

■ برخی بنگاه‌های مشاور املاک مقررات مربوط به حق کمیسیون را رعایت نمی‌کنند به طوری که به جای محاسبه حق کمیسیون با ضریب ۲۵ صدم‌درصد برای هر یک از طرفین قرارداد، عملاً ۲ برابر حق واقعی، کمیسیون دریافت می‌کنند. از این رو مشاوران املاک در آگهی‌های فروش و اجاره از هر اقدامی که منجر شود حق کمیسیون آنها بالاتر برود فروگذار نیستند

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

نرخ منطقه دارند. در واقع آنها به دنبال جلب اعتماد متقاضی هستند تا از این طریق فرد را به سمت معامله‌هایی بکشانند که عمدتاً فرد دربره آن تحقیق نکند، چرا که باور دارد مشاور املاک با در نظر گرفتن شرایط او ملک جدید را پیشنهاد داده است و به نوعی قصد داشته او را تحت هر شرایطی صاحب خانه کند. به طور قطع یکی از عواقب این اعتماد کاذب بروز کلاهبرداری در پلتفرم‌های فروش است. در سال‌های گذشته مردم از کلاهبرداری‌هایی مطلع شده‌اند که ابتدا کلاهبرداران طعمه‌های خود را از طریق شبکه‌های اجتماعی یا پلتفرم‌های فروش پیدا کرده‌اند و به همین دلیل ترجیح می‌دهند در شرایطی که یک مشاور املاک قصد کمک به آنها را دارد حتما شرایط را ببیزند.

■ انتشار آگهی‌های فیک در پلتفرم‌های فروش و اجاره همچنین زمانی که آگهی مشاوران املاک با قیمتی پایین‌تر از نرخ منطقه ثبت می‌شود آنها قصد دارند خریداران یا متقاضیان اجاره منطقه را شناسایی کنند. در این حالت زمانی که متقاضی تماس می‌گیرد مشاور املاک می‌گوید «این مورد به فروش یا اجاره رفته است». در شرایط حاضر گزینه دیگری دارم که موقعیت بهتری نسبت به مورد قبلی دارد اما کمی گران‌تر است». در این حالت متقاضی با توجه به اینکه آگهی قبلی را بسیار ارزنده تلقی می‌کند به سرعت سراغ مشاور املاک می‌رود، چراکه با در نظر گرفتن بازار و آگهی که فرد در پلتفرم فروش ثبت کرده است، او را فردی بانصاف تلقی می‌کند. در این وضعیت مشاور املاک نیز شروع به تعریف کردن از گزینه پیشنهادی می‌کند. در این مواقع عمدتاً آپارتمان‌هایی که معرفی می‌کند کمی نوسازی شده هستند، به واسطه همین سن بنا را کمتر از سن واقعی اعلام می‌کند. حتی چند متری متراز آپارتمان را کمتر عنوان می‌کند. از آنجا که متقاضی، مشاور املاک را از ابتدا فردی بانصاف تلقی کرده است عمدتاً راحت‌تر در تله او می‌افتد. به همین دلیل است که بسیاری از افرادی که در دفاتر مشاوران املاک قرار داد ثبت می‌کنند معتقد هستند این بنگاهی فردی بسیار بانصاف است. شاید مهم‌ترین مشکلی که باعث بروز چنین اشتباهات محاسباتی می‌شود عدم وجود یک نرخ مشخص و ثابت در مناطق مختلف شهر است.

در حال حاضر بازار مسکن کشور با چالش‌های جدی

مواجه است که بخش عمده این ناسامانی‌ها به عملکرد

مشاوران املاک بازمی‌گردد. گفتنی است پیش از این اتحادیه

مشاوران املاک اعلام کرده بود گرانفروشی املاک بیشتر

توسط بنگاه‌هایی رخ می‌دهد که مجوز ندارند و

عمدتاً در حاشیه شهرها

قرار دارند.

