



رازهای طلایی خرید مسکن

نکات کلیدی در تنظیم مبایعه نامه چیست؟



انجام معاملات ملکی نیازمند داشتن اطلاعات کافی از نحوه نوشتن قرارداد تا استعلام سند ملک است. خیلی از افراد به خاطر نداشتن اطلاعات یا انجام معامله در دفاتر غیر مجاز دچار مشکلات بسیار شده، حتی خانه خود را از دست داده‌اند. در این گفت‌وگو با رضا ساجدین، کارشناس و تحلیلگر بازار مسکن، به بررسی نکات کلیدی و الزامات خرید مسکن پرداخته‌ایم.

فروشنندگان موارد مهمی مانند پرداخت‌ها را چگونه باید در قرارداد ذکر کنند؟

چند وقت پیش به روستای کندلوس مراجعه کرده بودم. در آنجا موزه‌ای به نام موزه جهانگیری هست که در این موزه یک مبایعه‌نامه صدساله نگهداری می‌شود. از این مبایعه‌نامه متوجه شدم که در گذشته پدران ما نیز تقریباً مثل ما معامله می‌کردند، به این صورت که یک سوم مبلغ را فی المجلس، یک سوم را در زمان تحویل و الباقی را در زمان به‌نام‌زدن سند دریافت می‌کردند. این بهترین نحوه برای پرداخت‌هاست؛ مگر اینکه فروشنده خواسته دیگری داشته باشد. در صورتی که ملک ارزنده باشد، نحوه پرداخت می‌تواند به ۵۰ درصد فی المجلس، ۴۰ درصد هنگام تحویل و ۱۰ درصد هنگام ثبت سند تبدیل شود. شروطی که در قسمت توضیحات مبایعه‌نامه اضافه می‌کنند، اغلب دارای اهمیت زیادی است. یکی از این شروط به عدم انجام به موقع تعهدات قید شده در قرارداد مربوط می‌شود. در این توضیحات می‌توان با قراردادن جریمه‌های مختلف در صورت عدم انجام تعهدات برای طرفین از بروز این مشکلات جلوگیری کرد. گاهی در این مواقع از کلمه «انفساخ» استفاده می‌شود، یا ۲۰ درصدی داخل قرارداد قید می‌کنند که ضمانتی باشد برای اجرای تعهدات طرفین که شامل خریدار هم می‌شود. اگر این مسائل پیش‌بینی و از آنها پیشگیری شود، افراد در آینده به مشکلات کمتری برمی‌خورند. **نکته مهم:** اگر کد رهگیری گرفته شده و معامله در دفاتر مجاز انجام شده باشد، تعهددها در قرارداد ثبت شده‌اند و مشکلی برای طرفین ایجاد نمی‌شود.

درستی اعتماد کردن در معامله ملک کار و حل اختلافات

به هیچ وجه در قرارداد نویسی شعاری داریم که می‌گوید در نوشتن قرارداد اعتماد نکنید، اکثر دعاوها و مشکلات به دلیل همین اعتمادها به وجود می‌آیند. بین ۴۰ تا ۶۰ درصد افراد مراجعه‌کننده به دادگاه‌ها کسانی‌اند که معاملات خود را براساس اعتماد انجام داده‌اند. سخنی داریم از حضرت علی (ع) که می‌فرمایند در معاملات همچون بیگانگان باشید، و واقعاً اگر ما بتوانیم این فرمایش را سرلوحه کارمان قرار بدهیم و در همه معاملات همچون بیگانگان باشیم، اکثر مشکلات مان حل خواهد شد.

به هیچ وجه در قرارداد نویسی شعاری داریم که می‌گوید در نوشتن قرارداد اعتماد نکنید، اکثر دعاوها و مشکلات به دلیل همین اعتمادها به وجود می‌آیند. بین ۴۰ تا ۶۰ درصد افراد مراجعه‌کننده به دادگاه‌ها کسانی‌اند که معاملات خود را براساس اعتماد انجام داده‌اند. سخنی داریم از حضرت علی (ع) که می‌فرمایند در معاملات همچون بیگانگان باشید، و واقعاً اگر ما بتوانیم این فرمایش را سرلوحه کارمان قرار بدهیم و در همه معاملات همچون بیگانگان باشیم، اکثر مشکلات مان حل خواهد شد.

