

بسمه تعالیٰ



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۰۹/۰۸  
کدرهگیری : ۱۴۰۲۲۲۰۴۶۲۰۱۶۴۴۱  
پیوست : ۳ برگ

شماره پرونده : ۱۹۱۵۲۸۰  
شماره بایگانی : ۰۱۰۹۲۱

سامانه خدمات الکترونیک قضائی  
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

نام پدر : محمدعلی	نام خانوادگی : بابائی	نام : تقی	ارائه کننده
نام پدر : علی اکبر	نام خانوادگی : خرمی	نام : محمدعلی	
۱. تسلیم نظریه کارشناسی و افزایش حق الزحمه کارشناسی			موضوع
۱. تصویر و کروکی به شماره ۱ و ۲ و ۳ مورخ			منضمات
۱. نوع مدرک : ابلاغیه شماره مدرک : ۱۴۰۲۲۶۱۰۰۱۶۲۸۵۷۰۵ تاریخ صدور مدرک : ۱۴۰۲/۰۹/۰۱			مدارک

به نام خدا

ریاست محترم شعبه اول اجرای احکام مدنی دادگستری اراک

موضوع: ارزیابی پرونده کلاسه ۰۱۰۹۲۱

با سلام، احتراماً عطف به ابلاغ های صادره ارجاع کارشناسی ارزیابی پرونده کلاسه ۰۱۰۹۲۱ در خصوص درخواست امیرنصر امینی حاجی باشی فرزند ناصر و پوریا امینی حاجی باشی فرزند ناصر و بهزاد امینی حاجی باشی فرزند ناصر و صدیقه سیمین امینی حاجی باشی فرزند غلامعلی و غلامرضا امینی حاجی باشی فرزند غلامعلی مبنی بر تقسیم ترکه مطابق دستور کارشناسی در موارد زیر اقدام گردید.

در دستور کارشناسی مقرر گردیده ضمن مطالعه پرونده و در صورت لزوم اخذ توضیح از طرفین نظریه در موارد زیر به دادگاه ارائه گردد.

۱- نام و نام خانوادگی مالک یا مالکین ملک ، میزان دقیق مالکیت متوفی واینکه مالکیت به موجب سند رسمی است یا سند عادی فقط مواردی که کارشناس تقسیم ترکه عنوان ماترك اعلام نموده ( با مدنظر قراردادن کارشناسی تقسیم ترکه ).

۲- محل وقوع ملک و توصیف اجمالی آن ها و تعین نوع کاربری ملک.

۳- در حال حاضر در تصرف چه شخصی می باشد و آیا تصرف مالکانه دارند یا خیر؟

۴- تعین اینکه ملک ها در اجاره است یا نه و اگر در اجاره است مدت و میزان اجاره

۵- تعین اینکه ملک ثبت شده است یا نه؟ و تعیین عقب نشینی دارد یا نداردبا ذکر میزان عقب نشینی .

۶- تصریح به اینکه ملک مشاع است یا مفروض و قدمت ساخت ملک

۷- تعیین حقوقی که اشخاص نسبت به ملک تحت هر عنوان دارند.

۸- ارزیابی دقیق ارزش ملک به تفکیک عرصه و اعیانی

بسمه تعالیٰ



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۰۹/۰۸

کد هنگی : ۱۶۴۴۱ - ۱۴۰۲۲۲۰۴۶۲۰

پیوست : ۳ بروگ

شماره پرونده : ۱۹۱۵۲۸۰ - ۱۴۰۰۲۶۹۲۰۰۰

شماره پایگانی : ۰۱۰۹۲۱

سامانه خدمات الکترونیک قضائی

مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

۹- ملک در توقيف می باشد یا خیر ؟ در صورت توقيف از طرف چه مرجعی و در قبال چه مبلغی در توقيف است ؟

اینجانبان اعضاء گروه کارشناسی پس از مطالعه پرونده و ملاحظه سوابق، با هماهنگی وکیل خواهانها آقای صالحی و آقای پوریا امینی حاجی باشی به محل در شهر و اراضی سنجان و کره روود واقع در حومه اراک عزیمت نموده؛ بر مبنی گزارش تحریر ترکه و با توجه به گواهی مالکیت به شماره نامه ۱۰۷۸۳ - ۱۴۰۰/۹/۹ - ۱۴۰۰۸۵۶۰۵۲۲۸۰۱۰۷۸۳ از حوزه ثبت ملک منطقه دو اراک؛ املاک معرفی شده مورد بازدید و معاینه قرار گرفتند و مساحی و برداشت مختصات با دستگاه جی-پی-اس انجام شد و در شش مورد املاک احصاء و ارزیابی گردیدند.

وراث مرحومه خانم امینی حاجی باشی عبارتند از آقایان ۱- غلامرضا - ۲- بهزاد - ۳- کیکاووس - ۴- علی محمد - ۵- امیرنصر - ۶- پوریا امینی حاجی باشی، برادرزادگان؛ ۷- محسن - ۸- ابوالفضل - ۹- زهره - ۱۰- ثمره - ۱۱- صدیقه سیمین - ۱۲- ملاحت، خواهرزادگان متوفی می باشند.

توضیح اینکه مرحوم سکینه امینی حاجی باشی فوت نموده و ورثه حین الموت مرحومه ۱- خانم مليحه امینی حاجی باشی ۲- مرحومه مهر افخم امینی حاجی می باشد که ترکه مورد درخواست تقسیم به دو دختر متوفی به طور مساوی رسیده که ورثه مرحومه مليحه امینی حاجی باشی خانمها آزیتا و ملاحت بیات خواهرزادگان متوفی می باشند.

### ارزیابی باغ انگوری در مزرعه خطیر کره روود

شش دانگ یک قطعه زمین مزروعی که به موجب سند پیش نویس ثبت اسناد ارائه شده به نام سکینه حاجی باشی به مساحت ۹۸۳۸ متر مربع با حدود و مشخصات مندرج در سند پیش نویس ثبت اسناد از پلاک ثبتی ۱۰۱ فرعی از ۱ اصلی مفروض و مجزا شده از اصلی واقع در اراضی معروف به خطیر کره روود حومه بخش ۲ اراک که به صورت باغ انگوری دایر می باشد، در زمان تحریر ترکه حسب اظهار در تصرف آقای محمد خالقی و عباس بهرامی بوده است. موقعیت و کروکی قطعه زمین روی تصویر گوگل-ارت به پیوست ۱ می باشد.

ارزش شش دانگ قطعه زمین پلاک ۱ / ۱۰۱ با مساحت ۹۸۳۸ مترمربع به صورت باغ انگوری اعم از عرصه و اعیان و بدون آب از قرار هر متر مربع سیصد و پنجاه هزار تومان به مبلغ سه میلیارد و چهارصد و چهل و سه میلیون تومان ( ۳۴۴۳۰۰۰۰۰ ریال ) برآورد و ارزیابی می گردد.

قطعه زمین پلاکهای ۱۰۶ و ۱۰۷ فرعی از یک اصلی

یک قطعه زمین مزروعی واقع در جنوب غربی باغ شامل دو قطعه زمین متصل به هم پلاکهای ۱۰۶ و ۱۰۷ فرعی از ۱ اصلی

بسمه تعالیٰ



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۰۹/۰۸  
کدرهگیری : ۱۴۰۲۲۲۰۴۶۲۰۱۶۴۴۱  
پیوست : ۳ برق

شماره پرونده : ۱۴۰۰۲۶۹۲۰۰۰۱۹۱۵۲۸۰  
شماره بایگانی : ۰۱۰۰۹۲۱

## سامانه خدمات الکترونیک قضائی مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

حومه بخش دو ارک مزرعه خطیر کره رو ( بند ۳ گواهی مالکیت ) که مرز شرقی قطعه زمین در سالهای اخیر شخم شده، لکن با توجه به تصاویر ماهواره ای گوگل ارث سال ۱۳۸۲ با احتساب حريم نهر اصلی و راه احداشی غرب آن به مساحت حدود ۵۰۰۰ مترمربع بوده و فاقد آب ملکی است. حسب اظهار در زمان تحریر ترکه در تصرف شخصی به نام آقای میرعلی یاری بوده است. موقعیت و کروکی قطعه زمین روی تصویر گوگل-ارث به پیوست ۱ می باشد.

ارزش ششدانگ قطعه زمین پلاکهای ۱۰۶ و ۱۰۷ فرعی از یک اصلی با مساحت ۵۰۰۰ مترمربع بدون آب از قرار هر مترمربع دویست و پنجاه هزار تومان به مبلغ یک میلیارد و دویست و پنجاه میلیون تومان ( ۱۲۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال ) برآورد و ارزیابی می گردد.

