

ریز هزینه های املاک سال ۱۳۹۳، جلد دوم: ذ-ی (۱۳۹۳)

مؤلف: محمد علی موهبتی

www.ketab.ir

سرشناسه	مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی
عنوان و نام پدیدآور	مستندسازی ریزهزینه های املاک سال ۱۳۹۳/مؤلف محمد علی موهبتی. همکاران
راجله گنجیه ... { و دیگران }.	
مشخصات نشر	تهران: امیدان: مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی، ۱۳۹۵-
مشخصات ظاهری	ج: مصور(رنگی)، جدول(رنگی)، نمودار(رنگی)؛ ۲۹*۲۲ س م.
شابک	ج: ۲: ۳-۴۳-۷۰۰۷-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	فیپا
یادداشت	همکاران راجله گنجیه، عارفه حسنی، زینب جعفری، فهیمه رضایی
مندرجات	ج ۲. د-ی (۱۳۹۳)
موضوع	مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی
موضوع	مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی--گزارش ها
موضوع	معاملات اموال غیر منقول--ایران--گزارش ها
موضوع	Vendors and purchasers--Iran--Reports :
شناسه افزوده	موهبتی، محمدعلی، ۱۳۳۴-
رده بندی کنگره	الف ۱۳۹۵ م ۸۵ الف/۵/۱۳۸۱ HD
رده بندی دیویی	۳۳۳/۳۳۰۹۵۵:
شماره کتابشناسی ملی	۴۳۵۴۹۷۹ :



مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی

ریزهزینه های املاک -- ریز ۱۳۹۳، جلد دوم: ذ-ی (۱۳۹۳)

مؤلف	محمد علی موهبتی
ناشر	نشر امیدان (با همکاری مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی)
همکاران	راجله گنجیه، عارفه حسنی، زینب جعفری، فهیمه رضایی
طراح جلد	راجله گنجیه
صفحه آرای	عارفه حسنی
نوبت و تاریخ نشر	اول، ۱۳۹۴
شمارگان	۵۰۰ جلد

تمامی حقوق مادی و معنوی این کتاب متعلق به مؤسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی می باشد و هرگونه بهره برداری از این کتاب با ذکر منابع و مأخذ بلامانع است.

فهرست مطالب

۶	مقدمه
۹	جمع بندی هزینه های املاک به تفکیک استان
	فصل چهاردهم: هزینه های املاک استان زنجان
۱۶	جمع بندی هزینه های املاک استان زنجان
۱۹	ریز هزینه های املاک استان زنجان به تفکیک کد
	فصل پانزدهم: هزینه های املاک استان سمنان
۱۱۴	جمع بندی هزینه های املاک استان سمنان
۱۱۵	ریز هزینه های املاک استان سمنان به تفکیک کد
	فصل شانزدهم: هزینه های املاک استان سیستان و بلوچستان
۱۲۴	جمع بندی هزینه های املاک استان سیستان و بلوچستان
۱۲۵	ریز هزینه های املاک استان سیستان و بلوچستان به تفکیک کد
	فصل هفدهم: هزینه های املاک استان فارس
۱۳۰	جمع بندی هزینه های املاک استان فارس
۱۳۱	ریز هزینه های املاک استان فارس به تفکیک کد
	فصل هجدهم: هزینه های املاک استان قزوین
۱۶۰	جمع بندی هزینه های املاک استان قزوین
۱۶۱	ریز هزینه های املاک استان قزوین به تفکیک کد
	فصل نوزدهم: هزینه های املاک استان قم
۱۷۲	جمع بندی هزینه های املاک استان قم
۱۷۳	ریز هزینه های املاک استان قم به تفکیک کد
	فصل بیستم: هزینه های املاک استان کردستان
۱۷۶	جمع بندی هزینه های املاک استان کردستان
۱۷۷	ریز هزینه های املاک استان کردستان به تفکیک کد
	فصل بیست و یکم: هزینه های املاک استان کرمان
۱۸۲	جمع بندی هزینه های املاک استان کرمان
۱۸۳	ریز هزینه های املاک استان کرمان به تفکیک کد
	فصل بیست و دوم: هزینه های املاک استان کرمانشاه
۱۹۸	جمع بندی هزینه های املاک استان کرمانشاه
۲۰۱	ریز هزینه های املاک استان کرمانشاه به تفکیک کد
	فصل بیست و سوم: هزینه های املاک استان کهگیلویه و بویراحمد
۲۹۰	جمع بندی هزینه های املاک استان کهگیلویه و بویراحمد
۲۹۱	ریز هزینه های املاک استان کهگیلویه و بویراحمد به تفکیک کد

فصل بیست و چهارم: هزینه های املاک استان گلستان

۲۹۶	جمع بندی هزینه های املاک استان گلستان
۲۹۷	ریزهزینه های املاک استان گلستان به تفکیک کد

فصل بیست و پنجم: هزینه های املاک استان گیلان

۳۰۶	جمع بندی هزینه های املاک استان گیلان
۳۰۷	ریزهزینه های املاک استان گیلان به تفکیک کد

فصل بیست و ششم: هزینه های املاک استان لرستان

۳۳۰	جمع بندی هزینه های املاک استان لرستان
۳۳۶	ریزهزینه های املاک استان لرستان به تفکیک کد

فصل بیست و هفتم: هزینه های املاک استان مازندران

۵۲۴	جمع بندی هزینه های املاک استان مازندران
۵۲۶	ریزهزینه های املاک استان مازندران به تفکیک کد

فصل بیست و هشتم: هزینه های املاک استان مرکزی

۵۷۲	جمع بندی هزینه های املاک استان مرکزی
۵۷۳	ریزهزینه های املاک استان مرکزی به تفکیک کد

فصل بیست و نهم: هزینه های املاک استان هرمزگان

۵۸۰	جمع بندی هزینه های املاک استان هرمزگان
۵۸۱	ریزهزینه های املاک استان هرمزگان به تفکیک کد

فصل سی ام: هزینه های املاک استان همدان

۵۸۴	جمع بندی هزینه های املاک استان همدان
۵۸۵	ریزهزینه های املاک استان همدان به تفکیک کد

فصل سی و یکم: هزینه های املاک استان یزد

۵۹۲	جمع بندی هزینه های املاک استان یزد
۵۹۳	ریزهزینه های املاک استان یزد به تفکیک کد

فصل سی و دوم: هزینه های پرداختی به کارشناسان

فصل سی و سوم: هزینه های چاپ آگهی های مزایده های برگزار شده

فصل سی و چهارم: حقوق و دستمزد

فصل سی و پنجم: بودجه مصوب موسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی

فصل سی و ششم: هزینه های املاک استان تهران

بنام آنکه هستی آفرید

تدوین برنامه منسجم و کارآمد در یک سازمان، نیازمند داشتن اطلاعات دقیق و به‌روز است. موسسه املاک و مستغلات در دوره فعلی هیات مدیره، بر آن شد تا اطلاعات مربوط به املاک و مستغلات را تهیه و به‌روزرسانی نماید. یکی از موضوعات مهم این است که داشتن اطلاعات مربوط به هزینه‌های املاک موضوعی کاملاً ضروری و مهم در تعیین تکلیف املاک می‌باشد. هزینه‌ها تا جایی که مدارک و مستندات موجود اجازه داده، با تلاش همکاران جمع‌آوری گردیده است. به‌طور کلی سعی کرده‌ایم که پاسخ مناسب و روشنی برای سوالات زیر بیابیم: ۱- سازمان تامین اجتماعی چه مبلغی برای نگهداری املاک هزینه نموده و می‌نماید. ۲- آیا نگهداری املاک با هزینه‌های صورت گرفته اقتصادی است؟ ۳- صرفه و صلاح سازمان در فروش، نگهداری یا مشارکت و سرمایه‌گذاری است؟ برای اتخاذ تصمیم مناسب، ضرورت شفاف بودن هزینه‌ها امری اجتناب‌ناپذیر است. با ابزار و امکانات نرم‌افزاری امروزی، ساماندهی و دسترسی به اطلاعات به سهولت و سرعت انجام می‌پذیرد، به شرطی که بر این باور باشیم که آمار و اطلاعات لازم پیش نیاز سامانه‌ها است، که البته این مهم پیش از این در این موسسه محقق نگردیده بود. با تلاش همکاران، یک سامانه‌ای جهت ساماندهی اطلاعات و دسترسی به آن‌ها تهیه گردیده تا دستیابی به اطلاعات و آمار املاک به راحتی امکان‌پذیر باشد. با چنین برنامه‌ای از این پس به صورت آسان و شفاف تمام اطلاعات قابل دسترسی برای برنامه‌ریزی و تعیین تکلیف املاک آماده خواهد بود. این موسسه، هزینه‌های املاک سال ۱۳۹۳ را که مشتمل بر موارد زیر است تهیه نموده است:

• هزینه‌های مربوط به عوارض شهرداری، آب، برق، تلفن، گاز

• هزینه‌های نگهداری

• هزینه‌های مربوط به جواز ساخت و ساز و تمدید آن (که متأسفانه فقط در سال ۱۳۹۳ نام شده است).

• هزینه‌های تعمیر و نگهداری و دیوارکشی

• هزینه‌های تغییر کاربری (به دلیل اینکه زمین‌های بزرگ و ارزشمند سال‌های متمادی بلااستفاده

باقیمانده است و شهرداری‌ها با استفاده از کمیسیون ماده پنج، این املاک را به فضای سبز تغییر

کاربری داده‌اند که هزینه سنگینی بر سازمان تحمیل شده است).

• هزینه‌های حقوق و دستمزد کارمندان موسسه

• هزینه‌های کارشناسی

• هزینه‌های جاری اعم از اجاره مکان موسسه و سایر امکانات از قبیل وسایل نقلیه و ...

با محاسبه این هزینه‌ها مشخص خواهد گردید که برای املاک چه تصمیمی باید گرفته شود. بدون اطلاع از هزینه‌ها، املاک روی هم انباشته و فقط هزینه اضافی ایجاد می‌شود. شفاف‌سازی هزینه‌ها نشان می‌دهد که نگهداری و به‌تکلیفی املاک چه فاجعه‌ای برای سازمان دربرداشته است. همچنین محاسبات و ارزش‌گذاری‌های روی املاک بدون در نظر گرفتن هزینه‌های صورت گرفته، کاری عبث و غیرکارشناسی است که از یک طرف هزینه بسیاری به سازمان و از طرف دیگر خسارات جبران‌ناپذیری به بیمه‌شدگان وارد می‌نماید. برای جلوگیری از چنین فاجعه‌ای، باید املاک سازمان که در اختیار موسسه املاک و مستغلات است نیز برآورد قیمت و مشخص شود که هم‌اکنون املاک موجود چه مبلغی ارزش دارد. نکته مهمتر اینکه، اطلاعات لازم در خصوص قیمت زمان خرید یا زمان تهاتر ملک نیز باید موجود باشد. دسترسی به این بخش از اطلاعات، کاری زمان‌بر و با مدارک موجود بسیار دشوار می‌باشد. با در دست داشتن چنین اطلاعاتی، سازمان می‌تواند تصمیم مناسب‌تر و در عین حال سریع‌تری برای تعیین تکلیف اتخاذ نماید.

در پایان ذکر دو نکته ضروریست. ۱- به عدم وجود بانک اطلاعات، آمار و ارقام بطور دقیق در موسسه مشخص نبوده است. بالطبع بسیاری از هزینه‌های املاک نیز به دلیل پراکندگی پروژه‌ها و اطلاعات، از قلم افتاده و قابل جمع‌آوری نمی‌باشد. لذا اگر گردیده بخش عمده‌ای از هزینه‌هایی است که در دسترس بوده و جمع‌بندی شده است. ۲- در ریز هزینه‌های اعلام شده در بخش مستندسازی، مبلغ بیان شده به عنوان هزینه، مبلغی است که طی قرارداد موسسه با سازمان قید گردیده است و موسسه توانسته با بکارگیری کارشناسان و نیروهای توانمند و متخصص، این امر را با یک پنجم مبلغ اعلام شده با سازمان در ۷ مجلد به اتمام برساند.

امید است آمار و اطلاعات مربوط به هزینه‌های املاک به تصمیم‌گیری در خصوص تعیین تکلیف هرچه سریع‌تر در خصوص املاک بیانجامد و تصمیمات دقیق‌تر و مفیدتر اتخاذ گردد.

ان شاء الله

محمدعلی موهبتی

مدیرعامل موسسه املاک و مستغلات تامین اجتماعی