بسمه تعالی

شماره پرونده : ۱۴۰۱۱۲۹۲۰۰۰۴۵۸۱۴۸۰
شماره بایگانی : ۰۲۰۰۶۴۲

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضایی

تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۱۱/۲۳
کدرهگیری : ۱۴۰۲۲۲۰۶۷۴۶۹۵۰۹۱
پیوست : ۴ برگ

ارائه کننده	نام : احمد نام خانوادگی : بیات شاه پرست نام پدر : علی
موضوع	۱. تقدیم نظریه کارشناسی
منضمات	۱. عکس و کروکی از محل به شماره ۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۰
مدارک	۱. نوع مدرک : ابلاغیه شماره مدرک : ۱۴۰۲۱۲۱۰۰۰۵۶۶۸۸۲۸۴ تاریخ صدور مدرک : ۱۴۰۲/۱۰/۱۹

ریاست محترم شعبه اجرای احکام مدنی دادگستری شهرستان قیروکارزین

سلام علیکم

در اجرای دستور قرار کارشناسی پرونده کلاسه ۰۲۰۰۶۴۲ موضوع ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۱۲۱۰۰۰۵۶۶۸۸۲۸۴ دعوی خانم فاطمه سلیمی بطرفیت رسول کشاورز مبنی بر ارزیابی ملک بمنظور مطالبه مهریه اینجانب پس از آگاهی از قرار صادره به محل قرارگیری ملک مورد نظر واقع در امام شهر – بلوار امام حسین - با مختصات جغرافیایی **Y** = ۳۱۴۸۲۵۵.۳۱ , **X** = ۷۱۰۳۴۹.۱۵ عزیمت و با توجه به محل و موقعیت ، کیفیت عرصه و اعیان ، قیمتهای عرف روزو بررسیهای انجام شده کارشناسی ارزیابی به شرح ذیل تقدیم حضور می نماید:

<u>بررسیهای کارشناسی:</u>

ملک مورد دعوی برابر بازدید صورت گرفته به صورت زمین خام بوده و برابر بررسی بعمل آمده در شهرداری امام شهر با کاربری شناور می باشد و قابلیت تبدیل شدن به کاربری تجاری پس از پرداخت هزینه های شهرداری را دارا می باشد . بر اساس مبایعه نامه تنظیمی فی مابین اکبر کشاورز لیفرجانی مالک اولیه زمین با محکوم علیه (رسول کشاورز لیفرجانی) به شماره ۱۱۶۱۰۱۸۱۸۵۵۳۵ مورخه ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ ملک فوق که بصورت ۵.۲۵ دانگ از ششدانگ یک قطعه زمین با کاربری تجاری به مساحت ۱۷.۱۱ متر مربع با حدود اربعه شمالا بطول ۵.۴۲ به زمین مغازه محسن کشاورز شرقا بطول ۳.۰۵ متر به بلوار اصلی و جنوبا بطول ۵.۵۹ متر به زمین مغازه مسلم کشاورز و غربا بطول ۳.۲۳ متر به منزل فروشنده منتهی می گردد ملک فوق در قبال مبلغ هفتصد میلیون ریال به محکوم علیه فروخته شده است و در زمان بازدید فاقد حد و حدود و همچنین فاقد دیوار و ساخت و ساز می باشد و همچنین ملک فاقد انشعابات آب و برق و گاز می باشد . ضمنا مالک اصلی (اکبر کشاورز لیفرجانی) مدعی است که بدلیل عدم پرداخت ثمن معامله در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۳۰ مبایعه نامه فوق الذکر فسخ شده است .

نتیجه گیری :

۱- نام و نام خانوادگی صاحب ملک :

نام و نام خانوادگی صاحب اصلی ملک مذکور برابر بررسی بعمل آمده و بر اساس مبایعه نامه رویت شده تنظیمی در مشاور املاک اهورا واقع در امام شهر آقای اکبر کشاورز لیفرجانی بوده که به آقای رسول کشاورز لیفرجانی (محکوم علیه) فروخته شده است . ضمنا سهم ایشان ۵.۲۵ دانگ از ششدانگ بوده و مابقی اوقاف می باشد .

۲- محل وقوع ملک و توصیف اجمالی آن و تعیین کاربری ملک :

محل قرارگیری ملک مورد نظر واقع ملک مورد نظر واقع در امام شهر – بلوار امام حسین - با مختصات جغرافیایی **Y** , **X** = ۷۱۰۳۴۹.۱۵ = ۳۱۴۸۲۵۵.۳۱ قسمتی از پلاک ۱۸۲ فرعی از ۶۰ اصلی بوده و کاربری ملک برابر آخرین طرح هادی مصوب امام شهر کاربری شناور و قابلیت

بسمه تعالی

شماره پرونده : ۱۴۰۱۱۲۹۲۰۰۰۴۵۸۱۴۸۰
شماره بایگانی : ۰۲۰۰۶۴۲

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضایی

تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۱۱/۲۳
کدرهگیری : ۱۴۰۲۲۲۰۶۷۴۶۹۵۰۹۱
پیوست : ۴ برگ

تبدیل شدن به تجاری را دارا می باشد و مدارکی دال بر تغییر کاربری رویت نشد و ساخت و سازی در آن صورت نگرفته است .

۳- ملک ثبت شده است یا خیر ؟

ملک مورد بازدید جزیی از پلاک ۱۸۲ فرعی از ۶۰ اصلی به نام اکبر کشاورز لیفرجانی بوده و مدارکی دال بر تفکیک و نقل و انتقال به نام رسول کشاورز لیفرجانی رویت نشد .

۴- ملک در اجاره می باشد یا خیر ؟ ملک درزمان بازدید فاقد اعیانی و فاقد تفکیک می باشد .

۵- ملک مشاع است یا مفروز :؟ ملک تفکیک نشده است .

اعلام قیمت ملک جهت انجام مزایده :

با توجه به بازدید بعمل آمده و در نظر گرفتن موقعیت محل و میزان عرصه و اعیان با توجه به شرایط و نرخ عادله روز و عرف محل حداقل ارزش ملک مذکور در وضع موجود و با در نظر گرفتن وضعیت ملک صرفنظر از هر گونه بدهی به بانکها و سایر ادارات و دیون احتمالی مجموعا به مبلغ کلی دو میلیارد و شصت میلیون ریال ارزیابی و اعلام می گردد.

با آرزوی توفیق - احمد بیات شاه پرست

ارزیابی فوق با توجه به وضع موجود بوده و چنانچه در آینده تغییر کاربری در ملک بهر دلیل صورت نگرفت مسئولیتی متوجه کارشناس نخواهد بود .

احمد بیات شاه پرست

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

بسمه تعالی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۲۱۲۹۹۰۰۳۷۵۱۹۵۳۱ ، توسط محمدحسن حق شناس از (شعبه اجرای احکام مدنی شهرستان قیر و کارزین/قدیم) ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی