت متر و هشتاد و دو دسیمتر مربع با حدود مشخص در سند مالکیت که سند مالکیت تک برگ شش دانگ آن تحت شماره ۳۶۳۰۲۰ سری ب سال ۹۸ به نام مسکن یاس در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۱ ثبت و در اداره ثبت اسناد و املاک زیبادشت استان تهران صادر شده است. ملاحظات: سند از نوع اصلی به شماره ۳۶۳۰۲۰ سری ب سال ۹۸ صادر شده است. مستند مالکیت: انتقال قطعی شماره ۶۰۵۳۳ تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۴ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۴۸۰ شهر تهران استان تهران حدود اربعه ملک:

شمالاً: در دو قسمت اول پی است قوس بیرونی به طول ۲۸/۱۱ متر به خیابان ۳۵ متری طرح تفصیلی، دوم پی است به طول ۸۶/۳۶ متر به خیابان ۳۵ متری طرح تفصیلی
شرقاً: پی است به طول ۱۰۰/۵۴ متر به قطعه ۹ تفکیکی
جنوباً: پی است به طول ۱۱۳/۱۸ متر به پلاک
غرباً: در دو قسمت اول پی است به طول ۱۳/۹۷ متر به خیابان، دوم پی است به طول ۱۰۷/۳۸ متر به خیابان ۲۰ متری طرح تفصیلی.





پروانه برج شمالی:

این ملک (برج شمالی) دارای پرونده شماره ۲۲۰۰۱۴۸۴۰ و پروانه ساختمان به شماره ۲۲۰۰۰۶۹۲۰ با تاریخ صدور ۱۳۹۵/۱۲/۱۱ از شهرداری منطقه ۲۲ تهران بوده که بر اساس مندرجات آن، مساحت زمین طبق سند و در وضع موجود و پس از اصلاحی به میزان ۱۲۶۹۵,۰ متر مربع قید شده و بر روی این عرصه ساختمانی مشتمل بر ۲۴ طبقه احداث شده است که طبقات ۳- و ۲- دارای کاربری پارکینگ، انباری و سایر مشاعات و طبقه ۱- دارای کاربری پارکینگ، انباری، سایر مشاعات و تجاری و طبقه همکف دارای کاربری لابی ورودی، مشاعات و تجاری و طبقات اول تا بیستم دارای کاربری مسکونی می باشند. مساحت کل زیربنای ساختمان ۸۴۴۶۵,۶۹ متر مربع که آخرین وضعیت کل کاربردها در ملک و بنای قابل احداث طبق پروانه عیناً مشابه جدول مندرج در پروانه ساختمان به شرح جدول زیر بازنویسی شده است:

طبقه	کاربرد	واحد	مساحت
مجموع		۱۶۶۶	۸۴۴۶۵,۶۹
.	انبار مسکونی	۳۹۱	۲۲۸۲,۷۱
.	پارکینگ مسکونی	۳۹۲	۱۱۸۸۳,۱۲
.	راه پله مسکونی	۹۱	۱۴۱۲,۱۱
.	آسانسور مسکونی	۱۵۲	۹۹۳,۸۰
.	فضای بازی بچه ها	۳	۱۱۵۱,۱۴
.	سرویس بهداشتی	۲۰	۴۱۲,۸۶
.	مرکز اجتماعات ساختمان	۲	۷۹۸,۱۴
.	راه رو عمومی مسکونی	۲۳	۸۲۱۱,۳۰
.	پارکینگ در تجاری	۷۷	۱۸۳۴,۸۷
.	سرایداری مسکونی	۱	۳۹,۸۹
.	نمازخانه در مسکونی	۲	۴۱,۸۱
.	تجاری	۲۶	۱۵۰۲,۴۵
.	راه پله تجاری	۲	۳۴,۶۸
.	راه رو تجاری	۱	۴۹۳,۲۴
.	لابی	۱	۱۵۶۷,۷۹
.	نگهبانی در مسکونی	۲	۳۳,۳۸
.	مسکونی	۳۶۰	۴۹۹۰۷,۸۰
.	بالکن سه طرف بسته	۱۲۰	۱۸۶۴,۶۰





حدود و مشخصات برج شمالی در پروانه:

نشانی ملک: انتهای اتوبان همت غرب خروجی میدان ساحل به سمت غرب، خ مولوی جنب پروژه مسکونی شفق					
حدود	ابعاد مترج فرسند	ابعاد موجود	عرض گذر اصلاحی	ابعاد باقیمانده	ابعاد دیگر
شمالاً	شمال به گذر ۹۰.۰۰ به گذر ۲۵.۶۵	شمال به گذر ۹۰.۰۰ غربی به گذر ۲۷.۹۴	شمال ۳۵.۰۰	بخ ۳۰.۲۵ شمال به فضای سبز ۹۰.۲۹	
شرقاً	شرق به پلاک ۹۹.۶۴	شرق به پلاک ۹۹.۶۴		شرق به پلاک ۸۴.۶۴	
جنوباً	جنوب به پلاک ۱۱۲.۰۷	جنوب به پلاک ۱۱۲.۰۷		جنوب به پلاک ۹۵.۹۴	
غرباً	غرب به گذر ۱۲۳.۸۶	غرب به گذر ۱۲۱.۵۹	غرب ۳۵.۰۰	غرب به فضای سبز ۱۱۶.۶۱	

توضیحات بر و کف: با توجه به نامه شماره ۱۹۶۶۴ مورخ ۲۸/۳/۹۲ اقدام شد ملک دارای قرار داد واگذاری اداره کل مسکن و شهرسازی استان تهران
۱۰-۱۳۹۱-۴۴-۰۰۶۶ مورخ ۳۰/۷/۹۱ اقدام شد.
بهیژان ۳۳۷۹۰.۲۰ مترمربع جز، حریم فضای سبز معبر است.

