

شماره: 1401/1007/ک

تاریخ: 1401/12/10

پیوست: دارد



مرتضی ملکی چرکوانی
کارشناس رسمی دادگستری
راه و ساختمان - 187/6975

بسمه تعالی

مدیرعامل گروه توسعه اقتصادی آینده اندیشه ایرانیان

موضوع: گزارش کارشناسی ارزیابی واحدهای آپارتمانی طبقات 10 و 11 برج باغ بهار

یا سلام و عرض ادب:

بازگشت به نامه شماره 1401/0069 مورخ 1401/12/08 در ارتباط با ارزیابی ملک متعلق به آن شرکت واقع در ازگل، خیابان نوبهار، کوچه فرهنگیان روبروی بن بست سهند، برج باغ بهار (ساختمان در حال ساخت) به استحضار می رساند، پس از اطلاع از چگونگی روند پرونده در معیت و با هماهنگی نماینده مطلع آن ذینفع به محل وقوع ملک مورد نظر مراجعه و بررسی های میدانی لازم به عمل آمد. ضمن تدقیق و مطالعه مدارک و مستندات مربوطه و کارشناسی قبلی، به شرح آتی نتیجه بررسی ها و نظریه کارشناسی گزارش و تقدیم می گردد.

الف- نشانی ملک:

تهران، ازگل، خیابان نوبهار، کوچه فرهنگیان، روبروی بن بست سهند، برج باغ بهار - طبقات دهم و یازدهم برج



مرتضی ملکی چرکوانی
کارشناس رسمی دادگستری
راه و ساختمان - 187/6975



ب- مشخصات ثبتی ملک:



به استناد تصویر مدارک ابزاری، ملک مورد نظر جزئی از پلاک ثبتی 174 فرعی از 80 اصلی واقع در بخش 11 تهران است. مساحت عرصه طبق سند و پروانه صادره برابر با 4238 متر مربع و حدود اربعه آن عبارتست از:

شمالاً: اول به طول 54/28 متر مربع به پلاک ثبتی 80/118

شرقاً: به طول 72/96 متر مربع به پلاک ثبتی 80/120

جنوباً: به طول 63/11 متر به خیابان فرهنگیان

غرباً: به طول 66/45 متر مربع به پلاکهای ثبتی 80/115 و 80/116

مطابق پروانه ساختمانی شماره 10021243 مورخ 1396/03/26 به شماره پرونده 10054591 واقع در شهرداری منطقه 1 تهران، شش واحد آپارتمان از این ملک مورد نظر در تاریخ درخواست کارشناسی به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفت:

1 آپارتمان مسکونی طبقه 11 شمالی به مساحت 204 متر مربع

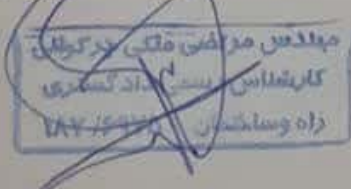
2 آپارتمان مسکونی طبقه 11 جنوبی به مساحت 220 متر مربع

ج- توصیف اجمالی:



آپارتمانهای مسکونی مورد نظر واقع در طبقه 11 برج باغ بهار و در ضلع شمالی و جنوبی می باشند. از لحاظ مرغوبیت طبقات بالاتر، کوچکتر و واقع در جبهه جنوبی (آفتابگیر) دارای مرغوبیت بالاتری نسبت به سایر واحدها در نظر گرفته شد. این مجتمع مسکونی دارای 15 طبقه (3 طبقه زیر زمین با کاربری انباری و پارکینگ، استخر و سونا، 1 طبقه همکف شامل اتاق نگهبانی و سرایداری و 11 طبقه فوقانی به تعداد 88 واحد مسکونی) است. ساختمان دارای اسکلت بتنی با سقف تیرچه بلوک و نمای سنگ سیمان و پوشش کوتینگ همچنین 172 پارکینگ، دارای 2 دستگاه آسانسور 8 نفره، سیستم اعلان و اطفای حریق، دو ژنراتور 100 کیلو وات برق اضطراری و برق سه فاز 150 آمپر می باشد. همچنین در طرح مندرج در پروانه ساخت صدر اشاره، سالن بازی بچه،

استخر، سالن اجتماعات و باشگاه ورزشی نیز طراحی و لحاظ گردیده است. در حال حاضر عملیات احداث اسکلت به همراه دیوار چینی و اندود گچ و خاک و بخشی از تاسیسات زیر سقفی واحدهای مذکور به اتمام رسیده است. همچنین در طبقه 11 عملیات اجرای سقف کاذب و کفسازی



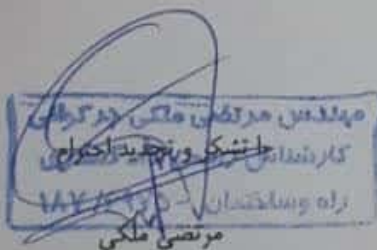


آغاز شده است ولی پروژه به کندی پیش می رود. طرح واحدهای مذکور دارای آشپزخانه اوپن با کابینت mdf، سرویس بهداشتی ایرانی و فرنگی و حمام، پوشش ایزوگام، کف هال و پذیرایی و آشپزخانه سنگ، سیستم سرمایش و گرمایش فن کویل، انشعاب آب و برق و گاز اختصاصی، دارای انباری و پارکینگ مجزا اضافی می باشد.

د- نظریه کارشناسی:

با توجه به مفاد متن گزارش و در صورت عدم هرگونه دیون و بدهی و عدم تهرین به شهرداری، اداره ثبت، دارایی، بانک ها و سایر ارگان های ذیربط و داشتن قابلیت انتقال از نظر قانونی و شرعی به صورت تخلیه، ارزش واحدهای آپارتمانی مذکور با در نظر گرفتن پیشرفت فیزیکی عملیات احداث ساختمان، با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و لحاظ موقعیت مکانی و زمانی محل وقوع ملک مورد نظر و همچنین کم و کیف ساخت و پیشرفت فیزیکی ساختمان و کاربری آن و در نظر گرفتن سایر جهات موثر در کارشناسی از جمله مستمخصات فنی ساختمان (پيوست 1) میزان مرغوبیت واحدهای مسکونی (مابه التفاوت قیمت کل واحد و قیمت پایه واحد با ملحوظ داشتن قیمت پایه متر مربعی 740 میلیون ریال) به شرح ذیل مجموعاً مبلغ 76323.6 میلیون ریال معادل هفت میلیارد و ششصد و سی و دو میلیون و سیصد و شصت هزار تومان ارزیابی می گردد.

ارزیابی مرغوبیت واحدهای مسکونی					
واحد	متراژ	ضریب مرغوبیت	قیمت پایه	قیمت واحد	مرغوبیت
	متر مربع	تقریب 3 رقم	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
11 جنوبی	220	1.237	740	915.38	38583.6
11 شمالی	204	1.250	740	925.00	37740
جمع کل مرغوبیت			76323.6	جمع کل مساحت	424



پس: حق الزحمه کارشناسی ارزیابی طبق تعرفه ارزیابی سال 98: 57194160 ریال معادل پنج میلیون و هفتصد و نوزده هزار و چهارصد و شانزده تومان است که خواهشمند است به حساب بانک ملت اینجانب به شماره کارت 6104337345932972 و شماره شبای ir780120020000009274356166 واریز گردد.