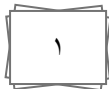


دوره آموزش ضمن خدمت | نحوه ارزیابی ملک

دوره آموزش ضمن خدمت کارکنان شهرداریهای استان سمنان

نحوه ارزیابی ملک

مجری: مرکز آموزش علمی کاربردی شهرداری بیارجمند



ارزیابی املاک توسط کارشناس رسمی دادگستری که قبل از هر چیز لازم است تعریفی از ملک و املاک و انواع آن را داشته باشیم تا هنگام ارزیابی ملک و قیمت‌گذاری بر همین مبنا دچار اشتباه و خطا نشویم. آنچه در گفتمان عمومی به ملک و املاک اطلاق می‌شود، منظور زمین و مستحقات در آن است که به‌بیان‌دیگر به آن عرصه و اعیان هم گفته می‌شود.

آنچه در ارزش‌گذاری یک ملک مؤثر است این دو بخش هستند، در تعریف دیگری به‌سادگی می‌توان عرصه و اعیان را چنین معرفی کرد، هر آنچه از مستحقات، امتیازات و قابلیت‌هایی که در یک ملک وجود دارد و می‌تواند جابجا شود را می‌توان اعیانی نامید، لذا با این بیان ساده به

سهولت می توان بین این دو تمییز قائل شد. ذیلاً ضمن تعریف مصادیق مرتبط با عرصه و اعیان را نیاز بیان می نماییم:

الف) عرصه ملک:

مهم ترین عامل در تعیین قیمت ملک، ارزش عرصه (زمین) آن است، چراکه زمین مرغوب از نظر موقعیت و قرارگیری موجب ارزش افزوده زیادی برای اعیان احداثی خواهد بود و بالطبع اعیان

مناسب، ارزش افزوده برای عرصه ایجاد می‌کند، از نظر کارشناسی ارزش عرصه تابع پارامترها و عواملی است که تأثیرگذارترین آن‌ها به شرح ذیل آورده شده است:

ابعاد و اندازه ملک، خصوصاً اندازه ضلع متصل به گذر (بر ملک).

کاربری ملک، بسته به نوع کاربری شهری که ملک می‌توان داشته باشد، ارزش آن متغیر است.

گذرهای مجاور ملک و راه‌های دسترسی (چند بر بودن ملک).

عرض گذر ورودی اصلی ملک

مناسب بودن جانمایی، موقعیت ملک نسبت به معابر و جهات اربعه.

امکان تغییر کاربری ملک توسط مراجع ذیصلاح.

وضعیت جانمایی عرصه نسبت به محدوده شهر

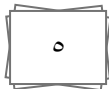
احراز مالکیت

نوع مالکیت

مطابقت مشخصات ثبتی ملک ابعاد و مساحت با مشخصات محل معرفی شده

بررسی در مسیر بودن یا نبودن طرح‌های عمرانی در سنوات آتی (میزان عقب‌نشینی و اصلاحی احتمالی)

ب) اعیانی ملک:



عامل اساسی دیگر تعیین قیمت ملک، ارزش اعیانی (بنای) ملک است که خود شامل عوامل ذیل است:

هزینه‌های شهرداری: شامل هزینه صدور پروانه، هزینه عوارض پذیره در املاک تجاری، هزینه عوارض مازاد تراکم، هزینه عوارض پیش‌آمدگی بنا (بالکن)، هزینه عوارض حذف پارکینگ (در صورت عدم تأمین مقدار لازم)، هزینه عوارض کمیسیون‌های مختلف، هزینه عوارض آتش‌نشانی و فضای سبز و غیره

هزینه‌های احداث بنا: شامل هزینه‌های طراحی و تهیه نقشه‌های اجرائی، هزینه نظارت، هزینه مدیریت اجرا، هزینه تهیه مصالح و تجهیزات لازم، هزینه تأمین ماشین‌آلات، هزینه ژئوتکنیک (زمین‌شناسی) جهت تعیین مشخصات زمین محل احداث بنا در پروژه‌های خاص، هزینه دستمزد، هزینه‌های حق الثبت صدور سند تفکیکی و سایر هزینه‌های متفرقه.

کیفیت بنای احداث: شامل نوع و کیفیت سازه و معماری بکار رفته، مشخصات معمار سازنده، برند بودن ساختمان در مجتمع‌های بزرگ مسکونی، اداری، تجاری و ...

ارزیابی و قیمت گذاری ملک

ارزیابی املاک

درخواست کارشناسی ملک

درخواست کارشناسی ملک و قیمت گذاری ملک به شرح فوق، ممکن است به منظور خرید، فروش و یا ترهین نزد بانک و یا هر مجموعه اقتصادی ذینفعی به عنوان وثیقه موردنیاز باشد شامل چند بخش مشخص است، ارزش ملک را می توان حاصل جمع ارزش عرصه، اعیان، امتیازات و کاربری ها و سایر عوامل تأثیرگذار دانست.

در تعیین قیمت، شناخت و تفکیک عوامل و پارامترهای تعیین کننده، مرغوبیت و قیمت ملک لازم است دقت کافی به عمل آید، چراکه به تعبیر کارشناسی، فرآیند گردآوری و تفکیک اطلاعات و داده های کمی و لحاظ عوامل دخیل در موضوع کارشناسی دارای اهمیت بسیاری است.

املاک با سایر کاربری‌های شهری:

تجاری

اراضی خارج از محدوده شهرها (اراضی زراعی)

ملک ویلایی

ساختمان متشکل از مجموعه آپارتمانی

واحد آپارتمانی

ارزیابی املاک و قیمت گذاری ملک فارغ از گستره و پراکندگی جانمایی املاک در سراسر کشور را می توان در چند گروه مشخص تقسیم بندی نمود که نحوه ارزیابی و قیمت گذاری آن ها از الگوی مشخص ذیل الذکر تابعیت می کند.

