



شماره: ۰۴/۱۲۲/ک/ه

تاریخ: ۱۶/۰۵/۱۴۰۴

صفحه: ۱

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

وفادار - هوشیارفرد - واله

جناب آقای دکتر تیموری

ریاست محترم هیئت مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: ارزیابی ملک با پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۱۷۶۹۷

با سلام

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۶۱۸۲/ش/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۹ و پیرو ابلاغیه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۵ سامانه ۲۰۲۰ در خصوص ارزیابی املاک شرکت سهامی امور پشتیبانی دام کشور و همچنین عطف به نامه شماره ۳۲۰۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۳ کانون کارشناسان رسمی استان تهران، اینجانبان کارشناسان منتخب با همراهی مدیرکل محترم سازمان جناب آقای آبادی از محل وقوع ملک بازدید بعمل آورده و پس از بررسی تصاویر اسناد و مدارک ابرازی، گزارش کارشناسی خود را بشرح ذیل باستحضار میرساند:

۱- موقعیت ملک:

این ملک واقع در تهران - ستارخان درین نو - کوچه یازدهم شرقی - پلاک ۱۵



موقعیت نقشه ماهواره ای ملک



شماره: ۴/۱۲۲/ک/ه

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۶

صفحه:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

وفادار - هوشیار فرد - واله

۲- مشخصات ثبتی ملک:

ملک مورد کارشناسی دارای یک برگ سند ششدانگ (طلق) یک قطعه زمین به شماره سریال ۴۱۲۲۲-۵-۹۹ با پلاک ثبتی ۱۷۶۹۷ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی مفروز و مجزی شده از فرعی ۱۲۹۷۸ از همان اصلی بخش ۱۰ حوزه ثبتی تهران قطعه هشت تفکیکی با مساحت عرصه مندرج در سند ۴۱۶ مترمربع و بنام دولت جمهوری اسلامی ایران با بهره برداری شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور انتقال قطعی شماره ۱۸۸۵۶۷ تاریخ ۱۳۷۰/۰۴/۱۷ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹ شهر تهران انجام یافته است.

۱-۲- حدود اربعه بشرح ذیل:

- شمالاً بطول ۱۳ متر به پلاک.

- شرقاً بطول ۳۲ متر دیوار است به پلاک.

- جنوباً بطول ۱۳ متر به کوچه ۱۲ متری.

- غرباً بطول ۳۲ متر به پلاک.

توضیح اینکه: برای ملک مورد ارزیابی هیچگونه برگی جواز ساخت و برگه پایانکار و صورتجلس تفکیکی ارایه نشد ساختمان موجود قدیمی با سن بیش از ۳۰ سال میباشد.

۳- شرح و توصیف اجمالی ملک مورد ارزیابی:

ملک مورد نظر دارای نمای جنوبی با آجر ۳ سانتیمتر زرد رنگ با ۵ طبقه که یک طبقه زیرزمین بعنوان پارکینگ و انباری بهره برداری میگردد و چهار طبقه مسکونی یکسان دو واحدی (شرقی و غربی) که طبقه همکف آن ۷ پله از حیاط بالا میباشد، ساخت اعیانی در شمال ملک با سازه اسکلت فلزی میباشد ساختمان دارای حیاط با دودرب فلزی رو ریموت دار و آدم رو از پروفیل فلزی است کف حیاط موزائیک و دیوارها با

به نام خدا



کارشناسان رسمی دادگستری
راه و ساختمان

شماره: ۰۴/۱۲۲/ک/ه

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۶

صفحه:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

وفادار - هوشیار فرد - واله

۴۰ سانت سنگ قرنیز بقیه آجر نمای ۳ سانتی با نرده یک متری فلزی روی دیوار وزیر زمین با کف موزائیک و دیوارهای سیمان سفید و نرده های ارتباطی به طبقات پروفیل فلزی و پله ها با یک متر قرنیز از سنگ بقیه سفید میباشد.

ساختمان فاقد آسانسور دارای وانشعابات آب و گاز مشترک و برق جدا برای واحدها میباشد.

واحدهای مسکونی اختصاص به کارمندان سازمان داشته و هر واحد دارای دو خواب و یک آشپزخانه با کابینت mdf و کف سرامیک و دیوار کاشی و سالن و اتاقها در بعضی واحدها موکت و بعضی از آنها پارکت میباشد و دیوارها سفید و نقاشی بادرب ورودی چوبی دولنگه معمولی و نیز گرمایش آنها بخاری گازی و سرمایش کولر آبی است. پنجره ها آلومینیوم با شیشه تک جداره و نیز پشت بام ایزوگام میباشد.

در زمان بازدید واحدها دارای سکنه بود، عمر باقیمانده ساختمان بدون در نظر گرفتن حوادث و بلایای طبیعی و در وضعیت عادی حدود ۱۰ سال میباشد.

توضیح ۱: تشخیص اصالت اسناد و مدارک مالکیت در صلاحیت کارشناس نیست.

توضیح ۲: طبق برگه عوارض نوسازی شهرداری منطقه ۲ تهران مساحت کل اعیانی (بنا) برابر ۹۱۶ متر مربع

میباشد.

محمد رضا واله
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۸۰۳۶-۱۱-۰۰۰۰

سمیل هوشیار فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۲۷۸۹-۱۱-۰۰۱

محمد وفاداری سگار علیا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۱-۱۸۶۰-۱۱-۰۰۰۰



شماره: ۱۲۲/۴۰۴/ک/ه

تاریخ: ۱۶/۰۵/۱۴۰۴

صفحه:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

وفادار - هوشیارفرد - واله

۶- نظریه کارشناسی :

با توجه به موارد مشروحه فوق و بررسی تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده و با در نظر گرفتن موقعیت مکانی و زمانی و قدمت آن و متریکال به کار رفته، در صورت نداشتن بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین نداشتن معارض، و با در نظر گرفتن نوع و مالکیت عرصه، در صورت قابل انتقال بودن ملک مذکور بنام خریدار در دفاتر اسناد رسمی کشور، ارزش روز کل شش دانگ ملک پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۱۷۶۹۷ با عرصه و اعیان و امتیازات برابر ۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هشتاد و هشت میلیارد تومان تعیین و اعلام میگردد.
توضیح یک: در این ارزیابی ارزش عرصه و انشعابات و کاربری آن برابر ۸۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و اعیان و بناهای آن برابر ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

توضیح دو: در مورد درخواست شماره ۸۰۳۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۴ مدیریت محترم سازمان برای قیمت گذاری ارزش سهم اعیان (بنا) هر واحد با استحضار میرساند با توجه به قدمت ساختمان و با توجه به عدم وجود پایان کار ساختمان و صورت مجلس تفکیکی امکان ارایه قیمت مجزی واحدها وجود ندارد، به عدم وجود آسانسور (فاقد آسانسور) و همچنین مساحت یکسان واحدها طبقات بالا امتیاز خود را بعلت نداشتن آسانسور نسبت به طبقات پائین از دست داده و یکسان میباشند بنابراین ارزش اعیان برای هر واحد در شرایط مساوی برابر ۶,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل ششصد و بیست و پنج میلیون تومان میباشد.

با احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری



محمد وفاداری کمارعلیا

اسمعیل هوشیارفرد

محمد رضا واله

محمد رضا واله
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۰۳۶-۴۱-۱۱-۰۰۰-۱۱

اسمعیل هوشیارفرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۷۸۹-۴۱-۱۱-۰۰-۱۱

محمد وفاداری کمارعلیا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۸۶-۴۱-۱۱-۰۰-۱۱

به نام خدا



کارشناس رسمی دادگستری

راه و ساختمان

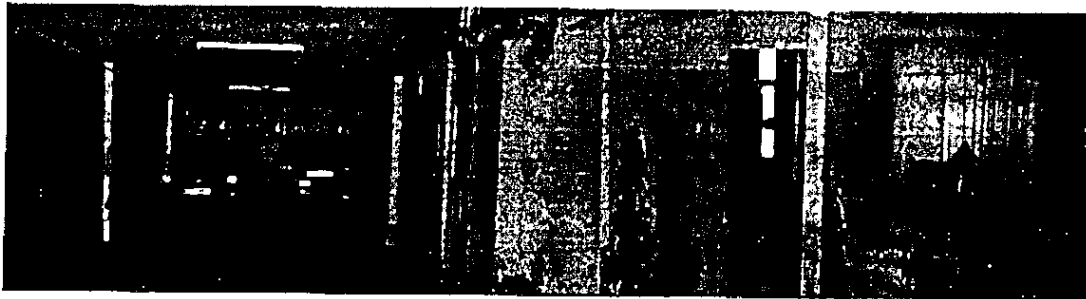
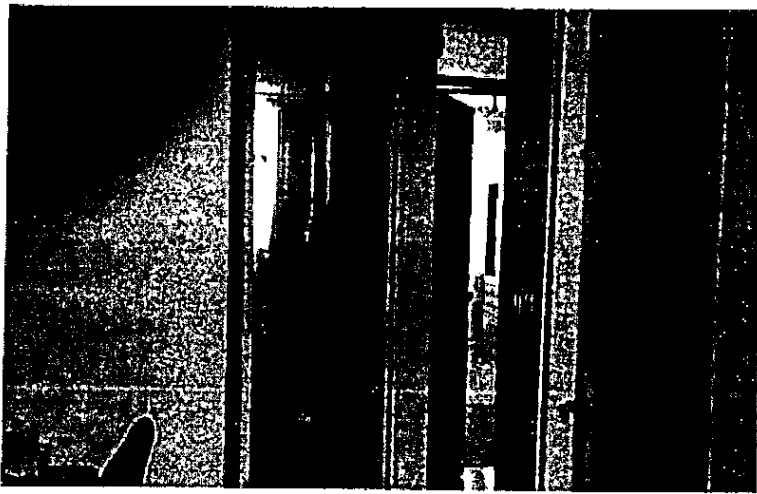
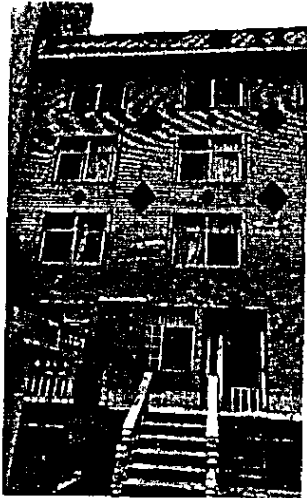
شماره: ۱۲۲/۴۰۴/ک/ه

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۱۶

صفحه:

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

وفادار - هوشیار فرد - واله



محمد رضا واله
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۴۰۳۶-۴۱-۱۱-۰۰۰

محمد هوشیار فرد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۲۷۸۹-۳۱-۱۱-۰۰۱

محمد وفاداری کمار علیا
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۸۶۰-۴۱-۱۱-۰۰۰



دولت جمهوری اسلامی ایران

شماره ثبت: ۱۰۸۰۰۳۳۰۱۵
دفتر ثبت

شماره سند: ۰۴۱۲۲۲
تاریخ: ۹۹

تأسیس و سوم آذر ماه یک هزار و چهارصد و یک

مشخصات ملک:

ملک: دولت جمهوری اسلامی ایران
 نام و تکواجر ایرانی بهره‌بردار: شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور
 شناسه: ۱۴۰۰۲۷۷۱۷۳۶
 شماره ثبت ملک در: ۱۸۰
 نوع و میزان مالکیت: شش دانگ عرصه و اعیان
 متعلقات مالکیت: ۱- انتقالی بر اساس صورت‌بیت وزیران
 ۲- گواهی بند و ماده ۲۶ آیین نامه اموال دولتی
 تاریخ: ۳۰ آبان ۱۳۵۶
 شماره سند قطعی شماره ۱۸۸۵۶۷ تاریخ: ۱۳۷۰/۰۹/۱۷ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۹ شهر تهران استان تهران

مشخصات ملک:

شماره فرعی: ۱۷۶۹۷
 مساحت: ۲۱۶ متر مربع
 شماره ثبت: ۲۳۹۵
 نوع ملک: زمین
 بخش: ۱۰
 پلاک: ۱۵
 محله: دربان نو، خیابان ستارخان، کوچه شهید برادران سروری (یازدهم)، پلاک ۱۵
 شهر: تهران
 اداره ثبت اسناد و املاک: تهران
 سند: ۱۴۵۹۹۵۵۷۱
 کپی: کپی

تصویر نقشه کاداستر ملک:

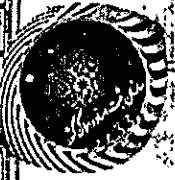
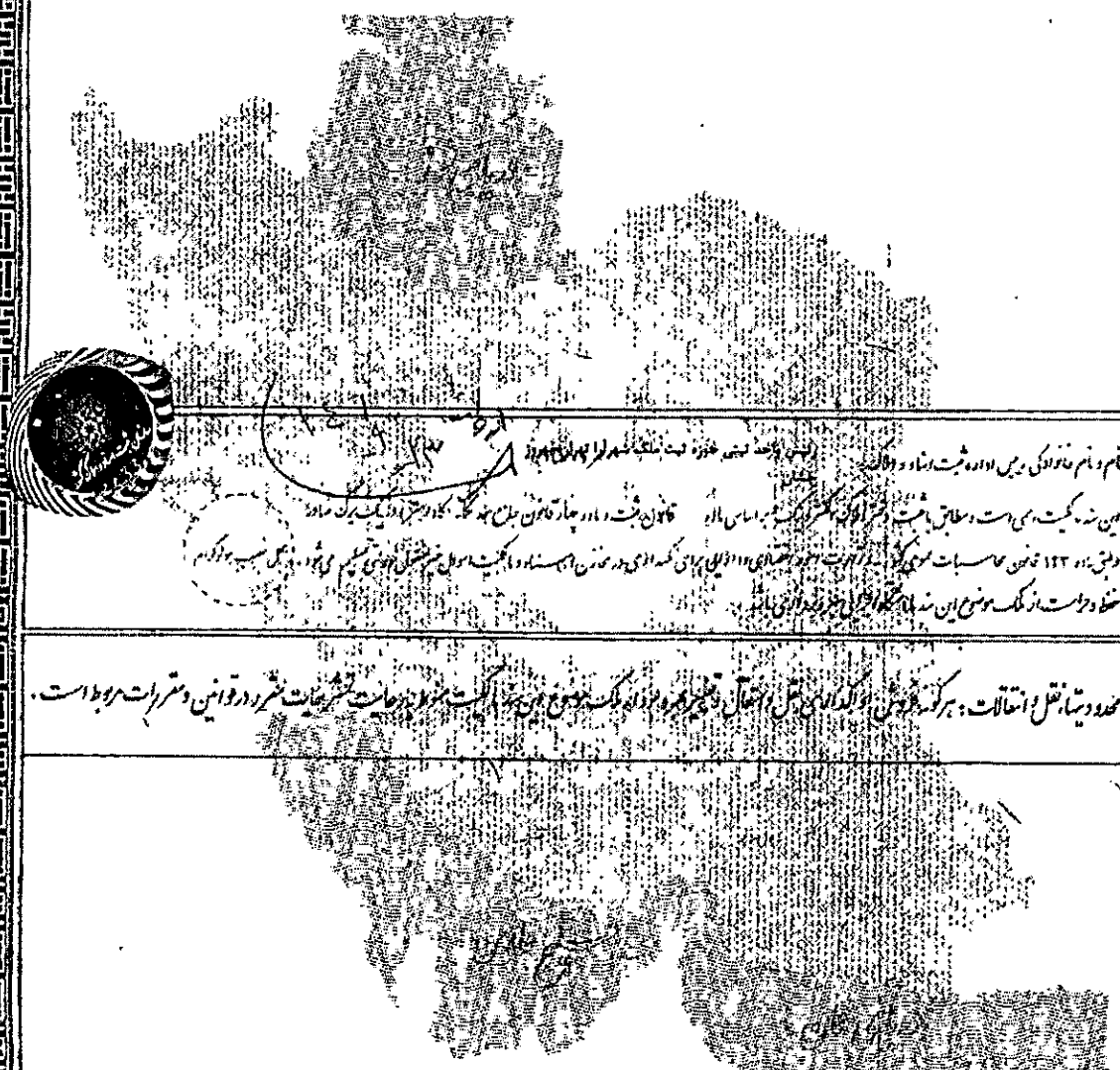


شماره سریال:

اصلي ۰۴۱۳۳۳ د. ۰۴۱۳۳۳ شماره شماری (۱۳۵۱) ثبت (۱۳۵۱-۱۳۵۲)

کلمات: حدود، بنه‌زوات، مشمت و تقوی او تمامي ملک:

عرسه و اعیان یک قطعه زمین (مختصیت خاص دولتی) به شماره هلدۀ هزار و شصت و نود و هفت فرعی از دو هزار و سیصد و نود و پنج اصلی قطعه هشت تفکیکی ملروز مجزی شده از دوازده هزار و نصد و هفتاد و هفت فرعی از اصلی مذکور ناحیه یک بخش بخش ۱۰ حوزه ثبت ملک شهر (را تهران استان تهران به مساحت (۲۱۶) چهارصد شانزده متر مربع حدود زمین شمالاً، یعنی است بطول (۱۳ / ۰۰) سیزده متر به قطعه سه تفکیکی شرقاً یعنی است بطول (۳۲ / ۰۰) سی و دو متر به قطعه هفت تفکیکی جنوباً یعنی است بطول (۱۳ / ۰۰) سیزده متر به خیابان به عرض دوازده متر غرباً یعنی است بطول (۳۲ / ۰۰) سی و دو متر به قطعه نه تفکیکی. ملاحظات: این سند از نوع اصلی به شماره ۰۴۱۳۳۳ سری ۵ سال ۹۹ صادر میشود



نام و نام خانوادگی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک
این سند بکیت می رسد و مطابق ثبت در دفتر املاک و اسناد است
و طبق ماده ۱۳۳ قانون محاسبات عمومی که در صورت لزوم در مراجع ذیصلاح
مختار وزارت املاک موضوع این سند که در دفتر ثبت اسناد و املاک تهران
تاریخ ۱۳۳۳ در تاریخ ۱۳۳۳ در دفتر ثبت اسناد و املاک تهران
تاریخ ۱۳۳۳ در دفتر ثبت اسناد و املاک تهران

حدود و متناقل امتیالات، هرگز که در دفتر ثبت اسناد و املاک تهران
تاریخ ۱۳۳۳ در دفتر ثبت اسناد و املاک تهران