

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





کمیسیون آموزش و کارآموزی کارشناسان رسمی

# دوره ارزیابی املاک مسکونی

مدرس: دکتر سیدمظفر داوری

- استادیار دانشگاه
- کارشناس رسمی دادگستری در امور راه و ساختمان، نقشه برداری
- دادیار دادرسی انتظامی مرکز کارشناسان رسمی دادگستری استان کرمان



[www.smdavari.com](http://www.smdavari.com)

# فهرست مطالب:

(۱) تعاریف

(۲) ضرورت ارزیابی

(۳) اقدام‌های لازم در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی

(۴) روش‌های ارزیابی

(۵) بررسی مدارک

(۶) انواع ملک از نظر مقررات ثبت

(۷) انواع ملک از نظر مالکیت

(۸) انواع کاربری زمین (بر اساس طرح‌های جامع و طرح تفصیلی شهر)

(۹) نحوه‌ی ارزیابی و کارشناسی املاک

(۱۰) ارزیابی ساختمان‌های مسکونی

(۱۱) مثال کارشناسی انجام شده (ارزیابی املاک مسکونی)

یکی از رایج‌ترین امور ارجاعی به کارشناسان راه و ساختمان، ارجاع ارزیابی املاک و تعیین ارزش املاک، اعمّ از تعیین ارزش عرصه و ابنیه به صورت توأم و یا به صورت تفکیک شده است.

در این دوره :

نکات اصلی و ضروری مورد نیاز کارشناسان محترم ارایه می‌گردد.

## (۱) تعاریف

### ۱- تعریف 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، کیفیت و ... بیان شود.

### پنج نوع ارزش داریم:

(۱) بازار آزاد (۲) دارای قیود (۳) عرف کارشناسان رسمی (۴) مصوب (۵) مالک

### (۱) ارزش 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 چانه‌زنی، 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 سلیقه‌ها و عقیده‌های خود را در تعیین ارزش بازار

آزاد دخیل نمایند.

## تعاریف

### (۲) 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).

### (۳) 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 سرقفی ماده ۸ قانون سال ۱۳۷۶ (اجاره بهای متعارف).

## تعاریف

### (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 قیمت‌ها 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 و ارزش بازار آزاد بیشتر از ارزش مواردی که دارای قیود است (عرف کارشناسان رسمی) خواهد بود.

## تعاریف

### ۲- تعریف ارزیابی:

ارزیابی علمی است که در آن ارزش موضوعی بر اساس اطلاعات و یافته‌های مختلف نسبت به موقعیت و زمان تعیین می‌گردد.

ارزیاب باید فردی سلیم‌النفس، دقیق، نکته‌سنج و قاطع بوده و تابع اغراض شخصی دیگران قرار نگیرد.

## رعایت نکات ضروری برای ارزیاب :

(الف) خود را با قیمت‌ها و نوسانات بازار تطبیق داده و عوامل تاثیرگذار را شناسایی نماید.

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

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



# تعاریف

## ۳- 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 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:

(الف) گزارش مربوط به منازعات قضایی

(ب) خرید، فروش، اجاره و شراکت

(ج) تملک، شراکت و فروش کسب و کار

(د) گزارش به مقامات مربوطه (معاملات دولتی، مقررات مالی دولت)

(ه) تقسیم دارایی و ارثیه و گزارش مالی و سایر موارد

### ۳) اقدام‌های لازم در ارزیابی و تعیین قیمت کارشناسی

- الف) أخذ و بررسی مدارک
- ب) بازدید از محل و معاینه محلی
- ج) یادداشت‌برداری از مشخصات ملک
- د) استماع اظهارات مالک و اشخاص ذینفع
- ه) تحقیقات محلی
- و) تجزیه و تحلیل اطلاعات و عوامل موثر در انجام محاسبات و جمع‌بندی
- ز) تهیه گزارش کارشناسی

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 شده‌ای با بیشترین شباهت با ملک مورد نظر گاهی بسیار مشکل بوده و اطلاعات میدانی منجر به تعیین محدوده قیمت (**حد بالا 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.

## روش‌های ارزیابی

### ۲) رابطه ارزش 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).

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

مراحل کلی زیر جهت بررسی پیشنهاد می‌گردد:

- 1) **أخذ** اصل یا تصویر برابر اصل شده سند.
- 2) **أخذ** نامه تسلیم مدارک از متقاضی.
- 3) **أخذ** مدارک اضافی در صورت وجود.
- 4) **کنترل** انطباق مندرجات مدارک با یکدیگر.
- 5) **کنترل** انطباق اصل و تصویر مدارک.
- 6) **کنترل** انطباق مدارک با ملک.
- 7) **کنترل** توضیحات مدارک.
- 8) **توجه** به مخدوش نبودن اصل مدارک.
- 9) **دقت** در مندرجات خاص مدارک و نحوه نگارش آنها.
- 10) **استعلام** از مراجع صادر کننده در صورت لزوم.
- 11) **مراجعه** به ادارات ذیربط و بررسی اصالت مدارک در صورت لزوم.
- 12) **تهیه** عکس از ملک.
- 13) **تهیه** عکس از ملک با مالک و حتی با کارشناس (در صورت لزوم).

از لحاظ مقررات ثبتی املاک سه نوع هستند.

### ۱) مجهول المالک:

- ملکی که سابقه تقاضای ثبت نداشته باشد، **مجهول المالک** گفته می شود.
- فقدان سابقه ثبت ممکن است ناشی از این باشد که ملک هیچگونه سابقه‌ای 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 می شود.
- **اظهارنامه:** اولین برگ رسمی که در اداره ثبت برای تشکیل پرونده ثبتی لازم است.
- ملکی که **اظهارنامه نداشته** باشد **مجهول المالک** است.
- برای ملکی که **مجهول المالک** باشد در هیچ **دفتر خانه‌ای سند رسمی تنظیم نخواهد شد** (ماده ۱۲ قانون ثبت).

## انواع ملک از نظر مقررات ثبت

### ۲) 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 **اظهارنامه** در مورد آن ملک پذیرفته می شود می توان در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به آن معامله، **سند رسمی** تنظیم نمود.

### ۳) 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 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 می باشند.

( ماده ۲۱ قانون ثبت بر این امر تصریح دارد )



## دوره ارزیابی املاک

### (۷) انواع ملک از نظر مالکیت:

#### (۱) 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.

\* توجه: 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)

#### (۲) املاک وقفی:

املاکی که در اختیار موقوفه‌هایی 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.

## انواع ملک از نظر مالکیت

### (۳) املاک مصادره‌ای:

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 مصادره‌ای 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) 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 به ازای مبلغ و زمان مشخص به دیگری واگذار می‌نماید.

- درمورد 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.

## دوره ارزیابی املاک

### ۸) انواع کاربری زمین

(بر اساس طرح‌های جامع و طرح تفصیلی شهر)

#### ۱) کاربری مسکونی:

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

#### املاک با کاربری مسکونی سه گونه‌اند:

##### 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 أخذ گردیده یا می‌توان برای آن چنین مجوزی از شهرداری دریافت نمود.

### املاک با کاربری کشاورزی دو گونه‌اند:

#### 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 شده‌اند وجود دارند.

#### ب) باغ:

زمینی که دارای درخت (اغلب میوه) باشد باغ گفته می‌شود.

گاهی واژه‌ی «مشجر» به معنای «دارای درخت» بکار برده می‌شود.

## انواع کاربری زمین

### (۳) کاربری اداری - دولتی

شامل موسسات، ارتش، وزارتخانه‌ها، نهادها، شهرداری‌ها و ....

### (۴) کاربری تجاری

در این نوع کاربری، انواع مغازه‌ها، رستوران‌ها، عمده‌فروشی‌ها و دفاتر خدماتی (مثلاً آژانس‌های مسافرتی و شبیه آنها) مدنظر می‌باشند.

البته مسئله‌ی 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

### (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 ذی‌ربط، حکم انتقال آن به خارج شهر داده می‌شود.

### (۶) کاربری خدماتی

کاربری خدماتی، نوعی از کاربری‌های انتفاعی است. یعنی مثل کاربری تجاری، شما از آن کسب درآمد می‌کنید. با این تفاوت که چون این فعالیت عام‌المنفعه است، شهرداری‌ها یا دیگر متولیان امر بابت آن پولی از شما نمی‌گیرند. اما اگر شما روزی تصمیم به تغییر کاربری بگیرید، باید هزینه‌های تبدیل کاربری را بپردازید.

## انواع کاربری زمین

### (۷) کاربری معدن

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

### (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

### (۱۰) کاربری حمل و نقل

شامل ترمینال اتوبوس، ایستگاه‌های مترو، پایانه‌ها، فرودگاه‌ها، راه‌آهن و ... می‌باشد.

### (۱۱) کاربری آموزشی

شامل مهد کودک، کودکستان، 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 و ...



## انواع کاربری زمین

### (۱۴) کاربری بهداشتی - درمانی

شامل بیمارستان، درمانگاه، کلینیک و...

### (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 ذخیره‌های شهری در نظر گرفته

شده‌اند و یا هنوز طبق برنامه طرح جامع، آزاد سازی و طرح تفصیلی ندارند.

# ۹) 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 عقب نشینی 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 (برشرقی) بهتر از غرب.

عرضه:

## نحوه ی ارزیابی و کارشناسی املاک

– 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 که در هر مرحله با دو برابر نمودن مساحت مینا، 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.

## نحوه ی ارزیابی و کارشناسی املاک

### (۲) اعیان :

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 :

## نحوه ی ارزیابی و کارشناسی املاک

### (ب) هزینه‌های احداث بنا:

- هزینه‌های طراحی و تهیه نقشه‌های اجرائی، هزینه نظارت، هزینه مدیریت اجرا، هزینه تهیه مصالح و تجهیزات لازم، هزینه تأمین ماشین‌آلات، هزینه ژئوتکنیک، هزینه دستمزد، هزینه‌های حق الثبت صدور سند تفکیکی و سایر هزینه‌های متفرقه.

مواردی که باید به هزینه احداث بنا اضافه شود:

- نوع سازه (نوع اسکلت و سیستم سقف).
- در نظر گرفتن مشخصات نما و نوع نازک‌کاری متعارف و معمول در هزینه احداث ساختمان.
- نوع سیستم سازه‌ای مختلف با توجه به قیمت‌های 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: شیرآلات، لوازم برقی، تجهیزات آشپزخانه خاص، کارهای چوبی، دکوراسیون، نماسازی‌های خاص، سیستم‌های امنیتی و غیره.

### ج) سایر عوامل موثر در ارزش اعیان

- پارکینگ و انباری ها و همچنین مرغوبیت مکانی آنها
- امتیاز افزایشی یا 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 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 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.



# ۱۰) ارزیابی ساختمان های مسکونی

## الف- ارزیابی آپارتمان ها

### ۱- تعیین قدر السهم:

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

- برای محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان چنانچه همه ی آپارتمان ها، انباری و پارکینگ معادل هم داشته باشند، از فرمول زیر استفاده می شود.

$$X = (A * b) / B$$

A = متراژ زمین

B = متراژ مفید کل مسکونی (مساحت کل آپارتمان ها)

b = متراژ مفید واحد مورد نظر

X = قدرالسهم واحد مورد نظر

## محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان

فرمول محاسبه قدرالسهم بر اساس عرف

$$\text{میزان سهم مالک از زمین} = \left( \frac{\text{قیمت واحد مالک}}{\text{قیمت کل واحدها}} \right) \times \text{متراژ کل زمین}$$

فرمول محاسبه قدرالسهم بر اساس قانون

$$\text{میزان سهم مالک از زمین} = \left( \frac{\text{متراژ واحد مالک}}{\text{مجموع متراژ کل واحدها}} \right) \times \text{متراژ کل زمین}$$

## محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان

**حالت اول:**

فرمول محاسبه برای املاک با متراژ واحدهای مشابه

**قدرالسهم هر واحد = تعداد کل واحدهای آپارتمانی ÷ متراژ کل زمین**

مثلاً در یک ساختمان مسکونی به متراژ عرصه ۲۸۰ مترمربع، ۵ واحد مسکونی ۱۴۲ مترمربعی وجود دارد.

**قدرالسهم هر واحد به صورت زیر می باشد.**

$$۲۸۰ \text{ تقسیم بر } ۵ = ۵۶ \text{ مترمربع}$$

## حالت دوم:

## محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان

فرمول محاسبه برای املاک با متراژ واحدهای متفاوت

قدرالسهم هر واحد = ( جمع مساحت کل واحدهای مسکونی ÷ متراژ کل زمین ) × متراژ واحد مربوطه

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

قدرالسهم هر واحد به صورت زیر می باشد.

۱۸۷ ضربدر ۵ = ۹۳۵ مترمربع مجموع آپارتمان های ۱۸۷ متری

۲۱۰ ضربدر ۵ = ۱۰۵۰ متر مربع مجموع آپارتمان های ۲۱۰ متری

مجموع متراژ آپارتمان های موجود = ۹۳۵ + ۱۰۵۰ = ۱۹۸۵ مترمربع

۱۰۰۰ مترمربع زمین تقسیم بر ۱۹۸۵ = ۰/۵۰۳ مترمربع

سهم العرصه واحدهای ۱۸۷ متری

۰/۵۰۳ ضربدر (متراژ آپارتمان ۱۸۷) = ۹۴/۰۶ مترمربع

سهم العرصه واحدهای ۲۱۰ متری

۰/۵۰۳ ضربدر (متراژ آپارتمان ۲۱۰) = ۱۰۵/۶۳ مترمربع

# محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان

- 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 اضافه‌ها یا فقدان‌ها را در فرمول محاسبه قدرالسهم قرار داد.

## مثال عددی: محاسبه قدرالسهم انباری

چنانچه در زمینی با متراژ ۵۰۰ مترمربع، 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 باهم جمع می‌زنیم که عدد ۱۵۰۰ مترمربع بدست می‌آید.

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:

$$5 \text{ m}^2 * (1/20) = 0.25 \text{ m}^2$$

- قدرالسهم انباری ۳۰ متری از کل متراژ زمین برابر است با:

$$30 \text{ m}^2 * (1/20) = 1.5 \text{ m}^2$$

- قدرالسهم کل انباری‌ها برابر است با:

$$4 \text{ m}^2 = (10 * 0.25 \text{ m}^2) + 1.5 \text{ m}^2$$

باید این ۴ مترمربع را از متراژ کل زمین کسر نمود، که ۴۹۶ مترمربع می‌شود.

# محاسبه قدرالسهم هر واحد از ساختمان

محاسبه قدرالسهم هر واحد با احتساب قدرالسهم انباری

مثال عددی : واحد ۱۲۰ متری با یک انباری ۵ متری

الف: قدرالسهم واحد بدون انباری

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

$$(120 \text{ m}^2 * 496) / 1500 = 39.68 \text{ m}^2$$

ب: قدرالسهم انباری ۵ متری (نحوه محاسبه اسلاید قبل)

$$5 \text{ m}^2 * (1/20) = 0.25 \text{ m}^2$$

ج: قدرالسهم واحد ۱۲۰ متری با انباری ۵ متری

سپس عدد ۰٫۲۵ مترمربع را که قدرالسهم انباری مربوط به این واحد است با نتیجه بدست آمده از محاسبه بالا جمع می کنیم.

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

$$39.68 \text{ m}^2 + 0.25 \text{ m}^2 = 39.93 \text{ m}^2$$

## ارزیابی ساختمان های مسکونی

### ۲) تعیین ارزش اعیان

از آنجاییکه هر آپارتمان در یک مجموعه سهمی از قسمت های مشاع دارد و قسمت های مشاع نیز دارای اعیان می باشند.

لذا پیشنهاد می گردد که در محاسبه ارزش اعیان آپارتمان ها:

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

- 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 و

غیره)

# ارزیابی ساختمان های مسکونی

در اینجا به برخی پارامترهای تاثیر گذار در ارزش اعیان آپارتمان ها می پردازیم.

- در شرایط مساوی، واحدهای جنوبی ۵٪ تا ۷٪ گرانتر از واحدهای شمالی می باشند.
- با توجه به اینکه در برجها امکانات رفاهی بیشتری وجود دارد، قیمت واحدهای آپارتمانی در برجها نسبت به واحدهای آپارتمانی معمولی دارای ۲۰٪ ارزش بیشتری می باشد.
- ارزش هر مترمربع پارکینگ بین ۵۰٪ تا ۶۵٪ ارزش هر مترمربع آپارتمان در نظر گرفته شود.
- ارزش هر مترمربع انباری بین ۳۵٪ تا ۵۰٪ ارزش هر مترمربع آپارتمان در نظر گرفته شود.
- واحدهایی که دارای حیاط اختصاصی می باشند، دارای ارزش بیشتری بین ۵ تا ۱۰ درصد نسبت به دیگر واحدها می باشند.
- ارزش هر مترمربع تراس های مسقف برابر ۲۵ تا ۳۵ درصد ارزش هر مترمربع آپارتمان می باشد.
- ارزش بالکن های سه طرف باز برابر ۵۰٪ و بالکن های دو طرف باز برابر ۷۰٪ هر مترمربع آپارتمان می باشد.
- ساختمان ۵ طبقه و به بالا با آسانسور به ازای هر طبقه، ۱.۵٪ افزایش قیمت در نظر گرفته شود.

## ب - ارزیابی ساختمان ویلایی

در مورد ساختمان ویلایی عرصه با توجه به مطالب بخش ۱-۹ و اعیان با توجه به مطالب بخش ۲-۹ قابل ارزیابی می باشد.



## مثال ارزیابی زمین

### (۱۱) مثال از کارشناسی های انجام شده (ارزیابی املاک مسکونی):

#### (۱) ارزیابی زمین مسکونی

بسم 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 بلوار بلدالامین انتهای کوچه اراضی سیدی، در معیت نماینده محترم شهرداری در مورخ ..... بازدید انجام و نتیجه به شرح ذیل گزارش می گردد.

خواسته:

ارزیابی یک قطعه زمین

آدرس ملک:

کرمان، بلوار بلدالامین، انتهای کوچه، اراضی سیدی – با مختصات (UTM:40R,512330,3352224)

# مثال ارزیابی زمین

## مشخصات ملک:

طبق فرم پیوست زمین غیر محصور به شماره قطعه ۱۲۴ از نقشه تفکیکی ۱۳۲۱۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۴ با کاربری مسکونی و به مساحت ۲۰۳ مترمربع با ابعاد شمالاً بطول ۲۴.۲۲ متر، جنوباً بطول ۲۸.۸۸ متر، شرقاً بطول ۱۶.۸۴ متر و غرباً بطول ۱.۲۲ متر.

## نظریه کارشناسی:

ارزش عرصه مورد نظر (مساحت ۲۰۳ مترمربع) 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 مترمربع ۲۴,۰۰۰,۰۰۰ 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:



# مثال ارزیابی ویلایی

## (۲) ارزیابی واحد دوبلکسی مسکونی ویلایی

بسمتعالی

سرکار خانم.....

با سلام و تحیات الهی

احتراماً، حسب تقاضا و مدارک ابرازی و اینکه اعلام داشته‌اید 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 ۴ کرمان

آدرس ملک:

کرمان، بلوار جمهوری اسلامی، بلوار فارابی، با مختصات (UTM:40R,512330,3352224)

## مثال ارزیابی ویلایی

### 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 ارائه شده دارای سند مالکیت تک برگ به سریال چاپی ..... سری الف ۹۹، شش دانگ عرصه و اعیان خانه واقع در بخش ثبتی ۴ شهرستان کرمان و دارای پلاک ..... فرعی از ۵ اصلی، بتاريخ ثبت ۱۴/ اسفند ماه/ ۱۳۹۹ و با عرصه به مساحت ۴۴۰ مترمربع با مستند مالکیت ..... مورخ ۹۸/۰۸/۲۸ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۸ کرمان سند صادر گردیده است.

### مدارک شهرداری:

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

### متعلقات ملک:

طبق گواهی پایان ساختمان دارای ۶۷۳ مترمربع اعیان یک واحد مسکونی می باشد 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 قسمت ها کاغذ دیواری و دارای حیاط سازی با فرش موزائیک و واش بتن و باغچه و باریک سازی (سرویس بهداشتی) و اتاقک 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.

# مثال ارزیابی ویلایی

## 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 می گردد:

- ارزش عرصه به متراژ ۴۴۰ مترمربع ( 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 مترمربع از قرار هر مترمربع ۲۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال جمعاً به مبلغ ۱۶,۱۵۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال

**\*در تعیین ارزش اعیان در بخش ۹-۲ به تاثیر عمر بنا در ارزش اشاره و جدولی برای ضریب کاهش ارزش با توجه به عمر سازه ارایه شد.**

**\*البته علاوه بر ضریب مذکور، میزان فرسودگی و ظاهر بنا نیز می بایست 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 ۲/۱ 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 بلاعارض 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 می گردد.

# مثال ارزیابی ویلایی

— موقعیت معرفی شده ملک در گوگل ارث:



— عکس وضعیت موجود ملک معرفی شده در زمان  
بازدید:

# مثال ارزیابی ویلایی

## (۳) ارزیابی ساختمانی مسکونی ویلایی تریبلکس

بسمتعالی

آقایان.....

با سلام و تحیات الهی

احتراماً، حسب تقاضا و مدارک ابرازی و اینکه اعلام داشته‌اید 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 شش دانگ واحد ویلایی، پلاک ..... فرعی از ۱۶۰ اصلی واقع در بخش ۸

آدرس ملک:

کرمان، کوهپایه، انارستان با مختصات (UTM:40R, 512330, 3352224)

## مثال ارزیابی ویلایی

### مشخصات ثبتی و وضعیت موجود ملک:

ملک مورد نظر ساختمانی است ویلایی تریبلکس 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 ۸ و به مساحت عرصه ۱۰۳۱.۲ مترمربع طلق و نوع و میزان مالکیت هر سند سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان به تاریخ ثبت ۲۷/۱۲/۹۹ و فاقد ذکر کاربری، و بنام آقایان..... و حدود ملک با توجه به سند شمالاً دیوار بست بطول ۲۵.۴۵ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی، شرقاً دو قسمت اول دیوار بست بطول ۵ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی، دوم دیوار بست بطول ۳۶.۳۰ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی، جنوباً دیوار بست بطول ۲۴.۲۵ متر به پلاک ۱۶۰ اصلی، غرباً در دو قسمت اول درب و دیوار بست بطول ۳۵.۶۰ متر به کوچه دوم درب و دیوار بست بطول ۵.۴۵ متر به کوچه، و با مستند مالکیت انتقال قطعی شماره..... تاریخ ۲۴/۰۴/۱۳۹۵ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۲ شهر کرمان.



## مثال ارزیابی ویلایی

### مدارک شهرداری:

دارای پروانه ساختمان مسکونی به شماره ..... تاریخ صدور ۱۷/۰۶/۹۵ دهیاری انارستان با وکالت آقای ..... در محدوده طرح هادی و با کاربری باغ - ویلا و مجوز همکف با متراژ ۹۱ مترمربع و ۵ مترمربع بالکن.

### متعلقات ملک:

ملک مورد نظر دارای ۱۰۳۱.۲ مترمربع 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 کابینت های گلاس و فرش کف ساختمان پارکت و دیوار پوش کاغذ دیواری و سنگ انتیک و پله سازه فلزی و کف پله چوب و سقف ها 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.

### مغایرتها:

اعیان موجود تریبلکس و زیرزمین با زیربنای حدود ۲۰۰ مترمربع می باشد، در صورتیکه مجوز ساخت همکف می باشد.

## مثال ارزیابی ویلایی

### 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 مترمربع، هر مترمربع ۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال جمعاً به مبلغ ۹,۲۸۰,۸۰۰,۰۰۰ ریال

\*در بخش ۹-۱ 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 متراژ حدود ۲۰۰ مترمربع، به مبلغ ۴۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال، جمعاً به مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

– ارزش آب، برق، گاز، محوطه سازی، استخر در حیات و سایبان، جمعاً به مبلغ ۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

# مثال ارزیابی ویلایی

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 بلاعارض بودن ملک و آزاد بودن سند جهت نقل و انتقال قطعی و با در نظر گرفتن قدمت اعیان، بانضمام کلیه متعلقات و ملحقات و منضعات، 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 می گردد.

**پیوست:**

- کروکی موقعیت در گوگل ارث و عکس وضع موجود ملک (صفحه)

- **موقعیت معرفی شده ملک در گوگل ارث و عکس وضع موجود:**



## مثال ارزیابی آپارتمان

### (۴) ارزیابی آپارتمان مسکونی دوبلکس

بسمتعالی

آقایان.....

با سلام و تحیات الهی

احتراماً، حسب تقاضا و مدارک ابرازی و اینکه اعلام داشته‌اید 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 کرمان،

آدرس ملک:

کرمان، خیابان آبنوس، کوچه ..... پلاک ..... کدپستی ..... با مختصات (UTM:40R,512330,3352224)

## مثال ارزیابی آپارتمان

### 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 ۳ شهرستان کرمان 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 مترمربع اعیان مفید و کاربری مسکونی، واقع در طبقه اول که ۶.۵۶ مترمربع آن بالکن مسقف، بانضمام طبقه مکمل قطعه یک تفکیکی به مساحت ۱۸۷.۵۱ مترمربع واقع در طبقه دوم که ۶.۴۱ مترمربع آن بالکن مسقف، بانضمام پارکینگ قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۱۲.۴۹ مترمربع 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 ۲۶۵۳۱/۱۱۰۲ مورخ ۲۶/۰۹/۱۳۹۷.

## مثال ارزیابی آپارتمان

### مدارک شهرداری:

دارای گواهی پایانکار ساختمان به شماره ۹۶۰۱۳۳۳۰ تاریخ صدور ۲۶/۱۲/۹۶ بنام آقای ..... با متراژ کل اعیان ۷۵۹.۱۲ متر مربع شامل همکف (۹۹ مترمربع پارکینگ ۱۰مترمربع تاسیسات ۳۵ مترمربع سرایداری ۶۶ مترمربع سایر) و طبقه اول ودوم (یک واحد مسکونی ۲۲۴.۵ مترمربع با طبقه مکمل ۲۱۲.۲۵مترمربع ) و طبقه سوم(۶۸.۲ مترمربع مسکونی و ۳۴.۸مترمربع راه پله ) و ۹.۳۷مترمربع سایر می باشد و عرصه طبق سند ۳۴۶ مترمربع.

## مثال ارزیابی آپارتمان

### متعلقات ملک:

دارای ۳۷۴.۶۳ مترمربع اعیان مفید دوبلکسی، پارکینگ به مساحت ۱۲.۴۹ مترمربع واقع در حیاط، قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن، قدرالسهم 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 کف های 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 آبنما 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 باربیکیو در حیاط و سیستم دوربین مدار بسته و دزد گیر و سیستم برق هوشمند.

# مثال ارزیابی آپارتمان

## نظریه کارشناسی:

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





# موفو بائسیر

---



@sm\_davari



[www.SMDAVARI.com](http://www.SMDAVARI.com)



۰۹۱۳۱۴۰۳۴۵۴



۰۳۴-۳۲۴۵۶۸۷۵