### قطعه زمین موسوم به باغچه امیر مکی

یک قطعه زمین مزروعی موسوم به باغچه امیرمکی در اراضی مزرعه خطیر ( بند ۲ تحریر ترکه )، به مساحت ۱۹۰۰ مترمربع، فاقد آب ملکی است که در شمال غربی و مجاور باغ انگوری واقع شده است. موقعیت و کروکی قطعه زمین به پیوست ۱ است.

ارزش ششدانگ قطعه زمین موسوم به باغچه امیرمکی با مساحت ۱۹۰۰ مترمربع بدون آب از قرار هر مترمربع سیصد و پنجاه هزار تومان به مبلغ ششصد و شصت و پنج میلیون تومان ( ۶۶۵۰۰۰۰۰۰ ریال ) برآورد و ارزیابی می گردد.

### قطعه زمین واقع در شمال شرقی باغ انگوری

یک قطعه زمین مزروعی در وضعیت فعلی با فاصله دو قطعه زمین در شمال شرقی باغ انگوری، به مساحت ۱۷۰۰ مترمربع و فاقد آب ملکی است. مطابق قسمت دوم گواهی مالکیت ، زمین ۱ فرعی از ۱۰۱ اصلی می باشد. موقعیت و کروکی قطعه زمین به پیوست ۱ است.

ارزش ششدانگ قطعه زمین شمال شرقی باغ انگوری پلاک ۱ فرعی از ۱۰۱ اصلی بخش دو اراضی خطیر کره رو با مساحت ۱۷۰۰ مترمربع بدون آب از قرار هر مترمربع سیصد هزار تومان به مبلغ پانصد و ده میلیون تومان ( ۵۱۰۰۰۰۰۰ ریال ) برآورد و ارزیابی می گردد.

### زمین پلاکهای فرعی ۱۸۲ و ۱۸۱ و ۱۷۶ و ۱۷۰ از ۲ اصلی

در اراضی موسوم به فیراسته سنجان مالکیت چهار شعیر مشاع از ۹۶ شعیر ششدانگ باستثناء ثمن اعیان شامل چهار قطعه

بسمه تعالیٰ



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۰۹/۰۸

کد رهگیری : ۱۶۴۴۱ - ۱۴۰۲۲۲۰۴۶۲۰

پیوست : ۳ بروگ

شماره پرونده : ۱۹۱۵۲۸۰ - ۱۴۰۰۲۶۹۲۰۰۰

شماره بایگانی : ۰۱۰۰۹۲۱

سامانه خدمات الکترونیک قضائی

مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

زمین از پلاکهای ۱۸۲ و ۱۸۱ و ۱۷۶ و ۱۷۰ از ۲ اصلی به نام خانم سکینه امینی حاجبashi می باشد، حد فاصل آنها یک قطعه زمین به مساحت ۱۵۵۰ مترمربع که در تصرف غیرمی باشد واقع شده است. چهار قطعه زمین دارای دو ساعت آب ملکی می باشد، چهار قطعه در دو قسمت با مساحت‌های ۲۱۰۰ و ۱۵۰۰ مترمربع هستند قسمت بزرگتر دارای ۷ اصله درخت گردو تناور و قسمت دیگر دارای دو اصله درخت گردو تناور و دو اصله درخت گردو تنومند است. موقعیت و کروکی قطعه زمین به پیوست ۲ است.

ارزش زمین پلاکهای فرعی ۱۸۲ و ۱۸۱ و ۱۷۶ و ۱۷۰ از ۲ اصلی در دو قسمت با مساحت ۲۱۰۰ و ۱۵۰۰ مترمربع در مجموع با مساحت ۳۶۰۰ مترمربع دارای دو ساعت آب ملکی، از قرار هر مترمربع هفتصد هزار تومان به مبلغ دو میلیارد و پانصد و بیست میلیون تومان ( ۲۵۲۰۰۰۰۰۰ ریال ) برآورد و ارزیابی می گردد.

### زمین عمارت رویبروی مسجد امام خمینی کرهرود

یک قطعه زمین مسکونی جای عمارت و باغچه واقع در کرهرود، محله اربابی، خیابان شهید رحمتی از پلاک ثبتی ۱ / ۶۷۵ حومه بخش دو اراک می باشد که طبق سند قطعی شماره ۹۳۴۳ - ۱ / ۳۰ - ۱ / ۱۳۴۵ دفتر ۵ اراک مقدار سه دانگ مشاع از ششدانگ یک باب عمارت و باغچه به سکینه امینی حاج باشی انتقال شده است. زمین در وضع موجود به مساحت ۲۹۹.۰۸ مترمربع می باشد که نقشه و گواهی شهرداری آن به پیوست ۳ است.

ارزش ششدانگ قطعه زمین پلاک ثبتی ۱ / ۶۷۵ حومه بخش دو اراک به مساحت ۲۹۹.۰۸ مترمربع، به مبلغ سه میلیارد و پانصد و هشتاد و هشت میلیون تومان برآورد و ارزیابی می گردد، نیمی از آن سهم وراث مرحوم سکینه امینی حاج باشی محاسبه می شود.

کارشناسان منتخب : محمدعلی خرمی تقی بابائی

به نام خدا

ریاست محترم شعبه اول اجرای احکام مدنی دادگستری اراک

موضوع: افزایش اجرت کارشناسان پرونده کلاسه ۰۱۰۰۹۲۱

با سلام، احتراماً عطف به ابلاغ های صادره ارجاع کارشناسی ارزیابی پرونده کلاسه ۰۱۰۰۹۲۱ در خصوص درخواست

بسمه تعالی



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۰۹/۰۸

کد رهگیری : ۱۴۰۲۲۲۰۴۶۲۰۱۶۴۴۱

پیوست : ۳ برگ

شماره پرونده : ۱۹۱۵۲۸۰۰۰۲۶۹۲۰۰۰

شماره بایگانی : ۰۱۰۰۹۲۱

سامانه خدمات الکترونیک قضائی

مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

امیرنصر امینی حاجی باشی و ... با وکالت آقای صالحی مبنی بر تقسیم ترکه اقدام و گزارش کارشناسی ارسال گردید.

برای بررسی و ارزیابی زمان زیادی صرف گردید. مستدعی است نسبت به پرداخت اجرت کارشناسی در موارد متعدد برای هریک از کارشناسان اقدام لازم را مبذول فرمایید.

اجرت کارشناسی محمد علی خرمی، برای امور ثبتی در بررسی ده پلاک جداگانه در هفت محل منفصل و متفاوت با دو نوبت عزیمت به اراک و مراجعته به محل و اداره ثبت و شرکت در چند جلسه مشترک گروه کارشناسی؛ مبلغ شش میلیون تومان می باشد.

اجرت کارشناسی و ارزیابی تقی بابائی، برای بررسی ده پلاک جداگانه در شش محل منفصل و متفاوت با تشکیل چند جلسه مشترک گروه کارشناسی و صرف ساعتها وقت برای بررسی، ارزیابی و تنظیم گزارش؛ مبلغ بیست و پنج میلیون و سیصد هزار تومان و شامل موارد ذیل می باشد.

اجرت کارشناسی ارزیابی باغ انگوری پلاک ۱۰۱ / ۱ ، مبلغ ۶۲۰۰۰۰ تومان

اجرت کارشناسی ارزیابی زمین پلاک ۱۰۶ و ۱۰۷ فرعی از یک اصلی ، مبلغ ۳۲۰۰۰۰ تومان

اجرت کارشناسی ارزیابی زمین موسوم به باغچه امیرمکی، مبلغ ۲۳۰۰۰۰ تومان

اجرت کارشناسی ارزیابی زمین ۱۰۱ / ۱ فرعی از اصلی می باشد ، مبلغ ۲۱۰۰۰۰ تومان

اجرت کارشناسی ارزیابی زمین پلاکهای موسوم به فیراسته از ۲ اصلی، مبلغ ۵۱۰۰۰۰ تومان

اجرت کارشناسی ارزیابی زمین عمارت پلاک ۱۰۷۵ / ۱ حومه بخش دو اراک مبلغ ۶۴۰۰۰۰ تومان

کارشناسان منتخب : محمدعلی خرمی    تقی بابائی

تقی بابائی

محمدعلی خرمی

بسمه تعالی



تاریخ تقدیم : ۱۴۰۲/۰۹/۰۸

کد هنگی : ۱۴۰۲۲۲۰۴۶۲۰۱۶۴۴۱

پیوست : ۳ برگ

شماره پرونده : ۱۴۰۰۲۶۹۲۰۰۰۱۹۱۵۲۸۰

شماره بایگانی : ۰۱۰۰۹۲۱

## سامانه خدمات الکترونیک قضائی

## مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

بسمه تعالی

تعرفه خدمات : مبلغ : ۰ ریال

هزینه اوراق : ۰ ریال

جمع : ۰ ریال

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۲۲۶۹۹۰۰۱۰۵۳۹۵۳۹، توسط سید محمد موسوی از (شعبه اول اجرای احکام مدنی شهرستان اراک) ثبت دفتر انديکاتور و ضميمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی