

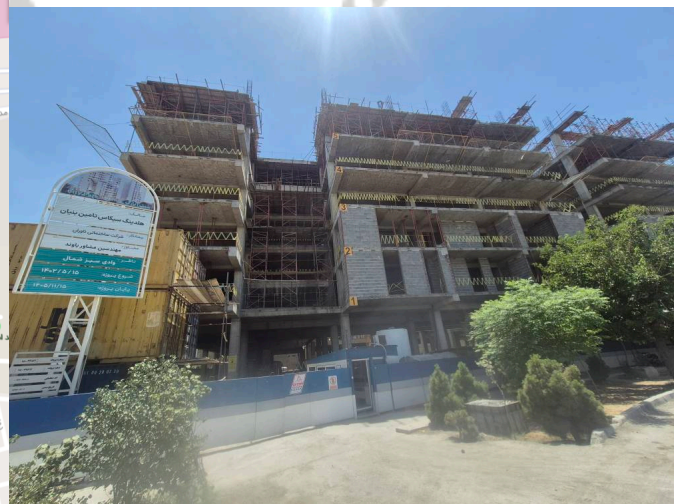
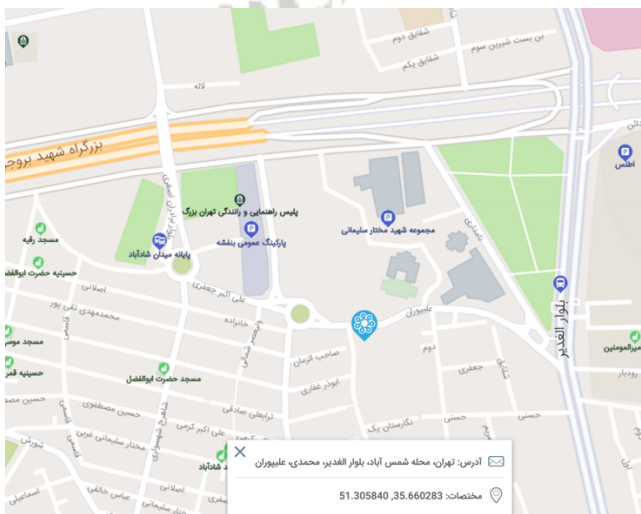
باسمه تعالی

معاون محترم فروش و امور مشتریان شرکت سیکاس تامین بنیان

جناب آقای امیرحسین باقری

باسلام و احترام

به استحضار میرساند، بازگشت به نامه شماره ۱۶۴-۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۱۹ مبنی بر بازدید و کارشناسی مجدد کل پروژه ساختمانی سیتی پارک واقع در شادآباد، بلوار الغدير شمالی، خیابان سبحانی، روبروی معاونت امور اجتماعی شهرداری منطقه ۱۸ ضمن بازدید از ملک مورد نظر و معاینه محل در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۶ گزارش کارشناسی بشرح زیر اعلام می گردد.



تصویر مدارک و مستندات ابرازی:

- سند مالکیت شش دانگ عرصه و اعیان زمین به پلاک ثبتی ۳۸۱۵۲ فرعی از ۲ اصلی قطعه ۲ تفکیکی مفروز و مجزی از ۴۰۴۲ بخش ثبتی ۱۲ به مساحت ۴۶۷۳.۵۶ مترمربع به نام سیکاس تامین بنیان
- پروانه ساختمانی شماره ۱۸۰۰۲۴۸۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۰۱
- نامه شماره ۶۶۴۱۰۶/۱۱۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۷ کمیسیون ماده ۵ مبنی بر تغییر زیر پهنه پلاک مذکور از M114 به M111
- نقشه های ابرازی و سایر مستندات

حدود رسیدگی:

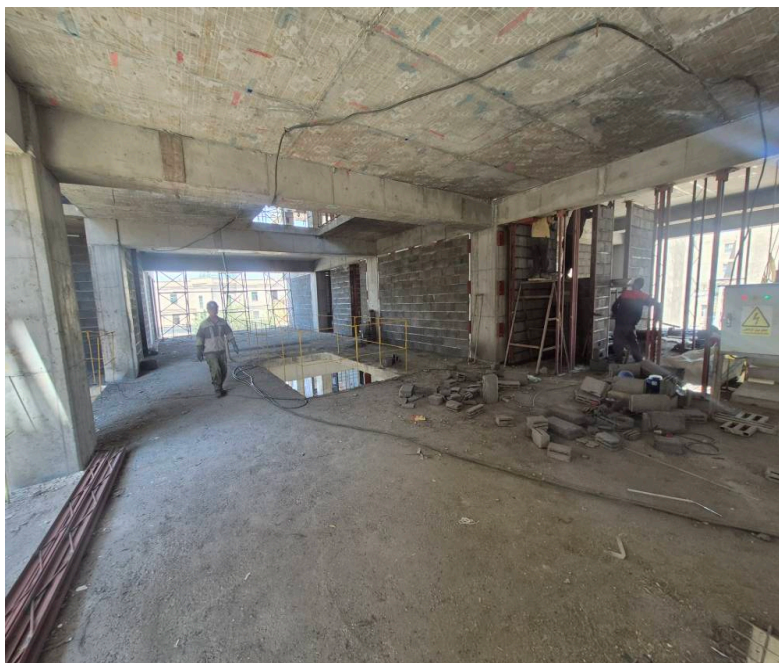
رسیدگی انجام شده محدود به معاینه محلی، اطلاعات و مدارک ابرازی می باشد. تشخیص اصالت اسناد در صلاحیت اینجانب نیست و نظریه صرفاً بر اساس تصویر مستندات ابرازی فوق و فارغ از مسائل حقوقی، خلاف های احتمالی و انتساب میزان سهام و مالکیت به اشخاص ذیمدخل می باشد و بدون لحاظ هرگونه بدهی و دیون محتمله دیگر تهیه شده است. بدیهی است چنانچه بعد از ارائه این نظریه، اسناد و اطلاعات قابل اتکای دیگری ارائه شود به نحوی که در نتیجه گیری حاصله موثر واقع گردد. مسئولیتی متوجه این کارشناسی و اقدامات انجام شده نبوده و رسیدگی به آنها خارج از این حدود و ضمن الزام به بازنگری و تجدیدنظر در گزارش کارشناسی می باشد.

بررسی تصویر مستندات و مشاهدات:

با عنایت به بازدید از ملک و بررسی مدارک و مستندات ابرازی مشخص گردید عرصه مورد نظر به مساحت حدود ۴۶۷۰ مترمربع می باشد که در زمان بازدید پروژه در مرحله بتن ریزی سقف طبقه ششم ملاحظه گردید عملیات بتن ریزی در طبقات زیرین به اتمام رسیده بود و در طبقات اول و دوم، نصب وال پست و تیغه چینی با بلوک سبک لیکا در حال انجام بود. لازم به ذکر است راه پله به صورت مدولار با بتن اکسپوز در برخی از موقعیتهای جایگذاری شده بود. در زمان بازدید شرایط تجهیز کارگاه و حصارکشی اطراف به صورت مطلوب صورت پذیرفته بود و تاور کرین در حال استفاده بود. حسب پروانه ابرازی پروژه مذکور شامل سه طبقه زیرزمین (پارکینگ)، طبقه همکف (تجاری) و هفت طبقه بر روی آن در مجموع دارای ۲۸۰۵۹.۶۵ مترمربع بنای قابل احداث با اسکلت بتنی می باشد. پهنه وقوع ملک به صورت S214 می باشد که مطابق نامه ابرازی از کمیسیون ماده ۵ کاربری به صورت M111 تغییر پیدا کرده است.

ملک مذکور به صورت دوبر بوده و حسب نقشه های ابرازی فضای سبز گسترده و نورگیر مرکزی بزرگ در آن دیده شده است به نحوی که سطح اشغال در طبقات روی همکف به حدود ۴۰ درصد محدود گردیده است. لازم به ذکر است مطابق جواز ابرازی در مجموع ۱۳۳ واحد اداری، ۳۰ واحد تجاری و ۳۶۱ واحد پارکینگ در نظر گرفته شده است.







نظریه کارشناسی:

- با عنایت به بازدید از ملک و بررسی مدارک و مستندات ابرازی و همچنین بررسی میدانی و سایر عوامل موثر و با توجه به اوضاع و ویژگی های ملک و صرفنظر از احراز مالکیت و انتساب آن به اشخاص حقیقی یا حقوقی و بدون در نظر گرفتن هرگونه تعهدات، دیون و نداشتن منعی برای نقل و انتقال و اجاره با متعلقات و منضمات و فارغ از موارد بازداشتی و رهنی، در صورت غیر اوقافی بودن عرصه فوق و نداشتن هرگونه مغایرت های مربوطه به حدود ثبتی و نداشتن هرگونه منعی، ارزش و بهای روز هر مترمربع آپارتمان مسکونی با توجه به نقشه ها و نیز سایر اطلاعات ابرازی و با ملاک قراردادن ویژگی های پروژه و نیز با در نظر گرفتن ساخت با مترئال اعلامی و به صورت فول شامل پارکینگ و انباری و نیز تجهیز شده با کابینت و سیستم سرمایشی و گرمایشی مرکزی به شرح جدول زیر به ازای هر مترمربع اعلام نظر میگردد:

طبقه (از روی همکف)	قیمت به عدد	قیمت به حروف	توضیحات
۱	۱,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و بیست و هشت میلیون تومان	واحدهای بالای طبقه تجاری و مشاعات
۲	۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و سی میلیون تومان	-
۳	۱,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و سی و چهار میلیون تومان	-
۴	۱,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و سی و هشت میلیون تومان	-
۵	۱,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و چهل و دو میلیون تومان	-
۶	۱,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و چهل و شش میلیون تومان	-
۷	۱,۵۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال	یکصد و پنجاه و یک میلیون و پانصد هزار تومان	با رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (عایق بندی حرارتی بام)

- با توجه به میزان کار صورت پذیرفته و وزن دهی کارشناسانه به فعالیتهای انجام شده، میزان پیشرفت فیزیکی پروژه تا زمان بازدید در حدود ۳۰ درصد تخمین زده می شود خاطر نشان میگردد مستنداتی نظیر برنامه زمانبندی پروژه، نمودار گانت و نمودار S-Curve تا زمان نگارش این گزارش به اینجانب ارائه نگردیده است.

در پایان خاطر نشان میگردد این گزارش بنا به درخواست بوده و قابلیت استناد در مراجع قضایی و همچنین بانکها و کلیه موسسات مالی و اعتباری را ندارد. / پایان گزارش

با تقدیم احترام

نوید دولت آبادی فراهانی

مهندس نوید دولت آبادی فراهانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره: ۱۳۹۹۸