علاوه بر مجموعه های فوق الذکر، امروزه بانک ها، مؤسسات مالی و اعتباری، شرکت های بیمه، شرکت ها و مجموعه های اقتصادی که به صورت گسترده و سراسری فعالیت دارند، به منظور تعیین قیمت و ارزش گذاری وثایق خود از خدمات ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری بهره مند می شوند.

موضوع ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری به‌روز املاک طی دهه‌های گذشته از موضوعات موردتوجه کلیه بخش‌های اقتصادی بوده است، امروزه کمتر مجموعه اقتصادی را سراغ داریم که با این مهم بیگانه باشد و یا مخاطب استفاده از خدمات کارشناسان در زمینه ارزیابی املاک نباشد. بحث را از اینجا می‌توان شروع کرد که هر مجموعه اقتصادی برای شروع فعالیت نیازمند دفتر کار و یا جایگاه فعالیت است.

دفتر کار شرکت و یا هر مجموعه اقتصادی چه ملکی و چه استیجاری باشد، جهت درج در اسناد و دفاتر نیازمند قیمت‌گذاری و یا تعیین میزان اجاره است. هرچند این موضوع بسیار ساده و

مبتدی بیان شد ولی از همین گام نخست تا بیشترین دارایی‌های یک مجموعه اقتصادی نیازمند مستندسازی و تقویم دارایی و یا هزینه‌ها در دفاتر رسمی هستند.

در بیشتر مواقع خصوصاً به استناد قانون کارشناسان رسمی دادگستری در وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر دستگاه‌های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر صریح نام است.

دستگاه‌های یادشده باید از وجود کارشناسان رسمی استفاده نمایند. ارزیابی و قیمت‌گذاری املاک با توجه به وسعت، گستره و پراکندگی املاک در سراسر کشور دارای ابعاد وسیعی است که لازم است به فراخور موضوع هرکدام با توجه به مشخصات و مختصات مربوطه موردتوجه و اظهارنظر قرار گیرد.

ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک

ارزیابی املاک

قیمت‌گذاری ملک و تسریع ارزیابی املاک

در روند قیمت گذاری ملک با در نظر گرفتن عوامل فوق جهت تسهیل و تسریع در ارزیابی املاک و تعیین هزینه احداث بنا، ساختمان‌ها را از جهت نوع سازه (نوع اسکلت و سیستم سقف) و مشخصات نما و نوع نازک کاری متعارف و معمول در نظر می‌گیریم و برای هر گروه، هزینه هر مترمربع احداث بنا را برآورد و اعلام می‌نمایند.

هزینه سایر الحاقیات از قبیل امتیازات و انشعابات آب و برق و گاز و تلفن، آسانسور، وجود تأسیسات سرمایش مانند چیلر و فن کویل، وجود ژنراتور تأمین برق اضطراری، امکانات رفاهی و ورزشی مانند استخر و سونا و جکوزی، استفاده از مصالح لوکس خارج از حد عرف و معمول مانند

شیرآلات و لوازم برقی و تجهیزات آشپزخانه خاص، کارهای چوبی، دکوراسیون و نماسازی‌های خاص، سیستم‌های امنیتی و غیره را به آن اضافه می‌نمایند.

در خصوص برآورد قیمت پارکینگ و انباری‌ها و همچنین مرغوبیت مکانی آن‌ها و نیز امتیاز افزایشی یا ضریب کاهش‌ی در مورد ارتفاع موجود واحدها نسبت به ارتفاع عرف و استاندارد، شرایط نورگیری، چشم‌انداز و معماری داخلی ملک و در مجتمع‌های مسکونی وجود حقوق ارتفاعی مانند نورگیر و حیاط مشاعی و غیره، واقع شدن بنا در زیرزمین با توجه به شرایط نورگیری و آلودگی هوا و آلودگی صوتی ناشی از موتورخانه و سایر موارد، می‌بایست در نظر گرفته شود.

پس از برآورد قیمت ارزش بنا، باید مبلغ ریالی مذکور را نسبت به سن بنا تعدیل نمود و اعمال مورد مذکور معمولاً بر اساس وضعیت ظاهری ملک و تجربه و قضاوت مهندسی ارزیابی املاک صورت می‌پذیرد.

تقسیم‌بندی املاک از نظر کاربری‌های شهری

با توجه به اینکه عمده تقاضای ارزیابی املاک در محدوده‌های شهری و روستایی واقع می‌گردند، لذا موضوع ارزیابی اراضی و املاک کشاورزی را در مقاله‌ای مجزا مورد بحث قرار می‌دهیم و در این متن به تشریح وضعیت املاک با کاربری‌های شهری می‌پردازیم.

نحوه ارزیابی املاک در انواع کاربری‌های شهری

تعیین‌کننده عناوین و سرفصل‌های کاربری در شهرها و روستا، طرح‌های جامع شهری و طرح‌های هادی شهری و طرح تفصیلی است، مطابق این طرح‌ها، اراضی موجود در سطح شهرها می‌تواند یکی از کاربری‌های ذیل باشند، که به صورت مختصر هر کدام را توضیح می‌دهیم:

اراضی و املاک با کاربری مسکونی :

اراضی شهری با کاربری مسکونی دارای تراکم‌های مختلفی از کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد هستند و برای استفاده سکونت مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند.
به‌طور کلی کاربری‌های مسکونی به شرح ذیل هستند:

کاشانه های مسکونی: واحدهای مسکونی که در ساختمان‌هایی شامل تعدادی واحد مسکونی هستند که دارای ورودی، راه‌پله، آسانسور، و گاهاً پارکینگ و حیاط مشترک هستند واحدهای آپارتمانی می‌گوییم.

ساختمان‌های ویلایی: ساختمان‌هایی که به صورت یک یا چندطبقه بنا شده‌اند و از نظر ورودی حیاط، تأسیسات و تجهیزات ساختمانی مستقل از هم هستند ساختمان ویلایی می‌گوییم.

زمین با کاربری مسکونی: زمینی که در محدوده قانونی شهر و یا روستا واقع شده است و هنوز در آن ساخت و سازی صورت نگرفته، اما به موجب طرح‌های شهری امکان کسب مجوز ساخت واحد مسکونی از جانب شهرداری امکان‌پذیر است را زمین با کاربری مسکونی می‌گوییم.

نحوه قیمت‌گذاری و ارزیابی املاک در کاربری مسکونی با توجه به توضیحات بالا در بخش انتهایی این متن آورده شده است.

اراضی و املاک با کاربری تجاری: اراضی و املاک با کاربری تجاری شامل انواع مغازه‌ها، غذاخوری‌ها و رستوران‌ها، فروشگاه‌های عمده‌فروشی و خرده‌فروشی، دفاتر ارائه‌دهنده خدمات مانند آژانس‌های مسافرتی و توریستی و نظایر آن را شامل می‌گردد. مبنای محاسبه کاربری تجاری داشتن سابقه تثبیت‌شده و یا مجوز و پایان کار تجاری است.

به‌طور متوسط در هنگام ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری زمین، زمین با کاربری تجاری حدود سه برابر زمین مسکونی قیمت‌گذاری می‌گردد.

اراضی شهری با کاربری کشاورزی: زمین‌های با این کاربری نیز بر دو نوع‌اند: زمین زراعی و باغ.

اراضی شهری با کاربری زراعی:

در شهرهایی که قبلاً روستا بوده‌اند و بعداً بزرگ شده‌اند، در مواردی اراضی‌ای که در آنها محصولات زودبازده نظیر گندم، جو و صیفی‌جات کشت می‌شوند در محدوده شهر قرار می‌گیرند، این‌گونه اراضی شهر با کاربری کشاورزی- زراعی هستند.

اراضی شهری با کاربری باغ:

در شهرهای با قدمت زیاد و گاهاً شهرهایی که در توسعه جدید افزایش سطح پیداد کرده‌اند، اراضی که دارای درختان میوه باشند را اصطلاحاً باغ می‌گویند، یا به تعریفی دیگر اراضی دارای درخت را زمین مشجر یا باغ می‌گویند.

کاربری اداری - دولتی :

بخش عمده فعالیت‌هایی که در شهر مستقر است، فعالیت‌های دولتی و بخش خصوصی با عنوان کاربری اداری است، این کاربری می‌تواند در دو بخش دولتی و خصوصی تقسیم‌بندی کرد. بخش دولتی شامل مؤسسات، ارتش، مقرهای استقرار نیروهای نظامی، انتظامی و امنیتی، وزارتخانه‌ها،

نهاده‌ها، شهرداری‌ها و بخش اداری خصوصی شامل کلیه فعالیت‌هایی که با این عنوان و با مالکیت غیردولتی هستند.

کاربری صنعتی:

کاربری صنعتی شامل هر نوع زمین یا ساختمانی که دارای مجوز فعالیت صنعتی باشد، این فعالیت می‌تواند شامل تولید صنعتی، انبار صنعتی و یا بخش توزیع در بخش صنعت باشد، کارگاه‌ها، ارزیابی کارخانجات، تعمیرگاه‌ها در این زمره قرار می‌گیرند. این نوع از املاک اکثراً در شهرک‌های صنعتی و یا مناطق خارج شهرها قرار دارند. حتی اگر بر اثر گسترش شهر، چنین عمده کاربری‌های صنعتی در شهرک‌های صنعتی متمرکز هستند.

کاربری خدماتی :

کاربری خدماتی در شهرها به دو صورت کاربری خدمات عمومی و کاربری خدمات شهری عنوان می‌گردد. کاربری‌های خدماتی بخش‌های هستند که به‌مانند کاربری‌های تجار از آن‌ها انتفاعی و درآمدی حاصل می‌گردد. تفاوت عمده این نوع کاربری فعالیت عام‌المنفعه بودن آن‌هاست. برای استفاده و بهره‌برداری از کاربری‌های خدماتی شهرداری‌ها از مردم هزینه دریافت نمی‌کنند این نوع کاربری‌های عبارت‌اند از کشتارگاه، گرمابه‌های عمومی، مراکز زباله، آتش‌نشانی، دفاتر پستی، کلانتری و اماکن انتظامی، نواحی شهرداری‌ها، سرای محله و ...

کاربری ورزشی :

کاربری ورزشی شامل امکان مورد استفاده ورزشی است، این امکان می‌تواند خصوصی و یا دولتی باشند، استادیوم‌های ورزشی ، زمین‌های بازی ، باشگاه‌های ورزشی از این جمله هستند.

کاربری پارکینگ :

کاربری پارکینگ در شهرها شامل پارکینگ‌های طبقاتی و پارکینگ‌های روباز در سطح شهر می‌باشد.

کاربری حمل‌ونقل :

کاربری حمل‌ونقل شامل ترمینال‌های مسافری، پایانه‌های مترو، پایانه‌ها مسافری، فرودگاه‌ها، راه‌آهن و ایستگاه‌های تاکسی و اتوبوس‌رانی می‌باشد.

کاربری آموزشی :

کاربری آموزشی می‌تواند به دو صورت دولتی غیردولتی باشد و شامل مهدهای کودک، کودکستان‌ها، دبستان‌ها، دبیرستان‌ها و دانشگاه‌ها می‌باشد.

