

دفترچه پهنه بندی ارزش املاک ؛ خروجی مدل های محاسبه ارزش عرصه و اعیانی

تهیه کننده: شرکت آرمان سازه پایا

مبحث کاربرد دفترچه جدید که بر اساس استفاده از خروجی مدل های تعیین قیمت عرصه و اعیانی املاک (مسکونی) / مختلط مسکونی) می باشد، بسیار فراتر بوده و لذا دریافت نقطه نظرات این ذینفعان در ارتباط با شاخص های حقوقی، سهولت کاربرد، عملکرد، کار توگرافی و چیدمان اطلاعات، تعریف و مفاهیم مندرج در آن، می بایست در طی مراحل مختلف و با هماهنگی مسئولین ذیربط در مجموعه شهرداری تهران و در کل با مجموعه مدیریت شهری شهر تهران انجام پذیرد.

در این راستا و بر اساس دستور شورای اسلامی شهر تهران، شهردار محترم تهران، معاونت محترم حوزه شهرسازی و معماری شهرداری تهران و معاونت محترم مالی و اداری شهرداری تهران، نمونه دفترچه قیمت املاک برای منطقه پیلوت که می بایست بر اساس نتایج خروجی مدل های تعیین قیمت عرصه و اعیانی املاک تدوین شده باشد، تهیه و جهت انجام بررسی های لازم توسط حوزه های مختلف مجموعه شهرداری تهران و ارگان های ذینفع مورد بررسی قرار گیرد. لذا نمونه دفترچه قیمت املاک منطقه ۶ شهرداری تهران با توجه به اهداف تعیین شده، در دست تهیه بوده و تا تاریخ ۱۳۸۷/۲/۳۰ جهت بررسی مسئولین و کارشناسان محترم شهرداری تهران و شورای محترم اسلامی شهر تهران و سایر ذینفعان محترم از طریق انجام هماهنگی های لازم، ارائه خواهد شد.

در چشم انداز کلی، هر منطقه دفترچه جداگانه ای برای تعیین قیمت آن منطقه خواهد داشت (مناطق شهرداری تهران با استفاده از سیستم مکانیزه AVPS / CAMA - GIS به صورت مکانیزه قیمت املاک را محاسبه خواهند کرد) و هر یک از محلات مربوط به هر منطقه قسمت خاصی را در دفترچه آن منطقه به خود تخصیص خواهند داد.

از اهداف پروژه "پیلوت آزمایشی تعیین قیمت املاک (مسکونی) / مختلط مسکونی)"، تولید نمونه دفترچه قیمت املاک منطقه ۶ شهرداری تهران (منطقه پیلوت) تعیین گردیده است. همانطور که در قسمت "طرح و بیان مساله" تشریح شد، (توجه خواننده گرامی را به نمودار شماره ۱ و توضیحات ارائه شده در قسمت استفاده برون سازمانی از دفترچه قیمت املاک جلب می نمایم)، یکی از اصلی ترین دلایل کاهش در آمد شهرداری تهران از منبع پایدار عوارض نوسازی، وابستگی میزان عوارض به قیمت غیر واقعی ملک بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک و قیمت منطقه ای که توسط وزارت اقتصاد و دارایی ارائه می گردد می باشد. به دلیل نحوه محاسبه قیمت عرصه و اعیانی املاک که در این دفترچه لحاظ گردیده و اصول نظری آن بر پایه استفاده از دو پارامتر عمق و بر جبهه املاک می باشد (این روش مربوط به ۱۲۰ سال پیش است)، قیمت های محاسبه شده بر اساس این روش بسیار پایین تر از قیمت روز املاک، و خسارت ناشی از محاسبه عوارض املاک بر پایه قیمت غیر واقعی آنها، موجب ایجاد خلا در آمدی در مدیریت شهر تهران از یکسو و عدم رعایت عدالت اجتماعی برای شهروندان تهرانی از سوی دیگر گردیده است. بنابراین با توجه به اهداف پروژه پیلوت و با در نظر گرفتن دامنه کاربرد سیستم AVPS / CAMA - GIS که در حال حاضر (مرحله اول پروژه) شامل بررسی عملکرد سیستم توسط ذینفعان / کاربران پروژه پیلوت می باشد، [اداره کل تشخیص و وصول در آمد شهرداری تهران، سازمان فن آوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، شهرداری منطقه ۶ شهرداری تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران) و شورای اسلامی شهر تهران]،

آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک در سال ۱۳۸۴ توسط شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری و بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم تعیین شده برای مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران در قالب ۱۳۹ بلوک محصور شده بین خیابان های اصلی تهیه گردیده است. این کتاب بر اساس پارامتر عرض گذر و مرغوبیت تجاری تنظیم گردیده است در حالیکه در شرایط امروزی محل قرار گیری املاک مسکونی واقع در بر تجاری بعنوان یک حسن در خصوص خرید املاک مطرح نمی باشد.

مباحث مربوط به جامعه مدنی، حقوق شهروندی، مشارکت اجتماعی، توسعه پایدار، قانون مداری، بهره وری، دیوان سالاری و... از جمله پدیده های اجتماعی هستند که در اثر ضرورت ها، تجربه ها و تلاش ها در برخی از جوامع در مرحله ای از مراحل توسعه و شکل بندی اجتماعی پدید آمده و در روابط و ساختار جامعه دگرگونی های ساختاری به وجود آورده است. پیدایش و شکل گیری این پدیده ها موجب شده است که تلاشها و نیازمندی های فردی و گروهی در جهت دستیابی به زندگی بهینه بر مبنای عدالت اجتماعی سمت و سوی مشخصی را بگیرد. طبق تحقیقات انجام شده در تعیین ارزش املاک در شهر تهران، تلاش شده است تا حقوق شهروندی با صبغه اجتماعی آن در مدل ذهنی و عینی شناسایی شده و نمونه خلاصه شده و ساده آنرا که بالاترین همبستگی و پیوستگی را با ارائه خدمات شهر برقرار می سازد در عرصه حقوق فردی و اجتماعی نمایش داده شود.

دفترچه حاضر دستاورد تحقیقات انجام شده و دستیابی به مدل تعیین پهنه بندی قیمت زمین و اعیانی املاک است که قیمت عرصه را با توجه به پهنه بندی قیمت واقعی نمایش خواهد داد. در این مستند با ارائه نقشه های پهنه بندی قیمت بر اساس تقسیمات محله ای هر منطقه از شهرداری تهران و پارامترهای تاثیر گذار بر هر پهنه قیمت، روشهای محاسبه قیمت ملک با توجه به موقعیت جغرافیایی و پهنه قرار گیری ملک نمایش داده خواهد شد.

دفترچه حاضر سعی دارد با ارائه نمونه های کاربردی و تعیین بازه قیمت هر پهنه در محدوده یک محله و ارائه راهنمایی های کامل کاربر را در استفاده بهینه از آن باری نماید.