



# نحوه ارزیابی ملک

# فهرست دوره

ضرورت ارزیابی

اقدامات لازم به جهت در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی

روش های ارزیابی

بررسی مدارک

انواع ملک از نظر مقررات ثبت

انواع ملک از نظر مالکیت

انواع کاربری زمین براساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر

نحوه ی ارزیابی و کارشناسی املاک

ارزیابی ساختمان های مسکونی

مثال کارشناسی انجام شده ارزیابی املاک مسکونی

بررسی ساختار ثبت در عصر حاضر

بررسی و شناخت وظایف ثبت

نگاهی به بوروکراسی اداری ثبت

آسیب شناسی آگهی های ثبتی

ثبت نوین و مکانیزه

معایب قوانین تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

معایب سیستم در قسمت دفتر املاک

معایب سیستم در قسمت دفترخانه اسناد رسمی

# تعريف

# ارزش

ارزش جایگاهی است که هر پدیده عینی یا ذهنی نزد هر شخص دارد. ارزش هر محصول ممکن است با تفاسیر مختلف نظیر قیمت ، کارکرد ، هزینه ، زیبایی و کیفیت بیان شود .

بازار آزاد

دارای قیود

عرف کارشناسان رسمی

مصوب

مالک

## بازار آزاد

چنانچه مورد خواسته شده بدون قید بوده و امکان عرضه به بازار آزاد داشته باشد ارزش بر اساس عرضه و تقاضا و قاعده چانه زنی در بازار آزاد تعیین میشود. مانند تعیین اجاره بهاء در ابتدای قرارداد و کارشناسان رسمی ملزم به تبعیت از آن هستند. به عبارت دیگر کارشناسان رسمی مجاز نیستند سلیقه ها و عقیده های خود را در تعیین ارزش بازار آزاد دخیل نمایند.

## ارزش دارای قیود

چنانچه مورد خواسته شده قیدهایی داشته باشد که امکان عرضه و تقاضا و مانور در بازار آزاد برای مالک وجود نداشته باشد و همچنین برای قیدها امکان ارزشگذاری مالی باشد و طبق قانون قیمت آن توسط کارشناسان رسمی تعیین گردد در اینصورت ارزش موارد فوق عبارت است از قیمت بازار آزاد منهای ارزش مالی قیدهای مربوطه مانند مبلغی به عنوان سرقفی ماده ۷ قانون ۱۳۷۶ (اجاره بهای ثابت)



## ارزش عرف کارشناسان رسمی

ارزش عرف کارشناسان رسمی چنانچه مورد خواسته شده قیدهایی داشته باشد که امکان عرضه و تقاضا و مانور برای مالک در بازار آزاد وجود نداشته باشد و همچنین ارزشگذاری مالی قیود برای کارشناس ممکن نباشد در اینصورت ارزش با استفاده از عرف کارشناسان رسمی تعیین میگردد .

مانند مبلغی به عنوان سرقفلی ماده ۸ قانون سال ۱۳۷۶ ( اجاره بهای متعارف)

## ارزش مصوب شهرکها

ارزش بازار مسکن ممکن است به صورت مصوب و اعلامی برای یک دوره ثابت باشد و تا زمان تعادل در عرضه و تقاضا قیمت‌ها همان قیمت مصوب خواهد بود مانند بعضی شهرکهای خاص

چنانچه مشتریان خاص به دلایل خاص به مالک مراجعه کنند مالک به صلاحدید و به اختیار خودش ارزش را تعیین و به مشتری اعلام مینماید. این قیمت تعیین شده از طرف مالک را ارزش مالک میگویند. به طور معمول ارزش مالک بیشتر از ارزش بازار آزاد و ارزش بازار آزاد بیشتر از ارزش مواردی که دارای قیود است (عرف کارشناسان رسمی) خواهد بود .

## ارزیابی

ارزیابی علمی است که در آن ارزش موضوعی بر اساس اطلاعات و یافته های مختلف نسبت به موقعیت و زمان تعیین میگردد ارزیاب باید فردی سلیم النفس، دقیق، نکته سنج و قاطع بوده و تابع اغراض شخصی دیگران قرار نگیرد .

### رعایت نکات ضروری برای ارزیابی

- خود را با قیمت ها و نوسانات بازار تطبیق داده و عوامل تاثیرگذار را شناسایی نماید.
- اطلاعات کافی و دقیق از ملک مورد بازدید ارایه نماید به نحوی که هیچگونه شبهه و تردید برای تصمیم گیری ایجاد نشود .
- گزارشات ارزیابی بایستی مبتنی بر واقعیت بوده به نحوی که تصمیم گیرندگان، از طریق گزارش اشراف کامل به ماهیت وقایع داشته باشند.

## تعریف

### زمین

به ملکی گفته میشود که مالک آن حق احداث اعیان و انجام هر نوع تغییرات مجاز مانند تقسیم به قطعات مختلف و غیره را در زمین داشته باشد .

### عرصه

به ملکی گفته میشود که لزوماً مالک زمین و اعیان یکی نباشند مانند املاک وقفی که مالک اعیان حتماً مالک عرصه نیست و در واقع عرصه به صورت استیجاری در اختیار مالک اعیان قرار می گیرد .

### اعیان

اعیان اصطلاحی است در مقررات ثبتی و در حقوق ثبت که بیشتر در مقابل عرصه به کار میرود. منظور از اعیان تمام آثار غیر منقولی است که توسط انسان در عرصه پدید آمده اعم از اینکه طبیعی باشد مانند درخت و مصنوعی باشد مانند ساختمان و اعم از اینکه در ارتفاع باشد مانند بنا یا در عمق باشد مانند چاه .

در برخی موارد حق ایجاد اعیان هم اطلاق میشود به این معنی که وقتی گفته میشود شخصی در زمینی حق اعیانی دارد چنین تلقی میکنند که حق ایجاد اعیان در آن زمین متعلق به آن شخص است .

مواردی که ضرورت انجام گزارش ارزیابی و کارشناسی دارد:

گزارش مربوط به منازعات قضایی

خرید فروش اجاره و شراکت

تملک شراکت و فروش کسب و کار

گزارش به مقامات مربوطه معاملات دولتی مقررات مالی دولت

تقسیم دارایی و ارثیه و گزارش مالی و سایر موارد

## اقدام های لازم در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی :

- اخذ و بررسی مدارک
- بازدید از محل و معاینه محلی
- یادداشت برداری از مشخصات ملک
- استماع اظهارات مالک و اشخاص ذینفع
- تحقیقات محلی
- تجزیه و تحلیل اطلاعات و عوامل موثر در انجام محاسبات و جمع بندی
- تهیه گزارش کارشناسی

برای ارزیابی و کارشناسی از روشهای سه گانه زیر بیشتر استفاده میشود:

مقایسه با قیمت بازار

رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد حاصل

هزینه ایجاد یا جایگزینی



## مقایسه با قیمت بازار:

روش معمول در ارزیابی قیمت عرصه املاک بیشتر براساس تحقیقات میدانی و أخذ اطلاعات بازار با توجه به قیمت املاک معامله شده استوار است که در این روش سعی بر یافتن املاک با حداکثر تشابه از نقطه نظر عوامل موثر در، قیمت با ملک مورد نظر جهت ارزیابی بوده که در نهایت میتواند منجر به تعیین قیمتی در حدود ارزش واقعی بشود. اما یافتن ملک معامله شده ای با بیشترین شباهت با ملک مورد نظر گاهی بسیار مشکل بوده و اطلاعات میدانی منجر به تعیین محدوده قیمت (حدبالا و حد پایین) میگردد و در نهایت کارشناس باید با توجه به تجربه و از روی دید کارشناسی خود در محدوده قیمت حاصل از تحقیقات میدانی عددی را به عنوان قیمت عادلانه ملک تعیین نماید .

## ❖ رابطه ارزش حاضر سرمایه و درآمد حاصل از آن :

در این روش باید برآوردی از آینده نمود ممکن است نرخ بازده سرمایه با ضریبی از گردش مالی یک دوره زمانی را به عنوان سرمایه حساب کرد

## ❖ هزینه ایجاد یا جایگزینی :

با محاسبه هزینه ایجاد دارایی مشابه یا هزینه جایگزین دارایی مشابه موجود در بازار میتوان قیمت را تعیین نمود(متره و برآورد)

## بررسی کلی زوایای حقوقی و اسنادی :

کارشناس قبل از شروع به ارزیابی باید اسناد و مدارک را کنترل نماید. مراحل کلی زیر جهت بررسی پیشنهاد میگردد:

اخذ اصل یا تصویر برابر اصل شده سند .

اخذ نامه تسلیم مدارک از متقاضی

اخذ مدارک اضافی در صورت وجود کنترل انطباق مندرجات مدارک با یکدیگر. کنترل انطباق اصل و تصویر مدارک

کنترل انطباق مدارک با ملک

کنترل توضیحات مدارک

توجه به مخدوش نبودن اصل مدارک

دقت در مندرجات خاص مدارک و نحوه نگارش آنها .

استعلام از مراجع صادر کننده در صورت لزوم

مراجعه به ادارات ذیربط و بررسی اصالت مدارک در صورت لزوم

تهیه عکس از ملک

تهیه عکس از ملک با مالک و حتی با کارشناس (در صورت لزوم).

انواع ملک از نظر  
مقررات ثبت

املاکی که در دفتر  
املاک ثبت شده  
باشد

املاک در جریان  
ثبت

مجهول المالک

## مجهول المالک:

ملکی که سابقه تقاضای ثبت نداشته باشد مجهول المالک گفته میشود .

فقدان سابقه ثبت ممکن است ناشی از این باشد که ملک هیچگونه سابقه ای ندارد و یا شخص اظهارنامه گرفته باشد و آن را تکمیل و به اداره ثبت تسلیم ننموده باشد که به هر دو نوع مجهول المالک گفته میشود .

اظهار نامه اولین برگ رسمی که در اداره ثبت برای تشکیل پرونده ثبتی لازم است .

ملکی که اظهار نامه نداشته باشد مجهول المالک است .

برای ملکی که مجهول المالک باشد در هیچ دفتر خانه ای سند رسمی تنظیم نخواهد شد.(ماده ۱۲ قانون ثبت)

## املاک در جریان ثبت:

امکان دارد در مورد ملکی تقاضای ثبت شود و اقدامات لازم برای ثبت آن در دفتر املاک به جریان افتد و اما تا مدت مدیدی سند رسمی برای آن صادر نشود. ولی از زمانی که اظهار نامه در مورد آن ملک پذیرفته میشود میتوان در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به آن معامله سند رسمی تنظیم نمود .

## املاکی که در دفتر املاک ثبت شده باشد :

این املاک دارای سند رسمی مالکیت هستند .

اما اگر بین آنچه که در دفتر املاک ثبت شده باشند با سند رسمی مالکیت، اختلاف باشد ملاک دفتر املاک است و اوراق ثبتی (سند رسمی مالکیت) در واقع رونوشت دفتر املاک هستند که در دست مردم میباشند. (ماده ۲۱ قانون ثبت بر این امر تصریح دارد )

## انواع ملک از نظر مالکیت:

املاک آزاد (قطعی،ملکی یا طلق)

املاک وقفی

املاک مصادره ای

املاک رهنی

## □ املاک آزاد (قطعی،ملکی یا طلق)

به املاکی اطلاق میشود که مالک آن شخصی حقیقی یا حقوقی باشد که اختیار ایجاد بنا و نقل و انتقال آن را از نظر عرصه و ابنیه بدون نیاز به جلب رضایت دیگری داشته باشد .

ملک طلق به ملکی گفته میشود که هیچگونه حق عینی علیه آن ملک به ضرر مالک و به نفع دیگری وجود نداشته باشد  
ملک (تام )

## □ املاک وقفی

املاکی که در اختیار موقوفه هایی مانند آستان قدس رضوی اوقاف یا متولی خاص و عام وقفی میباشد .

نقل و انتقال املاک وقفی در هر مرحله تابع شرایط خاص و منوط به اخذ مجوز از اداره اوقاف یا متولی وقف میباشد .

اگر عرصه وقفی باشد و سند مالکیت اعیان به نام مستاجر باشد به شرط موافقت موقوفه اعیان قابل نقل و انتقال است.



## □ املاک مصادره ای

املاکی که به هر دلیل به حکم دادگاه از مالک یا مالکان به نفع دولت یا یکی از بنیادها سلب مالکیت شده و ملک در مالکیت دولت یا یکی از بنیادها و یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی قرار گرفته باشد املاک مصادره ای گفته میشود این نوع املاک قابل ارزیابی و توهین هستند و اما لازم است در ارزیابی به کمتر بودن ارزش آنها نسبت به املاک آزاد توجه خاص شود .

## □ املاک رهنی

املاکی گفته میشود که در رهن بانک ،ارگان سازمان یا شخص حقیقی در آمده است. به آن معنی که مالک به منظور اخذ وام یا پرداخت دیون معوقه خود ملک مورد نظر را به طور موقت به ازای مبلغ و زمان مشخص به دیگری واگذار مینماید .

در مورد این املاک بدون فک رهن امکان واگذاری به دیگری یا ارزیابی به عنوان وثیقه وجود ندارد .

لیکن به منظور ارزیابی برای بعضی از مراجع با قید این جمله که پس از فک رهن این ارزیابی دارای اعتبار است به مالک این فرصت داده میشود که فک رهن را صورت دهد .

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :

## 1. کاربری مسکونی

کاربری مسکونی بنایی که برای سکونت است و یا زمینی که این پتانسیل را دارد .

### **املاک با کاربری مسکونی سه گونه اند :**

#### الف) آپارتمان

به تعدادی واحد مسکونی که در یک یا چند ساختمان واقع شده و از نظر راه پله ورودی اصلی و گاهی پارکینگ و حیاط مشترک هستند گفته میشود .

#### ب) ویلایی

شامل ساختمانی یک یا چند طبقه که از نظر ورودی ، اصلی حیاط و هر نوع تأسیساتی مستقل بوده و با ساختمان دیگری مشترک نباشد گفته میشود .

#### ج) زمین مسکونی

زمینی است که هنوز در آن ساخت و سازی صورت نگرفته اما مجوز ساخت واحد مسکونی برای آن از شهرداری اخذ گردیده یا میتوان برای آن چنین مجوزی از شهرداری دریافت نمود .

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :  
۲. کاربری کشاورزی

املاک با کاربری کشاورزی دو گونه اند :

### الف) زمین زراعی

زمینی را که در آن محصولات زود بازده یک یا نهایتاً دو ساله مثل گندم، ذرت  
انواع صیفی و از این دست کشت میشود .

این نوع زمینها اکثراً در روستاها یا شهرهایی که قبلاً روستا بوده و بعداً بزرگ شده و تبدیل به شهر شده اند وجود دارند .

### ب باغ

زمینی که دارای درخت اغلب میوه باشد باغ گفته میشود .

گاهی واژه ی مشجر به معنای دارای درخت بکار برده میشود

.

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :

### ۳. اداری - دولتی

شامل ، موسسات ، ارتش وزارتخانه ها، نهادها شهرداری ها و .

### 4. کاربری تجاری

در این نوع کاربری انواع مغازه ها رستورانها عمده فروشیها و دفاتر خدماتی مثلاً آژانسهای مسافرتی و شبیه آنها مدنظر میباشند. البته مسئله ی مهم دارا بودن مجوز تجاری برای یک ملک است وگرنه صرف وجود یک دفتر خدماتی در جایی را نمیتوان دارا بودن کاربری تجاری برای آن ملک به حساب آورد .

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :

#### ۵. کاربری صنعتی

در برگیرنده هر نوع زمین یا ساختمانی که مجوز هرگونه فعالیت صنعتی اعم از تولید انبار و یا توزیع را داشته باشد از قبیل کارخانجات تعمیرگاهها و کارگاههای تولیدی میشود این نوع از املاک اکثراً در شهرکهای صنعتی و یا مناطق خارج شهرها قرار دارند. حتی اگر بر اثر گسترش شهر چنین ملکی داخل آن واقع گردد. معمولاً توسط دستگاههای مسئول و ذی ربط حکم انتقال آن به خارج شهر داده می شود .

#### ۶. کاربری خدماتی

کاربری خدماتی نوعی از کاربریهای انتفاعی است یعنی مثل کاربری تجاری شما از آن کسب درآمد می.کنید با این تفاوت که چون این فعالیت عام المنفعه است شهرداریها یا دیگر متولیان امر بابت آن پولی از شما نمیگیرند. اما اگر شما روزی تصمیم به تغییر کاربری، بگیریید باید هزینه های تبدیل کاربری را بپردازید .

#### ۷. کاربری معدن

این نوع کاربری برای زمینی منظور میشود که در خود مادهای با ارزش و قابل استخراج داشته باشد .

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :

۸. کاربری ورزشی

شامل استادیومهای ورزشی زمینهای ،بازی باشگاههای ورزشی و .....

۹. کاربری پارکینگ

شامل پارکینگهای طبقاتی و پارکینگهای در سطح میباشد.

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :

۱۰. کاربری حمل و نقل

شامل ترمینال اتوبوس ایستگاههای مترو، پایانه ها فرودگاهها راه آهن و ... میباشد .

۱۱. کاربری آموزشی

شامل مهد کودک کودکان دبستان دبیرستان و دانشگاه میباشد.

۱۲. کاربری فضای سبز

شامل پارک پارک کودک فضای سبز رفوژ سبز خیابانها میادین و کمربند سبز شهری

۱۳. کاربری فرهنگی - مذهبی

شامل کتابخانه سینما تئاتر ،مسجد حسینیه گورستان .....

انواع کاربری زمین بر اساس طرح های جامع و طرح تفصیلی شهر :

۱۴. کاربری بهداشتی - درمانی

شامل بیمارستان، درمانگاه، کلینیک .....

۱۵. کاربری خدمات شهری

شامل مراکز زباله آتش نشانی دفتر، پست، کلانتری نواحی شهرداری و .....

۱۶. کاربری تجهیزات شهری

شامل، آب برق گاز تلفن فاضلاب شهری و سایر تأسیسات زیربنایی شهری است .

۱۷. فاقد کاربری

اراضی که فاقد هرگونه کاربری هستند یا بعنوان ذخیره های شهری در نظر گرفته شده اند و یا هنوز طبق برنامه طرح جامع آزاد سازی و طرح تفصیلی ندارند .



نحوه ارزیابی و کارشناسی املاک

**ارزش ملک** را می توان **حاصل جمع ارزش عرصه، اعیان، امتیازات، کاربری ها و سایر عوامل تأثیرگذار** دانست.

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

## **(۱) عرصه:**

**مهم ترین عامل در تعیین قیمت ملک، ارزش عرصه (زمین) آن است، چرا که:**

- **زمین مرغوب از نظر موقعیت و قرارگیری موجب ارزش افزوده زیادی برای اعیان احدائی خواهد بود.**

- **و طبعاً اعیان مناسب نیز ارزش افزوده برای عرصه ایجاد می کند.**

## تأثیرگذارترین پارامترها و عوامل در ارزش عرصه: (از نظر کارشناسی)

\***باید** پس از تحقیق و **ترجیحاً** با استعلام از منابع معتبر محلی، **قیمت گذاری** انجام پذیرد.

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

**ب) کاربری ملک**، بسته به نوع کاربری شهری که ملک دارد، ارزش آن متغیر است.

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

**د) عرض گذر ورودی اصلی ملک**.

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

**و) امکان تغییر کاربری ملک** توسط مراجع ذیصلاح.

**ز) وضعیت جانمایی عرصه** نسبت به محدوده شهر.

**ح) احراز مالکیت**.

**ط) مطابقت مشخصات ثبتی ملک** (ابعاد و مساحت) با **مشخصات محل معرفی شده**.

**ی) بررسی در مسیر بودن یا نبود طرح‌های عمرانی** (میزان عقب‌نشینی و اصلاحی احتمالی).

\***به عنوان یک قانون کلی** و با در نظر گرفتن **مسایل نورگیری و نیز افزایش متراژ ساخت یا ایجاد بالکن**

**مرغوبیت زمین‌ها معمولاً به این صورت است**، جنوب بهتر از شمال و شرق (بر شرقی) بهتر از غرب.

## تعیین ارزش زمین‌های با مساحت بیشتر از عرف محل

برای تعیین محدوده ارزش زمین‌های بزرگ، یک روش تجربی پیشنهاد شده که توسط برخی کارشناسان مورد استفاده قرار می‌گیرد، به این ترتیب که در هر مرحله با دو برابر نمودن مساحت مبنا، یک ضریب کاهش قیمت ۰.۸۵ برای زمین‌های با مرغوبیت کم، ۰.۹۰ برای زمین‌های با مرغوبیت متوسط و ۰.۹۵ برای زمین‌های مرغوب پررونق، بر قیمت واحد مترمربع اعمال می‌شود. ولی باید توجه داشت آنچه در نهایت قیمت زمین کوچک و بزرگ را تعیین می‌کند بازار است.

عامل اساسی دیگر در تعیین قیمت ملک، ارزش اعیانی (بنای ملک) است.

هزینه‌های دخیل در تعیین ارزش اعیان:

الف) هزینه‌های شهرداری:

□ شامل: هزینه صدور پروانه، هزینه عوارض مزاد تراکم، هزینه عوارض

پذیره در املاک تجاری، هزینه عوارض پیش‌آمدگی بنا، هزینه عوارض

حذف پارکینگ، هزینه عوارض کمیسیون‌های مختلف، هزینه عوارض

آتش‌نشانی و فضای سبز و غیره....

## اعیان

### ب: هزینه های احداث بنا

هزینه های طراحی و تهیه نقشه های اجرایی هزینه ، نظارت هزینه مدیریت اجرا، هزینه تهیه مصالح و تجهیزات لازم هزینه تأمین ماشین آلات هزینه ژئوتکنیک، هزینه دستمزد هزینه های حق الثبت صدور سند تفکیکی و سایر هزینه های متفرقه

مواردی که باید به هزینه احداث بنا اضافه شود

- نوع سازه نوع اسکلت و سیستم سقف
- در نظر گرفتن مشخصات نما و نوع نازک کاری متعارف و معمول در هزینه احداث ساختمان نوع سیستم سازه های مختلف با توجه به قیمت های روز بازار
- هزینه سایر الحاقیات از قبیل امتیازات و انشعابات ، آب ، برق ، گاز ، تلفن و آسانسور. وجود تأسیسات سرمایش مانند چیلر و فن کویل وجود ژنراتور تأمین برق اضطراری امکانات رفاهی و ورزشی مانند استخر، سونا و جکوزی
- استفاده از مصالح لوکس خارج از حد عرف و معمول مانند شیر آلات لوازم برقی تجهیزات آشپزخانه ، خاص کارهای چوبی دکوراسیون نماسازیهای خاص سیستم های امنیتی و غیره

## اعیان

(ج) سایر عوامل موثر در ارزش اعیان

- پارکینگ و انباریها و همچنین مرغوبیت مکانی آنها
- امتیاز افزایشی با ضریب کاهششی در مورد ارتفاع موجود واحدها نسبت به ارتفاع عرف و استاندارد
- شرایط نورگیری چشم انداز و معماری داخلی ملک
- در مجتمع های مسکونی وجود حقوق ارتفاقی 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
- سن بنا

## – تاثیر عمر ساختمان بر ارزش اعیان

یکی از نکات قابل توجه در ارزیابی املاک:

– تعیین میزان افت ارزش ملک با توجه به زمان ساخت آن می باشد.

به عنوان مثال:

می توان بیان داشت که ارزش بنای یک آپارتمان با ۳۰ سال ساخت تقریباً ۵۵٪ نسبت به قیمت بنای آپارتمان نوساز مشابه کاهش دارد.

به طور تقریبی:

می توان گفت تا سال پانزدهم سالیانه ۲٪ و پس از سال پانزدهم سالیانه ۱.۵٪ از ارزش بنا کاسته می شود.



بطور کلی عوامل متعددی در ارزیابی و تعیین قیمت املاک موثر می باشد که دیالیه تعدادی از آنها اشاره می شود.

- ۱ - زمان و تاریخ کارشناسی،
- ۲ - شهر و منطقه محل وقوع ملک،
- ۳ - در محدوده شهر واقع بودن،
- ۴ - کاربری فعلی ملک و کاربری بالقوه آن (داشتن پتانسیل تبدیل به کاربری بهتر)،
- ۵ - مساحت ملک از نظر بزرگ و کوچک بودن آن و نسبت آن با مساحت مینا،
- ۶ - ابعاد ملک و نسبت ابعاد با یکدیگر،
- ۷ - طول بر ملک و اندازه ضلع متصل به گذر اصلی،
- ۸ - تراکم ساختمانی و تعداد و ابعاد قطعات در منطقه چگونه است،
- ۹ - جهت قرار گیری ملک نسبت به جهات اربعه،
- ۱۰ - موقعیت ملک نسبت به گذر اصلی آیا شمالی - جنوبی است یا شرقی - غربی،
- ۱۱ - شمالی یا جنوبی بودن ملک در یک کوچه،
- ۱۲ - موقعیت محل وقوع ملک در منطقه،
- ۱۳ - عرض معبرها و شیب معبر،
- ۱۴ - ماشین رو بودن یا نبودن معابر متصل به ملک و امکان ورود خودرو به داخل ملک،
- ۱۵ - شکل هندسی ملک از نظر داشتن قواره مناسب و چهار ضلعی و قائم بودن گوشه ها،
- ۱۶ - عوارض مسطحاتی محل وقوع ملک (توپوگرافی) از نظر داشتن خاکبرداری یا خاکریزی،

- ۱۷ - معابر و خیابان های دسترسی ملک و دسترسی آسان به خیابان ها و بزرگراه ها،
- ۱۸ - نحوه دسترسی به امکانات رفت و آمد عمومی ( خط واحد و ... )،
- ۱۹ - نزدیکی و چگونگی دسترسی به ایستگاه مترو،
- ۲۰ - نسبت عرضه و تقاضا در محل وقوع ملک از نظر وجود تعداد ملک برای فروش،
- ۲۱ - دو بر بودن یا دو کله بودن و داشتن مجوز ورودی از چند ضلع ملک،
- ۲۲ - در صورت دو کله بودن آیا اختلاف ارتفاع شدید وجود دارد،
- ۲۳ - شرایط ترافیکی محل وقوع ملک نظیر وجود محدودیت های ترافیکی در منطقه،
- ۲۴ - ضوابط موجود شهرسازی حاکم در مورد ملک از نظر ساخت و ساز (تعداد طبقات و تراکم و ... )،
- ۲۵ - بررسی وجود مشکلاتی نظیر مجاورت با تصفیه خانه فاضلاب، پمپ بنزین و ترانس و دکل فشار قوی و مخابراتی و موارد مشابه،
- ۲۶ - شرایط مجاورت با مناطق شلوغ مثل بیمارستان و مدرسه و مجتمع های تجاری و مراکز فرهنگی و هنری و آموزشی و مذهبی و ورزشگاه ها و غیره ...،
- ۲۷ - شرایط آلودگی هوا در منطقه وقوع ملک با توجه به عواملی نظیر مجاورت با منابع آلوده کننده و جهت وزش باد و غیره،
- ۲۸ - شرایط آلودگی صوتی در منطقه وقوع ملک با توجه به عواملی نظیر قرار گرفتن در مجاورت بزرگراه ها و غیره،

۲۹ - شرایط ملک نسبت به قرار گرفتن در مسیر طرح های شهرداری و یا تعریض و توسعه راه ها و ...،

۳۰ - نوع سند مالکیت ملک و داشتن سند رسمی ثبتی،

۳۱ - شرایط مالکیت از نظر اوقافی بودن و موارد مشابه،

۳۲ - ششدانگ بودن ملک،

۳۳ - مشاعی نبودن ملک،

۳۴ - بلا معارض بودن،

۳۵ - امکان انتقال سند از نظر در رهن بودن ملک و یا بازداشت بودن آن،

۳۶ - شرایط واگذاری یا عدم واگذاری منافع ملک،

۳۷ - بررسی اجمالی شرایط همسایگان ملک،

۳۸ - بررسی اجمالی سوابق مالکیت و مستند صدور سند مالکیت ( ماده ۱۴۷)،

۳۹ - مطابقت حدود وضعیت موجود ملک با حدود مندرج در سند مالکیت،

- ۴۰ - آیا ملک سابقه مصادره ای دارد،
- ۴۱ - بررسی اجمالی شرائط ژئو تکنیکی و جنس زمین محل وقوع ملک از نظر وجود پتانسیل رانش و سست بودن زمین و موارد مشابه ...،
- ۴۲ - بررسی اجمالی وضعیت آب های زیرزمینی و بالا نبودن سطح آن،
- ۴۳ - پیش بینی از وضعیت آبی ملک از نظر توسعه شهری،
- ۴۴ - بررسی حقوق ارتفاقی موجود در ملک،
- ۴۵ - وجود محدودیت های ساخت و ساز از نظر میراث فرهنگی و ...،
- ۴۶ - وجود شناسنامه و یا مستنداتی از فرایند احداث ساختمان،
- ۴۷ - وجود یا عدم وجود پایانکار ساختمانی و مطابقت آن با وضعیت موجود ساختمان،
- ۴۸ - بررسی اجمالی رعایت ضوابط و آئین نامه های سازه ای در ساخت،
- ۴۹ - آیا ساختمان در یک مرحله ساخته شده و یا بعداً طبقاتی به آن اضافه شده است،
- ۵۰ - بررسی اجمالی استحکام ساختمان براساس وضعیت ظاهری آیا ترک در ساختمان قابل رویت است وجود و کیفیت آن مورد توجه واقع شود،
- ۵۱ - نوع سازه ساختمان فلزی است یا بتنی اتصالات چگونه است پیچ و مهره یا جوش و سقف ها تیرچه یا عرشه فولادی یا بتنی و...،
- ۵۲ - اگر ساختمان قدیمی است آیا مقاوم سازی در بنا انجام شده است،
- ۵۳ - آیا اقدامات لازم در مورد پوشش های ضد آتش سوزی در سازه های فلزی انجام شده است،

۵۴ - مساحت مفید در مورد آپارتمان،

۵۵ - آیا واحد آپارتمانی در مجتمع مسکونی قرار گرفته یا در یک ساختمان چند طبقه واقع شده است،

۵۶ - اگر در مجتمع واقع شده امکانات عمومی مجتمع نظیر نگهبانی ونحوه مدیریت و موارد مشابه بررسی شود،

۵۷ - میزان فضای باز در مجتمع ها و امکان پارک خودرو در محوطه،

۵۸ - تعداد واحدهای آپارتمانی در هر ورودی،

۵۹ - تک واحدی یا چند واحد بودن در یک طبقه،

۶۰ - طبقه استقرار آپارتمان،

۶۱ - کیفیت نور گیری و امکان بهره گیری از نور مستقیم خورشید،

۶۲ - چشم انداز آپارتمان و پیش بینی از تداوم و شرایط آتی آن،

- ۶۳ - مساحت مشاعات و سهم العرصه آپارتمان طبق قانون تملک آپارتمان ها،
- ۶۴ - ارتفاع داخلی آپارتمان،
- ۶۵ - آیا آپارتمان دارای قسمت سقف شیبدار است و کیفیت شیب و قابل استفاده بودن فضای مربوطه و چگونگی اعمال این مساحت در مساحت مورد معامله،
- ۶۶ - آیا آپارتمان دارای حیاط اختصاصی است ( در همکف و در طبقات دارای عقب روی)،
- ۶۷ - عرض راه پله و ارتفاع پله مخصوصاً در مورد آپارتمان های فاقد آسانسور،
- ۶۸ - ابعاد و مساحت فضای جلوی آسانسور و ورودی آپارتمان،
- ۶۹ - نقشه معماری آپارتمان و درصد فضای مرده غیر قابل استفاده،
- ۷۰ - آپارتمان چند سرویس بهداشتی دارد،
- ۷۱ - کیفیت مصالح مصرفی آپارتمان،
- ۷۲ - کیفیت ساخت و اجرا بویژه نازک کاری،
- ۷۳ - تناسب کیفیت اجرا با منطقه وقوع،
- ۷۴ - وجود نصیبات و کیفیت آنها،
- ۷۵ - قدمت ساخت و شرایط موجود از نظر انجام بازسازی و کیفیت آن،
- ۷۶ - داشتن امکانات نظیر استخر، سالن اجتماعات، سیستم های هوشمند و ایمنی ... در مورد آپارتمان،
- ۷۷ - وجود پارکینگ و مرغوبیت مکانی آن از نظر سهولت پارک خودرو و شیب ورودی محوطه پارکینگ،
- ۷۸ - تعداد پارکینگ اختصاصی برای واحد مورد ارزیابی،
- ۷۹ - وجود یا عدم وجود انباری و مساحت و موقعیت آن،

۸۰ - وجود تراس و مساحت آن و چگونگی اعمال آن در مساحت مورد معامله،

۸۱ - وجود آسانسور و یا عدم وجود آن و کیفیت و ابعاد آسانسور،

۸۲ - آیا ورودی آسانسور هم تراز با پارکینگ یا ورودی اصلی است یا دارای اختلاف ارتفاع است،

۸۳ - وجود آسانسور کالا بر در مورد ساختمان های مرتفع،

۸۴ - نحوه بهره دهی از نظر امکان اجاره دادن سریع و میزان اجاره،

۸۵ - اطلاع از میزان هزینه های جاری شارژ و غیره،

۸۶ - آیا ساختمان صرفاً کاربری مسکونی دارد یا دارای تجاری در طبقات همکف است،

- ۸۷ - آیا ضوابط مناسب سازی از نظر امکان استفاده راحت معلولین رعایت شده و شرایط فراهم است،
- ۸۸ - شکل هندسی ساختمان از نظر وجود اضلاع قوسی و مشابه،
- ۸۹ - رعایت آیین نامه ها در ساخت آپارتمان و الزامات مطروحه در مباحث نظام فنی مهندسی،
- ۹۰ - وجود انشعابات مستقل آب و برق و گاز و تلفن و فاضلاب،
- ۹۱ - نوع سیستم سرمایش و گرمایش و کیفیت تجهیزات مورد استفاده،
- ۹۲ - وجود سیستم های اطفای حریق و تجهیزات هشداردهنده،
- ۹۳ - وجود سیستم مه های دوربین مدار بسته و اینترنت و آنتن متمرکز،
- ۹۴ - داشتن متصرف و یا عدم وجود آن،
- ۹۵ - اشرافیت داشتن از طرف املاک مجاور،
- ۹۶ - پیش بینی از شرایط آتی ملک از نظر توسعه شهری،
- ۹۷ - اطلاع از روند افزایش یا کاهش قیمت در منطقه در چند سال گذشته،
- ۹۸ - شرایط پرداخت ملک نقدی است یا اقساطی،
- ۹۹ - ملک آماده بهره برداری است یا آتی الاحداث است و جنبه پیش فروش دارد،
- ۱۰۰ - ارزیابی برای چه هدفی انجام می شود.



در خاتمه ذکر این دو نکته را ضروری می‌داند نکته اول اینکه در نوشتن عوامل فوق هیچگونه اولویت بندی خاصی مد نظر نبوده و با توجه به منحصر بفرد بودن ارزش هر ملک و بر اساس مشخصات بدست آمده از بازدید و معاینه و مشاهده محلی تعدادی از عوامل فوق بعنوان عوامل تعیین کننده می‌تواند بیشترین تاثیر را داشته باشد و نکته دوم اینکه که یقیناً عوامل مهم دیگری را نیز می‌توان به موارد فوق الذکر اضافه نمود که چه بسا دارای اهمیت بیشتری از عوامل فوق بوده اند که از قلم افتاده باشند و لذا از همکاران محترم انتظار دارد جهت تکمیل این لیست نظرات تکمیلی خود را در اختیار نگارنده قرار دهند.

پایان