



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۱۱/۱۶
کدره‌گیری : ۱۴۰۲۲۲۰۶۶۱۸۷۶۰۴۶
پیوست : ۱۱ برق

شماره پرونده : ۱۴۰۲۱۲۹۲۰۰۰۲۷۵۲۴۸۹
شماره بایگانی : ۰۲۰۰۹۱۷

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضایی

نام پدر : سیزعلی	نام خانوادگی : صیدی دمیه	نام : رضا	ارائه کننده
نام پدر : غجه علی	نام خانوادگی : حسینی	نام : کرم اله	
نام پدر : سلیمان	نام خانوادگی : امیری	نام : حاصل	
۱. تسلیم نظریه کارشناسی و افزایش حق الزحمه کارشناسی			موضوع
۱. عکسها به شماره ۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۶			منضمات
۱. نوع مدرک : ابلاغیه شماره مدرک : ۱۴۰۲۱۲۱۰۰۵۵۸۶۹۲۱۷ تاریخ صدور مدرک : ۱۴۰۲/۱۰/۱۶			مدارک

ریاست محترم شعبه ۱۰ اجرای احکام حقوقی دادگستری شهرستان شیراز

سلام علیکم :

احتراماً، در خصوص پرونده کلاسه ۲/۲۴۸۹ به شماره بایگانی ۰۲۰۰۹۱۷ دعوی خانم فاطمه ناموران به طرفیت آقای محمد اسفندیاری بیات مبنی بر درخواست صدور اجرائیه نسبت به چک بلا محل و موضوع ارزیابی و تعیین قیمت عادله روز املاک موازی شش دانگ اعیان پلاک ثبتی ۲۶۱۳۸ فرعی از ۱۱۰۳ اصلی بخش ۳ ناحیه ۴ شیراز ملکی محمد اسفندیاری بیات و مهدی زارع به مساحت ۵۵۰۰۰ مترمربع جواب سوالات مطرحه در قرار کارشناسی بدین شرح به استحضار رسانیده می شود :

سؤال ۱ = نام و نام خانوادگی صاحب ملک ؟

جواب = شش دانگ ملک مشاعی فوق به موجب سند تک برق به شماره چاپی ۹۲/۵/۱۰ - ۴۲۳۷۵۹ سه دانگ مشاع آن با عرصه وقف و کاربری باغ به میزان ۲۷۵۰۰ مترمربع به نام مهدی زارع فرزند فلامرز و به موجب سند تک برق به شماره چاپی ۹۲/۵/۱۰ - ۴۲۳۷۶ سه دانگ مشاع دیگر به میزان ۲۷۵۰۰ مترمربع آن با عرصه وقف و کاربری باغ به نام محمد اسفندیاری بیات فرزند یوسفعلی می باشد، که از سهم و سند محمد اسفندیاری بیات میزان ۱۰۰۰۰۰ مترمربع آن به موجب دادنامه شماره ۴۰۱/۱۹۳۸ مورخ ۴۰۱/۶ شعبه ۱۹ دادگاه حقوقی عمومی شیراز و شماره ۸۳۷۸/۴۰۲ مورخ ۴۰۲/۴/۲۷ شعبه ۱۰ تج استان به خانم طاهره عابدی تعلق گرفته، بنابراین باقیمانده عرصه مورد ارزیابی ۴۵۰۰۰ مترمربع از ۵۵۰۰۰ مترمربع عرصه اسناد فوق می باشد .