مرجعی برای تعیین قیمت ملک

مثلی داریم که گفته می‌شود مالکیت در همه‌جای دنیا محترم است و در دین اسلام محترم‌تر است. به‌ترتیب خود مالکان‌اند که تعیین تکلیف می‌کنند؛ اما در حال حاضر مشکلی که وجود دارد سکوه‌های تبلیغاتی مثل اپلیکیشن‌های مختلفی است که در زمینه ارائه فایل‌ها وجود دارند. اینها قیمت‌هایی می‌گذارند که کارشناسی نشده است. در این صورت چشم و هم‌چشمی به‌وجود می‌آید، یعنی فرد می‌بیند که خانه‌های معادل خانه خودش با امکانات کمتر با قیمت بالاتر برای فروش گذاشته شده است، پس این فرد هم قیمت ملک خود را بالاتر اعلام می‌کند. این کار باید به کارشناسان اتحادیه املاک هر شهر سپرده شود تا کارشناسان خبره بتوانند این مسائل را رفع کنند اما در حال حاضر هیچ مرجعی برای تعیین قیمت وجود ندارد.



قیمت‌گذاری آپارتمان

۳۵ نکته در قیمت‌گذاری املاک تاثیر گذارند، مانند مساحت زمین یا عرصه، شمالی یا جنوبی بودن ملک، بر و عرض ملک، تعداد طبقات، تعداد واحدها، نشانی ملک و... حتی در یک ساختمان طبقات اول، دوم، سوم و پنجم تفاوت قیمت دارند. حتی وقتی کارشناس رسمی دادگستری برای یک ملک قیمت‌گذاری می‌کند، در نهایت با مشاوران املاک منطقه قیمت‌ها را چک می‌کند، یعنی حتی بعد از اینکه این ۳۵ گزینه را چک کرد، قیمت نهایی با همفکری مشاوران املاک منطقه اعلام می‌شود.



میزان امکانات و تاثیر بر قیمت‌ها

بله، مادر بحث‌های ملکی می‌گوییم که جنگ جهانی سوم یا بر سر آب شکل می‌گیرد یا به‌خاطر جای پارک. پارکینگ مسئله مهمی است که امروزه به‌خصوص در کلانشهرهایی مثل تهران در قیمت‌گذاری خیلی موثر است. در حال حاضر قیمت پارکینگ از ۵۰۰ تا ۶۰۰ میلیون تومان شروع می‌شود و در بعضی مناطق به ۲ تا ۳ میلیارد تومان می‌رسد. خانه‌های ۱۷۵ مترمربع به‌بالا حتماً باید ۲ پارکینگ داشته باشند حتی قیمت پارکینگ‌های طبقات پایین نسبت به طبقات بالاتر کمتر است. همچنین اگر انباری بعد از پایان کار ساخته شود، روی قیمت تاثیر می‌گذارد. این مسائل در قیمت‌گذاری تاثیر زیادی دارند.



کدام یک از امکانات جزو اولویت‌های اصلی محسوب می‌شود؟

در چند سال اخیر آماری گرفته و براساس آن اعلام شد که ۸۰ درصد معاملات ملک در تهران در رابطه با خانه‌هایی با سن کمتر از ۵۰ سال انجام می‌شود؛ یعنی خانه‌های با سن پایین‌تر خیلی راحت‌تر معامله می‌شوند. اگر شخصی بخواهد ملکی را برای سرمایه‌گذاری انتخاب کند، توصیه می‌شود دنبال ملک‌هایی دارای پارکینگ و با سن کم باشد. در گذشته طبقات بالا مثل طبقه چهارم بدون آسانسور به‌راحتی معامله می‌شد اما الان طبقه دوم هم بدون آسانسور به‌سختی به فروش می‌رسد. بعوضاً سوی مشتری گفته می‌شود که ممکن است خودمان بتوانیم تردد کنیم و از پله بالا برویم، اما بستگان و اقوام ناتوانی داریم که توان بالا رفتن از پله را ندارند. بعد از مسئله سن و پارکینگ، آسانسور از اولویت‌های اصلی یک ملک برای فروش و قیمت‌گذاری محسوب می‌شود.

خرید مسکن به چند دسته تقسیم می‌شود؟

گاهی خرید ملک برای سکونت و گاهی برای سرمایه‌گذاری است. درباره نقشه ملک باید بگویم که ملک‌هایی که زیر ۱۲۰ تا ۱۳۰ متر مربع باشند، نقشه‌های خوبی ندارند؛ یا اتاق خواب‌های کوچکی دارند یا سالن‌شان کوچک است یا دارای آشپزخانه‌های کوچکی هستند؛ یعنی در کل توازن بین اجزای این آپارتمان‌ها وجود ندارد. در صورت داشتن توان مالی خانه‌های بالای ۳۰ مترمربع را خریداری کنید. طبق آمار هر فرد برای سکونت حداقل به ۳۵ مترمربع فضا نیاز دارد. اما اگر کسی قصد سرمایه‌گذاری در مسکن دارد، بهتر است ملک‌هایی با مساحت بین ۵۰ تا ۷۰ مترمربع را خریداری کند. ملک‌های با مساحت بین ۵۰ تا ۷۰ مترمربع بازار خیلی خوبی دارند و به‌راحتی خرید و فروش می‌شوند، مثل برابرد که اصطلاحاً گفته می‌شود همیشه نقدینگی بالایی دارد.



خریداران مسکن دقت کنند

خریداران باید دقت کنند ملکی که قصد خرید آن را دارند حتماً سند درست داشته باشند، زیرا حدوداً ۳۰ درصد از املاک سند درست و بی‌نقص ندارند و فاقد سند رسمی‌اند که باعث ایجاد مشکل اساسی هنگام خرید ملک می‌شود.



تشخیص چگونگی اصالت سند

در مرحله اول حتماً ملک دارای سند باشد و اصل سند توسط خریدار رؤیت شود. همچنین با مراجعه به سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور www.ssaa.ir از اصالت یا تقلبی بودن سند ملکی مطلع شوند. اصالت همه اسناد رسمی و وکالت‌نامه‌ها در این سامانه قابل بررسی است.

در صورتی که ملک سند تک‌برگ رسمی داشته باشد، از طریق این سایت اصالت آن قابل بررسی است اما اگر سند رسمی تنظیم نشده یا در شرف تنظیم باشد، بحث دیگری است و در آن صورت با استعلام از شهرداری و دفاتر ثبت اسناد می‌توان اطلاعات لازم را کسب کرد.



سند رسمی تک‌برگ

به چه ملک‌هایی تعلق می‌گیرد؟

اولویت با ملک‌های دارای پایان کار است. در وهله اول سازنده باید برای گرفتن پایان کار به شهرداری مراجعه کند. ملک‌هایی نیز وجود دارند که شاید ۱۰ سال از زمان ساخت‌شان گذشته است ولی فاقد پایان کار شهرداری‌اند. این ملک‌ها عموماً تخلفی داشته‌اند؛ حتی ممکن است قبل از شروع به ساخت، قطع یک درخت در یک ملک کلنگی باعث عدم توانایی در دریافت پایان کار شود. تا زمانی که پایان کار صادر نشود سند تک‌برگ صادر نمی‌شود.



موارد مهم در عقد قرارداد و مبایعه‌نامه

کار را باید به کاردان سپرد. بعضی افراد فکر می‌کنند با حذف مشاوران املاک می‌توانند کار را بهتر پیش ببرند؛ اما در واقع اینطور نیست. مشاوران املاک در حال حاضر دانش و تجربه کافی را در این زمینه دارند. آنها همچنین درباره سازنده‌های منطقه و ملک‌های موجود به شکل پلاک‌به‌پلاک اطلاعات لازم را دارند. زمانی که افراد برای خرید ملک به مشاوران املاک مجاز و دارای پروانه کسب مراجعه کنند، می‌توانند خرید مطلوبی داشته باشند.