

ممیزی املاک شهر مهاجران

پیام همتی ۱، مهدی میرزائی ۲، مهدی کمانی ۳، طیبه باجلانی ۴، مهدی احمدی ۵ و محمد عابدی ۶

۱ کارشناس ارشد حسابداری

۲ کارشناس ارشد مدیریت دولتی

۳ کارشناس ارشد مدیریت دولتی

۴ کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی

۵ کارشناس ارشد مدیریت مالی

۶ کارشناس ارشد مدیریت دولتی

چکیده

در عصر حاضر و با توجه به افزایش روز افزون جمعیت و گسترش شهرها، نیاز به مدیریت و برنامه ریزی شهری بیش از پیش احساس می شود. تصمیم گیری دقیق و کارآمد در امر مدیریت و برنامه ریزی بدون دسترسی به منابع دقیق اطلاعاتی، صحیح و به روز و همه جانبه از وضعیت شهر امکان پذیر نیست. برای شهر تعاریف مختلفی عنوان شده است، ولی در هر حال و بی شک شهر موجود و پدیده ای زنده و پویا است که نمادها و حوزه های اقتصادی، فرهنگی و سیاسی و اجتماعی زندگی انسان در مجتمع جمع شده است. به همین دلیل ایجاب می کند که مدیریت شهرداری با استفاده از امکانات علمی و تخصصی، امور شهر در قالبی منسجم و با استفاده از تکنیک های نوین و استانداردهای مدرن فنی برای راهبردها و چاره جویی های سودمند بهینه سازی زندگی شهروندان و حل مسایل و نیازهای آنها راه کارهای جدید یافت، بنابراین مهمترین و اصولی ترین روش برای ادای تمام و کمال حقوق شهروندی مردم ایجاد یک پایگاه و بانک اطلاعاتی کامل، دقیق و همه جانبه آنها با شیوه های علمی و استفاده از فناوری های نوین می باشد تا زمینه ای مناسب برای خدمات رسانی به مردم در سطح وسیع متوازن و عادلانه به وجود آید.

از طرفی دیگر از مهمترین چالش هایی که پیش روی سیستم سنتی شهرداری ها وجود دارد می توان به این موارد اشاره نمود: خطاهای موجود در اسناد و مدارک بایگانی، عدم دسترسی به سوابق ملک، ثبت اطلاعات به صورت تکراری در واحدهای مختلف غیر قابل تفکیک بودن اطلاعات با سایر عوارض فیزیکی در نقشه ها و فقدان نقشه هایی که مرز املاک را نشان می دهد.

پرونده های کاغذی املاک و نگهداری نسخه سخت افزاری جای خود را به سامانه های پویای اطلاعات مکانی داده اند. وجود یک سامانه به عنوان یک ابزار جامع در بخش های توصیفی و مکانی می تواند در امر جمع آوری، ذخیره سازی، به روز رسانی، نمایش و انتشار کلیه داده های یک ملک مدیران و کارشناسان را یاری کند. همچنین باید گفت امروزه موضوع درآمد حاصل از عوارض

نوسازی به عنوان یک موضوع مهم در امر اقتصاد شهری مطرح است. رسالت یک سامانه اطلاعاتی مکان-محور با هدف ممیزی املاک از مرحله میدانی تا صدور فیش عوارض با به کارگیری سامانه اطلاعات جغرافیایی در شهر مهاجران در شهرستان شازند استان مرکزی که ضمن جمع‌آوری، پالایش و رقومی نمودن آمار و اطلاعات موجود در پرونده های واحد شهرسازی تا مرحله پایان که اخذ عوارض نوسازی می باشد انجام پذیرد.

مقدمه :

این طرح تنها با مشارکت همه جانبه شهروندان بایستی اجرایی شود در غیر اینصورت می تواند منجر به متضرر شدن خود شهروندان گردد چرا که بالاجبار آن املاک به طور علی‌الراس ممیزی خواهد گردید. اطلاع رسانی به شهروندان و آگاهی آنان از اهمیت موضوع و تبیین اینکه تا چه حد این اطلاعات در توسعه خدمات و زیر ساخت‌ها می‌تواند موثر باشد سلب جلب حداکثری مشارکت آنان خواهد گردید.

اطلاعات به دست آمده از طرح ممیزی تحلیل مناسبی از نظر نوع ساختمان ها، سازه و قدمت آنها ارائه می دهد و می‌تواند مبنای تصمیم‌گیری برای احیای بافت ها قدیمی باشد و از طریق پیوند این اطلاعات با نرم افزار میتوان به تحلیل های مکان محور از وضعیت مناطق مختلف شهر دست یافت. از سوی دیگر از دیدگاه گفتمان برنامه ریزی شهری با استفاده از این اطلاعات می توان تحلیل مناسبی از سرانه های فضای سبز، فرهنگی، تفریحی و ورزشی در شهر به دست آورد. با انجام دادن ممیزی ضمن مشخص شدن املاک خالی و مجهول المالك اطلاعات موجود در شهرداری نیز تکمیل شده و می توان از آنها جهت تخصیص عادلانه عوارض مختلف شهری از جمله نوسازی، جمع آوری پسماند شهری، تابلو های تجاری، خدمات آتش نشانی و... استفاده نمود. در مجموع در خصوص مزایای طرح ممیزی املاک می توان به این موارد اشاره نمود: عدم نیاز به رویت ملک از تاریخ ممیزی تا دوسال بعد از آن در صورت خرید و فروش، ارائه خدمات شهری بیشتر از قبیل جمع آوری زباله، تنظیف و... بر حسب املاک موجود، تخصیص امکانات اتوبوس رانی و تاکسیرانی، تخصیص فضای سبز و رسیدگی به امکانات موجود فضای سبز و پارکها بر حسب املاک موجود، ارائه خدمات سریع و بهتر در هنگام خرید و فروش املاک، ارائه خدمات عمرانی خصوصاً آسفالت کاری فضا سازی شهری و اصلاح یا احداث معابر جدید، تامین فضاهای فرهنگی و ایجاد اماکن ورزشی به صورت منطقه ای بر حسب تجمیع املاک در یک منطقه و در نهایت توسعه آبادانی هر چه بیشتر و رضایت‌مندی شهروندان از خدمات درخواستی از شهرداری و مکانیزه نمودن سیستم پاسخگویی به شهروندان در قبال اطلاعات درخواستی، توزیع عادلانه امکانات و فضا های شهری در محلات مختلف شهر و برنامه-ریزی های آینده با جمع آوری اطلاعات از طریق ممیزی املاک.

اینکه گفته می‌شود هدف انجام ممیزی صرفاً کسب درآمد است، تعبیر درستی نیست اما طبیعی است برنامه‌ریزی در شهر در هر زمینه‌ای نیاز به اطلاعات دقیق از شهر از جمله بناهای موجود، کاربری‌ها و کیفیت ساخت و سازها و... است و برنامه‌ریزی برای وضع عوارض و درآمدهای پایدار هم از این قاعده مستثنی نیست. با اطلاعات ناقص نمی توان به یک برنامه مطلوب و کارآمد دسترسی پیدا کرد و به طور قطع اگر اینطور باشد مدیران شهری و شهر در اجرا به مشکل برمی‌خورند و از چه بسا از اهداف خود دور شوند. طبیعی است اگر بر مبنای اطلاعات ممیزی املاک، منابع درآمدی هم تعریف شود به طور قطع منابع درآمدی با پشتوانه منطقی و با جهت گیری صحیح و پایدار خواهد بود. درواقع ممیزی به هنگام کردن اطلاعات شهر، کاربردها و کاربری‌ها و ساخت و سازهای شهری است بنابراین هر چقدر به روزتر باشد تصمیم‌گیری‌ها درباره شهر دقیق تر خواهد بود. بر اساس قانون نوسازی سالیانه تمام املاک موجود شهر متناسب با عرصه، اعیان، نوع ساخت و تعداد طبقات باید عوارض به شهر پرداخت کنند، گفت: درآمدهای حاصل از این عوارض صرف نگهداشت و توسعه شهر می‌شود اما سهم این درآمدها در بودجه شهرداری در سال‌های دهه شصت و پیش از آن بسیار بیشتر از امروز بوده است. برای تعیین عوارض، قیمت‌های پایه ای برای بناها در نظر گرفته می‌شود و عواملی مانند عرصه، قدمت بنا، اعیان و تعداد طبقات و... در قیمت پایه دخیل است. این قیمت پایه هر ساله باتوجه به نوسان‌های اقتصادی به روز شود و در قانون پیش بینی شده یک نماینده شورای شهر، یک نماینده از فرمانداری و یک نماینده از اداره اقتصاد و دارایی سالانه قیمت های پایه ای در زون های مختلف یک شهر را تعیین کنند. اگر هر سال این اتفاق رخ دهد عوارض حاصل شده متناسب با سایر واقعیت های اقتصادی خواهد بود فاصله معنی دار نخواهد داشت اما؛ اگر این به روزرسانی سالیانه انجام نشود با افزایش تورم، قیمت زمین و مسکن تغییر میکند که در قیمت دیده نمی شود این اختلاف ممکن است اختلاف قابل توجهی باشد به این معنا که قیمت مصوب پایه ساختمان و زمین از قیمت واقعی خود فاصله گرفته باشد. بنابراین عوارض به دست آمده تناسبی با

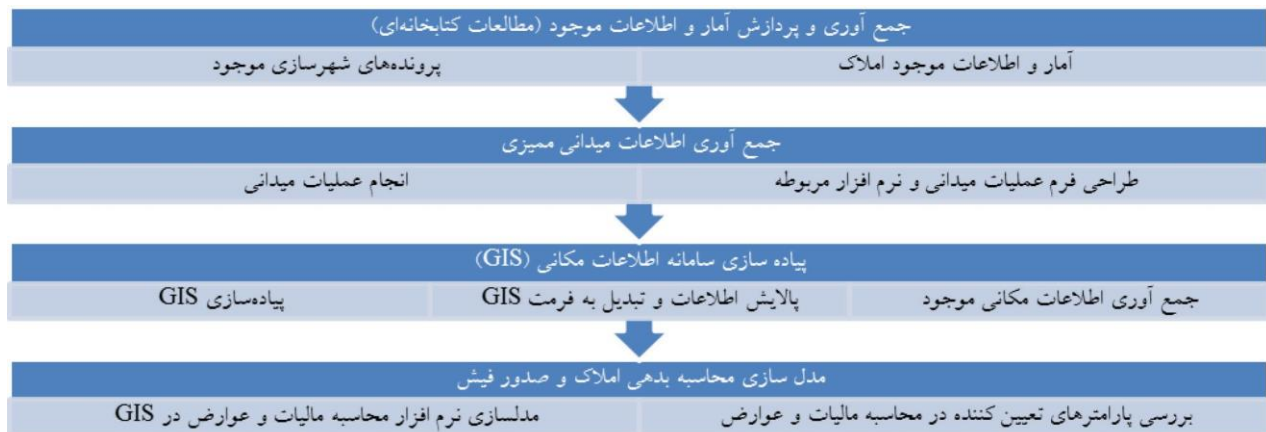
قیمت‌های واقعی نداشته و از طرف دیگر هزینه‌های ناشی از تورم اقتصادی سبب افزایش هزینه‌ها در بودجه شده در حالی که منابع درآمد حاصل از عوارض نوسازی از هزینه‌ها عقب‌تر بوده و بودجه شهرداری با چالش کسری بودجه مواجه می‌شود. توزیع عادلانه سرانه‌های خدماتی در نواحی، محلات و مناطق شهر مهاجران نیازمند داشتن بانک اطلاعات به‌روز است که در این راستا با برداشت میدانی و ممیزی املاک می‌توان سرانه موجود سطح شهر را شناسایی کرد و برنامه‌ریزی دقیقی نسبت به برخورداری مناطق و محلات کم‌برخوردار برای مدیریت شهری فراهم کرد. شایان ذکر است مفهوم عدالت مفهومی پیچیده و نسبی است که کمی سازی و اندازه گیری آن به صورت همه جانبه بسیار زمان بر و نیازمند انجام مطالعات موردی و جانبی می باشد. پس سنجش هایی که بای مفهوم عدالت در این پژوهش تعریف می گردند به صورت شاخص های کلی از جمله جمعیت، مساحت و میزان عوارض سالانه بوده و با محاسبه تناسب میان این معیارها مفاهیمی که از واژه عدالت بر می آید تا حدودی اغنا می شود.