سؤال ۲ = محل وقوع ملک، قدمت ساخت، نوع سازه، و توصیف اجمالی فنی و ظاهری آن و تعیین اینکه ملک محل سکونت، کسب و پیشه و تجارت، یا زراعت و غیره است و اظهار نظر در خصوص نوع کاربری و هر کدام از آنها که باشد ؟

جواب = ملک فوق در محدوده شهر صدرا و در مجاورت ضلع شرقی اتوبان در دست احداث شیراز صدرا و روودی تنگه قره پیری با کاربری کشت و زرع و باغ قرار دارد و قدمت احیاء و آبادانی آن با هدف کشت و زرع از زمان اجرای قانون اصلاحات ارضی که سند شماره ۱۳۰۷۴۳ - ۱۳۰۷۴۳/۳ دفترخانه اسناد رسمی شماره ۸ شیراز به نام مورث محکوم علیه صادر شده تا سال ۸۵ با کاربری کشت و زرع و زراعت و از سال ۸۵ تا کنون به صورت مختلط بخشی کشاورزی و بخشی باغ از آن استفاده می شود و طبق تحدید حدود صورت جلسه اصلاحی و اخیر شماره ۲۴۹۹۳ مورخ ۴۰۲/۱۱/۱۵ اداره ثبت منطقه ۳ با مصالح سیم خاردار و دیوار بلوکی محصور و دارای یک باب ساختمان معمولی ۱۲ متر مربعی می باشد .

سؤال ۳ = ملک ثبت رسمی شده یا خیر ؟



سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضایی

جواب= مورث خواهان به استناد سند رسمی اصلاحات ارضی شماره ۱۳۰۷۴۳ مورخ ۵۲/۳/۲۳ در سال ۵۲ کلیه حقوق قطعیه و فرضیه و عینیه و حکمیه آن را در قالب ۱۲۰ سهم مشاع اراضی مزروعی دیم قریه با جگاه از دولت وقت خربیداری کرده بود ، بعد از انقلاب در تاریخ ۶۴/۵/۲۲ سند فوق به موجب ماده ۱۰ قانون اداره اوقاف و طبق بند ب ماده ۵ آئین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات موقوفه برابر نامه شماره ۷۵۳۲-۶۴/۳/۲ اداره ثبت شیراز باطل گردید ، اما خواهان به موجب داشتن امتیاز نسق اصلاحات ارضی که نشان دهنده سبق تصرف و حق ریشه در عمران و آبادانی این زمین و دیگر اراضی مربوط به سهام آن سند در محدوده پلاک ۱۱۰۳ با جگاه بوده ، واجد شرایط عقد قرارداد اجاره را با اداره اوقاف از سال ۶۲ تا سال ۹۲ داشته و به همین دلیل هم در تاریخ ۹۲/۵/۱۰ موفق به ثبت رسمی حق ریشه و حقوق اعیانی خود و اخذ اسناد تک برگ اعیانی شمارگان ۴۲۳۷۵۹ و ۴۲۳۷۶۰ با نوع ملک طلق با عرصه وقف و میزان مالکیت اعیانی سه دانگ از شش دانگ برابر / ۵۵۰۰۰ مترمربع شده اند . ضمناً، این نوع املاک با این شرایط مشمول بند زنمی شود .

سؤال ۴= تعیین اینکه ملک در تصرف چه شخص یا اشخاصی است ، و اگر در اجاره است مدت و میزان و مبلغ مورد رهن و اجاره ذکر گردد ؟

جواب= ششدانگ ملک فوق به صورت مشاعی در تصرف آقایان مهدی زارع فرزند فلامرز و محمد اسفندیاری بیات فرزند یوسفعلی و خانم طاهره عابدی می باشد و برابر مفاد نامه شماره ۹۹۱۲۲۸-۴۰۲/۹/۲۷-۴۰۲ دفتر نمایندگی شماره ۶ اوقاف شهرستان شیراز منافع ملک فوق به موجب قرارداد اجاره سه ساله شماره ۲۶۹۹۶-۹۱/۹/۳۱ دفترخانه ۱۹۰ شهر صдра به خوانده های پرونده محمد اسفندیاری و مهدی زارعی به روای اجاره نامه های سالهای قبل که هر سه سال یک بار با کارشناسی و تنظیم قرارداد مجدد انجام می شود طبق بند ۶ نامه شماره ۸۵۶۸۲۴/۴۰۲/۱۱ مورخ ۱۳۰۷۴۳ دفتر نمایندگی ناحیه ۶ اوقاف تا کنون جهت تمدید اجاره نامه جدید تسویه حساب شده است و به اظهار آقای اسفندیاری مشکلی در تنظیم اجاره نامه جدید وجود ندارد .

