



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هینت کارشناسان

به نام خدا

جناب آقای دکتر محمد جواد تیموری

رئیس محترم هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع : ارزیابی املاک شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور

با سلام و احترام ، بازگشت به نامه شماره ۲۴۱۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۵ سازمان خصوصی سازی ، در خصوص اصلاح گزارش ارزیابی ۴ واحد آپارتمان واقع در ستارخان - استان تهران متعلق به شرکت پشتیبانی امور دام کشور و نامه شماره ۳۵۸۷۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۳ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران مبنی بر ارزیابی شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور ردیف های ۵ ، ۶ ، ۷ ، ۸ واقع در تهران خیابان ستارخان ، خیابان شهید مرادی ، هیات کارشناسی حاضر پس از اخذ و بررسی مدارک و مستندات لازم از مدیریت محترم املاک شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور ، از املاک معرفی شده بازدید و معاینه فنی بعمل آورد. گزارش حاضر در خصوص ارزیابی ملک شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور می باشد که مشروح آن به شرح ذیل تقدیم حضور می گردد :

۱- نشانی و کروکی موقعیت ملک :

تهران- خیابان ستارخان ، خیابان شهید شیخ مرادی ، پلاک آبی ۱۸



تصویر شماره ۱- موقعیت سایت ملک شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور

مهندس امیر سعید میرزایی



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۲-۴۱-۵۴-۷

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۲-۴۱-۵۷۴۳-۵

مهندس مسعود وکیل



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه : ۱۱-۰۲-۴۱-۱۴۷۹-۱



احضای قانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

۲- اسناد و مدارک ارائه شده به هیات کارشناسان:

- تصویر سند مالکیت تک برگ کاداستری ابرازی به شماره ۹۳۶۲۹۶ سری ۹۵/ب، به شماره پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۷۰۴۰۸ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه آپارتمان واقع در طبقه همکف به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور.
- تصویر سند مالکیت تک برگ کاداستری ابرازی به شماره ۸۸۸۸۹۴ سری ۹۵/ب، به شماره پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۷۰۴۰۷ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه آپارتمان واقع در طبقه اول به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور.
- تصویر سند مالکیت تک برگ کاداستری ابرازی به شماره ۸۸۸۹۵۰ سری ۹۵/ب، به شماره پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۷۰۴۰۶ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه آپارتمان واقع در طبقه دوم به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور.
- تصویر سند مالکیت تک برگ کاداستری ابرازی به شماره ۸۸۸۹۳۲ سری ۹۵/ب، به شماره پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۴۴۰۵۷۵ ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه آپارتمان واقع در طبقه سوم به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور.

۳- توضیحات و مشخصات اسناد و مدارک دریافتی:

مشخصات ثبتی ملک:

۳-۱- برابر تصویر یک جلد سند مالکیت تک برگی کاداستری ابرازی به شماره چاپی ۹۳۶۲۹۶ سری ۹۵/ب، سند مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره ۷۰۴۰۸ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی قطعه یک تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۱۹۵۱۱ فرعی از اصلی مذکور ناحیه یک بخش بخش ۱۰ حوزه ثبت ملک شهر آرا تهران استان تهران به مساحت ۹۲/۸۵ متر مربع واقع در طبقه همکف که ۸/۸۹ متر مربع آن بالکن است. بانضمام انباری قطعه یک تفکیکی به مساحت ۶/۵۶ متر مربع واقع در سمت زیرپله، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۶ به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور ثبت گردیده است. حدود آپارتمان مطابق سند مالکیت: شمالا، پنجره و دیوار به فضای باز مشاعی. شرقا، اول و دوم درب و دیوار به راه پله مشاعی سوم و هفتم دیوار به دیوار قطعه ۳۹ چهارم و پنجم و ششم پنجره و دیوار به هواکش مشاعی. جنوبا، لبه بالکن است به حیاط مشاعی. غربا، دیوار به دیوار قطعه ۳۸. سقف مشترک است کف مشترک است.

۳-۲- برابر تصویر یک جلد سند مالکیت تک برگی کاداستری ابرازی به شماره چاپی ۸۸۸۸۹۴ سری ۹۵/ب، سند مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره ۷۰۴۰۷ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی قطعه دو تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۱۹۵۱۱ فرعی از اصلی مذکور ناحیه یک بخش بخش ۱۰ حوزه ثبت ملک شهر آرا تهران استان تهران به مساحت ۹۳/۱۶ متر مربع واقع در طبقه یک بانضمام انباری قطعه دو تفکیکی به مساحت ۶/۷ متر مربع با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۹ به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور ثبت گردیده است. حدود آپارتمان مطابق سند مالکیت: شمالا، پنجره و دیوار به فضای خیابان ده متری. شرقا، اول و دوم درب و دیوار به راه پله مشاعی سوم و هفتم دیوار به دیوار قطعه ۳۹ چهارم و پنجم و ششم پنجره و دیوار به هواکش مشاعی. جنوبا، در سه قسمت پنجره و دیوار به فضای حیاط مشاعی. غربا، دیوار به دیوار قطعه ۳۷. سقف مشترک است کف مشترک است.