پیشینه تحقیق:

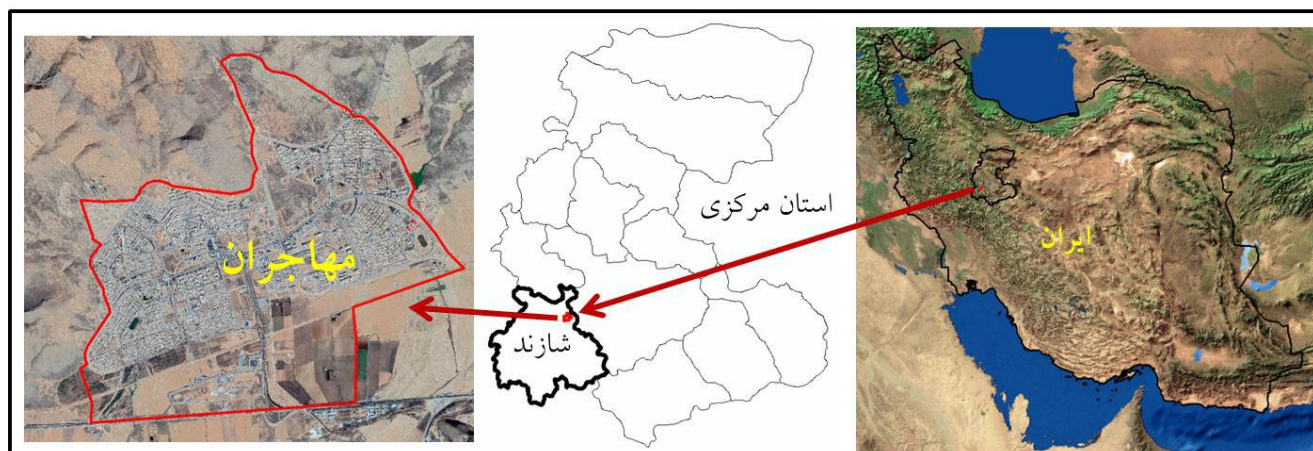
تامین منابع مالی یکی از مهم ترین وظایف نهاد های عمومی مانند شهرداری ها است. شهرهای متوسط و کوچک با توجه به جمعیت پایین و ضعیف بودن تولید شهرداری ها بدون کمک های دولتی قادر به تامین نیازهای شهروندان نیستند که این امر می تواند منجر به مهاجرت ساکنین شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ گردد. هر چند که منابع مالی شهرداری ها به صورت مختلف قابل وصول است اما همه آنچه از خصوصیات درآمدهای پایدار برخوردار نیستند. پایداری در درآمدها مستلزم آن است که اولاً این اقلام از یک استمرار نسبی برخوردار باشند و ثانیاً دستیابی به این درآمدها نباید شرایط کیفی شهر را در معرض تهدید و تخریب قرار دهد. شهرداری ها به عنوان یک نهاد عمومی که مسئولیت مدیریت شهر را بر عهده دارند در جهت تامین منابع مالی خود باید سعی در کم کردن اتکای خود به درآمد های ناپایدار نموده و از طریق افزایش سهم درآمدهای پایدار در منابع درآمدی خود به ارائه کالاها و خدمات مورد نیاز شهروندان مبادرت ورزند.

تاکید بر پیاده سازی، استقرار، نگهداری و پشتیبانی یک پایگاه داده املاک شهری که جز در سایه انجام ممیزی املاک صورت نمی پذیرد مسئله اصلی در این پژوهش می باشد.

تا سال ۱۳۹۵ در شهر مهاجران سامانه مکانیزه جهت جمع آوری، ذخیره سازی و به روز رسانی اطلاعات املاک شهرداری وجود نداشت و فرآیند صدور فیش عوارض نوسازی به صورت غیرمکانیزه و با اتکا به اطلاعات موجود در پرونده های واحد شهرسازی صورت می پذیرفت. بنابر این رایانه نمودن فرایند مدیریت اطلاعات از جمع آوری اطلاعات تا صدور فیش به عنوان یک مساله اصلی و اساسی در مجموعه شهرداری مهاجران مطرح گردید.



