شهرآرا
۲شنبه
۲۶ تیر ۱۴۰۲
۲۸ ذی‌الحجه ۱۴۴۴
شماره ۳۹۹۰
SHAHRARANEWS.IR
۰۹
اقتصاد

بازار اجاره سامان می‌گیرد؟

از این پس میزان اجاره‌بهای هر ملک در مشهد با استفاده از سامانه تعیین اجاره‌بها محاسبه خواهد شد





ملیحه فلاح
روزنامه‌نگار

گزارش خبری

اگر اجاره‌نشین هستید و این روزها به دنبال خانه می‌گردید، حواستان باشد که در مراجعه به بنگاه‌های معاملات املاک حتما برای تعیین قیمت خانه از سامانه‌ای که به تازگی برای تعیین مبلغ اجاره‌بها در مشهد راه‌اندازی شده است، استفاده کنید. اگر درباره چگونگی راه‌اندازی، اجرا و نوع عملکردش سؤال دارید، احتمالا در این گزارش به پاسخ بخش زیادی از آن‌ها که دیروز در نشست خبری فرماندار به همراه دیگر دستگاه‌های متولی مطرح شد، خواهید رسید. این سامانه فعلا فقط دردسترس بنگاه‌های املاک مشهد قرار دارد و در صورت دریافت تأییدیه‌های لازم، به‌صورت یک نرم‌افزار در اختیار عموم مردم نیز قرار خواهد گرفت.

فضای سامانه

اگر می‌خواهید با فضای کار با این سامانه آشنا شوید، باید برایتان خلاصه بگوییم که کار با این سامانه راحت است. در ابتدا منطقه شهری و سپس پهنه موردنظر انتخاب می‌شود که با کلیک بر روی علامت نقشه می‌توانید محدوده و خیابان‌هایی را که در آن پهنه قرار دارند، مشاهده کنید. بعد از آن باید متراژ خانه و سن بنا به‌طور دستی وارد شود. سپس در مقابل هر کدام از ویژگی‌های خانه که در سامانه شامل داشتن یا نداشتن پارکینگ، آسانسور، انباری، سیستم گرمایشی، سیستم سرمایشی، سرامیک کف، درب برقی و تلفن که هر کدام ضریب اهمیت مربوط به خود را دارند؛ گزینه «دارد» یا «ندارد» انتخاب شود و درنهایت با زدن علامت محاسبه اجاره‌بها، ارزش اجاره ملک موردنظر مشخص خواهد شد. همچنین در پایان، میزان حق کمیسیون و سهم موجر و مستأجر محاسبه می‌شود.

۲۷۰پهنه قیمتی در مشهد

پیش‌ازاین درباره سامانه تعیین اجاره‌بها در مشهد جزئیاتی مطرح شده بود، اما برای اینکه شناخت دقیق‌تری درباره آن داشته باشید، قسمتی از آن را دوباره تکرار می‌کنیم. در این سامانه سیزده منطقه شهری مشهد به ۲۷۰ پهنه تقسیم شده که قیمت پایه اجاره‌بها در هر پهنه متفاوت است.

پایه قیمت چطور تعیین می‌شود؟

آن‌طور که معاون مسکن و ساختمان اداره کل راه‌وشهرسازی خراسان رضوی در این جلسه گفت: در سازوکار تعیین قیمت اجاره‌بها در این سامانه چند مؤلفه برای ساختار قیمت در نظر گرفته شده است. اولین و مهم‌ترین مؤلفه، قیمت منطقه‌ای است که معمولا به‌طور سنواتی از سوی وزارت اقتصاد و دارایی برای اراضی شهری اعلام می‌شود، همچنین در این زمینه از چند خبره و کارشناس محلی برای قیمت‌گذاری در هر پهنه سؤال شده است.

محمدعلی منصوریان افزود: موضوع سال ساخت، دومین مؤلفه‌ای است که در تعیین قیمت در نظر گرفته شده است. هرچه سال ساخت افزایش پیدا کند، ضریب کمتری به آن تعلق می‌گیرد. همچنین امکاناتی که در ساختمان و واحد مسکونی وجود دارد هرچه بیشتر باشد، ضریب بیشتری به قیمت تعلق می‌گیرد و درنهایت حاصل آن، قیمت را تعیین می‌کند.

تعیین دقیق کمیسیون

یکی از خوبی‌های این سامانه تعیین دقیق حق کمیسیون معاملات املاک و سهم موجر و مستأجر از آن است. بر اساس فرمول تعیین‌شده در این سامانه، مستأجر پنج روز ماه و موجر هشت روز ماه را به عنوان حق کمیسیون پرداخت می‌کند.

مقایسه اجاره‌بها در سامانه و بازار

در این نشست برای نمونه یک ملک فرضی نوساز با متراژ ۱۰۰ متر در منطقه یک و در محدوده خیابان صاحب‌الزمان(عج) با دارابودن همه ویژگی‌ها انتخاب شد که سامانه میزان اجاره‌اش را حدود ۹ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان محاسبه کرد. احتمالا از قیمت مناسب این ملک تعجب می‌کنید. همان‌جا نظر رئیس اتحادیه صنف مشاوران معاملات املاک مشهد درباره نرخ اجاره این خانه پرسیده می‌شود که حسن رستمی هم پایین‌بودن این نرخ را نسبت به بازار کنونی تأیید می‌کند. همچنین به گفته معاون مسکن و ساختمان اداره کل راه‌وشهرسازی استان که مورد تأیید فرماندار قرار گرفت، این موضوع در جلسات مختلف بررسی شده است که در همه موارد قیمت‌های تعیین‌شده در این سامانه کمتر از نرخ‌های در نظر گرفته شده در معاملاتی است که امسال و پیش از اجرای این طرح انجام شده است. البته همان‌طور که اشاره کردیم قیمت‌های پایه درنظرگرفته‌شده در این سامانه بر اساس قیمت منطقه‌ای و نظر خبرگان محل است که ویژگی‌های آن از جمله سن بنا، متراژ و... در تعیین نهایی اجاره‌بها به آن اضافه می‌شود. به گفته کارشناسان حاضر در این جلسه، این تفاوت قیمت‌ها هرچند برای مستأجران تأثیرگذار است و از تعیین نرخ‌های غیرمنطقی و دل‌بخواهی جلوگیری می‌کند، اما از واقعیت بازار فاصله غیرمنطقی ندارد.

مبنا اجاره‌بهای سامانه است

پس از این هر مالکی که بخواهد قرارداد جدید تنظیم کند، باید میزان اجاره‌بها را بر اساس قیمت تعیین‌شده در این سامانه در نظر بگیرد و هیچ بنگاهی اجازه ندارد با بیش از این مبلغ قرارداد تنظیم کند. بدیهی است هر موجری بخواهد، می‌تواند اجاره‌بهای ملک خود را کمتر از مبلغ اعلام‌شده در این سامانه اجاره بدهد، اما مبلغ بیشتر ممنوع است.

استقبال املاک از سامانه

رئیس اتحادیه صنف مشاوران معاملات املاک مشهد گفت: باتوجه به اینکه پیش‌ازاین برخی، مشاوران املاک را مسئول افزایش نرخ اجاره‌بها می‌دانستند، تعیین نرخ هوشمند توسط این سامانه مورد استقبال مشاوران املاک قرار گرفته است. به گفته رستمی، اکنون تعداد مشاوران املاک مجاز و دارای پروانه ۱۱ هزار واحد صنفی هستند. همچنین ۱۲۰۰ واحد غیرمجاز را شناسایی کرده‌ایم که از این تعداد ۴۰۰ مورد پلمب شده‌اند و باقی آن‌ها در دست اقدام است.



یعقوبعلی نظری
استاندار خراسان‌رضوی در پاسخگویی به تماس‌های مردمی

مالکان نمی‌توانند مستأجرها را به دلیل افزایش نامتعارف اجاره‌بها، مجبور به تخلیه کنند، مردم به اتحادیه املاک اطلاع دهند با این مسئله برخورد می‌شود. اگر مستأجری با افزایش اجاره‌بهای خارج از نرخ‌های تعیین‌شده در هر منطقه در مشهد روبه‌رو شد، می‌تواند به اتحادیه املاک مراجعه کند تا با این مسئله برخورد شود. مالکان نمی‌توانند مستأجرها را به دلیل افزایش اجاره‌بها بیشتر از ضرایب مشخص‌شده در هریک از مناطق مشهد بیرون کنند، در هریک از مناطق شهر مشهد ضرایب افزایش اجاره‌بها مشخص شده است .



