

تیرماه 1403

شیوه ارزیابی املاک

mohammadlo52@gmail.com



دانشگاه جامع
علمی-کاربردی

شیوه ارزیابی املاک

(املاک مسکونی)

مدرس: مجتبی محمدلو

کارشناس رسمی دادگستری (رشته امور ثبتی)

تیرماه ۱۴۰۳

فهرست مطالب

- 1- تعاریف
- 2- ضرورت ارزیابی
- 3- اقدامهای لازم در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی
- 4- روش های ارزیابی
- 5- بررسی مدارک
- 6- انواع ملک از نظر مقررات ثبت
- 7- انواع ملک از نظر مالکیت
- 8- انواع کاربری زمین براساس طرحهای جامع و طرح تفصیلی (شهر)
- 9- نحوه ی ارزیابی و کارشناسی املاک
- 10- ارزیابی ساختمان های مسکونی
- 11- مثال کارشناسی انجام شده ارزیابی املاک مسکونی

مقدمه

در دهه‌های گذشته موضوع ارزیابی املاک مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و قیمت‌گذاری بر روی آن‌ها به یکی از موضوعات مورد بحث در بخش‌های اقتصادی تبدیل شده است. به طوری که در حال حاضر کمتر مجموعه اقتصادی وجود دارد که با موضوع قیمت‌گذاری و نحوه ارزیابی املاک بیگانه باشند. موضوع ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری بر روی آن، دارای ابعاد بسیار گسترده‌ای است. از این رو لازم است تا به فراخور موضوع، مشخصات و ویژگی‌های آن مورد بررسی قرار بگیرد.

در کشور ایران نحوه ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری بر روی آن، با قوانین و فرمول خاصی مطابق نیست. بلکه برای انجام این کار، کارشناسان، شرایط و عوامل محیطی و اقتصادی کشور را در کنار مشخصات ملک، در نظر می‌گیرند. از این رو میزان رشد قیمت‌ها با توجه به تغییر معیارها در ارزیابی املاک متفاوت است.

کارشناسان در نحوه ارزیابی ملک پارامترهای مختلفی نظیر قیمت روز بازار در املاک، کاربری فعلی ملک، مساحت و متراژ آن، نوع سند، هندسه و ابعاد سازه، دسترسی‌ها، میزان نورگیری ملک امکانات و تجهیزات ساختمان و... را در نظر می‌گیرند. در بخش‌های دیگر پارامترهایی که بر روی قیمت‌گذاری ملک تأثیر دارند، به طور دقیق‌تر بررسی خواهند شد.

۳- ارزش عرف کارشناسان رسمی:

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

مانند مبلغی به عنوان سرقفی ماده ۸ قانون روابط موجر مستاجر مصوب ۱۳۷۶ (اجاره بهای متعارف)

۴- 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 قیمتتها همان قیمت مصوب خواهد بود مانند بعضی شهرکهای خاص.

۵- ارزش مالک

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 ، ارزش بازار آزاد بیشتر از ارزش موارد دارای محدودیت و ارزش ملک دارای محدودیت بیشتر از عرف کارشناسان رسمی خواهد بود.

۲-۱- تعریف 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 متخصص ، مجرب ، سلیم النفس ، دقیق ، نکته سنج و قاطع بوده و تابع اغراض شخصی و دیگران قرار نگیرد.

رعایت نکات ضروری برای ارزیاب

- خود را با قیمت‌ها و نوسانات بازار تطبیق داده و عوامل تاثیر گذار را شناسایی نماید. باید همواره به روز باشد و اصطلاحاً آپدیت قیمت‌ها را انجام دهد و با توجه به نوسانات و عوامل تاثیرگذار قیمت‌های ارزیابی ملک را تغییر دهد.

- اطلاعات کافی و دقیق از ملک مورد بازدید ارایه نماید به نحوی که هیچگونه شبهه و تردید برای تصمیم‌گیری ایجاد نشود.

- گزارشات ارزیابی بایستی مبتنی بر واقعیت بوده به نحوی که تصمیم‌گیرندگان از طریق گزارش، اشراف کامل به ماهیت وقایع داشته باشند.

۳-۱- تعریف زمین، عرصه و اعیان

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 می‌گیرد.

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 احداث یا 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.

۲) ضرورت ارزیابی

مواردی که ضرورت انجام گزارش ارزیابی و کارشناسی دارد :

- گزارش مربوط به منازعات قضایی ، گزارش مربوط به اختلافات ملکی و پاسخ به تنازع املاک
- خرید و فروش ، اجاره و شراکت
- تملک شراکت و فروش کسب و کار
- گزارش به مقامات مربوطه (جهت انجام معاملات دولتی در اجرای مقررات مالی دولت)
- تقسیم دارایی و ارثیه و گزارش مالی
- ارزیابی املاک شرکت‌های دولتی و خصوصی

ارزیابی املاک هم برای شرکت‌های دولتی و هم برای شرکت‌های خصوصی وجود دارد. این شرکت‌ها دلایل مختلفی را برای قیمت‌گذاری بر روی ملک‌ها دارند. این دلایل بر روی نحوه ارزیابی املاک نیز اثر می‌گذارند.

از جمله دلایل ارزیابی املاک شرکت‌های دولتی و خصوصی می‌توان به عواملی نظیر ارزیابی و قیمت‌گذاری جهت تعیین ارزش دفتری، ارزیابی و قیمت‌گذاری جهت افزایش سرمایه، ارزیابی و قیمت‌گذاری جهت محاسبه هزینه استهلاک، سندیت رسمی جهت انجام امور مالی و ارزیابی جهت انجام امور مالیاتی و حسابداری اشاره کرد.

۳) اقدامهای لازم در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی

- أخذ 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

۴) روشهای ارزیابی

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

۱- 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.

۲- رابطه ارزش حال حاضر سرمایه و درآمد حاصل از آن

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

۳- 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).

۵) بررسی مدارک

کارشناس قبل از شروع به ارزیابی باید اسناد و مدارک را کنترل نماید.

نوع سند ملک به عنوان یکی از موارد مهم در نحوه ارزیابی املاک و قیمت‌گذاری ملک شناخته می‌شود. در واقع اولین موردی که کارشناسان ارزیابی ملک به آن توجه می‌کنند این موضوع است که آیا ملک سند دار است یا قولنامه‌ای. این کار به آن جهت دارای اهمیت است که اگر ملکی دارای قولنامه باشد، ارزش آن به مراتب از یک ملک مشابه سنددار کم‌تر است.

توجه داشته باشید که در میان املاک سنددار، نوع سند نیز در تعیین ارزش و قیمت یک ملک تأثیر زیادی دارد. به همین دلیل کارشناسانی که به ارزیابی و قیمت‌گذاری بر روی یک ملک مشغول هستند، بایستی اطلاعات دقیقی از نوع سند داشته باشند.

انواع سند خرید و فروش:

در هنگام خرید و فروش یک ملک ممکن است سندهای مختلفی در رابطه با این موضوع به خریدار ارائه شود.

از جمله از این سندها عبارت‌اند از:

تک‌برگ - منگوله‌دار - شش‌دانگ - قولنامه‌ای - شورایی - بنچاق - مشاع - اوقافی - عرصه و اعیان - وکالتی - تفکیکی و رهنی

تأثیر اسناد بر قیمت ملک؛ در بین اسناد گفته شده، سند تک‌برگ در سیستم یکپارچه ثبت اسناد کشور ثبت شده و قابل پیگیری است. از این رو سند تک‌برگ به عنوان معتبرترین نوع سند برای یک ملک شناخته می‌شود. اگر زمینی دارای سند تک‌برگ باشد، در نحوه ارزیابی ملک تأثیر داشته و باعث افزایش قیمت آن می‌شود. البته اگر جز سند تک‌برگ، یک زمین از اسناد دیگری نیز برخوردار باشد، مشکلی در فروش ملک وجود نخواهد داشت و تغییرات تنها مربوط به ارزش زمین و قیمت‌گذاری آن ملک است.

مراحل کلی زیر جهت بررسی پیشنهاد میگردد:

- أخذ اصل یا تصویر برابر اصل شده سند
- أخذ نامه تسلیم مدارک از متقاضی
- أخذ 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)

۶) انواع ملک از نظر مقررات ثبت:

از لحاظ مقررات ثبتی املاک سه نوع هستند. (املاک مجهول المالک ، املاک جاری و املاک ثبت شده)

۱-۶- مجهول المالک

در حقوق ثبت ، به 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 اظهار نامه 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 است 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)

۲-۶- املاک جاری یا 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.

۳-۶- املاک ثبت شده :

املاکی هستند که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت در دفتر املاک ثبت شده و دارای سند رسمی مالکیت هستند.

***توجه :** اگر بین آنچه که در دفتر املاک ثبت شده 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.

۷) انواع ملک از نظر مالکیت

املاک آزاد (طلق) ، املاک وقفی ، املاک مصادره ای و املاک رهنی

۱-۷-۱-املاک آزاد (طلق):

به املاکی اطلاق میشود که مالک آن شخص 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 .

***توجه :** ملک طلق به ملکی گفته میشود که هیچگونه حق عینی علیه آن ملک به ضرر مالک و به نفع دیگری وجود نداشته باشد .(رهن و بازداشت و اجاره ...)

۲-۷-۱-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 بوده و سند مالکیت اعیان به نام مستاجر باشد ، به شرط موافقت موقوفه اعیان قابل نقل و انتقال است.

۳-۷-۱-املاک مصادره ای :

به 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 ترهین هستند **و اما لازم است در ارزیابی به کمتر بودن ارزش آنها نسبت به املاک آزاد توجه خاص شود.**

۴-۷-املاک رهنی :

املاک رهنی به 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 در ازای مبلغ و زمان مشخص به دیگری واگذار مینماید.

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.

۸) انواع کاربری زمین براساس طرح های جامع و طرح تفصیلی

۱-۸- کاربری مسکونی

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

املاک با کاربری مسکونی سه گونه اند: آپارتمان، ویلایی و زمین مسکونی

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.

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.

۲-۸- کاربری کشاورزی:

الف- زمین زراعی

زمینی را که در آن محصولات زود بازده یک یا نهایتاً دو ساله مثل گندم، ذرت، انواع صیفی جات 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

به زمینی که اغلب دارای درخت میوه باشد باغ گفته میشود.

گاهی واژه ی «مشجر» نیز به معنای دارای درخت، برای این نوع زمینها بکار برده میشود.

۳-۸- کاربری اداری - دولتی

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

۴-۸- کاربری تجاری

در این نوع کاربری، انواع مغازه ها رستورانها، عمده فروشیها و ... 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.

۵-۸- 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

این نوع از املاک اکثراً در شهرکهای صنعتی و یا مناطق خارج از 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.

۸-۶- 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 بگیرید، باید هزینه های تبدیل کاربری را بپردازید.

۸-۷- کاربری معدن

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

۸-۸- کاربری ورزشی

شامل استادیومها و سالنهای ورزشی، زمینهای بازی ، باشگاه های ورزشی و...

۸-۹- کاربری پارکینگ

شامل پارکینگهای طبقاتی و پارکینگهای در سطح میباشد.

۸-۱۰- کاربری حمل و نقل

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

۸-۱۱- کاربری آموزشی

شامل مهد کودک ، کودکستان ، دبستان ، دبیرستان و دانشگاه و ... میباشد.

۸-۱۲- کاربری فضای سبز

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

۸-۱۳- کاربری فرهنگی - مذهبی

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

۸-۱۴- کاربری بهداشتی - درمانی

شامل بیمارستان ، درمانگاه ، کلینیک و...

۸-۱۵- کاربری خدمات شهری

شامل آتش نشانی، دفترپست، کلانتری، نواحی شهرداری و....

۸-۱۶- کاربری تجهیزات شهری

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

۸-۱۷- فاقد کاربری

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

۹) نحوه ارزیابی و کارشناسی املاک

ارزش ملک را میتوان حاصل جمع ارزش عرصه، اعیان، امتیازات کاربریها و سایر عوامل تأثیر گذار 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 فرآیند گردآوری و تفکیک اطلاعات و داده های کمی و لحاظ عوامل دخیل در موضوع کارشناسی دارای اهمیت بسیاری است.

پارامترهای مختلفی در نحوه ارزیابی املاک تأثیر دارند. مساحت سازه، برخورداری از آسانسور و پارکینگ، محل قرارگیری ملک مسکونی از نظر رفت و آمد و شلوغی، رعایت اصول ایمنی و مرغوبیت مصالح برای ساخت، میزان روشنایی و نورگیری ملک مسکونی، چند بر بودن ملک مسکونی، امکانات رفاهی ملک، سال ساخت و عمر خانه، تعداد واحدهای موجود در املاک مسکونی آپارتمانی از جمله از مهم ترین عوامل در ارزیابی یا قیمت گذاری املاک شناخته می شوند.

مساحت یا متراژ ملک، به غیر از سند یک ملک، از تأثیرگذارترین پارامترها در نحوه ارزیابی املاک، مساحت یا متراژ ملک است. هر چقدر که یک ملک بزرگ تر باشد؛ یعنی دارای متراژ بیشتری باشد، از ارزش بیشتری نیز برخوردار است.

وجود آسانسور و پارکینگ، از دیگر عوامل مؤثر در قیمت گذاری یک ملک دانسته می شود. امروزه وجود آسانسور و یک پارکینگ اختصاصی از جمله از مزایای یک ساختمان محسوب می شود. ارزش این پارامترها بر روی قیمت گذاری یک ملک، زمانی افزایش می یابد که مساحت آن زمین بزرگ بوده و تردد در آن نیز زیاد باشد. اگر یک ساختمان دارای طبقه متعددی باشد، وجود آسانسور در آن ضروری می شود. در صورت عدم وجود آسانسور و پارکینگ در یک ساختمان چند طبقه، ارزش آن در قیمت گذاری کاهش می یابد.

محل قرارگیری ملک، در هنگام خرید و فروش یک ملک، از جمله از مواردی که مورد توجه خریداران است، محل قرارگیری و موقعیت جغرافیایی آن است. اگر یک ملک در موقعیت جغرافیایی مناسبی قرار بگیرد و به مراکز مهم دسترسی مستقیم و آسانی داشته باشد در نحوه ارزیابی آن ملک، امتیاز مثبتی محسوب می شود.

امروزه موقعیت قرارگیری یک ملک جز ضرورت‌های مهم حساب می‌شود. از این رو کارشناسان نیز از آن به‌عنوان یک پارامتر بسیار مهم در نحوه ارزیابی املاک استفاده می‌کنند.

رعایت اصول ایمنی و کیفیت ساخت، بی‌شک مواد و مصالح استفاده شده در ساخت یک ساختمان و رعایت اصول ایمنی و تأمین امنیت جانی و مالی ساکنین یک موضوع بسیار مهم و ضروری است. اگر هر کدام از این پارامترهای گفته شده، در یک ساخت‌وساز رعایت نشوند، تأثیر بسیار منفی در ارزش آن ملک و قیمت‌گذاری کارشناسان خواهد داشت.

میزان روشنایی و نورگیری ملک مسکونی، از دیگر مواردی که کارشناسان در هنگام ارزیابی یک زمین به آن توجه می‌کنند، میزان روشنایی و نورگیری ملک است. البته تأثیر این عامل در قیمت‌گذاری نسبت به سایر عوامل گفته شده کم‌تر است. اما بی‌شک این مورد در تعیین ارزش ملک بدون تأثیر نیست.

چند بر بودن ملک مسکونی، یک بر، دو بر، سه بر، یک نبش، دو نبش، سه نبش، بر اصلی و... یک ملک در نحوه ارزیابی املاک اثرگذار است.

جنس نمای ساختمان همانند مواد و مصالح استفاده شده در ساخت آن، در تعیین قیمت یک ملک اثر دارد. هر چند اثر گذاری جنس نمای ساختمان در ارزش یک ملک، کم‌تر از مصالح ساخته شده و ایمنی یک سازه است.

امکانات رفاهی ملک، وقتی قصد خرید یک ملک را دارید امکانات رفاهی آن سازه همانند دسترسی‌ها، آسانسور، پارکینگ، محیط و... یکی از عوامل بسیار تأثیرگذار در نحوه ارزیابی املاک است. کارشناسان در هنگام ارزش‌گذاری یک زمین به امکانات رفاهی آن ملک توجه ویژه‌ای دارند.

سال ساخت و قدمت بنا، سازه‌ها در گذر عمر، کارایی و دوام خود را از دست می‌دهند. از این رو هر چقدر که یک ساخت‌وساز جدید باشد، از ارزش بیش‌تری برخوردار است. ساختمان‌هایی که در طی ۱۰ سال اخیر ساخته شده‌اند، از ارزش نسبت بالایی نسبت به سازه‌های قدیمی‌تر هستند.

تعداد واحدهای موجود در املاک مسکونی آپارتمانی تعداد واحدهای موجود در یک سازه از دیگر عوامل مهم در تعیین ارزش‌گذاری نهایی آن است. تعداد واحدها بایستی در محدوده استاندارد باشد. به‌طوری که تعداد کم واحد یا بالعکس تعداد بسیار زیادی از واحدها در یک ساختمان، می‌تواند اثرات

منفی در قیمت‌گذاری داشته و ارزش آن را کمتر کند. تعیین این موضوع که آیا تعداد واحدهای موجود در املاک در محدوده استاندارد هستند یا نه بر عهده کارشناسان دادگستری است.

* توجه داشته باشید که به غیر از عوامل گفته شده در این بخش، موارد دیگری نیز وجود دارند که نحوه ارزیابی املاک را تحت تأثیر قرار می‌دهند. این عوامل مربوط به شرایط محیطی و موقعیت قرارگیری ملک می‌شوند.

تأثیر منطقه و محله در قیمت‌گذاری املاک، محیط و موقعیت قرارگیری یک ملک بر نحوه ارزیابی و قیمت‌گذاری آن از جنبه‌های مختلفی قابل بررسی است.

حسن شهرت منطقه‌ای. بی‌شک هر فردی دوست دارد ملکی که خریداری می‌کند، در یک محیط آرام و ایمن باشد. هر شهری از چندین و چند منطقه مختلف تشکیل شده است. برخی از این مناطق از نظر حسن شهرت، در جایگاه مطلوبی قرار دارند. هر چقدر یک ملک در منطقه‌ای مناسب قرار گرفته باشد در نحوه ارزیابی املاک یک امتیاز بسیار مثبتی حساب می‌شود. منطقه‌ای که یک ملک در آن قرار می‌گیرد تأثیر بسیار زیادی بر ارزش و قیمت آن خواهد داشت.

مرغوبیت خاک زمین، هر چقدر خاک یک منطقه بهتر باشد، کیفیت و دوام سازه‌های احداث شده بر روی آن نیز افزایش خواهد یافت. از این رو کارشناسان دادگستری، در هنگام قیمت‌گذاری یک ملک، مرغوبیت خاک آن را نیز در نظر می‌گیرند.

موقعیت جغرافیایی ملک، دسترسی ملک به مسیرهای اصلی شهر و مراکز مختلف از جمله از عوامل تأثیرگذار بر روی قیمت نهایی یک ملک است. هر چقدر یک ساختمان از دسترسی بهتری برخوردار باشد، قیمت آن نیز افزایش می‌یابد.

۱- عرصه:

مهمترین عامل در تعیین قیمت ملک، ارزش عرصه یا زمین آن است، چرا که زمین مرغوب از نظر موقعیت و قرارگیری موجب ارزش افزوده ی زیادی برای اعیان احداثی خواهد بود.

طبعاً، اعیان مناسب نیز ارزش افزوده برای عرصه ایجاد میکند.

البته قیمت‌گذاری بایستی پس از تحقیق و ترجیحاً با استعلام از منابع معتبر محلی انجام پذیرد.

*** تأثیرگذارترین پارامترها و عوامل در ارزش عرصه از نظر کارشناسی:**

- ابعاد و اندازه ملک، خصوصاً اندازه ضلع متصل به گذر (بر ملک)
- کاربری ملک، بسته به نوع کاربری شهری که ملک دارد 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
- مطابقت مشخصات ثبتی ملک، ابعاد و مساحت با مشخصات محل معرفی شده
- بررسی در مسیر طرحهای عمرانی بودن یا نبود طرحهای عمرانی (میزان عقب نشینی و اصلاحی احتمالی)
- * توجه:** 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 (برشرقی) بهتر از غرب.

اثر افزایش مساحت زمین در ارزیابی؛

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 است:

در هر مرحله با دو برابر نمودن مساحت مبنای یک ضریب کاهش قیمت اعمال می شود، این ضریب:

برای زمین های با مرغوبیت کم ۰/۸۵.

برای زمینهای با مرغوبیت متوسط ۰/۹۰.

برای زمینهای مرغوب و پررونق ۰/۹۵. بر قیمت واحد متر مربع اعمال میشود.

***توجه:** آنچه در نهایت قیمت زمین کوچک و بزرگ را تعیین میکند بازار است.

۲-اعیان

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

هزینه های دخیل در تعیین ارزش اعیان:

الف) هزینه های شهرداری

شامل: هزینه صدور پروانه، هزینه عوارض مزاد تراکم، هزینه عوارض پذیره در املاک تجاری، هزینه عوارض پیش آمدگی بنا، هزینه عوارض حذف پارکینگ، هزینه عوارض کمیسیونهای مختلف، هزینه عوارض آتش نشانی و فضای سبز و غیره.

ب) هزینه های احداث بنا

شامل: هزینه های طراحی و تهیه نقشه های اجرائی، 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 سازه‌های مختلف با توجه به قیمت‌های روز بازار

- هزینه سایر الحاقات 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 خاص

آشپزخانه، کارهای چوبی، دکوراسیون، نماسازیهای خاص، سیستم‌های امنیتی و غیره

ج) سایر عوامل موثر در ارزش اعیان

- پارکینگ و انباریها و همچنین مرغوبیت مکانی آنها

- امتیاز افزایشی یا ضریب کاهش‌ی در مورد ارتفاع موجود واحدها نسبت به ارتفاع عرف و استاندارد

- شرایط نورگیری، چشم انداز و معماری داخلی ملک

- 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

- 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 میباشد. به عنوان مثال میتوان بیان داشت که، ارزش بنای یک آپارتمان

با ۳۰ سال ساخت تقریباً ۵۵ درصد نسبت به قیمت بنای آپارتمان نوساز مشابه کاهش دارد.

به طور تقریبی:

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

۱۰) ارزیابی ساختمانهای مسکونی

الف- ارزیابی آپارتمانها

۱- تعیین قدر السهم عرصه :

برای ارزیابی عرصه هر واحد آپارتمانی ابتدا باید قدر السهم (سهم هر آپارتمان از کل عرصه) را تعیین نمود.

برای محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان چنانچه همه ی آپارتمانها انباری و پارکینگ معادل هم داشته باشند از فرمول زیر استفاده میشود.

$$X = (Ab) / B$$

X = قدر السهم واحد مورد نظر

A = متراژ زمین

b = متراژ مفید واحد مورد نظر

B = متراژ مفید کل مسکونی (مساحت کل آپارتمانها)

فرمول محاسبه قدرالسهم بر اساس عرف

متراژ کل زمین * (قیمت کل واحدها/قیمت واحد مالک) = میزان سهم مالک از زمین

فرمول محاسبه قدرالسهم بر اساس قانون

متراژ کل زمین * (مجموع متراژ کل واحدها/متراژ واحد مالک) = میزان سهم مالک از زمین

حالت اول

فرمول محاسبه برای املاک با متراژ واحدهای مشابه

تعداد کل واحدهای آپارتمانی / متراژ کل زمین = قدر السهم هر واحد

مثلاً در یک ساختمان مسکونی به متراژ عرصه ۲۸۰ متر مربع ۵ واحد مسکونی ۱۴۲ متر مربعی وجود دارد.

قدر السهم هر واحد به صورت زیر میباشد

$$۲۸۰ \text{ تقسیم بر } ۵ = ۵۶ \text{ متر مربع}$$

حالت دوم

فرمول محاسبه برای املاک با متراژ واحدهای متفاوت

قدر السهم هر واحد = (جمع مساحت کل واحدهای مسکونی / متراژ کل زمین) * متراژ واحد مربوطه

مثلاً در زمینی به متراژ ۱۰۰۰ متر مربع شما آپارتمانی ۱۸۷ متری دارید و در کل ۵ واحد ۱۸۷ متری و ۵ واحد ۲۱۰ متری وجود دارد.

قدر السهم هر واحد به صورت زیر میباشد:

$$۱۸۷ \text{ ضربدر } ۵ = ۹۳۵ \text{ متر مربع (مجموع آپارتمان های } ۱۸۷ \text{ متری)}$$

$$۲۱۰ \text{ ضربدر } ۵ = ۱۰۵۰ \text{ متر مربع (مجموع آپارتمان های } ۲۱۰ \text{ متری)}$$

$$\text{مجموع متراژ آپارتمانهای موجود } ۱۹۸۵ = ۹۳۵ + ۱۰۵۰ \text{ متر مربع}$$

$$۱۰۰۰ \text{ متر مربع زمین تقسیم بر } ۱۹۸۵ = ۰.۵۰۳ \text{ متر مربع}$$

سهم العرصه واحدهای ۱۸۷ متری؛

$$۰.۵۰۳ \text{ ضربدر متراژ آپارتمان (} ۱۸۷ \text{)} = ۹۴.۰۶ \text{ متر مربع}$$

سهام العرصه واحدهای ۲۱۰ متری؛

$$۵۰۳ / . \text{ ضربدر متراژ آپارتمان (۲۱۰) = } ۱۰۵ / ۶۳ \text{ متر مربع}$$

اگر برخی از آپارتمانها مثلاً دارای دو واحد انباری باشند و برخی بدون انباری و دیگر حالت‌های مشابه که لحاظ نمودن اضافه انباری یا نبود انباری در محاسبه قدرالسهم لازم باشد. در این صورت با قرار دادن ضریبی برای متراژ انباری نسبت به ارزش متراژ آپارتمان میتوان اینگونه اضافات یا فقدانها را در فرمول محاسبه قدرالسهم قرار داد.

مثال عددی : محاسبه قدرالسهم انباری

چنانچه در زمینی با متراژ ۵۰۰ متر مربع ۱۱ واحد آپارتمان به شرح زیر ساخته شود؛

۶ واحد ۱۲۰ متری هر کدام دارای یک انباری ۵ متری

۴ واحد ۱۵۰ متری هر کدام دارای یک انباری ۵ متری

۱ واحد ۱۸۰ متری، دارای یک انباری ۳۰ متری

ابتدا مساحت کل آپارتمانها را با هم جمع میزنیم که عدد ۱۵۰۰ متر مربع بدست می آید.

با فرض اینکه ارزش هر متر انباری برابر یک بیستم ارزش هر متر آپارتمان باشد،

– قدرالسهم هر کدام از انباریهای ۵ متری از کل متراژ زمین برابر است با $5m^2 * (1/20) = 0.25m^2$

– قدرالسهم انباری ۳۰ متری از کل متراژ زمین برابر است با $30 m^2 * (1/20) = 1.5 m^2$

– قدرالسهم کل انباریها برابر است با $(10 * 0.25 m^2) + 1.5 m^2 = 4$

m²

باید این ۴ متر مربع را از متراژ کل زمین کسر نمود که ۴۹۶ متر مربع میشود.

محاسبه قدر سهم هر واحد با احتساب قدرالسهم انباری

مثال عددی واحد ۱۲۰ متری با یک انباری ۵ متری

الف) قدر سهم واحد بدون انباری

۱۲۰ را در ۴۹۶ ضرب نموده و حاصل آن را بر جمع مترها کل واحدها که در اینجا ۱۵۰۰ است، تقسیم میکنیم قدر سهم واحد بدون انباری بدست می آید

$$(120m^2 * 496) / 1500 = 39.68m^2$$

ب) قدر سهم انباری ۵ متری نحوه محاسبه مطابق صفحه قبل

$$5m^2 * (1/20) = 0.25m^2$$

ج) قدر سهم واحد ۱۲۰ متری با انباری ۵ متری

سپس عدد ۰.۲۵ متر مربع را که قدرالسهم انباری مربوط به این واحد است با نتیجه بدست آمده از محاسبه بالا جمع میکنیم.

به این صورت قدر سهم هر واحد ۱۲۰ متری با احتساب قدرالسهم انبار بدست می آید.

$$39.68m^2 + 0.25 m^2 = 39.93m^2$$

۲) تعیین ارزش اعیان

از آنجاییکه هر آپارتمان در یک مجموعه سهمی از قسمتهای مشاع دارد و قسمتهای مشاع نیز دارای اعیان میباشند، لذا پیشنهاد میگردد که در محاسبه ارزش اعیان آپارتمانها:

- ارزش بنای خود آپارتمان (با توجه به قدمت و مرغوبیت بنا) بصورت جداگانه محاسبه شود .

- ارزش سهم آپارتمان از اعیان مشاع نیز بصورت جداگانه محاسبه و به ارزش بنای خود آپارتمان افزوده شود.

اعیان مشاع: مانند موتورخانه ، راهرو ، محوطه سازی، سالن ورزشی، سالن اجتماعات وغیره

برخی پارامترهای تاثیر گذار در ارزش اعیان آپارتمانها

در شرایط مساوی واحدهای جنوبی ۵ تا ۷ درصد گرانتر از واحدهای شمالی میباشند.

با توجه به اینکه در برجها امکانات رفاهی بیشتری وجود دارد ، قیمت واحدهای آپارتمانی در برجها نسبت به واحدهای آپارتمانی معمولی دارای ۲۰ درصد ارزش بیشتری میباشد.

ارزش هر متر مربع پارکینگ بین ۵۰ تا ۶۵ درصد ارزش هر متر مربع آپارتمان در نظر گرفته شود. ارزش هر متر مربع انباری بین ۳۵ تا ۵۰ درصد ارزش هر متر مربع آپارتمان در نظر گرفته شود. واحدهایی که دارای حیاط اختصاصی میباشند دارای ارزش بیشتری بین ۵ تا ۱۰ درصد نسبت به دیگر واحدها میباشند

ارزش هر متر مربع تراس های مسقف برابر ۲۵ تا ۳۵ درصد ارزش هر متر مربع آپارتمان میباشد.

ارزش بالکنهای سه طرف باز برابر ۵۰درصد و بالکنهای دو طرف باز برابر ۷۰ درصد هر متر مربع آپارتمان می باشد.

ساختمان ۵ طبقه و به بالا با آسانسور به ازای هر طبقه، ۱.۵ درصد افزایش قیمت در نظر گرفته شود. میباشد.

نمونه ارزیابی

بسمه تعالی

ریاست محترم هیأت مدیره مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان

با سلام و تحیات الهی

احتراماً، عطف به نامه شماره . مورخ . آن مرکز محترم و نظر به درخواست معاونت محترم املاک و مستغلات شهرداری به شماره ... مورخ . مبنی بر ارزیابی زمین مسکونی واقع در..... در معیت نماینده محترم بازدید انجام و نتیجه به شرح ذیل گزارش میگردد:

شهرداری در مورخ خواسته

ارزیابی یک قطعه زمین آدرس ملک

- با مختصات X,y

مشخصات ملک :

طبق فرم پیوست زمین غیر محصور به شماره قطعه ۱۲۴ از نقشه تفکیکی ۱۳۲۱۱۱ مورخ با کاربری مسکونی و به مساحت ۲۰۳ متر مربع با ابعاد شمالاً بطول ۲۴.۳۲ متر به ... جنوباً بطول ۲۸۸۸ متر به شرقاً بطول ۱۶۸۴ متر به و غرباً بطول ۱.۲۲ متر به

نظریه کارشناسی: ارزش عرصه مورد نظر مساحت ۲۰۳ متر مربع با توجه به مراتب اعلامی و در نظر گرفتن عوامل موثر در ارزشگذاری و با لحاظ شرایط زمانی و مکانی ملک فرض نداشتن هیچگونه بدهی مالی به اشخاص حقیقی و حقوقی بلامعارض بودن ملک، آزاد بودن سند جهت نقل و انتقال قطعی از قرار هر متر مربع ۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال جمعاً به مبلغ ۴,۸۷۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال چهارصد و هشتاد و هفت میلیون و دویست هزار تومان تقویم و اعلام میگردد.

موقعیت ملک معرفی شده در گوگل ارث ضمیمه شود.

ارزیابی واحد دوبلکسی مسکونی ویلایی

بسمه تعالی

سرکار خانم

با سلام و تحیات الهی

احتراماً، حسب تقاضا و مدارک ابرازی و اینکه اعلام داشته اید که موضوع این کارشناسی در هیچ مرجع قضایی مطرح نمیباشد و صرفاً جهت استفاده شخصی است با توجه به بازدیدی که از ملک مورد نظر انجام پذیرفت نتیجه ارزیابی به شرح ذیل گزارش میگردد

خواسته

ارزیابی عرصه و اعیان واحد دوبلکسی مسکونی ویلایی دارای پلاک فرعی از اصلی واقع در بخش ثبتی ۷ زنجان

آدرس: ملک

زنجان بلوار جمهوری اسلامی بلوار فارابی با مختصات ۳۳،۵۲۲۲۴ ۱۲۳۳۴ ، (UTM:40R)

مشخصات ثبتی و وضعیت موجود ملک

ملک مورد نظر یک واحد مسکونی ویلایی دوبلکسی با نمای سفال است با عرصه شمالی درب) به حیاط و شامل، زیرزمین همکف و اول که طبق تصاویر سری الف ۹۹ شش دانگ عرصه و اعیان خانه واقع در بخش ثبتی ۴ شهرستان زنجان و ارائه شده دارای سند مالکیت تک برگ به سریال چاپی فرعی از ۵، اصلی بتاریخ ثبت ۱۴ / اسفند ماه / ۱۳۹۹ و با عرصه به مساحت ۴۴۰ متر مربع با مستند مالکیت - مورخ ۲۸/۰۸/۹۸ توسط دارای پلاک دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۸ زنجان سند صادر گردیده است.

مدارک شهرداری

دارای گواهی پایان ساختمان به شماره...تاریخ صدور ۱۰/۱۲/۷۴ و بنام آقایو نظارت آقای مهندس..... و شامل زیرزمین به متراژ ۲۷ متر مربع با کاربری انباری و تاسیسات و همکف به متراژ ۳۲۳ متر مربع با کاربری مسکونی، طبقه اول به متراژ ۳۲۳ متر مربع با کاربری مسکونی و جمعاً به متراژ ۶۷۳ متر مربع.

متعلقات ملک

طبق گواهی پایان ساختمان دارای ۶۷۳ متر مربع اعیان یک واحد مسکونی میباشد و دارای ۲ خواب و سرویس بهداشتی و آشپزخانه با کابینت ام دی اف در همکف و راه پله با حفاظ چوبی و ۴ خواب و ۱ انباری و آشپزخانه با کابینت ام دی اف و همچنین سرویس بهداشتی در طبقه اول و ۱ اتاق در طبقه اول با ورودی راه پله فلزی از حیاط و همچنین هال و پذیرایی طبقه همکف دکوراتیو سنتی و دارای شومینه و کل ساختمان گچ و بعضی قسمتها کاغذ دیواری و دارای حیاط سازی با فرش موزائیک و واش بتن و باغچه و باریک سازی سرویس بهداشتی و اتاق فلزی با شیشه (گلخانه) و سیستم سرمایش کولر آبی و گرمایش موتورخانه مرکزی در زیرزمین و حیاط دارای درب پارکینگی فلزی و ساختمان با درب و پنجره ها فلزی و آلومینیوم با شیشه معمولی و حفاظ فلزی و دارای یک امتیاز برق سه فاز و یک انشعاب آب مسکونی و یک انشعاب گاز

با توجه به مراتب فوق الذکر و در نظر گرفتن عوامل موثر در قیمت گذاری ارزشگذاری به تفکیک عرصه و اعیان به شرح ذیل گزارش و اعلام میگردد

ارزش عرصه به متراژ ۴۴۰ متر مربع (ششدانگ طلق) از قرار هر متر مربع ۱۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال جمعاً به مبلغ ۷۹,۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ارزش اعیان به متراژ حدود ۶۷۳ متر مربع از قرار هر متر مربع ۲۴,۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال جمعاً به مبلغ ۱۶,۱۵۲,۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال در تعیین ارزش اعیان در بخش ۹-۲ به تاثیر عمر بنا در ارزش اشاره و جدولی برای ضریب کاهشی ارزش با توجه به عمر سازه ارایه شد.

البته علاوه بر ضریب، مذکور میزان فرسودگی و ظاهر بنا نیز میبایست توسط کارشناس مد نظر قرار گیرد.

این ملک با توجه به تاریخ پایانکار سال ۷۴ و ظاهر بنا ارزشگذاری شده است.

ارزش امتیازات: (۱ امتیاز برق سه فاز و یک انشعاب آب ۱/۲ اینچ و ۱ انشعاب گاز مسکونی و محوطه سازی حیاط و باریک سازی در حیاط و درب فلزی پارکینگی و باغچه و اتاقک گلخانه جمعاً به مبلغ ۱,۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ارزش ششدانگ عرصه و اعیان با توجه به موارد فوق الذکر و شرایط زمانی و مکانی ملک و با فرض نداشتن هیچگونه بدهی مالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و بلا معارض بودن ملک و آزاد بودن سند جهت نقل و انتقال قطعی و با در نظر گرفتن قدمت اعیان بانضمام کلیه متعلقات و ملحقات و منضمت نظریه اینجانب جمعاً به مبلغ ۹۶,۷۵۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال نه) میلیارد و ششصد و هفتاد و پنج میلیون و دویست هزار تومان تقویم و اعلام میگردد.

ارزیابی ساختمان مسکونی و تربیلکس

بسمه تعالی

آقایان

با سلام و تحیات الهی

احتراماً، حسب تقاضا و مدارک ابرازی و اینکه اعلام داشته اید که موضوع این کارشناسی در هیچ مرجع قضایی مطرح نمیباشد و صرفاً جهت استفاده شخصی است با توجه به بازدیدی که از ملک مورد نظر انجام پذیرفت نتیجه ارزیابی با توجه به شرح خواسته گزارش می گردد.

خواسته

ارزیابی عرصه و اعیان شش دانگ واحد، ویلایی پلاک فرعی از ۱۶۰ اصلی واقع در بخش ...

آدرس: ملک

زنجان خیابان کوچه با مختصات (۵۱۲۳۳۰۳۳۵۲۲۲۴) UTM:R)

مشخصات ثبتی و وضعیت موجود ملک

ملک مورد نظر ساختمانی است ویلایی تربیلکس با عرصه ورودی از غرب که طبق تصویر سند ارائه شده دارای دو فقره سند مالکیت تک برگ به سریال چاپی..... سری الف ۹۹ و شماره یکتا و سریال چاپی سری الف ۹۹ و شماره یکتا به شماره پلاک فرعی از ۱۶۰ اصلی واقع در بخش ثبتی ۷ و به مساحت عرصه ۱۰۳۱.۲ متر مربع طلق و نوع و میزان مالکیت هر سند سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان به تاریخ ثبت ۹۹/۱۲/۲۷ و فاقد ذکر، کاربری و بنام آقایان. و حدود ملک با توجه به سند شمالاً دیواربست بطول ۲۵.۴۵ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی شرقاً دو قسمت اول دیواربست بطول ۵ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی، دوم دیواربست بطول ۳۶.۳۰ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی جنوباً دیواربست بطول ۲۴.۲۵ متر به پلاک ۱۶۰، اصلی غرباً در دو قسمت اول درب و دیوار بطول ۳۵.۶۰ متر به کوچه دوم درب و

دیوار بطول ۵.۴۵ متر به کوچه و با مستند مالکیت انتقال قطعی شماره تاریخ ۱۳۹۵/۰۴/۲۴ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲ شهر زنجان .

مدارک شهرداری: دارای پروانه ساختمان مسکونی به شماره تاریخ صدور ۹۵/۰۶/۱۷ دهیاری انارستان با وکالت آقای . در محدوده طرح هادی و با کاربری باغ ویلا و مجوز همکف با متراژ ۹۱ متر مربع و ۵ متر مربع بالکن
متعلقات ملک:

ملک مورد نظر دارای ۱۰۳۱.۲ متر مربع عرصه محصور به ارتفاع حدود ۲.۲ متر و اعیان تریبلکس سه خوابه با هال و پذیرایی و سرویس بهداشتی و آشپزخانه و بوفه با کابینتهای گلاس و فرش کف ساختمان پارکت و دیوار پوش کاغذ دیواری و سنگ انتیک و پله سازه فلزی و کف پله چوب و سقفها دکوراتیو با کناف و چوب و نمای ساختمان ترکیب سنگ لاشه و پلاستر سیمان رنگ شده و شیشه و دارای سیستم گرمایش موتورخانه و رادیاتور و سرمایش کولرگازی و محوطه سازی شده با فرش کف سنگ و موزائیک و جعبه گل و درختان آپارتمانی و تزئینی و دارای آلاچیق و استخر و انشعاب، آب برق گاز و سیستم دوربین مدار بسته نورپردازی محوطه و نما و درب ورودی فلزی برقی بازویی
مغایرت ها:

اعیان موجود تریبلکس و زیرزمین با زیربنای حدود ۲۰۰ متر مربع میباشد در صورتیکه مجوز ساخت همکف میباشد.
نظریه کارشناسی:

با توجه به مراتب فوق الذکر و در نظر گرفتن عوامل موثر در قیمت گذاری، ارزشگذاری به تفکیک عرصه و اعیان به شرح ذیل گزارش و اعلام میگردد.

ارزش عرصه به متراژ ۱۰۳۱.۲ متر مربع هر متر مربع ۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال جمعاً به مبلغ ۹,۲۸۰,۸۰۰,۰۰۰ ریال

در تعیین ارزش عرصه عوامل متعددی بیان شد که یکی از مهمترین آنها نورگیری با توجه به جهت قرارگیری زمین بود.

در این مثال عرصه ورودی از غرب داشته و اثر کاهشی این مورد نسبت به ملکی که فرضاً عرصه از شمال و یا جنوب دارد مد نظر قرار گرفته شده است.

ارزش اعیان به مترآژ حدود ۲۰۰ متر مربع به مبلغ ۴۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال، جمعاً به مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال - ارزش، آب برق گاز محوطه سازی استخر در حیاط و سایبان جمعاً به مبلغ ۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

ارزش ششدانگ عرصه و اعیان با توجه به موارد فوق الذکر و شرایط زمانی و مکانی ملک و با فرض نداشتن هیچگونه بدهی مالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و بلا معارض بودن ملک و آزاد بودن سند جهت نقل و انتقال قطعی و با در نظر گرفتن قدمت اعیان بانضمام کلیه متعلقات و ملحقات و منضمات نظریه اینجانب جمعاً به مبلغ ۳۶,۲۸۰,۸۰۰,۰۰۰ ریال سه میلیارد و ششصد و بیست و هشت میلیون و هشتاد هزار تومان) تقویم و اعلام میگردد.

پیوست:

کروکی موقعیت در گوگل ارث و عکس وضع موجود ملک (۱ صفحه) موقعیت معرفی شده ملک در گوگل ارث و عکس وضع موجود ملک معرفی شده

ارزیابی آپارتمان مسکونی دوبلکس

بسمه تعالی

آقایان.....

با سلام و تحیات الهی احتراماً .

حسب تقاضا و مدارک ابرازی و اینکه اعلام داشته اید که موضوع این کارشناسی در هیچ مرجع قضایی مطرح نمیباشد و صرفاً

جهت استفاده شخصی است با توجه به بازدیدی که از ملک مورد نظر انجام پذیرفت نتیجه ارزیابی با توجه به شرح خواسته گزارش میگردد.

خواسته

ارزیابی عرصه و اعیان واحد آپارتمانی دوبلکسی پلاک..... فرعی از ۱۷۸۳ اصلی

آدرس ملک:

زنجان خیابان امام کوچه ... پلاک کدپستی با مختصات (۳۳۵۲۲۲۴+۵۱۲۳۳۰، ۴۰:UTM)

مشخصات ثبتی و وضعیت موجود ملک:

ملک مورد نظر یک واحد آپارتمانی دوبلکسی است در طبقه اول و دوم با عرصه شمالی(درب به حیاط)، که طبق تصاویر ارائه شده دارای سند مالکیت تک برگ به سریال چاپی سری ب ۹۶ و واقع در بخش ثبتی ۲ شهرستان زنجان و دارای پلاک فرعی از ۱۷۸۳ اصلی و مفروز و مجزی از بتاریخ ثبت ۲۷ آذر ماه ۱۳۹۷ و بنام آقای . فرزند تحت عنوان ششدانگ عرصه و اعیان با مساحت ۱۸۷.۱۲ متر مربع اعیان مفید و کاربری مسکونی واقع در طبقه اول که ۶.۵۶ متر مربع آن بالکن مسقف بانضمام طبقه مکمل قطعه یک تفکیکی به مساحت ۱۸۷.۵۱ متر مربع واقع در طبقه دوم که ۶.۴۱ متر مربع آن بالکن مسقف بانضمام پارکینگ قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۱۲.۴۹ متر مربع واقع در همکف با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن و

همچنین با قدرالسهم از عرصه وقفی و با مستند مالکیت تفکیک شماره ۱۱۰۲/۲۶۵۳۱ مورخ
۱۳۹۷/۰۹/۲۶

مدارک شهرداری:

دارای گواهی پایانکار ساختمان به شماره ۹۶۰۱۳۳۳۰ تاریخ صدور ۹۶/۱۲/۲۶ بنام آقای . متراژ کل
اعیان ۷۵۹.۱۲ متر مربع شامل همکف (۹۹) متر مربع پارکینگ ۱۰ متر مربع تاسیسات ۳۵ مترمربع
سرایداری ۶۶ متر مربع (سایر و طبقه اول و دوم یک واحد مسکونی ۲۲۴.۵ متر مربع با طبقه مکمل
۲۱۲.۲۵ متر مربع) و طبقه سوم (۶۸.۲ متر مربع مسکونی و ۳۴.۸ متر مربع راه پله) و ۹.۳۷ متر مربع
سایر میباشد و عرصه طبق سند ۳۴۶ متر مربع دارای ۳۷۴۶۳ متر مربع اعیان مفید، دوبرکسی پارکینگ
به مساحت ۱۲.۴۹ مترمربع واقع در حیاط قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات طبق قانون تملک
آپارتمانها و آئین نامه اجرایی، آن قدر السهم از عرصه، وقفی طبقه اول ۱ خواب مستر با هال و پذیرایی
آشپزخانه اپن تمیز و کثیف با کف سرامیک و کابینت های گلاس و سنگ کورین و جزیره سرویس
بهداشتی حمام و توالت مجزا و پوشش دیوارا و سقف گچ و کاغذ دیواری گرمایش از کف و شومینه
طبقه دوم (مکمل) (اول) ۱ خواب مستر و ۲ خواب معمولی همگی کمد دیواری ریلی و کفهای واحد
سرامیک و راه پله سنگ با حفاظ فلزی و درب و پنجره ها یو پی وی سی دوجداره با شیشه و ورودی
پیلوت درب پارکینگ بازو برقی و حیاط فرش موزائیک و باغچه با درخت تزئینی و آبنا و همکف دارای
استخر و جکوزی و موتورخانه مرکزی و سرایه داری و باریک سازی سرویس بهداشتی و کل مجتمع با
سازه فلزی و نماسازی با سنگ سیستم سرمایش کولر آبی و گرمایش طبقه مکمل (دوم) با رادیاتور ۲
امتیاز برق تک فاز اشتراکی و یک برق سه فاز اشتراکی و یک انشعاب آب اشتراکی ۲ واحدی و یک
انشعاب گاز مسکونی اشتراکی و دارای آسانسور و باریکیو در حیاط و سیستم دوربین مدار بسته و دزد
گیر و سیستم برق هوشمند

نظریه کارشناسی:

ارزش ششدانگ عرصه و اعیان واحد دوبرکسی فوق الذکر با توجه به شرایط زمانی و مکانی ملک و با
فرض نداشتن هیچگونه بدهی مالی به اشخاص حقیقی و حقوقی و بلامعارض بودن ملک و آزاد بودن
سند جهت نقل و انتقال قطعی و با در نظر گرفتن قدمت اعیان بانضمام کلیه متعلقات و ملحقات و

منضمات نظریه اینجانب جمعاً به مبلغ ۱۳۹,۹۸۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال سیزده میلیارد و نهصد و نود و هشت میلیون و چهارصد هزار تومان تقویم و اعلام میگردد.

موقعیت معرفی شده ملک در گوگل ارث و عکس وضع موجود

عکس وضع موجود

سپاس از توجه شما بزرگواران