سؤال ۵= تعیین اینکه ملک مشاع یا مفروز است ، و چنانچه اعیانی دارد پایان کار شهرداری دارد یا خیر ؟

جواب= ملک فوق که در حال حاضر بخشی از آن دارای پوشش درختی و بخشی فاقد درخت است از ابتدا به موجب سند یا نسق اصلاحات ارضی مشاعی شماره ۱۳۰۷۴۳-۵۲/۳/۲۳ دفترخانه اسناد رسمی شماره ۸ شیراز تا سال ۸۵ با کاربری کشاورزی و از سال ۸۵ با باطل شدن سند فوق با عقد قرارداد اجاره هر سه سال یکبار با اداره اوقاف تا اول مهرماه سال ۹۳ به صورت مفروز با کاربری کشاورزی و باغ محصور شده با دیوار بلوکی و سیم خاردار و دارای یک باب ساختمان معمولی ۱۲ مترمربعی در تصرف و مورد بهره برداری خوانده ها قرار دارد.

سؤال ۶= تعیین حقوقی که اشخاص نسبت به آن ملک تحت هر عنوانی دارند و آیا دارای حقوق ارتفاقی و غیره است یا خیر ؟

جواب = در حال حاضر با توجه به مدارک استنادی و ضبط در پرونده به جزء آقایان محمد اسفندیاری بیات و مهدی زارعی و خانم طاهره عابدی کس دیگری در ملک فوق صاحب حق نیست و نامبردگان بر اساس صورت جلسه اصلاحی شماره ۲۴۹۹۳ از املاک مجاور و بالعکس مجاورین نسبت به آنها حقوق ارتفاقی ندارند، البته: حریم اتوبان ۴۴ متری در حال احداث صدرای قوت خود باقی است .



سؤال ۷ = اعلام مساحت موجود و تطابق با سند و چنانچه ابعاد ملک با سند تطابق ندارد ذکر گردد؟

جواب = با توجه به نامه شماره ۴۵۶۷ / ۴۰۲ مورخ ۰۷/۸/۴۰۲ واحد ثبتی حوزه ثبت املاک شیراز که اعلام داشته منافع کل ۵۵۰۰ مترمربع ملک موصوف به نفع موقوفه حاج خلیل زالی ثبت شده و نامه شماره ۸۵۶۸۲۴ / ۴۰۲ مورخ ۱۱/۹/۴۰۲ دفتر نمایندگی اداره اوقاف که اعلام کرده قسمتی از نقشه وضع موجود و مورد تأیید مجاورین با ابعاد سند مورد ارائه آقای مهدی زارع به شماره چاپی ۴۲۳۷۵۹ / ۱۰/۵ منطبق نمی باشد، که این وضعیت با توجه به بررسی های انجام شده توسط این جانبی طبق نقشه های شماره ۱ و ۲ و ۳ پیوست صحت داشته و جهت رفع اشکال و جابجایی فوق استعلام مجددی توسط این هیئت به شماره ۲۴۸۹ / ۳ مورخ ۱۱/۱۱/۴۰۲ از دفتر نمایندگی ناحیه ۶ اداره اوقاف شهرستان شیراز (صدر) به عمل آمد که جوابیه آن طبق نامه شماره ۱۰۹۶۴۷۴ / ۱۱/۱۵ مورخ ۱۱/۱۰/۴۰۲ به پیوست نقشه اصلاحی و صورت جلسه معاینه محل و اصلاح حدود و مساحت پلاک ۱۱۰۳ / ۲۶۱۳۸ واقع در بخش ۳ شیراز موسوم به باجگاه که تحت شماره ۲۴۹۹۳ - ۱۱/۱۵ ثبت دفتر دیگرانه استناد و املاک ناحیه ۳ شیراز شده واصل به عرض رسانیده می شود : مساحت و حدود و مشخصات اصلاحی اعیانی ششده‌انگ باع مورد نظر به شماره پلاک ۱۱۰۳ / ۲۶۱۳۸ واقع در بخش ۳ با عرصه وقفی به مساحت ۵۵۰۰۰ مترمربع به شرح مفاد صورت جلسه فوق و نقشه پیوست اصلاح گردیده و فرآیند صدور سند مالکیت به استناد اصلاحات انجام شده در اداره ثبت استناد و املاک ناحیه ۳ در حال انجام می باشد و پس از اصلاح و صدور تصویر استناد مالکیت صادره { ۴۲۳۷۵۹ و ۴۲۳۷۶۰ سری ب ۹۱ } پلاک ۱۱۰۲ / ۲۶۱۳۸ توسط محکوم عليه ضمیمه پرونده خواهد شد .

