

یکی از خرید های مهم هر فرد در زندگی، خرید ملک یا زمین می باشد. در صورتیکه در این زمینه تجربه کافی ندارید، هرگز بدون حضور مشاور و یا کارشناس خبره ملکی، وارد معامله نشوید چرا که پشیمانی سودی ندارد!

با قیمت های روزافزون املاک، هیچ جای ریسکی در معاملات ملکی وجود ندارد و نباید چنین شکافی را ایجاد نمود. چرا که فرد حاصل زحمات بی وقفه سالیان خود را میخواید تبدیل به یک آپارتمان یا قطعه زمین نماید. پس بایستی معامله ای بی عیب و نقص انجام دهد. قطعاً در صورت استفاده از مشاور و کارشناس رسمی خبره ملکی، جای هیچ نگرانی وجود ندارد. کارشناس رسمی می تواند در موضوع مورد معامله از ابتدا تا انتهای کار شما را تا معامله ای خوب و مطمئن همراهی نماید.

مشاوره تیم ما فقط مربوط به خرید ملک نمی باشد. در پروسه فروش املاک نیز همراهتان هستیم. در صورتیکه قصد فروش ملک را دارید، می توانیم با حضور در جلسات فروش تا زمان عقد قرارداد و دریافت مبلغ مورد معامله، شما را یاری نمائیم.

مزایای بهره مندی از کارشناس ملکی

استفاده از کارشناسان رسمی در باب خرید و فروش ملک مزایای زیادی دارد. من جمله، کارشناس ملکی توانایی بررسی و صحت سنجی اسناد مالکیت، گواهی ساختمان، موقعیت و ارزش ملک را نیز دارا می باشد. در ضمن می تواند در خصوص نوشتن مفاد و بندهای مبیعه نامه نیز مشاوره بدهد. در هر صورت تمامی نگرانی های شما را برطرف خواهد نمود.

اگر قصد خرید ملک را دارید به موارد زیر بایستی توجه نمائید.

• کنترل سند مالکیت

- نام و نام خانوادگی مالک
- کد ملی مالک
- پلاک ثبتی اصلی و فرعی.
- وقوع طبقه و سمت ملک: وقوع طبقه و قطعه بایستی با واحد تعرفه شده مطابقت داشته باشد. خیلی از افراد نحوه شماره گذاری قطعات و شروع وقوع طبقه مثلاً همکف و اول را نمی دانند. این موضوع بسیار حائز اهمیت می باشد و بایستی کنترل شود.
- مساحت آپارتمان یا زمین: بصورت حدودی می توان مساحت مندرج در سند مالکیت را با وضع موجود کنترل نمود.
- آدرس مندرج در سند مالکیت: که باید با آدرس ملک تعرفه شده همخوانی داشته باشد. فقط ممکن است پلاک ها قدیم یا جدید باشند که با مراجعه به ملک های مجاور متوجه موضوع خواهید شد.
- وضعیت خاص: طلق بودن. وضعیت ملک می تواند وقفی و .. نیز باشد. ولی مد نظر ما معامله املاک طلق می باشد. یعنی هیچ منعی برای ساخت و سازهای آینده وجود ندارد. مثلاً برای املاک وقفی شما اجازه تخریب و نوسازی را فقط با کسب اجازه از اداره اوقاف دارید.
- شناسه جام واقع در پانین سمت راست سند تک برگ: با داشتن این مختصات می توان موقعیت ملک را بر روی نقشه پیدا و کنترل نمود و یا در تهران من نیز می توان با مختصات مندرج در آن تطابق داد.
- موقعیت ملک بر روی نقشه کاداستر: در حالت کلی باید با موقعیت ملک در سر زمین همخوانی داشته باشد.
- مندرجات پشت سند مالکیت
- شماره پارکینگ و انباری
- کنترل مندرجات حدود و ثغور واحد مربوطه و تطبیق با وضع موجود محل: یکی دیگر از مهمترین بخشهای کنترل ملک تعرفه شده با سند مالکیت همین مورد می باشد. باید تمامی حدود و ثغور درج شده در مندرجات پشت سند تک برگ با وضع موجود کاملاً مطابقت داشته باشد.

- وضعیت رهن و بازداشت بودن ملک: هر گونه معامله بر روی املاک بازداشتی ممنوع بوده و باطل می باشد. در صورتیکه ملکی در رهن باشد، با کسب اجازه از راهن، و بررسی میزان بدهی می توان معامله نمود.

• کنترل گواهی ساختمان یا پایانکار

- نوع گواهی ساختمان: که باید اتمام عملیات ساختمانی باشد.
- تاریخ صدور پایانکار و پروانه ساختمان. که به نوعی می توان به عمر ساختمان پی برد.
- پلاک ثبتی اصلی و فرعی و مفروزی مندرج: که باید با اطلاعات پلاک ثبتی در سند مالکیت یکسان باشد.
- شماره شناسائی ملک: یا همان شماره بلوک شهرسازی که باید با شماره در محل یکسان باشد و همینطور می توان از سایت تهران من نیز استعلام گرفت.
- حدود و ثغور عرصه و مساحت آن: باید به ابعاد عرصه و شمالی-جنوبی یا شرقی-غربی بودن آن و عرض گذرها و اصلاح احتمالی آتی عرصه توجه نمود.
- پهنه بندی ملک: یکی از مهمترین عوامل تاثیرگذار در ارزش ملک می باشد.
- در ادامه پایانکار نیز مطالبی درج شده که جنبه کنترلی داشته و می توان اطمینان حاصل نمود که پایانکار ارائه شده و سند مالکیت آیا با محل مورد بازدید تطابق دارند یا خیر. مثلاً تعداد واحدها، تعداد طبقات و ... نیز در پایانکار قید می شود.

• صورتمجلس تفکیکی

از عناصر و لازمه های لاینفک هر معامله ملکی (آپارتمانی)، [صورتمجلس تفکیکی](#) میباشد. در ابتدای صورتمجلس تفکیکی خلاصه ای از مشخصات مالکین عرصه، مشخصات و ابعاد عرصه و پایانکار و مهندس نظام و اداره ثبت قید می شود.

در ادامه قسمت های [مشاعی](#) و اختصاصی به ترتیب درج می گردد. قسمت های اختصاصی شامل مشخصات کامل آپارتمانها، پارکینگ ها و انباری ها قید می باشد. جالب است بدانید که سندهای تک برگ بر اساس همین صورتمجلس تفکیکی صادر و چاپ می گردند. پس بسیار حائز اهمیت می باشند. باید مشخصات سند مالکیت واحد مورد معامله را با همان قطعه مورد نظر در صورتمجلس تفکیکی مطابقت داده که کاملاً یکسان باشند. همینطور موقعیت و مشخصات پارکینگ و انباری را نیز بایستی کنترل نمود.