مهندس امیر سعید میرزایی

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی

مهندس مسعود وکیل



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۲-۴۱-۵۷۴۳

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۲-۴۱-۵۷۴۳

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱۰۰۲-۴۱-۵۷۴۳



اعضای کانون کارشتمان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هینت کارشتمان

شماره: ۱۴۰۴-۰۲۵
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳
پیوست: دارد
صفحه ۳ از ۱۰

۳-۳- برابر تصویر یک جلد سند مالکیت تک برگی کاداستری ابرازی به شماره چاپی ۸۸۸۹۵۰ سری ۹۵/ب، سند مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره ۷۰۴۰۶ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی قطعه سه تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۱۹۵۱۱ فرعی از اصلی مذکور ناحیه یک بخش بخش ۱۰ حوزه ثبت ملک شهر آرا تهران استان تهران به مساحت ۹۳/۱۶ متر مربع واقع در طبقه دو بانضمام انباری قطعه سه تفکیکی به مساحت ۶/۳۶ متر مربع با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۹ به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور ثبت گردیده است. حدود آپارتمان مطابق سند مالکیت: شمالا، پنجره و دیوار به فضای خیابان ده متری. شرقا، اول و دوم درب و دیوار به راه پله مشاعی، سوم و هفتم دیوار به دیوار قطعه ۳۹، چهارم و پنجم و ششم پنجره و دیوار به هواکش مشاعی؛ جنوبا، در سه قسمت پنجره و دیوار به فضای حیاط مشاعی؛ غربا، دیوار به دیوار قطعه ۳۷. سقف مشترک است کف مشترک است.

۳-۴- برابر تصویر یک جلد سند مالکیت تک برگی کاداستری ابرازی به شماره چاپی ۸۸۸۹۳۲ سری ۹۵/ب، سند مالکیت ششدانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره ۴۴۰۵۷۵ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی قطعه چهار تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۱۹۵۱۱ فرعی از اصلی مذکور ناحیه یک بخش بخش ۱۰ حوزه ثبت ملک شهر آرا تهران استان تهران به مساحت ۹۳/۱۶ متر مربع واقع در طبقه سه بانضمام انباری قطعه چهار تفکیکی به مساحت ۷/۷۸ متر مربع با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۲ به نام شرکت سهامی پشتیبانی امور دام کشور ثبت گردیده است. حدود آپارتمان مطابق سند مالکیت: شمالا، پنجره و دیوار به فضای خیابان ده متری. شرقا، اول و دوم درب و دیوار به راه پله مشاعی سوم و هفتم دیوار به دیوار قطعه ۳۹ چهارم و پنجم و ششم پنجره و دیوار به هواکش مشاعی. جنوبا، در سه قسمت پنجره و دیوار به فضای حیاط مشاعی. غربا، دیوار به دیوار قطعه ۳۷. سقف بام مشاعی است کف با سقف طبقه تحتانی مشترک است.

۴- مشخصات ملک که در بازدید مورد مشاهده قرار گرفته:

مورد کارشناسی ملک شرکت سهامی امور دام و پشتیبانی کشور واقع در تهران، خیابان ستارخان، خیابان شهید مرادی، پلاک آبی ۱۸ می باشد. ساختمان پنج طبقه با قدمت بیش از سی سال، دارای زیرزمین با کاربری پارکینگ و مشاعات و انبار و طبقات همکف و اول و دوم و سوم هر کدام یک واحد مسکونی و در حال بهره برداری می باشند. نماسازی ساختمان سنگ، فاقد آسانسور است. پهنه ملک در سامانه شهرداری R۱۲۲ است. مساحت عرصه طبق نقشه مندرج در اسناد مالکیت ۱۶۹ مترمربع اعلام گردیده است. واحد ها فاقد پارکینگ سندی می باشند و لیکن امکان پارک دو ماشین بصورت پشت سرهم در طبقه زیرزمین وجود دارد و همچنین دارای کنتور برق مجزا و انشعاب آب و گاز مشترک می باشند. حسب اظهار، واحد های مسکونی در اجاره تعدادی از کارمندان اداره سهامی امور دام و پشتیبانی کشور بوده لیکن در این خصوص مدارک و یا اجاره نامه ای به اینجانبان ارائه نگردیده است.

