

ممیزی و نویسازی املاک

نویسنده:
شهاب عباس زاده



استادداری مازندران
معاونت امور عمرانی
دفتر امور شهری و شوراه

وزارت کشور



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
پرونده مدیریت شهری و روستایی



پرونده فرهنگ بنر و معاری



شهرداری کرمان

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها

سرشناسه: عباس زاده، شهاب، ۱۳۵۸ -

عنوان و نام پدیدآور: ممیزی و نوسازی املاک / تالیف شهاب عباس زاده: [تهیه‌کننده] وزارت کشور، سازمان

شهرداریها و دهیاری‌های کشور، پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی.

مشخصات نشر: تهران: سازمان شهرداریها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۹۰.

مشخصات ظاهری: ت. ۱۴۹ ص.؛ جدول.

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۴۶۶-۹۸-۰۰

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

موضوع: اموال غیرمنقول -- ایران

موضوع: زمین‌داری شهری -- قوانین و مقررات -- ایران

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

رده بندی کنگره: ۷۱۳۹۰ م ۲/ع ۸۳/۸۳ KM

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳

شماره کتابشناسی ملی: ۲۳۹۴۲۰۴

عنوان: ممیزی و نوسازی املاک

ناشر: انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاری‌های کشور

تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

مجری: استانداری مازندران - شهرداری کرمان - شهرداری آمل - پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری

جهاد دانشگاهی

مدیر پروژه: سید عیسی هاشمی، حسین رجب صلاحی

ناظر پروژه: سید یونس حسینی، جواد نیک‌نام

نویسنده: شهاب عباس زاده

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول

قیمت: ۳۵۰۰۰ ریال

تاریخ چاپ: تابستان ۱۳۹۰

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۴۶۶-۹۸-۰۰

نظارت چاپ: عقیق ۴-۳۸۹۳۲۴۰۳

پیشگفتار

گسترش شهرنشینی و مسائل و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است. در میان عوامل تاثیرگذار در شهرها مانند محیط زیست شهری، حمل و نقل شهری، ایمنی شهری و برنامه ریزی شهری، یک عامل بسیار مهم که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر دیگر عوامل سازنده زندگی شهری دارد، مدیریت شهری است. هر فعالیت اجتماعی بدون وجود مدیریت سازمان یافته که اهداف و ابزارهای رسیدن به آنها را مشخص کند و فعالیتها را هماهنگ سازد - از هم می پاشد و به بی نظمی می گراید. شهرها نیز که پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی اجتماعی بشری را در خود دارند بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه ریزی های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آنها بپردازد بی سامان می گردند.

در نظریه های جدید مدیریت، به بالاترین سازمان از نظر کیفیت، سازمان متعالی می گویند. یک سازمان زمانی متعالی است که تمام اعضا به ماهیت ذاتی و درونی روابط خود اهمیت دهند، بدین معنا که هر فردی برای کارایی بیشتر از هیچ کوششی دریغ نرزد. برخلاف یک رابطه متقابل خشک و رسمی که در آن طرفین به چگونگی تقسیم منافع علاقمندی نشان می دهند، اعضاء یک سازمان متعالی و برتر بیشتر مایل اند بدانند چگونه هر یک از آنان می توانند نفع بیشتری به سازمان ارائه دهند، افزون بر این، تمامی اعضا سازمان به این موضوع علاقمندند که چگونه می توانند برای افراد خارج از سازمان نیز شمر ثمر باشند.

نظام مدیریت شهری نیز می باید به جایگاه متعالی خود برای خدمات رسانی بهتر به منظور رضایتمندی هر چه بیشتر شهروندان کشور دست یابد. مهمترین راه برای رسیدن به این هدف برای نظام مدیریت شهری دست یابی به جریان دانش و اطلاعات بهتر در جهت اخذ تصمیم مناسب و کاهش خطاها در تصمیم گیری و اجرا می باشد. داشتن دانش و اطلاعات از عدم قطعیت در روند تصمیم گیری ها می کاهد. مهمترین ابزار دست یابی به اطلاعات در جهان امروز متون نوشتاری یا الکترونیکی می باشد که اگر حاصل تلفیق علم و عمل باشند تاثیرگذاری آن به مراتب بر مخاطبین بیشتر خواهد بود. به منظور انتشار دست آوردهای جدید علمی و عملی در زمینه های مختلف مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با همکاری دفتر امور شهری و شوراهای استانداری مازندران اقدام به انتشار کتب آموزشی ای با عناوین زیر نموده است تا گامی هر

چندکوکچ در ارتقاء سطح علمی شهرداری ها کشور برداشته شده باشد .

۱- حمل و نقل نوین در شهرها .

۲- آشنایی با سیستم های هوشمند حمل و نقل .

۳- ممیزی و نوسازی املاک .

۴- گردشگری شهری .

۵- سیستم مدیریت دفع و بازیافت مواد زاید جامد شهری .

۶- آمایش سرزمین .

۷- مبلمان شهری .

۸- نظام حقوقی نحوه تملک املاک در شهرداری ها .

۹- اصول بودجه نویسی و اجرای بودجه در شهرداری .

۱۰- آنچه شورای اسلامی شهر باید بداند .

کتاب حاضر با عنوان ممیزی و نوسازی املاک در دو فصل تهیه شده است . در فصل اول کلیات موضوع توضیح داده می شود و در فصل دوم تحت عنوان چگونگی انجام ممیزی به بررسی چگونگی انجام ممیزی ، چگونگی محاسبه عوارض نوسازی ، مبنای محاسبه عوارض نوسازی و درآمدهای مرتبط با ممیزی املاک پرداخته می شود .

در پایان از همکاری صمیمانه آقایان سید عیسی هاشمی معاون امور عمرانی استانداری مازندران ، حسین رجب صلاحی معاون آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری کشور ، سید یونس حسینی مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری مازندران ، شهرداری کرمان و شهرداری آمل که در تهیه ، تدوین و نشر این کتاب تلاش فراوانی نمودند نهایت تقدیر و تشکر به عمل می آید .

سیدعلی اکبر طاهایی

استاندار مازندران

محمد رضا بمانیان

رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

«فهرست مطالب»

صفحه

عنوان

فصل اول: مفاهیم

۳	۱. هدف کلی
۳	۲. هدف‌های رفتاری
۴	۳. مفاهیم
۱۷	خودآزمایی

فصل دوم: چگونگی انجام ممیزی

۲۰	۱. هدف کلی
۲۰	۲. هدف‌های رفتاری
۲۱	۳. چگونگی انجام ممیزی
۲۱	۱-۳. اهداف انجام ممیزی
۲۱	۱-۱-۳. شناخت شهر جهت اصلاحات اساسی
۲۲	۲-۱-۳. تامین نیازمندی‌های شهری
۲۲	۳-۱-۳. احداث و اصلاح و توسعه معابر
۲۳	۴-۱-۳. ایجاد پارکینگ‌ها (توقفگاه‌ها)
۲۳	۵-۱-۳. حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی
۲۴	۶-۱-۳. تامین تأسیسات مورد نیاز عمومی
۲۴	۷-۱-۳. نوسازی محلات
۲۴	۸-۱-۳. مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها
۲۵	۹-۱-۳. تهیه و تدوین برنامه عملیات نوسازی، عمران و توسعه شهرها در برنامه میان مدت عمرانی شهرداری
۲۵	۱-۹-۱-۳. قسمتی از دستورالعمل تهیه و تنظیم برنامه عملیات نوسازی، عمران و توسعه شهر (برنامه میان مدت عمرانی شهرداری)
۳۲	۲-۲. چگونگی انجام ممیزی
۳۲	۱-۲-۲. دستورالعمل تنظیم فهرست املاک
۴۲	۲-۲-۲. دستور تنظیم برگه ممیزی
۶۰	۳-۲-۲. طرز تنظیم پرسشنامه ممیزی واحدهای کسب و پیشه
۶۴	۴-۲-۲. طرز تنظیم پرسشنامه معابر
۷۱	۵-۲-۲. دستورالعمل سرپرستان ممیزی ناحیه و منطقه
۷۶	۶-۲-۲. وظایف سرپرست ممیزی شهر
۸۶	۴. چگونگی محاسبه عوارض نوسازی
۸۶	۱-۴. عملیات مقدماتی وصول
۹۲	۱-۱-۴. دستورالعمل تنظیم لیست استخراج
۹۳	۲-۴. دستورالعمل محاسبه ارزش ملک
۹۳	۱-۲-۴. نکات قابل توجه در محاسبه ارزش زمین ملک

