



بسمه تعالی

شماره پرونده: ۱۴۰۴۰۳۹۲۰۰۰۱۱۸۹۹۰۱
شماره بایگانی: ۰۴۰۰۴۵۹



تاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۲۴
کدرهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۲۲۷۹۴۶۸۸۱
پیوست: ۱ برگ

سامانه خدمات الکترونیک قضائی مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

ارائه کننده	نام: علی اکبر	نام خانوادگی: شاهینی	نام پدر: زین العابدین
موضوع	۱. تسلیم نظریه کارشناسی و افزایش حق الزحمه کارشناسی		
منضمات	۱. کروکی به شماره فاقد شماره مورخ		
مدارک	۲. نوع مدرک: ابلاغیه شماره مدرک: ۱۴۰۵۰۳۱۰۰۰۷۵۲۷۳۷۵ تاریخ صدور مدرک: ۱۴۰۵/۰۳/۲۴ نوع مدرک: ابلاغیه شماره مدرک: ۱۴۰۵۰۳۱۰۰۰۱۰۳۹۹۰۸۴ تاریخ صدور مدرک: ۱۴۰۵/۰۴/۲۲		

شماره: ۰۱/۱۴۰۵/۰۴۵
تاریخ: ۱۴۰۵/۰۴/۲۲
پیوست: دارد

به نام خدا
ریاست محترم شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی گرگان
سلام علیکم

احتراما حسب ابلاغ کارشناسی طی نامه شماره ۱۴۰۵۰۳۱۰۰۰۷۵۲۷۳۷۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۴ در ارتباط با پرونده شماره ۱۴۰۴۰۳۹۲۰۰۰۱۱۸۹۹۰۱ به شماره بایگانی ۰۴۰۰۴۵۹، با موضوع اثبات مالکیت یک ملک واقع در شهر گرگان، بلوار ناهارخوران، عدالت ۹۲، خیابان فردوس، کوچه بن بست فردوس ۳، مختصات یو تی ام مرکز زمین $X=273948$ و $Y=4075869$ ، باستحضار می رساند باتفاق خواهان از محل ملک مورد نظر بازدید بعمل آمد و ابعاد موجود مترکشی شد و مدارک خواهان اخذ گردید. با توجه به مدارک و سوابق و ارای موجود در پرونده و گزارشات کارشناسان قبلی و سایر بررسیهای مربوطه بشرح آتی اظهار نظر می گردد.

الف - خلاصه دستور دادگاه:
ارزش روز محدوده ۲۲ متر مشخص شده در نظر کارشناسی سابق موجود در پرونده را به این دادگاه تسلیم نماید.
ب- توضیح مقدماتی:

نظر به اینکه ارزیابی یک ملک از منظرهای مختلف متفاوت است به جهت ضرورت آگاهی از کم و کیف ۲۲ متر ابلاغی در این کارشناسی، ضرورتا تمام جزئیات این پرونده و ارای صادره ضم پرونده و نظرات مختلف کارشناسی و بخصوص نظر کارشناس محترم رشته مهندسی آب که قرار دادگاه برای اینجانب تعیین ارزش ریالی ۲۲ متر مربعی از زمین مورد تنازع وفق موقعیتی که حسب نظر کارشناس محترم مهندسی آب مشخص کرده است و ان عبارت است از مساحت ملک مورد ادعای خواهان که در حریم ابراهه قرار گرفته است، باحتمال زیاد، نظر بر این است که این ۲۲ متر مربع چون حریم ابراهه بوده است و فروشنده بعبارتی حریم جوی را به خواهان فروخته است و به نوعی فروش مال غیر بوده است که با اشباه و نظایر بر شمرده در قرارداد فروش این

علی اکبر شاهینی

تعارف خدمات: مبلغ: ۰ ریال	بسمه تعالی
هزینه اوراق: ۰ ریال	لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۸۷۶۲۱۰، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.
جمع: ۰ ریال	سامانه خدمات الکترونیک قضائی

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائیتاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۲۴
کدرهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۲۲۷۹۴۶۸۸۱
پیوست: ۱ برگ

کارشناس به نرخ روز قیمت آن را تعیین و به محضر دادگاه اعلام می نماید. لذا در صورتیکه هدف از این ارزیابی موضوع دیگری است خواهشمند است گزارش را جهت اصلاح با ذکر هدف از ارزیابی عودت فرمایید.

با توجه به مطالعه نسبتاً عمیق که اینجانب در این پرونده داشته ام جدا از انجام دستور فوق مراتبی را بشرح ذیل، جهت استحضار مقام محترم قضائی معروض می دارم شاید کمکی از باب طریقت در روشن شدن موضوع پرونده باشد که جهت جلوگیری از اطاله کلام بطور خلاصه بعرض می رسانم: خواهان طی قرارداد عادی در تاریخ ۱۳۸۷/۰۵/۰۹ از آقای حاج مرتضی خلوتی ۲۳۸ متر مربع زمین دستارمی از املاک و قطعات مرکز تحقیقات خریداری کرده است که در مبیاعه نامه ابعاد زمین قید نشده است و فقط حدود آن نوشته شده که عنوان شده از سمت شمال به زمین مالک(خلوتی) از سمت شرق به قطعه ۹ مرکز تحقیقات، از سمت جنوب به کوچه ۱۰ متری تحقیقات و از سمت غرب وصل به جوی آب و املاک آخوندزاده.

در توضیحات مبیاعه نامه قید شده است که مساحت زمین به هر مترآزی که در آمد کم یا زیاد کلاً متعلق به خریدار می باشد. در این مبیاعه نامه نکات مهمی می باشد که اعم آن عبارتست از اینست که این زمین از همان پلاک ثبتی است که قطعات مرکز تحقیقات از آن جدا شده است و این زمین از نظر معبر تابع آنهاست و معبری که در جنوب زمین لحاظ شده است ۱۰ متری است. پس هر اظهار نظر کارشناسی باید با در نظر گرفتن معبر ۱۰ متری باشد و اگر در حال حاضر معبر ۱۴ متری است ضروری است که در محاسبه مساحت زمین این نکته را لحاظ کنیم. نکته مهم این مبیاعه نامه اینست که زمینی که در محدوده چهارگانه ذکر شده حدود قرار بگیرد هر اندازه که بیش یا کمتر از ۲۳۸ متر مربع باشد ملاک است پس اینکه مقدار مساحت زمین را مقطوع ۲۳۸ متر مربع در نظر بگیریم و محاسبات را بر اساس آن قرار بدهیم چون زمین قبل از این پرونده نه سند مالکیت داشته و نه اثبات مالکیت مقطوع کردن مساحت از منظر کارشناسی نمی تواند امری منطقی باشد. که چون موضوع و خواسته این پرونده اثبات مالکیت است بنظرم جای بحث در همین پرونده است. (اینکه در مدارک و نظرات کارشناسی در این پرونده با در نظر گرفتن عرض زمین خواهان در جنوب ۷ متر و در شمال ۸ متر صرفاً جهت منجز کردن مساحت متعلقه به میزان ۲۳۸ متر مبیاعه نامه و بدون توجه به توضیحات آن بوده است.)

کارشناس محترم مهندسی آب با وجودیکه در گزارش قید کرده است این نوع از ابراه که متعارفاً جوی آب بین مزارع محسوب می گردد وفق مقررات موضوعه ذیل قانون توزیع عادلانه آب دارای حریم قانونی نمی باشد محاسبه حریم معنا ندارد. یعنی وقتی متولی حریم رودخانه ها ابراز می دارد من در این جوی حریمی ندارم اصولاً نیازی به مدلسازی و محاسبه حریم بر اساس دبی عبوری و سایر عوامل نمی باشد و موضوع مسیر دیگری دارد که به عرض می رسانم.

مطابق گزارش کارشناسان ثبتی در اظهار نظر پرونده شعبه ۱۱ دادگاه عمومی حقوقی گرگان و شعبه ۱۳ شورای حل اختلاف گرگان که ضم پرونده است زمین مورد مناقشه در این پرونده از ابواب جمعی پلاک ۲۹۸ فرعی از ۱۲ اصلی است که در سند مالکیت پلاک اولیه، حد غرب این پلاک را به نهر اوزینه و حد شرق پلاک مقابل آن طرف نهر به شماره ۴۵۱ فرعی از ۱۲ اصلی را هم به حریم ۴ متری نهر اوزینه قید کرده است با این توضیح که در صدور سند های مالکیت این دو پلاک سالها قبل از تصویب قانون توزیع عادلانه آب و تعریف حریم و بستر که کجا بستر است و کجا و چند متر حریم محسوب می گردد. با عرف تعریف حریم در قوانین آن زمان که مجموع عرض دو طرف شامل عرض اصلی محل استفاده و فاصله بعد از آن به لحاظ بهره برداری را شامل می شده است را در بر می گرفته است. یعنی اگر نوشته حریم نهر اوزینه ۴ متر است یعنی از وسط نهر ۲ متر به طرفین می باشد که بخشی از این حریم محل عبور آب است و بخشی پشته دو طرف و راه تردد دو طرف که میرابها و بهره برداران آب مرتب در دو طرف تردد داشته و به وضعیت جوی و آب، رسیدگی می کرده اند. پس در صدور سند مالکیت قبل از اینکه بستر و حریم رودخانه ها قانونمند شود اداره ثبت عرض ۴ متر را در این محل را در حصه افراد صاحب سند محسوب نکرده و تحت عنوان حریم نهر اوزینه در نظر گرفته و برای مابقی و رای ۴ متر، مالکیت را به افراد تخصیص داده است بنا بر این

علی اکبر شاهینی

بسمه تعالی

تعرفه خدمات: مبلغ: ۰ ریال

لا یحیه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۸۷۶۲۱۰، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

هزینه اوراق: ۰ ریال

جمع: ۰ ریال

سامانه خدمات الکترونیک قضائی



سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

تاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۲۴
کدرهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۲۲۷۹۴۶۸۸۱
پیوست: ۱ برگ

نباید سراغ قانون توزیع عادلانه آب برویم که برای این نوع جوی ها حریمی لحاظ نکرده است بلکه کارشناس باید با در نظر گرفتن سند مالکیت صادره و این امر که سند مربوطه بعد از ۲ متر از وسط نهر باید پیاده سازی شود نظر بدهد.

ج- اظهار نظر:

با توجه به توضیحات مقدماتی فوق با توجه به وضعیت محلی مشاهده می گردد:

در سمت جنوب خیابان موجود ۱۴ متر عرض دارد که در هنگام معامله این خیابان ۱۰ متری بوده است. عرض موجود زمین در جنوب، با جوی و جدول ۸.۲۵ متر است.

در سمت شمال دیوار کشی توسط مالک زمین همسایه شمالی احداث شده است که عرض موجود زمین مورد مناقشه با جوی و جدول در حال حاضر ۱۰.۸۵ متر است. در سمت شرق و غرب هر طرف مجتمع چند طبقه ای با در پارکینگ باز شو به زمین مورد مناقشه ساخته شده و طول شرق و غرب تا جایی که به خیابان با عرض ۱۰ متر زمان معامله مشخص است. مساحت کل زمینی که در این محدوده موجود است (ابعاد در کروکی پیوست آمده است) مساحت کل ۳۰۸.۴۵ متر مربع است که بر اساس توضیحات قبل از وسط جوی سرپوشیده فعلی (جوی شامل ۱.۱۰ متر عرض داخلی و هر طرف ۲۰ سانتیمتر دیواره است) اگر حد سند مالکیت رسمی صادره پلاک اولیه این قطعه را لحاظ کنیم ۲ متر از وسط جوی با ۷۵ سانتیمتر نصف عرض دیگر با دیواره آن در طول زمین اولیه (با خیابان ۱۰ متری در جنوب) در مجموع ۹۰.۷۵ متر مربع در سند اولیه نبوده است و عملاً مساحتی که در داخل سند اولیه و خارج از حریم ۴ متری جوی اوزینه موجود بوده تفاضل ۹۰.۷۵ متر مربع از ۳۰۸.۴۵ متر مربع یعنی ۲۱۷.۷۰ متر بوده است که بر اساس رای قطعی شده قبلی مقدار ۱۷۵.۳۲ متر مربع این زمین راه کشاورزی بوده است که بعداً در تولید شهرداری قرار گرفته است و طی رای قطعی شده خواهان محق به دریافت خسارت فروش این مقدار از فروشنده شده است. و مابقی تا ۲۱۷.۷ متر مربع یعنی به مساحت ۴۲.۳۸ متر مربع مساحتی است که خارج از حریم جوی و داخل سند مالکیت کلی بوده پس فروشنده بعنوان مالک آن حق فروش داشته است و فروخته و در حال حاضر شهرداری انرا بعنوان معبر شهری تصرف کرده است و به نظر این کارشناس شهرداری باستناد قانون نحوه تملک اراضی مورد نیاز طرح موظف به پرداخت وجه آن می باشد البته ممکن است شهرداری باستناد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مدعی احتساب این عرصه بعنوان سهم معابر قطعات تفکیکی پلاک اولیه باشد که امر دیگری است و این کارشناس حسب نظر مقام محترم قضائی ارزیابی به نرخ روز خواهد کرد.