سؤال ۸ = در خصوص سهل البيع بودن ملک اظهار نظر شود؟

جواب = ملک فوق با توجه به همچوواری آن با اتوبان شیراز صدرا و واقع شدن در حد فاصل برابر دو شهر فوق و داشتن آب و هوای مناسب و وضعیت توپوگرافی منطقه در موقعیت خوبی برای انجام پروژه های خدمات رفاهی و غیره قرار دارد و در صورت وجود سرمایه گذار علاقه مند به اجرای پروژه های رفاهی ارزیابی اعلامی امروز این ملک در مقایسه با ارزش رو به پیشرفت آن در آینده اثر مثبتی در سهل البيع بودن آن خواهد داشت .

بنابراین : ارزش روز اعیان ملک مورد نظر با توجه به توضیحات مارالذکر و عرف محل و موقعیت مکانی و وضعیت بافت و ساختمان خاک و مساحت آن / ۴۵۰۰۰ مترمربع از قرار مترمربعی / ۱۲۰۰۰۰۰۰۰ تومان معادل / ۵۴۰۰۰۰۰۰۰ تومان برابر پنجاه و چهار میلیارد تومان برآورد و پیشنهاد می شود ، که مبلغ / ۲۷۰۰۰۰۰۰۰ تومان آن در حق خوانده محمد اسفندیاری بیات می باشد .

ضمناً، دستمزد کارشناسی فوق با توجه به کارهای انجام شده تهیه نقشه و بررسی و تطبیق و ارزیابی و محاسبات و غیره طبق تعریفه سال ۴۰۲ کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان فارس مبلغ / ۲۹۹۷۱۲۵۰۰ ریال معادل / ۲۹۹۷۱۲۵۰ تومان برابر { بیست و نه میلیون و نهصد و هفتاد و یک هزار و دویست و پنجاه هزار تومان } در حق هیئت کارشناسی می شود ، مستدعی است دستور فرمائید: پس از کسر مبلغ تودیعی مابالتفاوت را به حساب کانون واریز و فیش مربوطه را به احدی از کارشناسان تحويل یا به حسابداری کانون ارسال فرمایند.

بسمه تعالى

تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۱۱/۱۶
کدره گیری : ۱۴۰۲۲۲۰۶۶۱۸۷۶۰۴۶
پیوست : ۱۱ برج



سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضایی

شماره پرونده : ۱۴۰۲۱۲۹۲۰۰۰۲۷۵۲۴۸۹
شماره بایگانی : ۰۲۰۰۹۱۷

رضا صیدی دمیه حاصل امیری کرم الله حسینی

بسمه تعالی	تعرفه خدمات : مبلغ : ۰ریال
لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۲۱۲۹۹۰۰۳۶۶۴۶۴۱۸ ، توسط داریوش خرمی از (شعبه ۱۰ اجرای احکام مدنی شهرستان شیراز) ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.	هزینه اوراق : ۰ریال
سامانه خدمات الکترونیک قضائی	جمع : ۰ریال