کاربری فضای سبز :

کاربری فضای در سطح شهرها، به صورت پارک‌های شهری، پارک کودک، فضای سبز، رفوژ سبز خیابان‌ها، میدان‌ها و کمربند سبز شهری می‌باشد.

کاربری فرهنگی - مذهبی :

کاربری فرهنگی-مذهبی در شهرها شامل کتابخانه، سالن‌های سینما، سالن‌های تئاتر ، مسجد و تکایا، حسینیه‌ها، کلیسا و گورستان است.

کاربری بهداشتی - درمانی :

کاربری بهداشتی-درمانی در شهرها به صورت بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، کلینیک و ساختمان‌های پزشکی است.

کاربری تجهیزات شهری :

شبکه‌های آبرسانی و سیستم‌های دفع فاضلاب، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، پستهای برق، گاز ، تلفن و سایر تاسیسات زیربنایی شهری را شامل می شود.

کاربری انبار:

شامل انبارهای عمومی و خصوصی، سردخانه ، بار انداز را شامل می شود.

کاربری ذخیره شهری:

اراضی که فاقد هرگونه کاربری هستند بعنوان ذخیره های شهری در نظر گرفته می شوند که هنوز طبق برنامه طرح جامع و طرح تفصیلی فاقد کاربری هستند و برای توسعه آتی شهر در نظر گرفته می شوند.

نکات مهم در ارزیابی املاک

یکی از اساسی ترین ارکان ارزش گذاری یک ملک، زمین یا اصطلاحاً عرصه ملک است، ابعاد و مساحت قطعه زمین بسیار تعیین کننده در ارزش ملک می باشد، ارزشگذاری براساس قطعات

مبنائی که نصاب تفکیک هر منطقه است، باتوجه به متغیر بودن این موضوع، لازم است در اراضی بزرگ مقیاس این مهم رعایت گردد، موقعیت عرصه نسبت به خیابان و یا اصطلاحاً بر بودن خصوصاً در کاربری‌های تجاری و اداری بسیار حائز اهمیت است.

در شرایط مساوی در شهرها، واحدهای ساخته شده در املاک جنوبی به صورت متوسط بین ۵٪ تا ۷٪ گرانت‌ر از واحدهای شمالی ارزیابی می‌گردند.

از نظر توجه به میزان قدرالسهم اعیانی از عرصه، در شرایط مشابه ساختمان‌های با تعداد طبقات ۲ و ۳، در زمان ارزیابی به میزان ۵٪ تا ۱۰٪ بیشتر ارزش‌گذاری می‌شوند، این در حالی است که به صورت استثناء، در برجها و ساختمان‌های بلندمرتبه، باتوجه به اینکه امکانات رفاهی بیشتری وجود دارد، قیمت واحدهای آپارتمانی در این ساختمانها نسبت به واحدهای آپارتمانی معمولی،

حدوداً ۱۵٪ تا ۲۰٪ بیشتر ارزشگذاری می گردند. (رعایت و برقراری تعادل به این گونه عوامل بستگی به تجربه، تخصص و تبحر کارشناس ارزیاب دارد)

بمنظور در نظر گرفتن استهلاک در ارزیابی ساختمان های با قدمت بالا، به صورت رویه رایج، ساختمان های تا سه سال ساخت، معادل نوساز ارزیابی می گردند، بالاتر از سه سال قدمت ساخت، بازای هر سال ۱٫۵٪ کاهش ارزش، نسبت به ساختمان معادل نوساز کمتر ارزیابی می گردند.

در واحدهای آپارتمانی، مساحت قیده شده در سند مالکیت بعنوان پارکینگ بین ۵۰٪ تا ۶۵ درصد ارزش هر مترمربع آپارتمان برآورد و ارزشگذاری می گردد. همچنین مساحت قید شده در سند مالکیت بعنوان انباری به صورت متوسط بین ۳۵٪ تا ۵۰٪ ارزش هر مترمربع آپارتمان ارزیابی می گردد.

در واحدهای آپارتمانی دارای تراس و بالکن، ارزش هر مترمربع تراس مسقف معادل ۲۵ تا ۳۵ درصد ارزش هر مترمربع آپارتمان برآورد و ارزیابی می‌گردد، و ارزش هر مترمربع بالکنهای سه طرف باز برابر ۵۰٪ و بالکنهای دوطرف باز ۷۰٪ هر مترمربع آپارتمان ارزیابی و قیمت‌گذاری می‌گردند.

در حالت مشابه واحدهای آپارتمانی که در ساختمانی دارای حیاط هستند، به صورت متوسط ۵ تا ۱۰ درصد نسبت به ساختمان‌های فاقد حیاط، بیشتر ارزیابی و قیمت‌گذاری می‌شوند.

ارزیابی املاک مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی یا در کل موضوع قیمت‌گذاری املاک در دهه‌های گذشته از موضوعات مورد بحث و توجه کلیه بخش‌های اقتصادی بوده در حال حاضر کمتر مجموعه اقتصادی را سراغ داریم که با این موضوع بیگانه باشد و یا اینکه متقاضی استفاده از خدمات کارشناسان رسمی دادگستری در زمینه ارزیابی املاک نباشد موضوع ارزیابی املاک یا

قیمت‌گذاری ملک با توجه به گستردگی آن دارای ابعاد مختلف و وسیعی می‌باشد که باید به فراخور موضوع و با توجه به مشخصات و ویژگی‌های آن موردبررسی و اظهارنظر قرار بگیرد.