نمودار 1: نمودار مراحل انجام ممیزی و GIS املاک شهر مهاجران

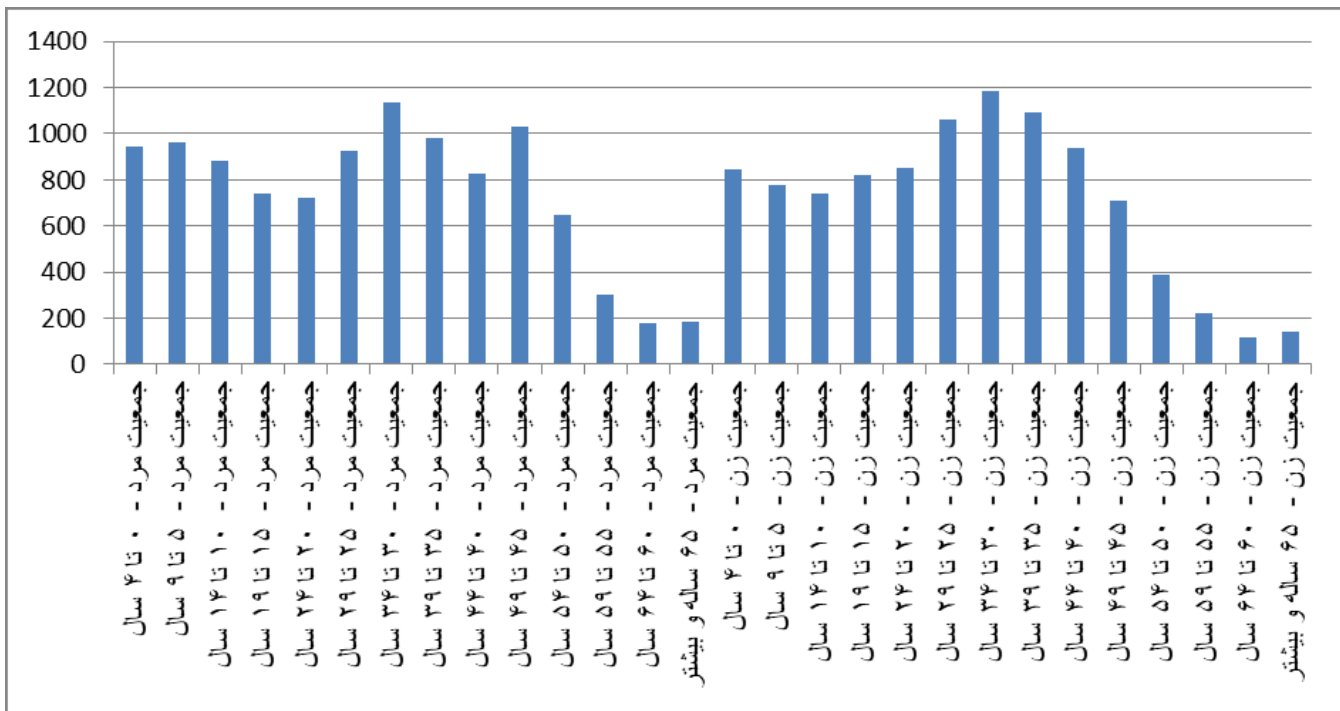


شکل شماره ۲-موقعیت شهر مهاجران در کشور، استان مرکزی و شهرستان شازند

محدوده مورد مطالعه:

شهر مهاجران یکی از ۲۴ شهر جدید کشور ایران می باشد. این شهر زیبا و آرام با محیطی مدرن و فضای سبز دلپذیر در فاصله ۲۵ کیلومتری شهر اراک تاسیس گردیده و با وسعت حدود ۸۳۰ هکتار در سال ۱۳۸۵ تبدیل به شهر شده است. منطقه شهرستان شازند کوهستانی و در گروه اقلیم سرد طبقه بندی می گردد. ارتفاع مهاجران از سطح دریا حدود ۱۹۰۰ متر می باشد، همچنین جمعیت آن بر اساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ برابر با ۲۰۳۴۶ نفر بوده که تعداد خانوارها ۶۱۵۵ و تعداد مردان ۱۰۴۵۴ و زن ها ۹۸۹۲ بوده است. لازم به ذکر است که با توجه به طرح جامع شهر مهاجران میانگین سنی آن حدود ۳۵ سال می باشد که می توان گفت دارای جمعیتی جوان نسبت به دیگر شهر های است است.