مشاهدات کارشناسی:

برج در موقعیت نشان داده شده با اسکلت بتنی که در طبقه همکف آن واحدهای تجاری احداث شده است. بر اساس پروانه صادره می بایست در طبقه زیرزمین ۱- به میزان ۶۸۸/۳۳ متر مربع تجاری در قالب ۱۳ واحد احداث می شده که در عمل یک واحد به مساحت حدود ۱۰۲۱/۵ متر مربع ساخته شده است در طبقه همکف نیز برای ۱۳ واحد تجاری به مساحت ۸۱۴/۱۲ متر مربع پروانه ساخت صادر شده که در عمل ۴ واحد تجاری به مساحت مجموع حدود ۴۹۹ مترمربع احداث شده است .
نوع مصالح به کار رفته در واحدهای تجاری با توجه به اینکه نازک کاری واحدهای تجاری به عهده خریدار است لذا صرفاً در حد سفت کاری و به صورت اسکلت فلزی پیچ مهره با بادبند، سقف عرشه فولادی، روی اسکلت منفی ها و همکف پوشش فایرپروف، دیوارها بلوک سیمانی، کف بتن و تأسیسات اصلی (تجاری همکف داکت اسپیلت بدون نصبیات)، دارای اعلام و اطفاء حریق و برق اضطراری ۷۷۰ کاوا برای کل ساختمان و همچنین برق اصلی واحد تجاری ۱- دو انشعاب ۱۰۰ آمپر و ۷۵ آمپر سه فاز و برق اصلی واحدهای تجاری هرکدام یک انشعاب ۵۰ آمپر سه فاز می باشد. همکف با دریه های شیشه ای سکوریت نمای اصلی ساختمان سنگ و محوطه سازی در حال انجام مشاهده گردید.

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



تجاریهای برج شمالی



تجاریهای برج شمالی

ملاحظات کارشناسی:

- ۱- رسیدگی های به عمل آمده در محدوده قرار کارشناسی صادره، براساس تصویر مدارک ارائه شده در چهارچوب قوانین و مقررات حاکم و عرف جاری طرح ریزی گردیده است بدیهی است چنانچه پس از تقدیم نظریه، هرگونه مدرک جدیدی از سوی مقام رسمی ذی صلاح 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 نسخ 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 رسمی منتخب نمی گردد.
- 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 عنایت به وضع و موقعیت محل و مقدار مساحت عرصه و اعیان و نوع بنا و کاربری (تجاری شامل مالکیت و سرقفلی) با فرض این که واحدهای مذکور از جهت حقوقی و قضایی منعی نداشته و فاقد هرگونه



بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی باشند، ارزش روز آنها با احتساب کلیه هزینه‌های اخذ پایان کار و سند تفکیکی و هزینه‌های اجرایی باقیمانده عملیات آنها تا مرحله تکمیل و اتمام صد در صدی و با احتساب ارزش انشعابات آب و برق و گاز برای کلیه واحدها و برای تمام مشاعات به نحوی که کاملاً قابلیت بهره برداری را داشته باشند به نظر این هیأت به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به شرح ذیل و به ارزش کلی ۴,۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل چهارصد و بیست و هفت میلیارد تومان برآورد و اعلام نظر می‌گردد.

الف - قیمت روز:

الف - ۱: واحد تجاری شماره ۱ واقع در سمت شمال شرقی طبقه همکف به متراژ حدود ۱۳۶/۱ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ‌ها) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل چهل و هفت میلیارد تومان

الف - ۲: واحد تجاری شماره ۲ واقع در سمت شمالی مابین ورودی طبقه همکف و واحد تجاری شماره ۱ به متراژ حدود ۱۱۳/۲ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ‌ها) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل سی و نه میلیارد تومان

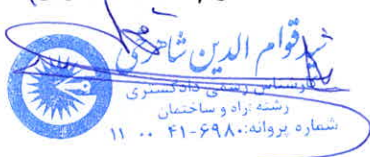
الف - ۳: واحد تجاری شماره ۳ واقع در سمت شمالی مابین ورودی طبقه همکف و واحد تجاری شماره ۴ به متراژ حدود ۱۱۳/۳ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ‌ها) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل سی و نه میلیارد تومان

الف - ۴: واحد تجاری شماره ۴ واقع در سمت شمال غربی طبقه همکف به متراژ حدود ۱۳۶/۴ متر مربع با احتساب یک واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ‌ها) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل چهل و هفت میلیارد تومان

الف - ۵: واحد تجاری طبقه ۱- واقع در سمت غربی ساختمان (ورودی از خیابان ۲۰ متری) به متراژ حدود ۱۰۲۱/۵ متر مربع با احتساب ده واحد پارکینگ (در بالاترین طبقه پارکینگ‌ها) به مأخذ اسفند ۱۴۰۲ به مبلغ ۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دویست و پنجاه و پنج میلیارد تومان.

با احترام مجدد
کارشناسان منتخب

سید قوام الدین شاهرخی



سعید رفیعی