نکته اینکه فروشنده وجه معادل ۲۳۸ متر مربع را از خریدار اخذ کرده است و بر اساس توضیحات داده شده ۱۷۵.۳۲ متر مربع از آن در قالب خسارت موضوع پرونده سابق محاسبه شده است و ۴۲.۳۸ متر مربع آن هم از نظر این کارشناس از ملک فروشنده بوده که شهرداری تبدیل به معبر کرده است و مابقی ۲۰.۳۰ متر مربع آن فروش مال غیر محسوب می گردد که به نرخ روز از فروشنده قابل دریافت است.

د- ارزیابی:

حالت اول وفق دستور دادگاه:

با توجه به توضیحی که داده شد با این فرض که این ارزیابی برای اخذ خسارت فروش مال غیر از فروشنده که حریم محاسبه شده توسط کارشناس مهندسی اب به مساحت ۲۲ متر مربع را مد نظر دارد چون در مبایعه نامه زمین فروخته شده از عرصه قطعات مرکز تحقیقات ذکر شده و این قطعات کاربری مسکونی داشته است پس به اماره می توان نتیجه گرفت که زمین فروخته شده هم با فرض کاربری مسکونی بوده است و با ملاحظه اشباه و نظایر آن به نرخ روز و

علی اکبر شاهینی

تعرفه خدمات: مبلغ: ۰ ریال

هزینه اوراق: ۰ ریال

جمع: ۰ ریال

بسمه تعالی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۸۷۶۲۱۰، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی

بسمه تعالی

شماره پرونده: ۱۴۰۴۰۳۹۲۰۰۰۱۱۸۹۹۰۱
شماره بایگانی: ۰۴۰۰۴۵۹



تاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۲۴
کد رهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۲۲۷۹۴۶۸۸۱
پیوست: ۱ برگ

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

متعارف با در نظر گرفتن وضعیت و مساحت هر متر مربع ۷۵۰ میلیون ریال و جمع ۲۲ متر مربع آن ۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یک میلیارد و ششصد و پنجاه میلیون تومان ارزیابی می گردد.

ارزیابی حالت دوم بر اساس تحلیل این کارشناس:
ارزیابی بخشی که خارج سند مالکیت و از حریم جوی به مساحت ۲۰.۳۰ متر مربع فروشنده به خریدار فروخته و وجه آن را دریافت کرده است به همان دلایل توضیح داده حالت اول هر متر مربع ۷۵۰ میلیون ریال و جمع ۲۰.۳۰ متر مربع آن ۱۵,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یک میلیارد و پانصد و بیست و دو میلیون و پانصد هزار تومان برآورد می گردد.

اما در خصوص قسمتی که شهرداری تصرف کرده و بعنوان معبر مورد استفاده می باشد نظر به اینکه وفق قانون تملک اراضی مورد نیاز طرحهای شهرداری پرداخت وجه این اراضی باید به نرخ روز و با در نظر گرفتن تاثیر اجرای طرح باشد تاثیر طرح کاربری معبر بر روی این زمین باعث کاهش ارزش روز آن به نسبت املاک مسکونی می باشد که از منظر این کارشناس با توجه به کاربری (معبر عمومی) و موقعیت و مشخصات ارزش هر متر مربع این زمین ۳۰۰ میلیون ریال و ۴۲.۳۸ متر مربع معادل ۱۲,۷۱۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال و معادل یک میلیارد و دویست و هفتاد یک میلیون و چهارصد هزار تومان برآورد می گردد.

در پایان با توجه به زحمات زیادی که در این کارشناسی کشیده شده است خواهشمند است نسبت به پرداخت ۳۰ میلیون تومان دستمزد مساعدت فرمایید.

با احترام: علی اکبر شاهینی
کارشناس رسمی رشته راه و ساختمان

علی اکبر شاهینی

تعرفه خدمات: مبلغ: ۰ ریال
هزینه اوراق: ۰ ریال
جمع: ۰ ریال

بسمه تعالی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۸۷۶۲۱۰، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی