

با درود و سپاس

به دید بنده روش محاسبه‌ای که کارشناس ارجمند دادگستری به تاریخ 1394/07/19 (برگ پیوست) ارائه نموده است بی‌اشکال هم نیست، از همین روی نگرش خود را نسبت به نظر کارشناسی ایشان همراه با دیدگاهم در این باره به شرح زیر می‌آورم:

1- نخستین پرسش این است که چرا کارشناس ارجمند دادگستری، اجرت المثل را تا زمانی که خواهان اقدام به خاکبرداری خواهد نمود در نگر گرفته است (یک زمان باز)، بهتر نیست یک زمان کارشناسی و دارای کرانه باشد؟ برای نمونه می‌توان چنین کرد: زمان از بین رفتن آنکراژها را هم در میان آورد و از سوی دیگر عمر متوسط یک ساختمان در منطقه (یا در این محله) در حال حاضر را نیز در نظر گرفت و عمر فعلی ساختمان همسایه در حال حاضر را نیز برون داد نمود، آنگاه:

1-1 اگر حالا عمر مفید باقیمانده ساختمان همسایه را به دست آوریم (Lb) که برابر است با عمر مفید ساختمان‌ها در این منطقه (Ln) منهای عمر فعلی ساختمان همسایه (Lp)، فرض کنیم عمر مفید 40 سال و عمر فعلی ساختمان همسایه 10 سال باشد، در اینجا 30 سال دیگر پایان عمر مفید ساختمان همسایه است که باید به تخریب و خاکبرداری ساخت جدید اقدام کند.

1-2 و از طرف دیگر عمر آنکراژها (La) تا زمانی که تنش را در آن مدت خارج شده بدانیم و سختی نیلینگ‌ها هم بخاطر پوسیدگی و طول عمر در خاک و ضخامت پوشش آنرا تمام شده یا بی اثر شده بدانیم، این هم یک مدت زمان را به دست می‌دهد اینجا هم فرض کنیم 20 سال در نظر گرفته شود.

حالا می‌توان گفت از بین 30 سال (Lb) و 20 سال (La)، کمترین مقدار 20 سال است یا متوسط آن 25 سال است و این بالاترین زمان برای محاسبه اجرت المثل خواهد بود (Lt).

پس اجرت المثل (Eo) می‌تواند دست بالا برای تا 25 سال دیگر محاسبه شود و نه بیشتر، اما اگر خواهان در زمانی کمتر از این اقدام به خاکبرداری نماید (Ls)، اجرت المثل ماهانه‌ی آن از آن ماه قطع خواهد شد فرض در ماه 25 خاکبرداری را آغاز کند اجرت المثل تا ماه 25 پرداخت می‌شود. (Eo25) و بیش از آن روا نیست.

2- از سوی دیگر هزینه تحکیم (Ft) برای همسایه به زمان امروز (Td1) محاسبه شده است درحالی که باید به مدت زمانی که در ردیف 1 برای اجرت المثل به دست آمده برده شود (La)، با دست کم باید گفت، اگر تا چند سال دیگر همسایه خاکبرداری نکند این تحکیم پاسخگوی عدم تحکیم سازی زمین ساختمان وی خواهد بود و پس از آن وی نیز باید به فکر تحکیم و مقاوم سازی باشد (Td)؟

اینجا نیز باید یک مقدار کارشناسی شده به دست آید (کرانه داشته باشد و نه باز بماند)، برای نمونه 25 سال را برساند بدانیم (Td).

برای تبدیل هزینه تحکیم فعلی به قیمت های 25 سال آتی نیز می‌توانیم متوسط نرخ تورم 25 گذشته (K) را از شاخصهای بانک مرکزی (Kn) استخراج، آنگاه این مبلغ را به 25 سال دیگر تنزیل کنیم (B).

3- همچنین از آنجا که عمر مفیدی برای آنکراژها در نگر گرفتیم (La)، آنگاه برای تفاوت بهای (EV) خاک نرم (E1) و سخت (E2) نیز پس از گذشت این مدت (عمر مفید La)، باید گفت دیگر این خاک سخت، باز خاک نرم تلقی خواهد شد، پس باید تفاوت بهای خاکبرداری خاک نرم و سخت (En) را نصف مدت عمر مفید آنکراژها در نظر بگیریم (La/2) و تبدیل به هزینه ماهیانه کنیم و نه اینکه یکجا حساب کنیم.

در این حالت نیز مدت را اگر به فرض 20 سال بدانیم نصف آن می‌شود ده سال، از سوی دیگر اما: همه خاک (V0) که سخت حساب نمی‌شود! بلکه حجم آنکراژها (Va) را باید سخت و بقیه خاک را نرم درنگر گرفت به بیانی درصدی سخت و درصدی نرم تلقی کرد زیرا تفاوت است بین اینکه اگر همه خاک سخت باشد تا اینکه تنها درصدی از آن سخت باشد زیرا ماشین‌آلات متفاوتی برای خاکبرداری نیاز خواهد بود و در حالت اخیر نیازی به همه توانی (Pw) که همه‌ی خاک سخت باشد و آنرا خاکبرداری نماید نیست، برای نمونه می‌توان با احتساب سختی کار (Hw)، حجمی بیش از حجم آنکراژها را سخت حساب نمود ولی نه همه‌ی خاک را، برای نمونه دست بالا 40٪ سخت (VE1) و 60٪ نرم (VE2) در نظر گرفت و همان 40 درصد (VE1) را مشمول تفاوت بها (En) دانست و نه همه‌ی حجم خاک (V0) را تفاوت بها داد (VE0).

4- این نکته مهم نیز در نگر گرفته نشده است، که از زمانی که خواهان برسر گرفتن خسارت توافق کند، پس از آن دیگر رضایت داده تلقی خواهد شد!!، به بیانی راضی به انجام نیلینگ با گرفتن خسارت است و محاسبه خسارت برای زمان پس از راضی شدن، را چه سزاست؟!!!

شاید این بهتر از آن باشد که خاکبرداری را تنها به اراده‌ی خواهان واگذار کنیم که شاید صد سال دیگر هم اتفاق نیفتد!! به دید بنده شاید اینگونه کارشناسانه‌تر خواهد بود، به دید شما چه؟
یادآوری: مقادیر فرضی هستند اما براساس نمادهایی که در این نوشتار به کار رفت، اینک می‌توانید محاسبات را به روش نمادنویسی (فرمول) انجام دهید، کاری که کارشناس دادگستری انجام نداده است!!

اگر دیدگاه بنده را دارای کم و کاست می‌دانید یا دیدگاهی خلاف آن دارید، افزون خرسندی خواهد بود بنده را نیز از دیدگاه خود، آگاه فرمایید.
سربلندی این بوم و بر آرزویمان.

پیروز باشید. 30 تیرماه 1395

مهندس مترو، احمدرضا جعفرزاده

تارنمای نویسنده: www.metror.ir

کانال تلگرامی نویسنده: @metror



خسارت وارده ناشی از صعوبت خاکبرداری بخاطر تزریق دوغاب سیمان به خاک و وجود میخهای پس کشیده خطرناک در زیر ملک خواهان، با توجه به وحدت رویه کارشناسان دادگستری تفاوت قیمت خاکبرداری در زمین نرم و زمین سخت می باشد. لازم به ذکر است هر چند این خسارت باید هر زمان که خواهان اقدام به خاکبرداری ملک خود نمود باید محاسبه گردد و با توجه به تورم، هزینه خاکبرداری هر سال افزایش می یابد ولی از طرفی خطر ناشی از میخکوبی ها بعزت آزاد شدن تدریجی تنش ها در طول زمان کاهش می یابد، فلذا فرض ثابت ماندن خسارت در طول زمان فرض معقولیست. تفاوت قیمت خاکبرداری در زمین نرم و سخت در حال حاضر هر مترمکعب نه هزار تومان می باشد. حجم خاک سخت شده هم بر اساس همان شکل ذوذنقه و با فرض خاکبرداری با طول و ارتفاع مشابه ملک خواننده در نظر گرفته می شود. با توجه به اینکه ضلع مجاور ملک خواننده بعدها هنگام خاکبرداری ملک خواهان احتیاج به تحکیم گود ندارد و موجب صرفه جویی برای وی خواهد شد، فلذا هزینه تحکیم این دیواره از صعوبت خاکبرداری کسر خواهد شد. با فرض خاکبرداری با طول و ارتفاع مشابه ملک خواننده، هزینه تحکیم دیواره از قرار هر مترمربع دویست و پنجاه هزار تومان در نظر گرفته می شود.

