

جانمایی پلاک ثبتی: همانطور که می دانید، در راستای اجرای قانون ثبت در دهه 30 شمسی، روند ثبت کردن املاک و زمینها شروع و به هر قطعه زمینی یک پلاک ثبتی اصلی و فرعی تخصیص یافته است. در زمان حال تمامی اراضی و قطعات شهری ثبت شده و دارای پلاک ثبتی می باشند. غالب روستاها نیز همینطور ولی ممکن است هنوز در برخی مناطق دوردست و برای اراضی کشاورزی این مهم اتفاق نیفتاده باشد.

اگر فردی با در دست داشتن سند مالکیت قدیمی، قصد تملک و بدست آوردن زمین خود را داشته باشد در اولین گام باید به کارشناس رسمی دادگستری رشته امور ثبتی مراجعه تا جانمایی پلاک ثبتی را انجام دهد.

در این مطلب قصد داریم جانمایی پلاک ثبتی را شرح دهیم، ابتدا بایستی تعریفی از پلاک ثبتی داشته باشیم. گروه کارشناسان رسمی مفرز آماده ارائه خدمات **جانمایی پلاک ثبتی** در تخصصی ترین حالت ممکن با تعرفه ی مناسب می باشد.

نحوه جانمایی پلاک ثبتی

جانمایی پلاک ثبتی یعنی مشخص نمودن حدود و موقعیت عرصه ملک بر روی نقشه، (نقشه 2000 سازمان نقشه برداری یا بر روی تصاویر هوایی و ماهواره ای)

معمولاً جانمایی پلاک ثبتی توسط کارشناسان رسمی دادگستری بر روی نقشه های 2000 سازمان نقشه برداری انجام می شود. بدینصورت که موقعیت عرصه بر روی نقشه ترسیم می شود، ابعاد ثبتی به همراه مساحت آن درج می گردد. در ضمن مختصات یو تی ام UTM گوشه ها و شکستگی های ملک نیز در جدولی در کنار نقشه ثبت می گردد. نمونه جانمایی پلاک ثبتی بر روی نقشه 2000 سازمان نقشه برداری را در تصویر زیر ملاحظه می فرمائید.

یکی دیگر از مواردی که متقاضیان جهت تشکیل پرونده باید **نقشه جانمایی پلاک ثبتی** را ارائه دهند، ماده 12 زمین شهری می باشد. در این مورد نیز متقاضی باید ضمن مراجعه به کارشناسان رسمی دادگستری حاذق و با تجربه، با ارائه مستندات، درخواست جانمایی پلاک ثبتی را بدهد.

ذکر این نکته نیز ضروری به نظر می رسد که به یاد داشته باشید، همواره و الزاماً تمامی پلاک های ثبتی قابلیت جانمایی ندارند. برخی از پلاکهای قدیمی (که عموماً در حاشیه شهر می باشند) ممکن است با وجود کروکی و نقشه های ثبتی باز هم امکان جانمایی برای آن ها میسر نباشد. عنایت داشته باشید که جانمایی پلاک ثبتی بر روی نقشه، بصورت حدودی انجام نمی شود، بلکه باید با دقت بالا این کار صورت بگیرد. پس نمی توان نقشه ای حدودی ترسیم و ارائه نمود. اینکار بایستی با دقت کامل انجام شود.



جانمایی پلاک ثبتی چیست؟

ماجرای به تاریخچه ثبت املاک در دهه 30 باز می گردد. زمانی که دولت وقت، ثبت املاک رو شروع نمود. مسلماً انجام کاری به این بزرگی نیاز به برنامه ریزی دقیق ومدون داشته است. اولین قانون ثبت اسناد و املاک در سال 1302 خورشیدی به تصویب رسید. بر اساس این مصوبه اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو هدف تشکیل خواهد شد. هدف اول ثبت املاک بود تا بدینوسیله مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آن رسماً تعیین و محفوظ گردد.

دوم ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شوند. بر اساس این قانون ثبت املاک اختیاری بود مگر در موارد خاص. با توجه به عدم استقبال مردم و اینکه از مزایای چنین تحولی اطلاع نداشتند، در تاریخ 1306/11/21 قانون دیگری به نام ثبت عمومی املاک در 9 ماده به تصویب رسید که ماده اول این قانون ثبت کلیه اموال غیرمنقول را الزامی نمود. این قانون به مرور زمان دچار تغییراتی شده و برخی مواد حذف و برخی نیز با توجه به شرایط حاکم اضافه گردید.



00:00

02:49

آیا با داشتن پلاک ثبتی یک ملک می توان آدرس دقیق آن را یافت؟

آیا با داشتن آدرس پستی یک ملک، می توان پلاک ثبتی را یافت؟

آیا جانمایی اسناد قدیمی (شاهنشاهی) امکانپذیر است؟

پلاک ثبتی اصلی و فرعی چیست؟

پلاک مفروزی چیست؟

برای دریافت پاسخ این سوالات با ما همراه باشید.

[دریافت اطلاعات بیشتر از کد پستی](#)

پلاک اصلی و پلاک فرعی

در زمان شروع ثبت، معمولاً برای روستاها یک شماره پلاک اصلی تعریف می شد و سپس برای هر ملک، یک پلاک فرعی.

مثلاً به روستای علی آباد پلاک اصلی 65 تعلق میگرفت و سپس به هریک از املاک واقع در این روستا یک شماره فرعی اختصاص می یافت مثلاً 125. آنگاه پلاک مربوط به این ملک بدین گونه نوشته می شد 65/125 (پلاک یکصد و بیست و پنج فرعی از شصت و پنج اصلی).

در شهرها با توجه به وسعت آنها، اینکار امکان پذیر نبوده و نیست. در نتیجه هر شهر به چند بخش ثبتی تقسیم شده، که هر کدام یک شماره اصلی و سپس کلیه پلاکهای واقع در این بخش ثبتی، شماره فرعی دریافت می نمایند. مثلاً 88/145 بخش یازده تهرانپارس

پلاک مفروزی چیست؟

ابتدا دقت فرمائید که نوشتن این واژه بصورت **مفروضی** کاملاً اشتباه است. مفروز یعنی جدا شده، قسمت شده و ... ولی مفروض به معنای فرض کردن، خیال کردن و ... می باشد که هیچ ارتباط و اشتراکی با مقوله **جانمایی پلاک ثبتی** ندارد.

حال با توجه به موارد مذکور دریافتیم که پلاک ثبتی اصلی و فرعی چیست. بطور کلی برای هر قطعه زمین که دارای حد و حدود می باشد و زمین دارای مالک یا مالکینی می باشد، پلاک ثبتی اصلی و فرعی به آنها تعلق می گیرد.

پلاک مفروزی را با ذکر مثالی توضیح می دهیم :

فرض کنید شما مالک قطعه زمینی هستید به پلاک ثبتی 1250 فرعی از 88 اصلی واقع در بخش یازده ثبتی، حال قصد دارید ساختمانی 10 واحدی در این زمین بنا کنید.

پس از طی مراحل اداری مربوط به شهرداری و اداره ثبت و ...، پس از دریافت پایانکار، اکنون باید برای هر واحد مسکونی یک سند جدید اخذ شود (سند تفکیکی).

در اینحالت، سند اولیه (مادر) باطل شده و به هر یک از واحدها، آخرین شماره فرعی در آن بخش ثبتی تعلق می گیرد.

فرض کنید در بخش یازده ثبتی در حال حاضر آخرین شماره فرعی 15890 می باشد. با این احتساب، پلاک فرعی اولین واحد تفکیکی شماره فرعی 15891 را دریافت خواهد نمود و الی آخر.

در اینصورت پلاک ثبتی این واحد آپارتمانی بدینصورت خواهد بود. پلاک ثبتی 15891 فرعی از 88 اصلی قطعه... تفکیکی مفروز و مجزا شده از 1250 فرعی از اصلی مذکور. در واقع شماره فرعی زمین اولیه، بعنوان مفروزی برای تک تک واحد های آپارتمانی منظور خواهد شد.

آیا با داشتن پلاک ثبتی یک ملک می توان آدرس آن را یافت؟

حال که با کلیت مفهوم پلاک ثبتی آشنا شدید، به این سوال می پردازیم. مسلماً هر پلاک ثبتی برای یک ملک تعریف شده و منحصر بفرد می باشد. ولی این اطلاعات در دسترس همگان قرار ندارد و به نوعی در اختیار مراجع ثبتی و قضائی قرار دارد.

صرفاً افراد ذینفع در هر پلاک ثبتی (مالکین یا وکلای آنها) حق دسترسی به این موارد را دارند. اما اگر سند مالکیت شما تک برگ باشد، در قسمت پانین سمت راست صفحه اول، یک عدد طولانی بنام شناسه جام درج گردیده است.

شش رقم اول این شناسه مولفه X و هفت رقم دوم مولفه Y و دو رقم بعدی زون منطقه را نشان می دهد. در واقع مختصات [UTM](#) تقریبی مرکز ملک را نشان می دهد.

اسناد دفترچه ای فاقد شناسه جام هستند. در تاریخ نگارش این مقاله، کلیه مالکین بایدجهت تبدیل اسناد دفترچه ای به تک برگ به اداره ثبت محل مراجعه نمایند.

نحوه تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد

جانمایی پلاک ثبتی اسناد قدیمی (اسناد شاهنشاهی)

جانمایی پلاک ثبتی سند توسط [کارشناس رسمی دادگستری](#) رشته امور ثبتی، نیازمند تجربه، اطلاعات و دانش فنی بالا می باشد.

در برخی موارد بسیاری از افراد، با در دست داشتن اسناد مالکیت دفترچه ای خواهان این هستند که بدانند ملکشان در کجا قرار دارد. این موضوع باید به کارشناس رسمی دادگستری رشته امور ثبتی ارجاع داده شود.

کارشناس مربوطه با بررسی پرونده ثبتی، در صورت لزوم انجام عملیات نقشه برداری زمینی، بررسی پلاک های مجاور، موقعیت گذرها و سایر مسائل ثبتی قادر به انجام این کار خواهد بود. مواردی مشاهده شده که فردی با داشتن اسناد مالکیت مربوط به قبل از انقلاب، خواستار جانمایی آن می باشد.

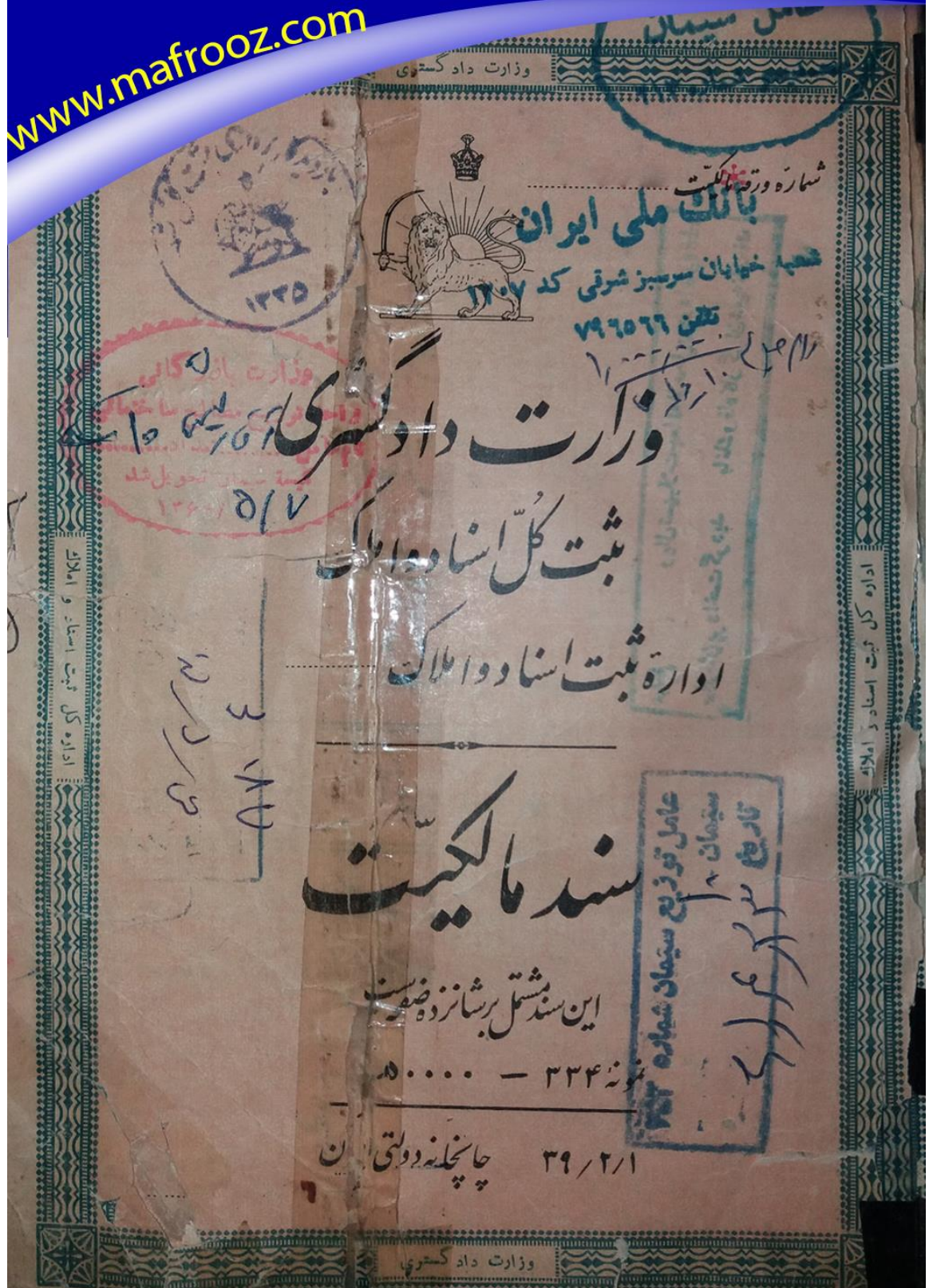
با توجه به تغییرات فراوان و گسترده، بررسی این پلاکها بسادگی سایر موارد نخواهد بود. خیلی از این پلاکها در محدوده اراضی ملی یا منابع طبیعی قرار دارند.

