



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

ریاست محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران با سلام

احتراماً در اجرای ابلاغیه شماره ۳۲۰۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳ که عطف به درخواست شماره ۶۱۸۲/ش/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۹
مدیر عامل محترم شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور و با موضوع ارزیابی ششدانگ
ملک چهارراه گلوبندک و پیرو ابلاغ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۵ سامانه ۲۰۲۰ صادر شده است ،
اینجانبان، کارشناسان هیئت سه نفره راه و ساختمان در معیت نماینده شرکت سهامی امور
دام و پشتیبانی کشور از محل وقوع ملک تعرفه شده واقع در تهران-خیابان ۱۵ خرداد-
نرسیده به چهارراه گلوبندک-کوی بادامچی-پلاک ۴۵ بازدید و معاینه بعمل آوردیم که ضمن
دریافت اسناد و مدارک ابرازی و انجام بررسی های لازم، نتیجه کار را بشرح ذیل باستحضار
می رسانیم:



الف) اسناد و مدارک ابرازی

اسناد و مدارک ابرازی از سوی شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور در خصوص ملک
تعرفه شده بشرح ذیل است:

۱) رونوشت دفترچه مالکیت ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن واقع در بخش ۴ تهران دارای پلاکهای ۴۰۰۸ و
۴۰۰۹ اصلی ثبت شده تحت شماره ۳۵۹۰ ذیل صفحه ۱۸۹ از دفتر ۳۳ املاک بخش ۴ تهران انتقالی از حاج عباس کاظمی
شیرازی که پلاکهای مزبور بعنوان دو باب خانه بیرونی و اندرونی است که در تاریخ ۱۳۴۸/۱۲/۱۸ سند ششدانگ مالکیت آن
به نام شرکت سهامی فروشگاه فردوسی صادر شده است. حدود اربعه این پلاک ثبتی (مندرج در سند مالکیت) بشرح ذیل
است:

شمالاً اول دیوار بدیوار پلاک نمبر ۴۰۰۲، دوم که غربی است دیوار بدیوار پلاک مزبور، سوم دیوار نیست به کوچه آصف
السلطان

شرقاً اول درب و دیواری است به شارع، دوم که جنوبی است بدیوار مسجد نمبر ۴۰۰۴، سوم بدیوار مسجد مزبور، چهارم
که جنوبی است بدیوار مسجد مزبور و پنجم درب و دیواری است به شارع

جنوباً اول دیواری است به خانه نمبر ۳۳۹۶، دوم دیوار نیست در سمت مستراح شحانی بدیوار خانه مجاور که فوقانی آن در
تصرف مجاور است، سوم در چهار ضلع بطور منحنی دیوار نیست بدیوار خانه مجاور

غرباً دیوار نیست بدیوار خانه نمبر ۴۰۱۰

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۹

شماره: ۴۰۴/ک/۱۵۹

پیوست:

صفحه:



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

(۲) رونوشت گواهی بهره بردار با شماره ۵۱/۵۵۷۵۳ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۲ صادره از سوی وزارت امور اقتصاد و دارایی که از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور درخواست صدور سند مالکیت تک برگی در خصوص ششدانگ ملک با پلاکهای ثبتی ۴۰۰۸ و ۴۰۰۹ اصلی واقع در بخش ۴ تهران به مساحت ۶۷۲/۳۲ مترمربع به نام دولت جمهوری اسلامی ایران-وزارت کشاورزی (شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور) شده است.

(۳) رونوشت نقشه ثبتی ملک به پلاک ثبتی ۴۰۰۹/۱ واقع در بخش ۴ تهران در قطع A۴ به تاریخ برداشت ۱۴۰۰/۹/۲۴ که مساحت زمین مورد نظر در این نقشه معادل ۶۹۹/۸۵ مترمربع درج شده است.

(۴) رونوشت نامه شماره ۵۱۲/۱۱/۴۷۰۶۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۷ صادره از سوی شهرداری منطقه ۱۲ تهران خطاب به اداره ثبت اسناد و املاک منطقه مولوی تهران که اعلام نموده است ملک به پلاک ثبتی ۴۰۰۸ و ۴۰۰۹ اصلی که در اجرای استاندارد سازی به پلاک ۴۰۰۹/۱ تغییر یافته، تجاوزی از سمت حد شرقی به گذر عام شرقی ندارد.