مهندس امیرحمید میرزایی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۴۱-۵۲۰۷
تاریخ: ۱۱-۰۲-۲۰۲۳

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۴۱-۵۷۴۳

مهندس مسعود وکیل

مهندس مسعود وکیل
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۴۱-۱۴۷۹

۴-۱- مشخصات واحد مسکونی واقع در طبقه همکف:

آپارتمان واقع در طبقه همکف به مساحت ۹۲/۸۵ متر مربع و مشتمل بر دو اتاق خواب ، سالن ، آشپزخانه این با کابینت MDF ، یک سرویس ایرانی و یک حمام با سرویس فرنگی است . کف ها سرامیک ، دیوارها عمدتاً گچ و نقاشی دارای ابزار گچی در سقف است . گرمایش رادیاتور با موتورخانه مرکزی و سرمایش کولر آبی است .

۴-۲- مشخصات واحد مسکونی واقع در طبقه اول :

آپارتمان واقع در طبقه اول به مساحت ۹۳/۱۶ متر مربع و مشتمل بر دو اتاق خواب ، سالن ، آشپزخانه این با کابینت MDF ، یک سرویس ایرانی و یک حمام با سرویس فرنگی است . کف ها سرامیک ، دیوارها عمدتاً گچ و نقاشی دارای ابزار گچ در سقف است . گرمایش رادیاتور با موتورخانه مرکزی و سرمایش کولر آبی می باشد .

۴-۳- مشخصات واحد مسکونی واقع در طبقه دوم :

آپارتمان واقع در طبقه همکف به مساحت ۹۳/۱۶ متر مربع مشتمل بر دو اتاق خواب ، سالن ، آشپزخانه این با کابینت MDF ، یک سرویس ایرانی و یک حمام با سرویس فرنگی است . کف ها سرامیک ، دیوارها عمدتاً گچی و نقاشی دارای ابزار گچ در سقف است . گرمایش رادیاتور با موتورخانه مرکزی و سرمایش کولر آبی می باشد .

۴-۴- مشخصات واحد مسکونی واقع در طبقه سوم:

آپارتمان واقع در طبقه همکف به مساحت ۹۳/۱۶ متر مربع و مشتمل بر دو اتاق خواب ، سالن ، آشپزخانه این با کابینت MDF ، یک سرویس ایرانی و یک حمام با سرویس فرنگی است . کف ها سرامیک ، دیوارها عمدتاً گچ و نقاشی دارای ابزار گچی در سقف است . گرمایش رادیاتور با موتورخانه مرکزی و سرمایش کولر آبی می باشد .

۵-ملاحظات و توضیحات ضروری :

۵-۱- گزارش کارشناسی حاضر در پاسخ به درخواست سازمان خصوصی سازی تهیه شده است.

۵-۲- این ارزیابی بر اساس تصاویر اسناد و مدارک ابرازی انجام شده و مسئولیت تطبیق تصاویر اسناد با اصول آنها و تأیید صحت و اصالت اسناد ارائه شده، احراز مالکیت و عدم وجود محدودیت در استفاده و نقل و انتقال بعهدہ کارشناس محترم رسمی دادگستری در رشته ثبتی می باشد .

۵-۳- قدمت ملک مورد ارزیابی در بیش از سی سال و باقیمانده عمر مفید آن در صورت بهره برداری متعارف، تعمیر و نگهداری منظم دوره ای و عدم بروز حوادث غیر مترقبه نظیر زلزله، آتش سوزی، سیل، فرو نشست زمین در حدود ده سال برآورد می شود .



اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان

۶- نظر کارشناسی :

با توجه به تصاویر اسناد و مدارک ارائه شده، بازدید و معاینه فنی بعمل آمده و مندرجات بند ۵ گزارش (ملاحظات و مبانی کارشناسی حاضر)، ارزش کارشناسی آپارتمان های مورد کارشناسی با پلاک های ثبتی فوق الذکر، با عنایت به عوامل مؤثر در ارزیابی نظیر موقعیت، قدمت، مساحت، کیفیت ساخت و کاربری، شامل عرصه، اعیان، امتیازات و انشعابات و با توجه شرایط زمانی و مکانی و تلاطم بازارها در تاریخ ارزیابی، شش دانگ پلاک های ثبتی مورد کارشناسی با قدر السهم از عرصه و سایر مشترکات به شرح جدول ذیل ارزیابی و اعلام نظر می گردد :

ردیف	شماره پلاک ثبتي واحد	طبقه وقوع واحد	مساحت واحد (متر مربع)	مبلغ ارزیابی واحد (ریال)	توضیحات
۱	۲۳۹۵/۷۰۴۰۸	همکف	۹۲/۸۵	۷۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
۲	۲۳۹۵/۷۰۴۰۷	اول	۹۳/۱۶	۷۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
۳	۲۳۹۵/۷۰۴۰۶	دوم	۹۳/۱۶	۶۷/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
۴	۲۳۹۵/۴۴۰۵۷۵	سوم	۹۳/۱۶	۶۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
۵	پارکینگ ۱	زیرزمین	---	۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
۶	پارکینگ ۲	زیرزمین	----	۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
جمع کل				۲۸۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	

باتقدیم احترام

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۲-۴۱-۵۴۰۷
مهندس امیر سعید میرزایی

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۲-۴۱-۵۷۴۳

مهندس مسعود وکیل

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۰۲-۴۱-۱۴۷۹

۷-عکس های آپارتمان های مورد ارزیابی :



تصاویر شماره ۲- ساختمان آپارتمان های مورد ارزیابی

امیر سعید میرزائی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: لا-۱۰۰۰۱۹۱
مهندس امیر سعید میرزائی

مهندس حمید رضا موهبی عراقی
کارشناس و مهندس مشاور
رشته: تراز و ساختمان
شماره پروانه: ۵۷۴۳-۱۹۰۰۴

مهندس مسعود وکیل

مسعود وکیل

کارشناس رسمی دادگستری

رسمه داد و ستاحسان

شماره پروانه ۱۶۹۷۴۱ - ۱۱۰۰

شماره: ۱۴۰۴-۰۲۵
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳
پیوست: دارد
صفحه ۱۷ از ۱۰



هیئت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

احضای قانون کارشناس رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناس



تصاویر شماره ۳- آپارتمان واقع در طبقه همکف



مهندس امیر سعید میرزایی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۴۰۷-۴۱-۱۱-۰۲

مهندس امیر سعید میرزایی

مهندس حمیدرضا هومنی عراقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۷۴۳-۴۱-۱۱-۰۰۰۰

مهندس مسعود وکیل



مهندس مسعود وکیل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۴۷۹-۴۱-۱۱-۰۰

شماره: ۱۴۰۴-۰۲۵
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳
پیوست: دارد
صفحه ۱۸ از ۱۰



هیئت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

احضای قانون کارشناس رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان



تصاویر شماره ۴- آپارتمان واقع در طبقه اول

امیر سعید میرزائی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۵۴۰۷
مهندس امیر سعید میرزایی

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی

مهندس مسعود وکیل



کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۵۷۴۳



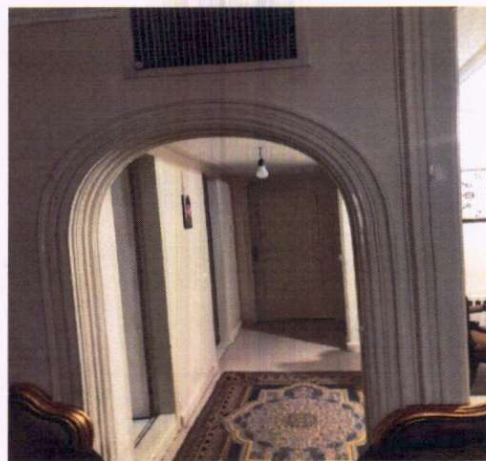
مسعود وکیل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۱-۴۱-۱۴۷۹

شماره: ۱۴۰۴-۰۲۵
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳
پیوست: دارد
صفحه ۱۰ از ۱۰



هیئت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

احضای قانون کارشناس رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان



تصاویر شماره ۵- آپارتمان واقع در طبقه دوم

امیر سعید میرزایی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۶۰۷-۴۱-۱۱-۰۲
مهندس امیر سعید میرزایی

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۷۴۳-۴۱-۱۱-۰۰۰

مهندس مسعود وکیل



مسعود وکیل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۴۷۹-۴۱-۱۱-۰۰

شماره: ۱۴۰۴-۰۲۵
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۳
پیوست: دارد
صفحه ۱۰ از ۱۰



هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران
گزارش هیئت کارشناسان



تصاویر شماره ۶- آپارتمان واقع در طبقه سوم



امیر سعید میرزایی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۴۰۷-۴۱-۱۱
مهندس امیر سعید میرزایی

مهندس حمیدرضا مومنی عراقی



حمیدرضا مومنی عراقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
شماره پروانه: ۵۷۴۳-۴۱-۱۱



مهندس مسعود وکیل

مسعود وکیل
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

شماره پروانه: ۱۴۷۹-۴۱-۱۱