

" نحوه محاسبه قیمت واحدهای پروژه های تعاونی مسکن در موقع واگذاری به مشارکت کنندگان "

۱- ملاک محاسبه قیمت، باید متراژ مفید مسکونی ثبتی باشد. (مفهوم متراژ مفید مسکونی ثبتی اینکه متراژ مفیدی که در آپارتمان ها، توسط اداره ثبت اسناد، روی آن سند صادر می شود و شامل پاگردها، مشاعات و ... نمی گردد.)

۲- نحوه محاسبه :

قیمت متوسط هر متر مربع = (خرید زمین یا تراکم، هزینه های شهرداری+سفتکاری+نازککاری+انشعابات و خدمات)هزینه کل پروژه

جمع کل متراژ مفید مسکونی واقعی و ثبتی واحدهای پروژه

قیمت کل واحد مورد نظر = ضریب مرغوبیت واحد مورد نظر * متراژ واحد مورد نظر * قیمت متوسط هر متر مربع مفید ثبتی .

۳- دلایل اصولی بودن روش فوق الذکر :

۳-۱- عرفاً و قانوناً ملاک عمل بودن، متراژ مفید مسکونی ثبتی موقع فروش واحد ها در معاملات رسمی. (ملاک معاملات سند رسمی است)

۳-۲- ملاک عمل بودن متراژ مفید ثبتی واحدها، در موقع تخریب اعیانی و محاسبه قدرنسبت مالکیت هر فرد. (بعداد عمر مفید ساختمان یا تجدید ساختمان)

۳-۳- بدلیل پرداخت هزینه های متفاوت برای ساخت و به تبع آن پرداخت هزینه های متفاوت بابت مشاعات، استخر، فضای سبز، پاگردها، سالن اجتماعات، حیاط و ... هزینه های انشعابات خدمات شهری و لزوماً باید ملاک عمل متراژ مفید ثبتی باشد.

۳-۴- تراس اختصاصی واحدها جزء متراژ مفید محاسبه می گردد و تراس های ناشی از عقب نشینی طبقات که فقط حق بهره برداری و استفاده به واحد مشرف بر آن تراس وجود دارد، در قیمت کارشناس رسمی لحاظ گردد و در صورت توافق کتبی تمام مالکین با حضور آنان بصورت مزایده واحد به عضو متقاضی واگذار شود .

۳-۵- جهت جلوگیری از هرگونه ابهام و اختلاف، واحد همکف و حیاط های اختصاصی در عرصه آپارتمان ها که عرفاً فقط مالکین طبقه همکف از آن استفاده و بهره برداری می نمایند نیز از طریق کارشناس رسمی و مزایده به مشارکت کننده متقاضی واگذار گردد .

۳-۶- تأکید می گردد انجام بندهای ۳-۴ و ۳-۵ منوط به توافقات کتبی تمام اعضاء خواهد بود .

۴- طبق قانون باید برای هر واحد یک باب پارکینگ مورد تأیید شهرداری و اداره ثبت اختصاص داده شود و در صورتیکه تعداد بیشتری پارکینگ وجود دارد، پارکینگ باقیمانده مازاد باید از طریق مزایده به اعضاء همان پروژه واگذار گردد .

۵- با توجه به اینکه ممکن است در یک پروژه متراژ انباری ها متفاوت باشد، باید متراژ اضافه تر از متراژ متعارف با قیمت $\frac{1}{3}$ ارزش هر متر مربع مفید مسکونی همان پروژه محاسبه و در حساب های پروژه منظور گردد. (کل متراژ انبارها بر تعداد واحدها تقسیم و متراژ متوسط مبنای محاسبه قرار خواهد گرفت) و متراژ کمتر یا بیشتر بر مبنای $\frac{1}{3}$ قیمت تمام شده محاسبه و پرداخت یا دریافت خواهد شد .

لازم به ذکر است :

۱- در صورتیکه قبل از اخذ صورت مجلس تفکیکی، واحدها به مشارکت کنندگان واگذار گردد، تاکید لازم در متن قرارداد واگذاری انجام شود که متراژ و مبلغ این واحد بصورت علی الحساب بوده و قیمت نهایی و متراژ نهایی پس از صدور سند تفکیکی واحد، قابل استناد و محاسبه می باشد .

۲- در موقع خرید تراکم در معاملات، ملاک عمل تراکم مفید مسکونی ثبتی باشد و یا در صورتی که زمین خریداری می شود و تراکم توسط تعاونی از شهرداری اخذ می گردد، باید در آنالیز هزینه ها متراژ مفید مسکونی ثبتی مبنای اعلام قیمت در اطلاعیه ها و آگهی های پروژه قرار گیرد .

۳- هدف روش ذکر شده جلوگیری از ابهامات و اختلافات عضو با تعاونی و یا مشکلات احتمالی در معاملات بعدی می باشد.

اتحادیه شرکت های تعاونی مسکن استان اصفهان