در برخی موارد نیز در تصرف افراد یا ادارات دیگر درآمده و در حال حاضر متصرف دارد. در خیلی از موارد، جانمایی این دسته از پلاک های ثبتی نیازمند عکس های هوایی مربوط به دهه سی و چهل شمسی می باشد. فراهم نمودن این داده ها بسادگی امکانپذیر نخواهد بود.

همچنین حدود اربعه این پلاکها غالباً به کوه، رودخانه، دره و ... (با توجه به قدمت بالای اسناد) منتهی می شود که یقیناً با توجه به رشد و توسعه شهری و احداث معابر و شوارع و ... پیاده سازی پلاک ثبتی کار بسیار دشواری خواهد بود.

گروه کارشناسان رسمی دادگستری مفروز جانمایی اسناد قدیمی (شاهنشاهی)

www.mafrooz.com



آیا با داشتن آدرس یک ملک می توان پلاک ثبتی آن را یافت؟

جواب بلی می باشد.

پلاک تفکیکی

پلاک ها در واقع شناسنامه هایی برای ملک می باشند.

پس از صورت جلسه برای هر قطعه زمین یک شماره اختصاص می دهند که به آن پلاک تفکیکی می گویند و پلاک تفکیکی مانند کد ملی افراد می باشند که توسط آن اطلاعات ملک را می توان دریافت نمود.

کارشناس رسمی امور ثبتی

تیم کارشناسان رسمی دادگستری مفروز، با داشتن آرشویی بسیار جامع و کامل از نقشه های ثبتی و تصاویر هوایی و همچنین با داشتن کارشناسان مجرب و با سابقه، با اطمینان، دقت و صحت بالا، قادر است هر پلاک ثبتی را بر روی نقشه 2000 سازمان نقشه برداری یا تصاویر ماهواره ای جانمایی نماید.

تیم کارشناسان رسمی دادگستری مفروز ، پاسخگوی تمامی نیازهای ثبتی شما می باشد.