نظریه کارشناسی

با عنایت به موارد فوق خسارات وارده به شرح ذیل ارزیابی می گردد.

- ۱- هزینه اجرت المثل ایام تصرف زیر ملک خواهان از تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۲۰ از قرار هر مترمکعب ماهیانه ۱۲،۵۰۰ ریال و با عنایت به تصرف ۷،۲۱۵ مترمکعب تحت الارض از قرار **ماهیانه ۹۰،۱۸۲،۵۰۰ ریال (نه میلیون و هجده هزار و هفتصد و پنجاه تومان)** تا زمان خاکبرداری ملک خواهان تعیین و برآورد می گردد.
- ۲- هزینه صعوبت خاکبرداری ۷،۲۱۵ مترمکعب خاک از قرار هر مترمربع ۹۰،۰۰۰ ریال، برابر **۶۴۹،۳۵۰،۰۰۰ ریال (شصت و چهار میلیون و نهصد و سی و پنج هزار تومان)** تعیین و برآورد می گردد.



ریاست محترم

با عرض سلام، احتراماً درخصوص پرونده کلاسه با موضوع تامین دلیل با جلب نظر کارشناس مبنی بر برآورد خسارات وارده به ملک خواهان و محاسبه اجرت المثل ایام تجاوز به زیر ملک، به اتفاق خواهان () و خواننده () از ملک مذکور واقع در بازدید و معاینه بعمل آمد و گزارش آن ذیلاً به استحضار می رسد:

شرح کارشناسی

خواننده با دریافت پروانه تخریب و نوسازی از شهرداری منطقه سه در مورخ ۱۳۹۴/۱۱ شروع به خاکبرداری نموده و تدریجاً بدون اینکه رضایت محضری از همسایگان بگیرد اقدام به میخکوبی (شامل انکر مونیوار و استرند) در زیر املاک مجاور شرقی و غربی خود نموده است. سند مکتوبی مبنی بر اینکه اولین میخکوبی چه زمانی اتفاق افتاده است در دست نیست ولی در زمان بازدید (مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۲۰) سطحی به ابعاد سی و هفت متر طول به ارتفاع منفی هشت متر میخکوبی شده بود. عمق میخها در ملک خواهان بنا به اظهارات خواننده بیست متر می باشد و قرار است که تا ارتفاع منفی سیزده متر خاکبرداری و میخکوبی ادامه پیدا کند. با توجه به اینکه هر چه پایتتر می رویم صعوبت خاکبرداری بیشتر میشود فلذا میانگین تاریخ شروع تجاوز میخها به زیر ملک خواهان را همان تاریخ بازدید (۱۳۹۴/۱۲/۲۰) در نظر میگیریم. با توجه به اینکه این اشغال در زیر سطح و بصورت حجمی انجام شده و مبلغ فی اجرت المثل هم باید بر اساس هر مترمکعب فضای اشغال شده تعیین گردد باید بنوعی قیمت رایج عرصه ملک خواهان که مترمربعی بیست و پنج میلیون تومان می باشد بنوعی تبدیل به مترمکعب گردد. با توجه به وحدت رویه کارشناسان دادگستری، اجرت المثل حجمی را یک بیست هزارم قیمت عرصه تا زمانی که خواهان اقدام به خاکبرداری در ملک خود بنماید محاسبه می نمایم.

حجم اشغال شده توسط میخکوبی خواننده (با فرض اینکه خواننده به همین روند طبق نقشه ها ادامه دهد و تا تراز منفی سیزده متر گودبرداری و زیر ملک خواهان میخکوبی نماید) با توجه به فرم ذوذنقه ای فضای اشغال شده، برابر ۷،۲۱۵ مترمکعب می باشد.