محسن داوری
فرماندار مشهد

باتوجه به افزایش قیمت اجاره‌بها در سال ۱۴۰۲ برای کنترل قیمت‌ها، جلسه‌ای در استانداری برای سامان‌دهی بازار اجاره مسکن برگزار و مقرر شد سامانه تعیین اجاره‌بها در مشهد اجرا شود. در این نرم‌افزار، سیزده منطقه شهری مشهد را به ۲۷۰ بلوک تقسیم کردیم و بر اساس مشخصات ملک، مبلغ نهایی اجاره تعیین و بر اساس مبایعه‌نامه تنظیم می‌شود. همه مبایعه‌نامه‌ها باید هولوگرام داشته باشند و حداکثر قیمت اجاره ملک باید بر اساس این نرم‌افزار تعیین شود و اگر بنگاهی بدون هولوگرام معامله‌ای صادر کند، تخلف است. همه ارگان‌های نظارتی، تعزیرات، دستگاه قضایی، سازمان صمت، بازرسان اتحادیه املاک و اتاق اصناف پای کار هستند تا این طرح در راستای انجام نرخ‌گذاری هوشمند و کارشناسی‌شده و جلوگیری از تعیین نرخ سلیقه‌ای، اجرا شود.



علی غفوری مقدم
معاون امور بازرگانی و توسعه تجارت صمت خراسان رضوی

مشاوران املاک می‌توانند بابت تنظیم قراردادهای خرید و فروش باتوجه به ارزش ملک تا سقف ۵ میلیارد تومان از هر طرف قرارداد ۰٫۱۵ درصد کمیسیون دریافت کنند. برای املاک بیشتر از ۵ میلیارد تومان این رقم به ۰٫۲ درصد می‌رسد. البته برای حق کمیسیون‌ها سقف تعیین شده است که حداکثر ۲۰ میلیون تومان از هر طرف است. در حوزه اجاره‌بها نیز برای قرارداد اولیه، مشاور املاک می‌تواند به میزان پنج روز اجاره از مستأجر و هشت روز از موجر حق کمیسیون دریافت کند. در اینجا حداکثر مبلغ دریافتی بابت اجاره‌نامه یک میلیون و ۶۰۰ هزار تومان از هر طرف خواهد بود. برای تمدید قرارداد اجاره نیز حق کمیسیون به میزان سه روز اجاره از مستأجر و پنج روز از موجر است و در اینجا سقف تعیین‌شده حداکثر یک میلیون تومان از هر طرف خواهد بود.

خبر چین

قیمت بنزین تغییر نمی‌کند

خانه ملت|سخنگوی کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی با تکذیب افزایش قیمت بنزین، گفت: نرخ بنزین امسال هیچ تغییری نخواهد کرد. مصطفی نخعی اظهار کرد: خبر سه‌نرخی شدن قیمت بنزین از اساس کذب است و نه دولت برنامه‌ای برای این مهم دارد و نه مجلس، زیرا چنین افزایش یا تغییری، ابتدا باید در قانون بودجه سالانه کشور لحاظ شود و ازآنجاکه این تغییر و افزایش نرخ در قانون بودجه نیامده است، نرخ بنزین امسال هیچ تغییری نخواهد کرد.

۳ دلیل کاهش قیمت ارز و سکه

فارس|کارشناسان اقتصادی معتقدند که کاهش ریسک‌های سیاسی، قدرت‌نمایی بازارساز و کاهش نسبی سطح تقاضا ازجمله دلایل ریزش قیمت‌ها در بازار ارز و سکه طی هفت‌روز گذشته بوده است. محمد صادقی، کارشناس اقتصادی، گفت: قیمت درهم به‌عنوان شاخصی از تقاضای وارداتی دلار در بازار ارز همیشه موردتوجه فعالان بازار ارز بوده است. گفته می‌شود به‌خاطر سهمی که درهم از واردات کشور دارد، در تعیین قیمت ارز آمریکایی در میان معامله‌گران اهمیت دارد .وی ادامه داد: حباب دلاری درهم که فاصله نرخ دلار آزاد با نرخ دلاری درهم است، میزان رغبت معامله‌گران در خرید و انتظارات و هیجانات خرید را ارزیابی می‌کند و بررسی آن در میان معامله‌گران رایج است. میانگین حباب درهم در بازه کوتاه‌مدت کمتر از بلندمدت شده است که تأیید می‌کند سوداگران به خانه رفته‌اند و فضای رکودی و کاهشی بر معاملات غالب شده است .این کارشناس اقتصادی تأکید کرد: در شرایط فعلی مهم‌ترین مرز حمایتی دلار، محدوده ۴۹ هزار و ۲۰۰ تومان است. حمایت روانی ۴۹ هزار تومان برای قیمت دلار مهم است و اگر دلار پایین این مرز برود، مهم‌ترین محدوده حمایتی در محدوده ۴۸ هزار و ۵۰۰ تومان خواهد بود. وی بیان کرد: اگر قیمت دلار کاهش یابد، این مسئله سبب ریزش قیمت طلا و سکه در بازار می‌شود.

قیمت خودرو کاهش یافت

خبرآنلاین|عضو کمیسیون اجتماعی مجلس بیان کرد: بعد از تصویب قانون واردات خودروهای کارکرده در مجلس، شاهد ریزش درخورتوجه قیمت خودرو در بازار هستیم. علی بابایی‌کارنامی در توییتر نوشت: در روز تصویب قانون واردات خودروهای کارکرده در مجلس، شاهد ریزش درخورتوجه قیمت خودرو در بازار بودیم. وی افزود: این قانون به تأیید شورای محترم نگهبان هم رسیده است و در صورت اجرای درست، ازجمله قوانینی است که می‌تواند طعم شیرین ریل‌گذاری صحیح در کشور را به مردم بچشاند.

۸ پروژه دارای اهمیت در حاشیه مشهد تأمین اعتبار می‌شود

خبر

مدیرکل راه‌وشهرسازی خراسان رضوی گفت: در راستای طرح تحول حاشیه شهر، مقرر است تفاهم همکاری چهارجانبه به منظور تکمیل هشت پروژه عمرانی حاشیه شهر بین اداره کل راه‌وشهرسازی خراسان رضوی به نمایندگی از شرکت بازآفرینی شهری ایران، محمدرضا قلندر شریف شهردار مشهد و با نظارت محسن داوری فرماندار مشهد و جواد خدایی، معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان رضوی، منعقد شود. وحید داعی هدف از تنظیم و اجرای این تفاهم‌نامه همکاری را کمک به اتمام و بهره‌برداری از پروژه‌های طرح تحول حاشیه شهر مشهد اعلام کرد.

وی ادامه داد: این مبلغ قرار است توسط شهرداری مشهد پرداخت شود تا این پروژه‌ها به اتمام برسد و در قبال آن شرکت بازآفرینی شهری ایران، زمینی را به نرخ کارشناسی‌شده روز، معادل همان مبلغ به شهرداری منتقل کند. سمانه نصراللهی، رئیس اداره برنامه‌ریزی مسکن و بازآفرینی شهری، نیز گفت: هشت پروژه دارای اهمیت در حاشیه شهر مشهد وجود دارد که متأسفانه به دلیل تأمین‌اعتبارنشدن از سال‌های گذشته بلاتکلیف بوده ولی به همت مدیر کل راه‌وشهرسازی استان با انعقاد این تفاهم‌نامه، شاهد رونق پروژه‌های زیربنایی و روبنایی در محلات هدف خواهیم بود که در پهنه‌های گلشهر، شهرک‌های شهید رجایی و باهنر، جاده قدیم، طرق، التیمور و قلعه خیابان واقع است که برای ساخت پروژه‌ها در این مناطق به بیش از ۱۰۰۰ میلیارد ریال اعتبار نیاز داریم که ۸۰۰ میلیارد ریال آن براساس تفاهم‌نامه و الباقی اعتبار پروژه‌ها از ردیف تملک دارایی‌ها توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران تأمین خواهد شد. پروژه‌های روبنایی شامل تکمیل مدارس سجاد و ۲۲ آبان در قلعه خیابان معروف به مدارس باهنر ۱ و ۲، مدرسه ۹ کلاسه زمان ۲۴ پهنه جاده قدیم در محله توس، ساخت دبستان دوازده‌کلاسه در منطقه التیمور و احداث دبیرستان در منطقه طرق است.

همچنین احداث مرکز سلامت شهری در پهنه گلشهر و ایجاد روشنایی و سامان‌دهی شبکه برق در جاده قدیم و جمع‌آوری فاضلاب و شبکه توزیع در شهرک شهید رجایی از پروژه‌هایی است که قرار است به سرانجام برسد.

مفقودی
مدرک موقت تحصیلی اینجانب سعید ایلغان به شماره ۱۳۸۱ و کد ملی ۰۰۷۵۵۲۶۷۶۱ در مقطع کارشناسی رشته فلسفه و کلام اسلامی دانشگاه علوم اسلامی رضوی مفقود و از درجه اعتبار ساقط می باشد.