اکثریت جمعیت بالای ۲۰ سال ساکن در این شهر به علت شغل خود در این شهر سکونت داشته و خود را اهل آنجا نمی دانند. بر اساس تقسیم بندی طرح تفصیلی مهاجران به ۱۰ محله تقسیم بندی می گردد، که یکی از اهداف مهم ممیزی خدمات با رعایت عدالت به این ۱۰ محله می باشد.



شکل شماره ۱- جمعیت شهر مهاجران بر اساس تفکیک جنس و گروه های سنی - سال ۱۳۹۵

به منظور ورود اطلاعات برداشت و همچنین اطلاعات موجود که هنوز به صورت رقومی در نیامده اند نرم افزاری تحت بانک اطلاعات اکسس به وسیله کدهای برنامه نویسی ایجاد گردید. در نهایت کاربرد این نرم افزار بابت صدور فیش نوسازی می باشد. روش محاسباتی معمول برای محاسبه عوارض نوسازی یک ملک بر مبنای سه عامل ارزش عرصه، ارزش اعیانی و ارزش معاملاتی ساختمان می باشد. محاسبه عوارض نوسازی هر ملک مطابق فرمول ذیل تعریف و مورد قبول شهرداری مهاجران قرار گرفته است.

$$A = 2,5\% \times \text{قیمت منطقه ای} \times \text{متراژ عرصه}$$

$$B = 2,5\% \times \text{قیمت منطقه ای} \times \text{متراژ اعیان}$$

$$A+B=C (\text{عوارض نوسازی})$$

$$\text{عوارض کسب و پیشه} = 50\% \times \text{ضریب صنف} \times \text{قیمت منطقه ای} \times \text{متراژ عرصه}$$

لازم به توضیح است کلیه قبوض نوسازی شهرداری مهاجران دارای شناسه قبض و شناسه پرداخت جهت سهولت پرداخت مالکین و شهروندان می باشد همچنین جهت انجام راحت تر پرداخت ها بر اساس دستورالعمل ها نسبت به ایجاد بارکد گردید که در این راستا می بایست نسبت به عقد قرارداد دو جانبه با بانک عامل برای پرداخت های غیر حضوری منعقد نمود.

از دیگر ویژگی های نرم افزار یاد شده می توان به موارد زیر اشاره نمود:

- سهولت ورود اطلاعات فرم ممیزی املاک

- امکان تنظیم نرم افزار در تغییر ضریب افزایش سالانه و ضریب افزایش سالانه و ضریب عوارض متعلقه

- قابلیت گزارش گیری اکسل

- امکان صدور فیش به صورت تکی و کلی

- امکان جستجو کلی و محدوده ای در هر ناحیه و منطقه

- امکان پیاده سازی نقشه اطلاعات مکان GIS



شهرداری ماهران

قبض علی الحساب عوارض نوسازی شهرداری مهاجران (سال ۱۴۰۱)

نام مالک	نام مستاجر	شماره قطعه	شماره پرونده	منطقه

عوارض عرصه و نوسازی	عوارض اعیان	عوارض کسب	بهای خدمات پسماند	مالیات بر ارزش افزوده

آدرس : _____
 نوع صنف : _____

متر از اعیان :	سایر عوارض	جریمه	جمع کل	مبلغ قابل پرداخت

متر از عرصه : _____

باپرداخت به موقع عوارض و بهای خدمات در عمران و آبادانی شهر سهمیم باشیم

جهت پرداخت به واحد درآمد شهرداری مهاجران مراجعه نمایید

فیش شماره : _____

مهلت پرداخت تا پایان سال جاری

تنظیم فهرست املاک شهر:

یکی از مدارک عمده‌ای که در ابتدای کار در اختیار ماموران ممیزی قرار می‌گیرد نقشه محله ممیزی می‌باشد. در این عملیات به صورت بلوک گردشی این فرآیند آغاز می‌گردد. برای این کار مامور باید از نقطه جنوب غربی هر بلوک شروع و در جهت گردش عقربه‌های ساعت حرکت نماید و عملیات تنظیم فهرست املاک و همچنین تنظیم برگ ممیزی و پرسشنامه را به موازات یکدیگر صورت پذیرد.

جمع‌بندی و پیشنهادها:

نتایج ممیزی املاک و به تبع آن پیاده‌سازی (GIS) در شهر مهاجران نشان داد که درآمد حاصل از صدور فیش‌های نوسازی می‌تواند به عنوان یک منبع درآمد پایدار به حساب بیاید. علیهذا ضروری است این طرح به صورت مستمر اجرا و در هر مرحله ارزیابی بازخوردها، بازنگری‌ها و اصلاح‌های احتمالی صورت پذیرد.

باتوجه به ضرورت و نقش حیاتی و تاثیرگذار درآمدهای پایدار شهری توصیه می‌شود در شهرداری‌ها - به ویژه در شهرهای کوچک و متوسط - جهت هرچه عادلانه‌تر شدن محاسبه عوارض نوسازی املاک طرح ممیزی چنانچه در قانون نوسازی شهرها نیز تصریح شده به صورت مداوم حداقل هر ۵ سال یکبار اجرایی شود.

پیشنهاد می‌شود در محلات قدیمی و فرسوده به ویژه در مناطق مرکزی شهر سیاست‌های تشویقی اعمال و کسری ناشی از آن در محلات جدید با سیاست‌های توسعه محور جبران گردد. استفاده از پایگاه‌های داده مکانی و توصیفی جهت هرچه کارآمدتر شدن جمع آوری اطلاعات، و پردازش و تجزیه و تحلیل آن قویاً توصیه می‌گردد.

جهت جلوگیری از اتلاف منابع از طرفی و اجتناب از موازی کاری نهادها در تهیه داده و نقشه از طرف دیگر گام بعدی در پیاده سازی (GIS)، ایجاد پایگاه زیر ساخت داده مکانی (SDI) به ویژه در شهرهای بزرگ می‌باشد چنانکه در چند کلاتشهر کشور نیز

اقداماتی در این خصوص صورت گرفته است. با توجه به محدودیت منابع مالی، سهم درآمد حاصل از اجرای ممیزی املاک نسبت به بودجه کل در شهرهای کوچک به مراتب بیشتر از شهرهای متوسط و بزرگ است و از حیث هزینه های اجرایی انجام ممیزی املاک در شهرهای کوچک مقرون به صرفه تر است. طرح ممیزی املاک به دلیل اینکه مشارکت مستقیم مردم در افزایش درآمدهای شهری و ایجاد تعامل اقتصادی و اجتماعی میان مردم و مدیریت شهری را در پی دارد به عنوان یک موضوع مهم و زیر ساختی در بحث حکمروایی شهری و مطرح بوده و گامی مهم در راستای نیل به مشارکت واقعی مردم قلمداد می شود.

منابع و مأخذ:

۱. سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور (۱۳۴۸) ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری {آیین نامه} تهران: سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
۲. مدرس زاده برزکی، سرور؛ ابوالحسن، رحیم (۱۳۹۵) ممیزی املاک و پیاده سازی سامانه اطلاعات جغرافیایی (GIS)، فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، دوره ۲۶، شماره ۱۰۲، تابستان ۹۶
۳. شرزهای، ماجد؛ غلامعلی، وحید (۱۳۹۰)، تامین مالی پایدار شهر؛ چگونگی تامین مالی به منظور توسعه پایدار شهری، ویژه نامه مدیریت شهری، ویژه نامه بهار و تابستان، ۳۱۶ - ۲۹۹.
۴. مرکز آمار ایران، (۱۳۹۵) نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ - تعداد جمعیت و خانوار
۵. قهقایی؛ رضا، مهندسی مجدد ممیزی املاک، کتاب، انتشارات سازمان شهرداری ها، ۱۳۹۴