ب) بازدید و معاینه فنی

ملک تعرفه شده، قطعه زمین غیر منتظمی است که در حال حاضر تعدادی ابنیه قدیمی در آن وجود دارد و بخش جنوبی و غربی ملک، ضمن بازسازی احداثات مستقر در این بخشها، بعنوان کافی شاپ در دست بهره برداری مستاجر است.



مشخصات فنی عرصه و اعیانیهای موجود در ملک که کاربری ابرازی آن از نوع انبار تجاری است بشرح ذیل است:

• عرصه، محوطه سازی و انشعابات

عرصه ملک مورد نظر با پلاک ثبتی ۴۰۰۹/۱ زمین غیر منتظمی است که به استناد نقشه ثبتی ابرازی معادل ۶۹۹/۸۵ مترمربع مساحت دارد. حد شمالی، غربی و جنوبی عرصه، محدود به پلاکهای مجاور است و حد شرقی آن با طول تقریبی ۲۲/۴۵ متر بر گذر شرقی (خیابان ۱۰ متری بادامچی) واقع شده است. در حد شرقی عرصه، از شمال به جنوب، یک باب مغازه (مرغ

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۹

شماره: ۴۰۴/ک/۱۵۹

پیوست:

صفحه:



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری



فروشی) با درب ورودی از نوع فلزی شیشه خور با کرکره برقی و یکباب انباری با درب ورودی از نوع فلزی شیشه خور با کرکره برقی احداث شده است و ۴ دهانه بعدی(هر دهانه دارای یک کرکره برقی فلزی) با طول مجموع حدود ۱۶ متر، ورودی به محوطه ملک و بخش کافی شاپ را تامین نموده است.

پوشش کف محوطه ملک در نقاط خارج از احداثات موجود، بوسیله موزایکهای بتنی ۴۰*۴۰ سانتیمتر بازسازی شده است. ملک دارای انشعاب برق سه فاز، گاز و آب شهری است.

• اعیانی ها

اعیانهای احداث شده در عرصه ملک مورد معاینه که عموماً قدمت آنها بیش از ۴۰ سال است و بخشی از آنها بازسازی شده اند، شامل یک باب واحد تجاری، یکباب انباری، ۳ اتاق استراحت، یکباب ساختمان صنعتی(سوله فلزی با دهانه حدود ۲۴ متر) و مجموعه کافی شاپ هستند که مجموع مساحت آنها در حدود ۶۰۰ مترمربع می باشد. مشخصات فنی اعیانیهای موجود در پلاک ثبتی بشرح ذیل است:

۱) واحد تجاری

یکباب واحد تجاری به مساحت حدود ۴۰ مترمربع و عرض دهانه حدود ۲/۵ متر در منتهی علیه شمالشرقی عرصه با پوشش کف و دیوار از نوع سرامیک احداث شده که در زمان بازدید غیر فعال بود. در خصوص تثبت کاربری تجاری این مغازه هیچ مدرکی ارائه نشده است.



۲) انباری

در جنوب مغازه مرغ فروشی، یک اتاقک انباری با درب از نوع کرکره ای برقی(از سمت گذر شرقی) و درب فلزی(در داخل محوطه)، با مساحت تقریبی ۱۵ مترمربع، ارتفاع سقف حدود ۲/۶ متر، پوشش کف از نوع سنگ و سازه باربر از نوع اسکلت فلزی احداث شده است.



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۹

شماره: ۴۰۴/ک/۱۵۹

پیوست:

صفحه:



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

۳) اتاقهای استراحت

در طبقه فوقانی مجموعه واحد تجاری و انباری فوق الذکر، سه اتاق استراحت با مساحت مجموع تقریبی ۴۵ مترمربع، با سازه باربر از نوع اسکلت فلزی، پوشش سقف از جنس ایرانیت، پوشش کف از نوع موزائیک و با دسترسی بوسیله دستگاه پله فلزی نصب شده در محوطه ملک، جانمایی و احداث شده است.



۴) سوله

در قسمت غربی عرصه پلاک ثبتی، یکدستگاه ساختمان صنعتی (سوله با عرض دهانه تقریبی ۲۴ متر و ارتفاع تقریبی سقف از ۴/۵ متر تا ۶ متر) با سیستم باربر از نوع قاب فلزی و سقف دو طرف شیبدار با پوشش سقف از نوع ایرانیت ایزوگام شده و مساحت حدود ۴۵۰ مترمربع احداث شده است که تراز کف آن حدود ۱/۲ متر بالاتر از تراز کف محوطه است و بخشهای غربی و جنوبی این سوله بازسازی شده و در زمان بازدید به مجموعه کافی شاپ تبدیل شده بود. پوشش کف بخش شرقی سوله (که در زمان بازدید در دست بازسازی بود، از نوع سرامیک، پوشش دیوارها از نوع سیمان و رنگ و پوشش سقف از جنس تایل پلاستوفوم است.

۵) مجموعه کافی شاپ

راهرویی بعرض تقریبی ۲/۵ متر، ارتفاع سقف حدود ۲/۵ متر و طول تقریبی ۱۰ متر (از مساحت بخش جنوبی سوله) بصورت دو طبقه، با پوشش کف از نوع سرامیک و پوشش دیوار از جنس تملیق آجر و سیمان و رنگ، ورودی به مجموعه کافی شاپ را تامین نموده است.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۹

شماره: ۴۰۴/ک/۱۵۹

پیوست:

صفحه:



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

مجموعه کافی شاپ که بخش جنوبی و غربی سوله را به خود اختصاص داده است، مشتمل بر دو سالن پذیرایی مجزا با ارتفاع سقف حدود ۲/۸ متر (که تراز کف آنها حدود ۱/۲ متر بالاتر از تراز محوطه است) و مساحت مجموع حدود ۱۲۰ مترمربع (که این مساحت زیرمجموعه مساحت سوله می باشد)، یک انبار در زیرزمین با مساحت تقریبی ۱۵ مترمربع، ارتفاع سقف حدود ۲/۶ متر، پوشش کف از نوع موزائیک و پوشش دیوار از نوع کاشی قدیمی، یک آشپزخانه به مساحت حدود ۱۱ مترمربع با پوشش کف و دیوار از نوع سرامیک و یک انبار قدیمی به مساحت تقریبی ۱۴ مترمربع با پوشش کف از نوع موزائیک و پوشش دیوار از نوع گچ می باشد.





گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

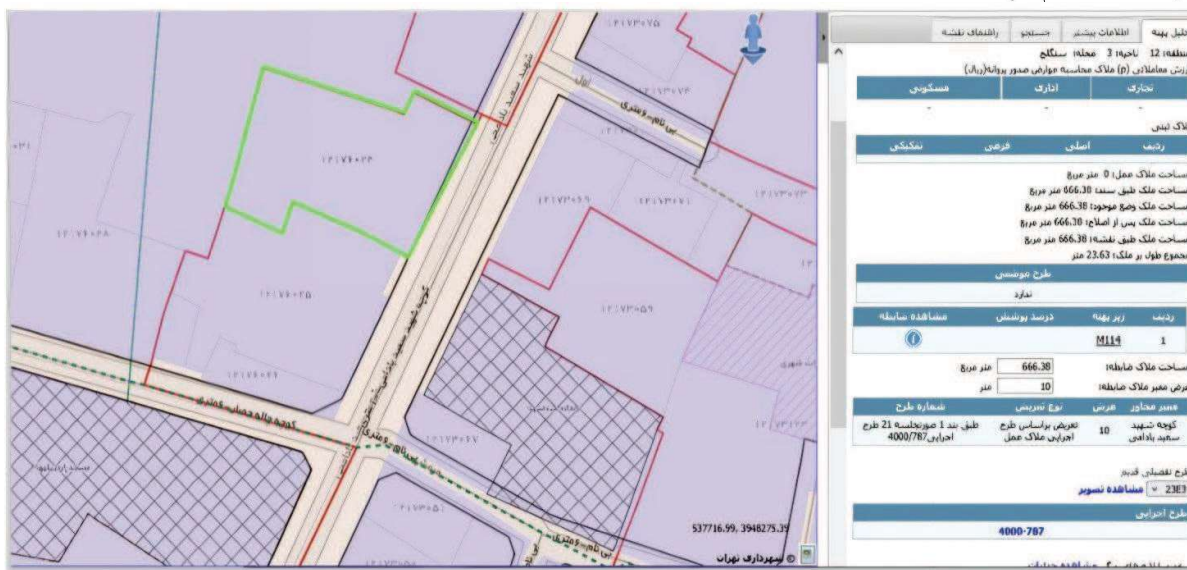
ج) حدود و ثغور ارزیابی

ارزیابی حاضر در انطباق با اسناد و مدارک ابرازی و مشاهدات میدانی و ضمن بررسی جهات موثر در ارزیابی و بدون ورود به موضوع انتساب مالکیت به افراد حقیقی و حقوقی صادر گردیده و فرض هیئت کارشناسان آن بوده است که اسناد و مدارک ابرازی از دقت، اصالت و صحت لازم برخوردار است. در صورتی که به هر دلیل اصالت و دقت اسناد ابرازی مورد تردید قرار گیرد، مسئولیتی از این حیث متوجه این هیئت کارشناسی نمی باشد.

ضمناً در صورتی که اسناد و مدارک جدیدی از سوی متقاضی ارائه گردد که در نتیجه این گزارش موثر باشد، هیئت کارشناسان آمادگی خواهد داشت با درخواست متقاضی، نسبت به بازنگری این گزارش کارشناسی اقدام نماید.

د) نظریه کارشناسی

استعلام اخذ شده از سامانه خودکاربری شهرداری تهران در خصوص ملک تعرفه شده، ملک به پلاک ثبتی ۴۰۰۹/۱ با کد شناسایی ملک ۱۲۱۷۶۰۲۴ به مساحت ۶۶۶/۳۸ مترمربع را در بافت فرسوده، فاقد رای کمیسیون ماده ۵ و در زیر پهنه M۱۱۴ (گستره های مختلط در پهنه اختلاط با فعالیت اداری، تجاری و خدماتی) اعلام نموده است. همچنین کاربری ملک در دفتر خدمات نوسازی، به صورت انبار اعلام گردید.



ردیف	نام لایه	توضیحات
1	بافت فرسوده	دارد
2	بافت ناکارآمد	دارد
3	محدوده های حفاظت شده و ساختمان های تاریخی با ارزش	دارد
4	محدوده 5 ساله شهر	دارد
5	طرح تعیین قدیم	دارد
6	دارایی 81	دارد
7	دارایی 84	دارد
8	دارایی 95	دارد
9	دارایی 1401	دارد

استعلام طرح اداری

درخواست اصلاح کدشناسایی ملک و پارسل

درخواست اصلاح / ایجاد نامهای ملک و پارسل



گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

ارزش روز شش‌دانگ عرصه و اعیان ملک تعرفه شده (پلاک ثبتی ۴۰۰۹/۱ واقع در بخش ۴ تهران، به مساحت عرصه ۶۹۹/۸۵ مترمربع و اعیانی حدود ۶۰۰ مترمربع)، با احتساب حقوق متعلقه و لحاظ جهات موثر در موضوع از جمله موقعیت استقرار، پهنه بندی و کاربری ملک، قدمت و مشخصات فنی اعیانیهای موجود، و در صورتی که پلاک ثبتی مورد نظر فاقد بدهی به بانکها، موسسات مالی و اعتباری، شهرداری و سایر سازمانهای وابسته به ملک بوده و ملک تعرفه شده منع قضایی و قانونی معامله نداشته باشد، معادل ۸۹۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (هشتصد و نود و نه میلیارد) ریال برآورد و به تفکیک زیر اعلام می گردد:

۱) ارزش روز عرصه و امتیازات معادل ۸۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

۲) مجموع ارزش انشعابات معادل ۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

۳) مجموع ارزش اعیانیها معادل ۵۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بشرح:

- مغازه مرغ فروشی (بدون لحاظ حقوق صنفی) ۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ارزش انبار جنوبی مغازه مرغ فروشی معادل ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ارزش اتاقهای استراحت ۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ارزش بخشی از سوله که خارج از مجموعه کافی شاپ قرار گرفته است معادل ۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ارزش بخشی از سوله که به مجموعه کافی شاپ تعلق گرفته معادل ۲۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ارزش آشپزخانه و انبارهای مستقر در بخش جنوبی سوله (در زیرزمین و همکف کافی شاپ) معادل ۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال