

بنام خدا

با برگزاری جلسات متعدد اعضای گروه یک وحدت رویه رشته راه و ساختمان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران شامل آقایان فریدون معظمی - محمد تجملی - امیرعلی فامیلی - اکبر پسندیده - هادی سقط فروش - علیرضا جاوید و مازیار بهرامعلی، در خصوص نحوه تفکیک ارزش عرصه، اعیان و امتیازات املاک، موارد ذیل از منظر کارشناسی به عنوان نظر مشورتی گروه یک وحدت رویه مطرح و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۲ به تصویب اعضای گروه رسید.

ارزش کل ملک شامل سه سرفصل ذیل می باشد:

۱- ارزش عرصه

۲- ارزش اعیان

۳- ارزش امتیازات

می باشد.

| ردیف                          | موضوع                    | ارزش |
|-------------------------------|--------------------------|------|
| ۱                             | عرصه                     | A    |
| ۲                             | اعیان (ابنیه و مستحدثات) | B    |
| ۳                             | امتیازات                 | C    |
| جمع سه ردیف فوق = ارزش کل ملک |                          | D    |

ارزش امتیازات در صورت وجود و حسب شرایط به تشخیص کارشناس و رعایت جوانب امر، قابلیت اضافه شدن به ارزش بندهای یک (عرصه) و دو (اعیان) را دارد.

لازم به ذکر است امتیازات دارای هویت مستقل می باشند که می تواند شامل موارد ذیل باشد:

C1 = ارزش امتیاز کاربری و پهنه بندی ملاک عمل طبق طرحهای شهری و روستائی برابر عرف محل

C2 = ارزش مجوزها و حقوق مکتسبه

C3 = ارزش افزوده ایجاد شده

C4 = ارزش انشعابات

C5 = ارزش تجاری (سرقفلی - حق کسب یا پیشه یا تجارت)

C6 = ارزش سایر کاربری ها و امتیازات حسب مورد

براساس  
تصویب

تحریر  
مهر

المجلسه  
بنده

تفکیک عرصه و اعیان املاک بر حسب نوع مالکیت با توجه به شرایط، به شرح ذیل پیشنهاد می گردد:

### الف - مالکیت توأم عرصه و اعیان و امتیازات:

در حالت کلی چنانچه صاحبان سهام عرصه، اعیان و امتیازات، منفرداً یا به طور مشاعی توأم باشند (بطوریکه یکی از سه سرفصل فوق به یک شخص حقیقی یا حقوقی و سرفصل دیگر به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر تعلق نداشته باشد)، حسب درخواست متقاضی و بر حسب شرایط ارزش های سرفصل ها به شرح ذیل است:

#### ۱- ارزش عرصه (A):

ارزش عرصه با لحاظ امتیاز قابلیت ساخت طبق طرحهای شهری و روستائی (کاربری و پهنه بندی ملاک عمل = C1) می باشد.

#### ۲- ارزش اعیان (B):

ارزش اعیان (استهلاک پذیر)، ارزش بنای موجود برای ساخت با در نظر گرفتن استهلاک ایجاد شده می باشد.

#### ۳- ارزش امتیازات (C):

شامل C2 لغایت C6 می باشد.

الف-۱- حسب درخواست بانک ها، موسسات مالی اعتباری، بورس و یا امور بیمه ای و افزایش سرمایه:

در این حالت ارزش عرصه و امتیازات متعلقه A + جمع  $C2 + C3 + C4 + C5 + C6$  یکجا و تحت عنوان استهلاک ناپذیر آورده می شود. لازم به ذکر است امتیاز C1 در A لحاظ است.

ارزش اعیان (B) تحت عنوان اعیان استهلاک پذیر معادل بند ۲ فوق است.

الف-۲- ثمنیه اعیانی (قانون ارث قدیم):

در این حالت ارزش اعیان کل شامل ارزش اعیان + کلیه امتیازات C2 لغایت C6 می باشد.

### ب - مالکیت مجزای عرصه یا اعیان و یا امتیازات به هرنحو:

در حالت کلی چنانچه صاحبان سهام یکی از سرفصل های عرصه، اعیان و امتیازات متعلق به اشخاص متفاوت است و عرصه دارای سند مجزا و اعیان نیز دارای سند مجزای دیگر است، بر حسب شرایط ارزش های سرفصل ها به شرح ذیل است:

#### ۱- ارزش عرصه (A):

ارزش سهم عرصه در این حالت حداکثر ۳۰ درصد ارزش کل ملک (D) می باشد.

#### ۲- ارزش اعیان (B):

ارزش سهم اعیان که شامل امتیازات نیز می باشد حداقل ۷۰ درصد از ارزش کل ملک (D) می شود.

مستشار  
مکمل  
رئیس  
۲/۳  
۱۵/۱۱/۱۴۰۲

۱۴۰۱/۱۲/۲۲

۱۴۰۱

### ج- املاک وقفی:

در این حالت ارزش سهم دارنده اعیان و امتیازات ضمن رعایت مفاد قرارداد حداقل ۷۰ درصد ارزش کل (D) می باشد و مابقی سهم عرصه خواهد بود.

تبصره: اعیان در املاک اوقافی شامل بنا، امتیازات و حق استیفای منافع از عرصه وقفی نیز می باشد.

### د- املاکی که سرقفلی آنها به غیر واگذار شده است:

در خصوص واحدهای تجاری که سرقفلی آنها واگذار شده است، ارزش ملکیت در یک ردیف اعلام و ارزش امتیاز سرقفلی نیز در ردیف دیگر و سایر امتیازات احتمالی حسب تشخیص کارشناس اعلام می گردد.

### و: تعیین ارزش اشجار، حق زارعانه و امثالهم از موضوع این نظر مشورتی خارج است.

\*مصوبات حاصل تشریک مساعی و همفکری همکاران کارشناس رسمی دادگستری شرکت کننده در جلسات وحدت رویه بوده و تنها می تواند به عنوان یک راهنما تلقی گردد.

\*کارشناسان رسمی دادگستری در هر مورد تحت شرایط و مشخصات محل و بررسی های لازم و تحقیقات کافی به مسئولیت خود نظریه مربوطه را اعلام می نماید.

این نظر مشورتی در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۲ در سه صفحه به تصویب اعضای گروه اول وحدت رویه رشته راه و ساختمان متشکل از فریدون معظمی، محمد تجملی، امیرعلی فامیلی، اکبر پسندیده، هادی سقط فروش، علیرضا جاوید و مازیار بهرامعلی با موضوع ارزیابی انواع زمین های غیرمزروعی و زمین های واقع در طرح ها رسید.

تجلی  
زریبط  
نمی  
الکسندر  
مین  
جاوید  
فریدون

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۰۲

تعداد بازدید: ۵۴۰۹

منبع:

Show\_ETools\_RelatedFileResponsive