با ما تماس بگیرید

هزینه جانمایی پلاک ثبتی

هزینه جانمایی پلاک ثبتی با توجه به موقعیت حدودی قرارگیری پلاک، مساحت آن و خیلی از عوامل موثر دیگر می تواند عدد بسیار متغیری باشد. در برخی موارد، کارشناس رسمی دادگستری ممکن است با پیاده کردن پلاک های ثبتی مجاور به موقعیت دقیق پلاک مورد نظر برسد که خود هزینه و زمان زیادی را مطالبه می کند. باید دید که جانمایی پلاک ثبتی برای متقاضی ارزش هزینه کردن دارد یا خیر و هدف از استفاده آن چه می باشد.

مواردی پیش آمده است که متقاضی با در دست داشتن سند دفترچه ای قدیمی، به زعم اینکه پلاک مورد نظر با ارزش می باشد یا احتمالاً در موقعیت خوبی واقع شده قصد جانمایی پلاک ثبتی را دارد تا شاید بتواند با طرح دعوا در محاکم قضائی زمین خود را بازپس بگیرد. ولی متأسفانه همیشه این موضوع صادق نیست.

موارد بسیاری وجود دارد که سند های دفترچه ای قدیمی، بعد از جانمایی پلاک ثبتی، مشخص شده در اراضی ملی واقع شده است. در اینگونه موارد نه اینکه این اراضی ارزشی نداشته باشند، خیر، ولی باید بدانید که احتمال خروج این پلاکها، از اراضی ملی بسیار دشوار و زمانبر خواهد بود. سالها زمان نیاز دارید با ارائه مستندات و مدارک آن زمین ها را خارج و دولت آنها را مستثنیات اعلام کند.

عوامل تاثیرگذار در قیمت گذاری جانمایی پلاک ثبتی

جانمایی پلاک ثبتی نیاز به تجربه و دانش بسیار بالایی دارد. در کنار دسمت زدهای پایین برای این موضوع، مسئولیت زیادی متوجه کارشناس رسمی دادگستری خواهد بود. هزینه **جانمایی پلاک ثبتی** به عوامل زیادی بستگی دارد.

عواملی نظیر مساحت و منطقه ثبتی بیشترین تاثیر را بر قیمت دارند. در برخی مناطق ثبتی، اطلاعات ثبتی نظیر کروکی های ثبتی، نقشه های قدیمی و ... وجود ندارند یا به سختی بدست می آیند. ممکن است برای جانمایی یک پلاک ثبتی، چندین پلاک مجاور برای اطمینان خاطر پیاده سازی گردند تا به پلاک مورد نظر برسیم. تمامی این عوامل با توجه به زمان سپری شده می تواند در هزینه جانمایی پلاک ثبتی توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته امور ثبتی، تاثیرگذار باشد.

موارد متعددی هم وجود دارد که نمی توان یک پلاک ثبتی را جانمایی کرد. یا در برخی مناطق ثبتی مشاهده شده که جابجایی ها و لغزش های ثبتی وجود دارد. خیلی از کارشناسان رسمی امور ثبتی در این مناطق ورود نمی کنند یا با هزینه ها بالا قبول مسئولیت می نمایند. با تمام جهات مورد بحث، حداقل هزینه جانمایی پلاک ثبتی در زمان نگارش این مقاله مبلغ دو میلیون تومان می باشد. تیم

کارشناسان رسمی دادگستری با در اختیار داشتن کارشناسان رسمی دادگستری رشته امور ثبتی با تجربه و دانش بسیار بالا، قادر به جانمایی تقریباً تمامی پلاک های ثبتی می باشد.

رویه کاری تیم ما در اینخصوص بدینگونه می باشد که متقاضی مستندات ثبتی خود را برای ما ارسال خواهد کرد، کارشناسان ما بدون دریافت هیچ هزینه ای، امکان جانمایی پلاک ثبتی و مدت زمان مورد نیاز را بررسی و به متقاضی اعلام خواهد کرد. در صورت تمایل و توافق متقاضی، عملیات جانمایی پلاک ثبتی شروع خواهد شد.

نحوه استعلام پلاک ثبتی اصلی و فرعی

هر قطعه زمین یا واحد آپارتمانی شامل یک پلاک اصلی، فرعی و پلاک مفروزی می باشد. اولین بار، بعد از اجرائی شدن قانون ثبت از اوایل دهه 30، برای هر شهر اقدامات ثبتی جهت تخصیص پلاک ثبتی شروع گردید.