روش و الگوی ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک در کشور ما بر اساس قوانین و فرمول خاصی نمی‌باشد معمولاً شرایط و عوامل محیطی و اقتصادی کشور علاوه بر شرایط ملک در قیمت‌گذاری و کارشناسی تأثیرگذاری بیشتری دارند شاید یکی از دلایل تنوع روش در ارزیابی املاک یا قیمت‌گذاری ملک در کشور، در اختیار داشتن سهم ۷۰ درصدی بخش خصوصی از بازار ملک باشد در نحوه تعیین قیمت و قیمت‌گذاری املاک مسکونی، اداری و تجاری از معیارهای مختلفی استفاده می‌شود و میزان رشد قیمت‌ها هم با توجه به تغییر معیارها در ارزیابی املاک متفاوت است.

از موارد و پارامترهای تأثیرگذار در نحوه ارزیابی، قیمت‌گذاری یا کارشناسی املاک، قیمت روز بازار در املاک، کاربری فعلی ملک (مسکونی، تجاری، اداری)، مساحت ذکرشده در سند ملک، هندسه و ابعاد، عرض گذر، معابر قابل دسترسی برای ملک، میزان نورگیری ملک بیشتر در املاک مسکونی و جهت دریافت نور، طبقه استقرار ملک، قدرالسهم از عرصه یا زمین ملک قابل ارزیابی و امکانات و تجهیزات ساختمان می‌باشد.

از عوامل مهم دیگر در ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک، موقعیت محلی و دسترسی ملک، کیفیت مصالح استفاده‌شده، عمر بنا، تعداد واحدها و طبقات در یک ساختمان یا مجتمع مسکونی و تجاری، کیفیت مشاعات، شرایط بازار املاک، نحوه پرداخت ثمن و معاملات صورت گرفته قطعی

املاک در منطقه موردنظر و تاریخ کارشناسی می‌باشد که تمامی این موارد با جزئیات توسط کارشناس رسمی دادگستری بررسی و اعلام می‌شود.

درباره نحوه کارشناسی یا قیمت‌گذاری املاک مسکونی یا تجاری، تعیین میزان قدرالسهم هر واحد از عرصه و اعیان و اعلام ارزش هر قسمت با در نظر گرفتن قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط به آن با توجه به ارزش روز املاک در بازار و منطقه به‌منظور انجام قراردادهای مشارکت در ساخت و غیره، نیازی به مراجعه به محاکم قضایی نیست تمامی موارد توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی و قیمت‌گذاری می‌شود.

۵ دلیل ارزیابی املاک شرکت‌های دولتی و خصوصی چیست؟

- ارزیابی و قیمت‌گذاری جهت افزایش سرمایه

- ارزیابی و قیمت‌گذاری جهت تعیین ارزش دفتری
 - ارزیابی و قیمت‌گذاری جهت محاسبه هزینه استهلاک
 - سندیت رسمی جهت انجام امور مالی
 - ارزیابی جهت انجام امور مالیاتی و حسابداری
- مهم‌ترین عوامل قابل‌تأمل در ارزیابی املاک چیست؟

یکی از موارد خیلی مهم در مبحث ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک و از فاکتورهای مهم در تعیین قیمت و کارشناسی املاک نوع سند می‌باشد در واقع اولین آیتمی که باید در این زمینه به آن توجه کرد این است که آیا ملک قابل ارزیابی جزء املاک سنددار می‌باشد یا قولنامه‌ای. به

دلیل اینکه قیمت املاک قولنامه‌ای به مراتب کمتر از املاک سنددار می‌باشد ولی در میان املاک سنددار هم نوع سند در قیمت‌گذاری املاک و تعیین قیمت ملک تأثیرگذار است به همین دلیل کارشناسان رسمی دادگستری باید نسبت به نوع سند دقت لازم را داشته باشند و بر اساس آن ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک موردنظر را انجام دهند.

۱۲ مورد از انواع سند:

- سند تک‌برگ
- سند منگوله‌دار
- سند ملکی شش‌دانگ

- سند قولنامه‌ای
- سند شورایی
- سند ملکی بن چاق
- سند ملکی مشاع
- سند اوقافی
- سند ملکی عرصه و اعیان
- سند ملکی وکالتی

- سند ملکی تفکیکی

- سند ملکی رهنی

سند تک‌برگ چیست؟

از انواع سند معتبرترین آن سند تک‌برگ می‌باشد در حقیقت سند تک‌برگ سندی است که به‌صورت کامپیوتری در سیستم یکپارچه ثبت اسناد کشور ثبت شده و قابل پیگیری است آخرین و بروزترین سند در کشور می‌باشد اسناد قدیمی املاک معمولاً به‌صورت دفترچه‌ای بودند که از چند برگ تشکیل شده بودند که در حال حاضر بیشتر آن‌ها بروز و به سند تک‌برگ تبدیل شده‌اند مزیت این سند در درجه اول اصالت و خوانا و شفاف بودن آن است و به دلیل تک‌برگ بودن نگهداری آن آسان‌تر می‌باشد در این نوع سند در صورت مفقودی اطلاعات در سازمان ثبت اسناد

کشور موجود می‌باشد و قابلیت درخواست و دریافت مجدد وجود دارد البته با طی شرایط و مراحل خاص ...

سند منگوله‌دار چیست؟

سند منگوله‌دار همان‌طور که از نام جالبش مشخص است، سندی است که یک منگوله دارد در واقع سندهای منگوله‌دار همان سندهای دفترچه‌ای می‌باشند که با یک نخ و یک تکه سرب پلمپ شده‌اند و این پلمپ سربی توسط اداره‌ی ثبت اسناد بر روی سند ایجاد شده که بدین وسیله صحت آن را تأیید می‌کنند و قابل اطمینان بودن این سند را نشان می‌دهند. در این نوع سندها مالکیت قطعی می‌باشد و هیچ‌گونه شک و شبهه‌ای در مسائل حقوقی آن وجود ندارد.