۲-۲-۴	محاسبه مساحت جبهه و پشت جبهه زمین‌های املاک:	۹۵
۳-۲-۴	محاسبه جبهه و پشت جبهه زمین‌های املاکی که دارای شکل غیر هندسی (نامنظم) می‌باشند:	۱۰۴
۴-۲-۴	محاسبه جبهه املاکی که با یکی از انواع طرح‌ها برخورد دارند:	۱۰۶
۳-۴	محاسبه ارزش ساختمان، مستحقات جنبی، تأسیسات املاک	۱۱۱
۱۰۳-۴	طرز تنظیم شناسنامه ملک و برگه اعلام نتیجه ممیزی	۱۱۳
۴-۴	دفتر اسامی مالکین	۱۱۸
۵-۴	ادغام برگه ممیزی و پرونده:	۱۲۲
۶-۴	بایگانی:	۱۲۲
۷-۴	وصول:	۱۲۲
۸-۴	مقدمه:	۱۲۲
۵	مبنای محاسبه عوارض نوسازی	۱۲۳
۱-۵	تصویب بهای اراضی و ساختمان‌ها و مستحقات:	۱۲۳
۲-۵	مصوبه ۱۳۴۹۴ مورخ ۱۳۶۴/۵/۲۸ هیات محترم وزیران	۱۲۳
۳-۵	تصویب نامه راجع به بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحقات برای محاسبه عوارض نوسازی (مصوب ۱۳۸۱/۱/۲۰)	۱۲۷
۴-۵	موادی از قوانین مرتبط با ممیزی و نوسازی:	۱۳۸
۱-۴-۵	قانون نوسازی و عمران (مصوب ۱۳۴۷/۱/۷ اصلاحیه‌های بعدی	۱۳۸
۵-۵	کمیسیون مرتبط با ممیزی و نوسازی املاک:	۱۴۱
۱-۵-۵	۱. مسندات قانونی سکيل کمیسیون (ماده ۸)	۱۴۲
۲-۵-۵	۲. اعضای کمیسیون:	۱۴۲
۳-۵-۵	۳. رسمیت جلسه و مناط اعتبار تصمیمات	۱۴۲
۴-۵-۵	۴. مرجع رسیدگی به اعتراض آرای صادره کمیسیون	۱۴۲
۵-۵-۵	۵. مسئول دعوت برگزارى جلسات:	۱۴۳
۶-۵-۵	۶. محل تشکیل جلسات	۱۴۳
۷-۵-۵	۷. مسئول پیگیری تصمیمات کمیسیون:	۱۴۳
۸-۵-۵	۸. وظایف کمیسیون:	۱۴۴
۹-۵-۵	۹. گردشکار کمیسیون ماده ۸	۱۴۵
۶	درآمدهای مرتبط با ممیزی املاک	۱۴۶
۱-۶	۱. چگونگی شناسایی درآمدهای مرتبط با ممیزی املاک	۱۴۶
۷	خلاصه فصل	۱۴۸
۸	خودآزمایی	۱۴۹