

ارزیابی ملک و دارایی های شما در سریعترین زمان ممکن توسط کارشناسان مجرب این مجموعه انجام میشود. یکی از مهمترین دارایی های افراد املاک، آپارتمان، خانه و ویلا، زمین و ... می باشد. بنا به اهداف متعدد افراد قصد ارزیابی این اموال را دارند. گزارش ارزیابی بایستی توسط کارشناسان رسمی دادگستری با صلاحیت ارزیابی، انجام شود. هزینه ارزیابی اموال با توجه به تعرفه ای که قوه قضائیه اعلام نموده است انجام می شود.

تخطی از این موضوع تخلف محسوب شده و قابل پیگیری می باشد. متقاضیان می توانند ضمن مراجعه به تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری از صحت ارقام اعلامی توسط کارشناس رسمی دادگستری اطمینان حاصل نمایند. در هر صورت ماده 11 تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری، به این موضوع پرداخته است. تیم کارشناسان مفروز، با در اختیار داشتن کارشناسان رسمی دادگستری بسیار با تجربه، در خصوص ارزیابی اموال منقول و غیر منقول، تمامی درخواستهای ارزیابی زمین، خانه و ویلا و آپارتمان را در تهران در یک روز کاری تقدیم حضور خواهد کرد.

مهاجرت و ویزا

ارزیابی ملک در مهاجرت:

افراد بنابر دلایل مختلفی نظیر مسائل اقتصادی، تحصیل، شرایط اجتماعی و... مهاجرت می کنند.

اولین قدم برای مهاجرت اخذ ویزا می باشد که شما باید تعیین کنید از چه طریقی برای مهاجرت اقدام خواهید کرد.

ویزا دارای انواع مختلفی است مانند ویزای ازدواج، ویزای تحصیلی، ویزای کسب و کار و....

ویزای کسب و کار

اخذ ویزای کسب و کار در کشور های مختلف متفاوت است برای مثال شرایط کشور انگلستان دارای شرایط زیر می باشد:

1. داشتن کارفرمای نیازمند به حمایت مالی

2. داشتن پیشنهاد کار

3. داشتن مهارت در شغل خاص

همچنین امتیازات زیر شرایط دریافت ویزای کار را تسهیل خواهد کرد:

1. آینده کاری

2. مهارت زبان انگلیسی

3. تمکن مالی

اگر ویزای شما از طریق سرمایه گذاری، کار یا کار آفرینی باشد نیازمند یک گزارش کارشناسی معتبر و رسمی جهت ارائه است، بدین منظور شما به یک کارشناس رسمی دادگستری جهت ارزیابی و قیمت گذاری اموال و دارایی هایتان احتیاج دارید.

تمکن مالی (financial support)

گواهی تمکن مالی نامه ایست از جانب بانک برای مشتری ، که در آن اطلاعات حساب شما (مقدار موجودی، وضعیت حساب ، اطلاعات شخص دارنده حساب) و قدرت مالی شما در آن درج می گردد. این گواهی به زبان انگلیسی از سوی بانک صادر میشود .

مدارک مورد نیاز برای دریافت تمکن مالی از بانک:

1. کارت ملی یا شناسنامه

2. دفترچه حساب (در صورت وجود)

3. کارت بانکی

نمونه نامه تمکن مالی بانک ملت



Date 2016/02/15

Ref No.

TO WHOM IT MAY CONCERN

THIS IS TO CERTIFY THAT MS/MR **AMINAHREZA BEZAGIANESTAMBANATI** IS A CUSTOMER OF OUR BANK WHO MAINTAINS CURRENT ACCOUNT NO. 4379538191 WITH OUR ZAND-E-SHIRAZ FOUR-WAY BRANCH (39149) SINCE 1391/07/19 (2012/10/10) SHOWING A CREDIT BALANCE OF IRR 120,528,850(ONE HUNDRED TWENTY MILLION FIVE HUNDRED TWENTY-EIGHT THOUSAND EIGHT HUNDRED FIFTY IRR) AS OF 1394/11/26 (2016/02/15).

THE TURNOVER OF CREDIT AND DEBIT ENTRIES FROM 1394/08/25 (2015/11/16) TO 1394/11/25 (2016/02/14) (91 DAYS) ARE AS FOLLOWS:
DEBIT : IRR 487,251,742

CREDIT : IRR 588,853,000

THE ABOVE INFORMATION IS GIVEN WITHOUT ANY RESPONSIBILITY ON THE PART OF THIS BANK OR ITS OFFICERS.

BANK MELLAT

ZAND-E-SHIRAZ FOUR-WAY BRANCH (

گروه کارشناسان ارزی آموزشی امور ثبتی
11987

کارشناس ارزیابی ملک در واقع همان کارشناس رسمی دادگستری رشته های راه و ساختمان یا امور ثبتی می باشد که با توجه به کاربرد زمین از نظر زراعی و غیر زراعی (زمین ، باغ ، آپارتمان ، ویلا ، کارخانه های صنعتی و تولیدی ، ملک تجاری و یا اداری) با مهارت و تجارب خود قیمت گذاری کرده و گزارش ارزیابی ملک شما برای تایید تمکن مالی تهیه می کند.

عوامل موثر در ارزیابی ملک

عرصه ملک (زمین):

موقعیت و قرار گیری عرصه یا زمین موجب ارزش افزوده بیشتری برای اعیان احداثی نیز می شود. ارزش زمین (عرصه) از نظر کارشناسی به عوامل زیر بستگی دارد که موارد مهم و اصلی بیان شده است.

1. نوع ملک:

- املاک از نظر وضعیت عرصه به چند دسته تقسیم می شوند که اهم آنها عبارتند از طلق، وقفی، بنیادی و ... منظور از عرصه طلق زمینی ست که عرصه متعلق به تمامی واحد های مسکونی (اعیانی) بنا شده در آن زمین می باشد. یعنی همه مالکین آپارتمان ها بصورت مشاعی در جزء جزء زمین شریک می باشند و اصطلاحاً قدرالسهم دارند. زمین وقفی بدینصورت می باشد که مالکین آپارتمان ها صرفاً مالکیت خود واحد آپارتمانی می باشند و زمین به نوعی برای ساخت آپارتمانها اجاره داده شده است. مالکین آپارتمانها در اینگونه زمینها صرفاً حق استفاده دارند و بدون اجازه واقف، حق دخل و تصرف در زمین را ندارند. معمولاً ارزش اینگونه آپارتمان ها و زمین ها از زمین های طلق کمتر است.

2. احراز ملک

3. ابعاد و اندازه ملک

- ابهاد ملک تاثیر بسیار زیادی در ارزش گذاری آن دارد. مثلاً برای زمین با موقعیت تجاری هر چه بر ملک با خیابان بیشتر باشد بالطبع ارزش آن عرصه بیشتر خواهد بود. البته که باید بین ابعاد از نظر طول و عرض (بر و عمق) تناسب برقرار باشد.

4. نوع کاربری ملک

- عرصه دارای کاربری های بسیار زیادی می باشد. تعیین نوع کاربری و تغییر آن بعهدہ شهرداری می باشد. شهرداری با در نظر گرفتن طرح تفصیلی شهرها و چشم انداز آینده مناطق مختلف را اصطلاحاً پهنه بندی می کند.
- املاک با کاربری تجاری بیشترین ارزش را دارند. در ادامه کاربری اداری و مسکونی قرار دارند.

5. مناسب بود جانمایی ملک نسبت به معابر و جهات اربعه

6. گذر مجاور ملک و چندبر بودن ملک

7. امکان تغییر کاربری

8. بررسی میزان عقب نشینی احتمالی

اعیان ملک:

مقصود از ارزش اعیانی ملک ، ارزش بنای ملک می باشد از عوامل مهم تعیین قیمت ملک می توان گفت:

1. هزینه های شهرداری (هزینه صدور پروانه و عوارض پذیره در ملک های تجاری ، هزینه عوارض بالکن ، هزینه عوارض فضای سبز و ...)

2. هزینه های ساخت بنا (هزینه تهیه نقشه اجرایی ، هزینه فراهم کردن مصالح ، هزینه دستمزد و ...)

3. کیفیت بنای ساخته شده (کیفیت مصالح استفاده شده مشخصات معمار سازنده و ...)

تحلیل و بررسی می گردند.

هزینه ارزیابی ملک برای مهاجرت

امروزه، مهاجرت به یک پدیده لوکس تبدیل شده است. هزینه های مهاجرت بسیار سرسام آور شده است. بطوریکه خیلی از افراد، همان ابتدای بررسی موضوع انصراف داده و پرونده مهاجرت را برای همیشه می بندند.

اما افراد زیادی هم عزم خود را جزم کرده تا به هر نحو ممکن، به آرزوی خود برسند. یکی از مسائل پیش روی این افراد تکمیل نمودن پرونده و ارائه مستندات خوب و قوی جهت ارائه به سفارت می باشد. از جمله این موارد می توان به ارزیابی املاک توسط کارشناس رسمی دادگستری اشاره نمود.

متقاضی ضمن مراجعه به کارشناس رسمی دادگستری با صلاحیت ارزیابی، درخواست ارزیابی املاک خود اعم از زمین، ویلا، باغ، کارخانجات، ماشینآلات و ... را می نماید. کارشناس رسمی با بررسی موضوع اقدام به تهیه گزارش ارزیابی در سربرگ خود می نماید. این گزارش توسط متقاضی قابل ترجمه به هر زبانی می باشد.

مهمترین دغدغه متقاضیان در اینخصوص، هزینه ارزیابی اموال توسط کارشناس رسمی می باشد. مراجع صدور پروانه کارشناس رسمی در اینخصوص دستور العملی را تحت عنوان "تعارف خدمات کارشناسان رسمی دادگستری" تهیه و تدوین نموده اند که مورد تأیید بالاترین مقام قوه قضائیه کشور یعنی ریاست محترم قوه قضائیه می باشد. حق الزحمه ارزیابی، بر مبنای این تعرفه قابل محاسبه می باشد. هیچ کارشناسی حق دریافت مبلغ مازاد بر تعرفه را ندارد. اما در صورت تمایل و توافق طرفین، می تواند به متقاضی تخفیف بدهد.

نحوه تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد

گزارش ارزیابی ملک

- گزارش کارشناسی یا گزارش ارزیابی ملک برای اخذ ویزا باید شامل تمام اموال و دارایی به زبان انگلیسی باشد.
- گزارش ارزیابی که توسط کارشناس رسمی دادگستری صادر می شود باید با عنوان درخواست کننده (ذینفع یا مالک) و خطاب به آن باشد.
- از مهم ترین و حائز اهمیت ترین قسمت ها در گزارش که مستلزم به درج است ذکر نشانی و مشخصات ملک و تاریخ درخواست از کارشناس است.
- بهتر است در گزارش عکس از نمای ساختمان، داخل واحد و کروکی ملک نیز در متن گزارش گنجانده شود.
- اگر نقل و انتقالاتی در سند مالکیت ثبت شده باشد باید آخرین نقل و انتقال با جزییات کامل شامل شماره ثبت تاریخ و شماره دفترخانه و شهر درج گردد تا مشخص شود متقاضی به چه صورت به موضوع ملک ارتباط دارد.
- با تبدیل سند های دفترچه ای به سند تک برگ مشخصات بیشتری در اسناد مالکیت نگاشته شده است. متقاضی می تواند با مراجعه به وبسایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از صحت سند مالکیت مطلع شود.
- در قسمت نهایی گزارش با درج کردن اطلاعات ثبتی و مالکیتی در گزارش های ارزیابی ملک و املاک باید توجه داشت که حتماً شرح دقیقی از وضعیت ملک بازدید شده در گزارش ثبت و عکس آن می بایست الصاق گردد.

متن پایانی گزارش ارزیابی

بر اساس تحقیقات محلی و بررسی های انجام شده و بر اساس متوسط قیمت خریدوفروش صورت گرفته برای املاک با قدمت ساخت مشابه که در مجاورت این ملک و در این منطقه انجام شده است و همچنین با در نظر گرفتن موقعیت مکانی، کیفیت بنا و جمیع جهات مؤثر در موضوع ارزیابی، در صورت نداشتن هیچگونه منع شرعی و قانونی جهت معامله و عدم بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری، مالیات و ... ارزش نهایی شش دانگ عرصه و اعیان ملک مورد ارزیابی مبلغ ریال معادل تومان تعیین و اعلام می گردد.

ارزیابی ملک برای ارائه به سفارتخانه ها:

بررسی و برآورد میزان دارایی افراد و ارزیابی ملک برای ارائه به سفارتخانه‌ها یا هنگام مراجعه به دفاتر رسمی، اولین گام جهت اخذ ویزا و مهاجرت با هر عنوان سرمایه‌گذاری، کاری، کار آفرینی و غیره می‌باشد.

لازم به ذکر است تنها مرجع واجد صلاحیت جهت تایید موضوع و تهیه گزارش‌های ارزیابی، مرجعی تحت عنوان "کارشناسان رسمی دادگستری" می‌باشد.

در نتیجه هرگونه تعیین و تشخیص دارایی و ارزیابی ملک برای ارائه به سفارتخانه‌ها نیازمند طی مراحلی چون: تایید کارشناسان رسمی، گزارشی مبنی بر ترجمه رسمی و در نهایت دریافت مهر وزارت دادگستری و وزارت امور خارجه است.

● انواع دارایی‌ها و املاک جهت ارزیابی و ارائه به سفارتخانه‌ها:

۱) (کارخانجات: که از سه جهت مورد بررسی قرار می‌گیرند؛

الف) عرصه >>> با توجه به اینکه ملک مورد گفت‌وگو یا همان کارخانه، داخل شهرک صنعتی یا خارج از آن واقع باشد ارزش مالی متفاوتی دارد؛ زیرا بسته به اینکه داخل یا خارج از شهرک صنعتی دایر شده‌است، برگه‌ی واگذاری شرکت در شهرک صنعتی به عنوان گواهی مالکیت محسوب شده یا خیر سند مالکیت تفکیکی مبنای مالکیت تلقی می‌گردد.

ب) اعیانی >>> اینکه کارخانه مورد بحث ما به لحاظ گواهی پایان‌کار، پروانه‌ی ساختمانی و مجوز ساخت در چه مرحله‌ای می‌باشد؛ همچنین با توجه به اینکه نوع کاربری کارخانه چیست و با چه هدفی ایجاد شده، نوع مصالح و مواد اولیه به کار رفته در تاسیس این شرکت چه می‌باشد باعث تفاوت ارزش مالی آن می‌شود.

ج) تاسیسات، تجهیزات و ماشین‌آلاتی که برای انجام و تسهیل برخی امور شرکت مورد استفاده قرار می‌گردد؛ به لحاظ هزینه‌های استهلاکی، مدل و میزان کاربردی بودن آنها و همچنین درجات پیشرفته و به روز بودن ارزش متفاوتی دارند.

۲) (خودرو: به عنوان مالی منقول که قابلیت نقل و انتقال، تقویم یا قیمت‌گذاری و فروش را دارا می‌باشد.

در اینجا مالکیت خودرو و اینکه تحت مالکیت چه شخصی قرار دارد، اصالت خودرو، میزان قیمت‌گذاری آن باتوجه به کارکرد، مدل و قیمت به‌روز خودرو از جمله نکاتی است که کارشناس باید مورد ارزیابی قرار دهد.

۳) (برند و امتیازات: از دیگر دارایی‌ها می‌توان به برند و امتیازات اشاره کرد. این دسته از دارایی‌ها قابل تبدیل شدن به پول نقد می‌باشد اما مسئله مهم در این زمینه تخصصی و پیچیده بودن تبدیل هست فلذا برای ارزیابی کارشناس متخصص در حیطه‌ی خود را می‌طلبد.

۴) (آپارتمان‌ها و ساختمان‌ها: چهارمین دسته از دارایی‌ها و املاک شامل آپارتمان‌ها و ساختمان‌ها می‌باشد که به لحاظ قرارگیری و موقعیت جغرافیایی آن، نوع کاربری آن اعم از: تجاری، مسکونی، اداری و غیره، همچنین از نظر سال ساخت مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

در این دسته از دارایی‌ها اثبات مالکیت از طریق سند قطعی و نه سند قولنامه‌ای عادی بسیار حائز اهمیت است؛ چراکه تایید کارشناس و گزارش ترجمه و مهر دو وزارت امور خارجه و دادگستری تنها زمانی انجام و معتبر خواهد بود که سند مالکیت سندی رسمی و قطعی باشد.

● ویژگی‌های گزارش ارزیابی املاک و دارایی‌ها

گزارش ارزیابی ملک که تحت عنوان گزارش کارشناسی هم بکار میرود در واقع شامل کلیه اموال و دارایی‌ها به زبان فارسی (البته در صورت نیاز می‌توانند این گزارش را توسط دارالترجمه‌های رسمی زیر نظر کانون کارشناسان رسمی به زبان‌های مختلف از جمله انگلیسی ترجمه نمایند) برای متقاضیان دریافت ویزا خواهد بود.

صورت این گزارش توسط کارشناس رسمی دادگستری و خواهان یا مخاطب آن تحت عنوان ذینفع یا مالک نام می‌گیرد.

در این گزارش باید تمام مشخصات ملک و املاک و دارایی‌ها، آدرس و موقعیت و تاریخ درخواست از کارشناس ذکر گردد.

درج نقشه‌ی ثبتی و موقعیت ملک، داشتن تصاویری از بنا و نمای ساختمان، شرح دقیق‌تر و واضح‌تری را در گزارش ارزیابی ملک و پرونده‌ی متقاضی مهاجر فراهم میکند.

درخواست کارشناسی ملک جهت ارائه به سفارت

گروه کارشناسان رسمی دادگستری مفروز با در اختیار داشتن بهترین و مجرب ترین کادر کارشناس رسمی دادگستری آماده خدمات رسانی به شما در تهیه و ارائه گزارش کارشناسی ارزیابی و قیمت گذاری انواع دارایی (ارزیابی ملک، زمین، آپارتمان، ویلا و...) می باشد.

ارزیابی املاک، مستغلات، شرکت، آپارتمان

انجام امور ارزیابی ملک و املاک و دارایی های شما توسط کارشناسان مجرب تیم مفروز انجام میشود. ارزیابی آپارتمان، ارزیابی املاک، ارزیابی شرکت ها، و... و همینطور [ارزیابی برند تجاری](#) با تخصصی ترین حالت ممکن و تعرفه های مناسب.

در صورت اختلاف کارشناسان یک نفره و سه نفره و ۵ نفره و ۷ نفره در قیمت گذاری نظر کدام یک از کارشناسان معتبر است آیا نظر نهایی معتبر است و چه باید کرد.

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

در فرض پرسش که دادگاه رسماً یا متعاقب اعتراض اصحاب دعوی به نظریات کارشناسی قبلی موضوع را به هیأت هفت نفره کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع کرده است، مفروض آن است که این تصمیم به لحاظ عدم انطباق نظریات اعلام شده قبلی با اوضاع و احوال محقق و معلوم قضیه صورت گرفته و دادگاه نظریات کارشناسی قبلی (یک، سه و پنج نفره) را مردود تشخیص داده است و لذا موضوع را به هیأت هفت نفره کارشناسان ارجاع کرده است؛ بنابراین پس از وصول نظریه هیأت هفت نفره کارشناسان، محلی برای ارزیابی مجدد نظریات کارشناسان قبلی وجود ندارد و دادگاه با لحاظ انطباق یا عدم انطباق نظریه واصل از این هیأت کارشناسی با اوضاع و احوال محقق قضیه، تصمیم مقتضی را اتخاذ می کند.

ارزیابی املاک برای مهاجرت

پدیده مهاجرت از دیرباز با اهداف مختلف، مورد توجه افراد بوده است. تحصیل، اشتغال، ثبت شرکت، شروع زندگی جدید و... انگیزه های مهاجرتی غالب افراد می باشد.

برای تکمیل پرونده مهاجرتی و همینطور تسهیل گرفتن ویزا و موارد مربوطه، ارائه گزارش ارزیابی املاک به سفارت می باشد. شما می توانید از خدمات کارشناس رسمی دادگستری در این خصوص بهره ببرید.

افراد ضمن مراجعه به کارشناس رسمی دادگستری با صلاحیت ارزیابی، می توانند نسبت به ارزیابی املاک خود اقدام نمایند. کارشناس ضمن رویت اصل مدارک، بازدید از محل ملک و تطابق اسناد با وضع موجود، نسبت به تهیه گزارش ارزیابی اقدام می نماید.

گزارش تحریر شده در سربرگ کارشناس و به زبان فارسی می باشد. متقاضی می تواند این گزارش را حسب نیاز خود به هر زبانی ترجمه نماید. این کار در دارالترجمه های رسمی انجام می شود.



گروه کارشناسان رسمی معین

ارزیابی املاک



۰۲۱۴۶۰۴۵۲۷۸

ارزیابی املاک برای چه اهدافی انجام میشود؟

ارزیابی املاک با توجه به نیاز متقاضی صورت می گیرد. ممکن است برای اهدافی نظیر ضمانت، ترهین، وثیقه، سفارت (جهت مهاجرت) و ... باشد. فارغ از اینکه ارزیابی املاک به چه منظوری انجام می شود، استفاده از کارشناس رسمی دادگستری می تواند بهترین انتخاب برای این موضوع باشد. کارشناس مربوطه باید صلاحیت ارزیابی املاک را داشته باشد.

معمولاً روال بدین نحو می باشد که متقاضی به کارشناس رسمی دادگستری جهت ارزیابی مراجعه می نماید. کارشناس به محل ملک مراجعه و ضمن بازدید از ساختمان و واحد، اصل سند مالکیت و کارت ملی مالک و همینطور درخواست مکتوب مالک جهت ارزیابی را دریافت و بررسی می نماید.

در ادامه کارشناس با بررسی معاملات صورت گرفته در منطقه اقدام به نگارش گزارش ارزیابی به زبان فارسی در سربرگ خویش می نماید. متقاضی می تواند با مراجعه به دارالترجمه رسمی، به هر زبانی که نیاز باشد ترجمه را انجام داده و از مزایای گزارش بهره ببرد. غالب کارشناسان املاک بدون سند رسمی را ارزیابی نمی کنند. این موضوع نسبی می باشد.

چه اموالی قابلیت ارزیابی دارد؟

کلیه دارائی های افراد، اعم از منقول و غیر منقول قابلیت ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری با صلاحیت ارزیابی را دارد. شما می توانید جهت ارائه تمکن مالی، آپارتمان، زمین، ویلا، کارخانجات، کارگاه های تولیدی، ماشین آلات و تجهیزات، خودرو و ... را ارزیابی نمایید. کارشناس رسمی دادگستری در سربرگ خود گزارش اموال را مندرج و در نهایت متقاضی می تواند ضمن مراجعه به دارالترجمه های رسمی، به زبان مورد نیاز گزارش ارزیابی را ترجمه نماید.

برخی از متقاضیان این سوال را مطرح می نمایند که آیا املاک فاقد سند رسمی که دارای قولنامه و امثالهم باشند، می توانند جهت دریافت گزارش ارزیابی مراجعه نمایند؟ پاسخ این سوال قطعی نیست. قطعاً اینگونه املاک نیز ارزش و بهای خود را با توجه به شرایط موجود دارند، ولی برخی از کارشناسان دادگستری من جمله مجموعه ما، در اینخصوص خدماتی ارائه نمی دهند.

سوال دیگری که برای خیلی از متقاضیان ممکن است پیش بیاید این است که آیا ارزیابی املاک مشاع امکان پذیر می باشد؟ قطعاً بله و محدودیتی در تعداد مالکین مشاعی وجود ندارد. فقط ذکر این نکته ضروری بنظر می رسد که حق الزحمه ارزیابی املاک مشاع بر مبنای ارزش شش دانگ کامل می باشد. این موضوع را بایستی متقاضیان گزارش ارزیابی جهت ارائه به سفارت، مد نظر قرار دهند.

نحوه قیمت گذاری زمین

شاید بتوان ادعا نمود که یکی از سخت ترین ارزیابی ها (به نسبت ارزیابی آپارتمان و ...)، موضوع ارزیابی زمین می باشد. در خصوص ارزیابی زمین ابتدایی ترین و مهمترین استعلامی که بایستی اخذ شود، استعلام ماده 12 زمین شهری از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد. موضوع این ماده در خصوص موات بودن یا نبودن زمین می باشد. در صورتیکه در زمین مورد ارزیابی بنا وجود نداشته باشد بایستی این استعلام گرفته شود تا مشخص شود که جزو اراضی موات می باشد یا خیر.

برخی تصور می کنند چون قطعه زمین درون بافت شهری ست قطعاً موات نمی باشد. در صورتیکه این فرضیه صحت ندارد. استعلام دیگر مربوط به کمیسیون ماده 7 شهرداری (باغات) می باشد. چرا که در اگر زمینی مطابق رای کمیسیون مذکور باغ اعلام گردد، قطعاً از نظر ارزش با زمین مشابه متفاوت می باشد.

نکته مهم دیگر در مورد ارزیابی زمین و اراضی پهنه موجود و کاربری زمین است چراکه کاربری زمین ها بسیار متنوع می باشند. موارد مهم عبارتند از مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، ورزشی، آموزشی، فرهنگی، فضای سبز، پارکینگ و ... در ارزیابی زمین با کاربری های مختلف اختلاف نظر بین کارشناسان وجود دارد، ولی وحدت رویه هایی نیز در اینخصوص وجود دارد که بسیاری از کارشناسان به آن تمکین می کنند. مثلاً اگر وزن و ارزش زمین با کاربری مسکونی را 100 در نظر بگیریم برای سایر کاربری ها می توان ضرائب زیر را پیشنهاد داد.