سند ملکی شش‌دانگ چیست؟

به سندی املاک مسکونی یا تجاری که به صورت کامل یعنی شش دانگ به یک فرد تعلق داشته باشد می گویند کلمه شش دانگ اصطلاحی است که برای انواع سند تک برگ یا دفترچه ای و منگوله دار استفاده می شود و به مفهوم این است که مالک کل ملک را در اختیار دارد. کلمه شش دانگ در ملک به مفهوم شش جهت شمال، جنوب، شرق، غرب، بالا و پایین می باشد و اصطلاح بالا و پایین اشاره به فضاهای بالا و زیرزمین دارد و نشان از مالکیت تام صاحب سند به ملک مربوطه دارد.

سند قولنامه ای چیست؟

سند قولنامه ای در واقع نوشته ای است با توافق طرفین بر سر یک ملک مسکونی یا تجاری که توسط یک مشاور املاک در حضور خریدار و فروشنده نوشته می شود و طرفین معامله و شاهدان

آن را امضا می‌کنند قولنامه در محاکم حقوقی دارای اعتبار است مگر اینکه سند معتبرتری برای آن ملک وجود داشته باشد مانند سند تک‌برگ. معاملات در سندهای قولنامه‌ای باید محتاطانه انجام شود و حتماً کد رهگیری دریافت شود.

سند شورایی چیست؟

سند شورایی همان سند قولنامه‌ای است اما به دلیل امضای شورای محل در سند و نظارت آن‌ها اعتبار بالاتری پیدا می‌کند یعنی بعد از توافق و بستن قرارداد در مشاور املاک به تأیید و مهر و امضای شورای محلی که ملک در آن واقع شده می‌رسد و در صورت بروز مشکل در محاکم قضایی اعتبار بالایی دارد.

سند ملکی بن چاق چیست؟

در قدیم که سیستم ثبت اسناد همانند حال به صورت یکپارچه و الکترونیک نبود مردم برای خرید و فروش ملک قراردادی بین خودشان می نوشتند و برای تأیید و اعتبار قرارداد آن را به امضای علما و افراد سرشناسی که در بین مردم اعتبار داشتند می رساندند البته امروزه دیگر رواجی ندارد اما همچنان در محاکم حقوقی پس از تأیید صحت دارای اعتبار است.

سند ملکی مشاع چیست؟

در صورتی که یک ملک مسکونی یا تجاری چند شریک داشته باشد این سند مفهوم پیدا می کند در واقع ملک مشاع ملکی است که همه مالکان در آن باهم شریک هستند و از باب شراکت فرایند خرید و فروش و مسائل حقوقی مانند ارزیابی املاک یا قیمت گذاری ملک کمی با پیچیدگی همراه است.

سند اوقافی چیست؟

اسناد اوقافی اسنادی است که در گذشته، حال یا آینده زمین یا ساختمان ملک وقف امور خیریه شده و به نام اداره اوقاف ثبت شده و اداره اوقاف متصدی اسناد املاک اوقافی می باشد در واقع مالک واقعی اداره اوقاف می باشد.

سند ملکی عرصه و اعیان چیست؟

نام سند عرصه و اعیان معمولاً برای متقاضیان خرید ملک در تهران یا شهرهای بزرگ آشناست به دلیل اینکه در این شهرها اکثر املاک مسکونی از نوع آپارتمان می باشد که عرصه و اعیان دارد یعنی ملک مسکونی در زمینی به مترژ معین ساخته شده و سند عرصه مربوط به زمینی است

که ملک مسکونی یا تجاری به صورت آپارتمان در آن ساخته شده و سند اعیان مربوط به واحدهایی است که روی آن زمین ساخته شده است.

سند ملکی وکالتی چیست؟

سند وکالتی سندی می باشد که به نام اشخاصی غیر از مالک ملک مسکونی یا تجاری و ... به عنوان وکیل فروشنده‌ی اصلی تنظیم می شود گاهی به دلایلی مثل فوت، بیماری و ... یک یا چند نفر از سوی یک نفر می توانند وکالت داشته باشند که حتماً باید وکالت آن‌ها به صورت رسمی و محضری ثبت شده باشد تا از اعتبار قانونی برخوردار باشد.

سند ملکی تفکیکی چیست؟

سند املاک مسکونی یا تجاری تفکیکی با توجه به معنی آن به ملکی دلالت دارد که بین چند نفر تقسیم شده و قسمت‌های تقسیم شده ملک هر کدام در قالب یک سند از هم تفکیک شده و مسائل حقوقی مربوط به این اسناد هم مشخص و روشن است.

سند ملکی رهنی چیست؟

در مواردی که خریداران بخواهند در هنگام خرید املاک مسکونی از وام و تسهیلات بانکی استفاده کنند باید سند برای مدتی در رهن بانک قرار بگیرد که این مسئله در سند قید می‌شود و با این عنوان که این سند تا تاریخ معین در رهن بانک است و در صورتی که وام‌گیرنده یا همان خریدار ملک مسکونی نتواند در موعد مقرر وام خود را پرداخت کند بانک اجازه دارد طبق سندی که در رهن دارد ملک مسکونی را تصاحب کند.

برخی از مهم‌ترین عوامل در ارزیابی یا قیمت‌گذاری املاک مسکونی:

- مساحت یا متراژ ملک مسکونی
- وجود آسانسور و پارکینگ مخصوصاً در املاک مسکونی آپارتمانی
- محل قرارگیری ملک مسکونی از نظر رفت‌وآمد و شلوغی
- رعایت اصول ایمنی و مرغوبیت مصالح برای ساخت
- میزان روشنایی و نورگیری ملک مسکونی
- چند بر بودن ملک مسکونی

- جنس نمای ساختمان
 - امکانات رفاهی ملک
 - سال ساخت و عمر خانه
 - تعداد واحدهای موجود در املاک مسکونی آپارتمانی
- ۴ عامل تأثیر منطقه و محله در ارزیابی و قیمت گذاری املاک مسکونی و تجاری:
- حسن شهرت منطقه‌ای که ملک مسکونی یا تجاری در آن ساخته شده است
 - محل قرار گرفتن ملک از نظر وجود گسل‌های زلزله

- مرغوبیت خاک زمینی که ملک روی آن بنا شده است
- موقعیت ملک نسبت به مسیرهای شهری و امکانات

کارشناسان رسمی دادگستری که کار ارزیابی املاک یا قیمت‌گذاری ملک مسکونی یا تجاری را انجام می‌دهند به حسن شهرت بعضی از منطقه‌های شهری که به اصطلاح بالا شهر یا پایین شهر می‌گویند واقف هستند و این آیتم را در ارزیابی املاک مسکونی و تجاری یا قیمت‌گذاری ملک مسکونی و تجاری در نظر می‌گیرند در شهری مثل تهران وجود گسل‌های زلزله در محدوده احداث بنا در ارزیابی و قیمت‌گذاری ملک مؤثر می‌باشد و از عوامل مهم دیگر در ارزیابی یا قیمت‌گذاری املاک استحکام خاک محل احداث ملک می‌باشد در واقع قیمت ملک در زمین‌هایی که به سست بودن خاک معروف هستند پایین‌تر است منظره و چشم‌انداز نیز از اهمیت بالایی

در ارزیابی برخوردار است اما به شرطی که کارشناس رسمی دادگستری در ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک همه موارد را در کنار هم لحاظ کند.

در ارزیابی املاک توسط کارشناسان رسمی، کیفیت و نوع مصالح بکار گرفته‌شده در ساخت املاک مسکونی و تجاری هم دارای اهمیت قابل توجهی است بر این اساس که ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری نوع سازه (بتنی یا فولادی و ...) هم متفاوت می‌باشد نوع مصالح، وارداتی بودن یا داخلی بودن آن هم که درجه کیفیت را نشان می‌دهد در ارزیابی املاک مؤثر است.

در مبحث معماری املاک مسکونی طرح دیوارها، کف، کابینت و شیرآلات و سرویس‌های بهداشتی، نورگیر بودن ساختمان، فرم زمین ملک مسکونی یعنی چند بر بودن و غناسی نداشتن در ارزیابی املاک مسکونی یا قیمت‌گذاری ملک مسکونی یا تجاری مورد اهمیت است.

در تقسیم‌بندی رشته‌های کارشناس رسمی دادگستری، ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته‌های: راه و ساختمان، نقشه‌برداری، امور ثبتی، امور معادن، رشته کشاورزی و منابع طبیعی انجام می‌شود.

با توجه به تقسیم‌بندی ذکر شده در رشته‌های کارشناسی لازم است به تشریح ملک و املاک مورد ارزیابی و قیمت‌گذاری بپردازیم اگر پایه ملک مورد نظر جهت ارزیابی را زمین در نظر بگیریم اراضی خارج از محدوده شهری که کاربری غیرشهری دارند را می‌توانیم در تقسیم‌بندی در گروه معادن یا کشاورزی و منابع طبیعی قرار دهیم د زمینه ارزیابی اراضی که مفهوم معدن دارند و از این زمین‌ها بهره‌برداری کانی و مواد می‌شود کارشناسان رسمی امور معادن اجازه ارزیابی و قیمت‌گذاری دارند. در مورد اراضی و زمین‌هایی که کاربری غیر زراعی و کشاورزی دارند و د

محدوده شهری یا روستایی باشند ارزیابی و قیمت گذاری توسط کارشناس رسمی در رشته راه و ساختمان، نقشه برداری و امور ثبتی انجام می شود؛ و همچنین ارزیابی اراضی کشاورزی و قیمت گذاری زمین های زراعی و باغات توسط کارشناس رسمی رشته کشاورزی و منابع طبیعی صورت می گیرد.

کارشناسان مجموعه ایران کارشناس با در اختیار داشتن کارشناسان رسمی دادگستری متبحر در رشته های ذکر شده باهدف ارزیابی و قیمت گذاری املاک مسکونی و تجاری و ارزیابی و قیمت گذاری دارائی برای افراد حقیقی و حقوقی به منظور امور مهاجرت و سفارت برای دریافت اقامت، ویزای دانشجویی و ویزای کاری با مشاوره رایگان شمارا همراهی خواهند کرد

گزارش ارزیابی املاک که توسط کارشناس رسمی دادگستری تهیه می‌گردد طیف وسیع و پرشماری را شامل می‌گردد. قبل از ورود به این بحث لازم است شناخت کاملی نسبت به املاک پیدا کنیم و پس از آن به نحوه ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته مرتبط بپردازیم.

از نظر حقوقی استیلاء شخص بر مال خود را ملک می‌گویند، به عبارتی هر شخصی به اعتبار مالکیت بر اموال خود، حق هرگونه دخل و تصرف در آن را دارد. در معنی عرفی ملک به معنی املاک غیرمنقول و زمین مورد استعمال قرار می‌گیرد؛ و در این نوشته هم منظور از ملک و املاک

را همین معنی در نظر می‌گیریم. املاک غیرمنقول با عنوان زمین و مستحقات آن یا به عبارتی عرصه و اعیان ملک آن چیزی است که در معنایی اصطلاحی امروز مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ بنابراین موضوع بحث ارزیابی و قیمت‌گذاری زمین و بنای احداثی در آن است.

در تقسیم‌بندی رشته‌های کارشناس رسمی دادگستری، ارزیابی املاک توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته‌های، راه و ساختمان نقشه‌برداری، امور ثبتی، امور معادن و رشته کشاورزی و منابع طبیعی صورت می‌پذیرد.

با توجه به تقسیم‌بندی در رشته‌های کارشناسی لازم است به تشریح ملک و املاک مورد ارزیابی بپردازیم، اگر پایه املاک را زمین در نظر بگیریم، اراضی خارج از محدوده شهرها که کاربری غیرشهری دارند را می‌توان در گروه معادن و یا گروه کشاورزی و منابع طبیعی و همچنین اراضی فاقد کاربری تقسیم‌بندی کرد. در زمینه ارزیابی اراضی که مفهوم معدن به آن‌ها اطلاق می‌گردد و از آن اراضی مواد و یا کانی‌هایی استحصال می‌گردد، ارزیابی در حوزه کارشناس رسمی دادگستری رشته امور معادن است. در مورد اراضی که کاربری غیر زراعی داشته و در آن‌ها انواع کاربری‌های شهری و یا روستایی احداث شده باشند، حوزه ارزیابی این املاک مربوط به سه رشته امور ثبتی، راه و ساختمان و نقشه‌برداری است. همچنین اراضی زراعی و یا فاقد کاربری و ارزیابی

ساختمان‌ها و تأسیسات روستایی متعارف در حوزه صلاحیت کارشناس رسمی دادگستری رشته کشاورزی و منابع طبیعی است.

تهیه‌کننده گزارش هرکدام از کارشناسان رشته‌های فوق و یا مورد ارزیابی در هر یک از گروه‌های تقسیم‌بندی شده فوق قرار گرفته باشد، گزارش ارزیابی املاک دارای چارچوب و ساختاری است که لازم است توسط تهیه‌کننده مورد توجه و دقت نظر قرار گیرد.

هر کارشناس رسمی دادگستری به‌منظور تهیه گزارش ارزیابی و یا نظریه کارشناسی بایستی از مخاطب نظریه کارشناسی که ذینفع بودن آن مطابق اسناد محرر شده باشد تقاضا و درخواست داشته باشند و خطاب گزارش بایستی با عنوان درخواست‌کننده (ذینفع یا مالک) باشد. بخش مهمی که لازم مدنظر قرار گیرد اشاره به نشانی و مشخصات ملک و شماره و تاریخ درخواست از

کارشناس است، توصیه می‌شود در این بخش کروکی نشانی محل ملک از نقشه گوگل دریافت و در متن گزارش الصاق گردد. پس از تعیین نشانی ملک لازم است مشخصات ثبتی ملک به دقت و مطابق آنچه در سند مالکیت درج شده است در گزارش آورده شود، همچنین حدودات ملک با تفصیلی که در متن سند آورده شده در گزارش درج گردد، در صورتی که سند مالکیت نقل و انتقالی داشته است، آخرین نقل و انتقال با جزئیات شامل شماره ثبت، تاریخ و شماره دفترخانه و شهر، در گزارش درج گردد تا مشخص شود که متقاضی و یا آخرین مالک به چه نحوی به موضوع ملک ارتباط برقرار کرده است. البته امروزه با افزایش میزان سندهای تک‌برگ نسبت به سندهای دفترچه‌ای مشخصات دقیق‌تری از ملک در سند مالکیت درج می‌گردد، موقعیت دقیق ملک را از طریق شناسه جام مندرج در ذیل سندهای مالکیت تک‌برگ به سهولت می‌توان استعلام گرفت.

همچنین در صورتی که خرید و فروش ملک طی مبیعه‌نامه‌های عادی و یا از طریق کد رهگیری سامانه املاک بوده و یا خریدار وکالت‌نامه بلاعزل از فروشنده دارد و به هر دلیلی تا زمان تهیه گزارش نقل و انتقال مالکیت به صورت ثبتی صورت نگرفته است، درج سلسله‌مراتب خریداری به تفصیل با ذکر تاریخ و شماره و مشخصات دقیق هر یک از اسناد عادی در گزارش ارزیابی لازم و ضروری است. در هر حال تعیین اصالت اسناد و مدارک و همچنین مالکیت ملک بر عهده کارشناس ارزیاب نیست.

علاوه بر مشخصات ثبتی و مالکیتی، در تهیه گزارش‌های ارزیابی املاک، لازم است مشخصات و شرح دقیقی از وضعیت ملک مورد بازدید در زمان تهیه گزارش تهیه و به صورت مصور و با عکس

در متن گزارش آورده شود. در این بخش به فراخور دستگاه، سازمان، نهاد و یا مرجع درخواست‌کننده گزارش، توضیحات تفصیلی می‌تواند دارای تنوع بیشتر و مفصل‌تری نیز باشد. در بخش پایانی گزارش که به‌عنوان خلاصه گزارش و نظریه ارزیابی قید می‌گردد، کارشناس به‌صورت خلاصه بررسی‌های خود و مبنای استنتاج و نتیجه‌گیری خود و همچنین بیان محدودیت‌ها نظریه کارشناسی و مبلغ ارزیابی را اعلام می‌دارد، عموماً این متن را می‌توان به‌عنوان متن پایانی گزارش ارزیابی درج نمود «بر اساس تحقیقات محلی و بررسی‌های انجام‌شده و بر اساس متوسط قیمت خرید و فروش صورت گرفته در شش‌ماه گذشته برای املاک با قدمت ساخت مشابه که در مجاورت این ملک و در این منطقه انجام‌شده است و همچنین با در نظر گرفتن موقعیت مکانی، کیفیت بنا و جمیع جهات مؤثر در موضوع ارزیابی، در صورت نداشتن

هیچ‌گونه منع شرعی و قانونی جهت معامله و عدم بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری، مالیات و ... ارزش نهایی شش‌دانگ عرصه و اعیان ملک مورد ارزیابی مبلغ
ریال معادل تومان تعیین و اعلام می‌گردد.»