برای شهرها، با توجه به وسعت آنها، به چند بخش ثبتی تقسیم می شدند و برای هر بخش چند پلاک اصلی منظور می شد. پلاک ثبتی اصلی در واقع پلاکی به وسعت چند محله و منطقه امروزی می باشد.

مثلا پلاک اصلی 88 مربوطه به منطقه تهرانپارس می باشد. پلاک اصلی 46 مربوط به منطقه کاظم آباد، 72 اصلی منطقه سعادت آباد و ... می باشد. سپس این پلاک های اصلی به قطعات دیگری تقسیم شدند به نام پلاک فرعی.

داخل این پلاک های فرعی ممکن بود فردی خانه ویلا ساخته یا آپارتمان سازی بنماید. در صورت ساخت ساختمان چند واحدی، به هر واحد پلاک ثبتی فرعی جدیدی تخصیص می یابد به همراه شماره قطعه و پلاک مفروزی. که پلاک مفروزی در واقع پلاک فرعی زمین مادر می باشد.

پلاک ثبتی در کجای سند نوشته شده است؟

یکی از مهمترین مندرجات سند مالیکت مشخصات پلاک ثبتی می باشد. در اسناد تک برگ و دفترچه ای این مشخصات به عدد و حروف درج شده است. در اسناد تک برگ علاوه بر درج پلاک اصلی و فرعی و مفروزی بر روی سند، در پشت سند مالکیت نیز به حروف درج شده.

در مجموع سند مالکیت شامل مشخصات سجلی مالک، مشخصات کامل ثبتی (پلاک اصلی، فرعی، مفروزی، بخش و قطعه و ...)، موقعیت ملک در سامانه کاداستر (در قسمت پائین سمت راست)، شناسه جام (مختصات یو تی ام مرکز ملک که بصورت پشت سر هم (شش رقم مولفه X و هفت رقم بعدی مولفه Y و دو رقم بعدی شماره زون منطقه می باشد)، همین طور در پشت سند مالکیت علاوه بر درج مجدد مشخصات ثبتی، حدود و ثغور (ابعاد و حدود) ملک موصوف نیز درج شده است.

رفع تصرف ملک از طریق پلاک ثبتی

بطور خلاصه، مشخص کردن موقعیت ملک بر روی نقشه های یو تی ام، یا تصاویر هوایی را جانمایی پلاک ثبتی می گویند. این موضوع زمانی حائز اهمیت می باشد که متقاضی با در دست داشتن تصویر سند مالکیت قدیمی، قصد دارد تا موقعیت ملک خود را پیدا نموده تا در صورتیکه جزو اراضی ملی و موات نباشد، رفع تصرف نموده و بهره برداری نماید.

همیشه این اراضی در محدوده شهری و با ارزش نیستند. این موضوعی هست که کارشناسان بارها و به کرات قبل از درخواست متقاضی به وی گوشزد می کنند. برخی از افراد با یافتن یک بنچاق یا سند شاهنشاهی قدیمی در گنج پدربزرگشان فکر می کنند زمینی با ارزش نصیبشان شده و!....

این تازه ابتدای راه هست و باید در این مسیر به اندازه کافی پول و زمان هزینه کنید! در ابتدای امر جهت مشخص شدن موضوع برای شخص متقاضی، باید جانمایی پلاک ثبتی صورت پذیرد. بدین منظور باید به یک کارشناس رسمی دادگستری رشته امور ثبتی مراجعه نمایید و ضمن ارائه مستندات، درخواست جانمایی پلاک ثبتی را بدهید.

کارشناس ضمن بررسی موضع و در صورتیکه پلاک فوق قابلیت جانمایی داشته باشد، موقعیت ملک را بر روی نقشه 2000 سازمان نقشه برداری یا عکس ماهواره ای با درج مختصات یو تی ام گوشه ها به متقاضی ابراز می کند. در گام های بعدی و بعد از مشخص شدن موقعیت ملک، در صورتیکه پلاک موصوف جزو اراضی ملی نباشد می توان ضمن مشورت با وکیل متبخر در زمینه املاک، اقدام به طرح دعوی نمود.