«وطن امروز» از نقش مشاوران املاک در گرانی مسکن و افزایش اجاره‌بها گزارش می‌دهد

# دلالتی بدون سقف!

به همین دلیل وزارت راه و شهرسازی در یک سال گذشته چند هزار دفتر مشاور املاک را که مجوز نداشتند لیمپ کرد اما ظاهراً مافیایی در پشت پرده علیه اقدامات قانونی فعال است. بررسی وضعیت معاملات املاک حکایت از این‌س دارد که بنگاه‌های مجوزدار نیز این اقدام را انجام می‌دهند، چراکه تورم را بهانه و آن را به یک موضوع عرفی در بازار خرید و فروش آپارتمان و ثبت قرارداد رهن و اجاره تبدیل کرده‌اند.

مقداد همتی، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» با اشاره به اینکه بخشی از گرانی مسکن تحت تاثیر فضای معاملاتی است که پلتفرم‌ها و بنگاه‌ها ایجاد کرده‌اند، گفت: وقتی در هر منطقه بنگاه‌ها یا مالکان قیمت را تعیین می‌کنند و مبنای قیمت‌گذاری نیز مشخص نیست موج گرانی به‌وجود می‌آید در حالی که برای قیمت‌گذاری یک ملک باید فاکتورهای کیفی مثلند سن آپارتمان، موقعیت مکانی، کیفیت مصالح به کار رفته و... نیز در نظر گرفته شود.

او با تاکید بر اینکه بسیاری تصور می‌کنند آگهی آپارتمان‌ها در دیوار، شیپور و... باعث حذف دلالتی در معاملات شده است، تصریح کرد: اینگونه نیست، چراکه دلال‌ها وارد این پلتفرم‌ها شده‌اند و از آن برای بازار گرمی استفاده می‌کنند به طوری که دیده می‌شود قیمت‌های نجومی برای یک منطقه اعلام می‌کنند که همین مساله تمام معاملات آن منطقه را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

همتی با تاکید بر اینکه بنگاه‌های مشاوران املاک در کل کشور باید ساماندهی شوند، اظهار کرد: این بنگاه‌ها باید درباره قیمت‌هایی که در هر منطقه اعلام می‌شود پاسخگو شوند. به این معنا که باید به صورت یکپارچه عمل کنند و قیمت هر منطقه مطابق یک سازوکار تعیین شود و سایر بنگاه‌ها نیز از همان نرخ تبعیت کنند که توسط اتحادیه تعیین شده است. به عبارت دیگر، قیمت‌ها کارشناسی شده باشد و مالک یا خریدار نباید در تعیین قیمت دخالتی داشته باشند. تنها در این صورت است که قیمت مسکن در تهران را سایر شهرها از التهای فاصله می‌گیرد.

■ مقررات مربوط به محاسبه کمیسیون املاک

برای جلوگیری از سوءاستفاده مشاوران املاک ابتدا باید

خریداران یا مستأجران نسبت به قوانین

و مقررات آشنایی کامل داشته باشند.

به همین دلیل در ادامه به جزئیات نقش

بنگاه‌ها در قراردادها و همچنین نحوه محاسبه حق کمیسیون آنها پرداخته می‌شود. مشاوران در بنگاه‌ها نقش واسطه را دارند و به ازای خدمات، حق کمیسیون از دو طرف معامله دریافت می‌کنند و میزان آن بسته به ارزش ملک معامله شده در معاملات مختلف، متفاوت است و بر اساس اصولی مشخص، تعیین می‌شود. بر اساس ابلاغیه سازمان صنعت، معدن و تجارت استان تهران حق کمیسیون مبیاعه‌نامه به میزان ۲۵ صدم‌درصد ارزش معاملاتی ملک از هر طرف معامله یعنی مجموعاً نیم صدم درصد از دو طرف اخذ می‌شود.

تعرفه حق کمیسیون املاک ۱۴۰۳ مثل هر سال در هر شهرستان توسط اتحادیه املاک آن شهرستان تعیین و به واحدهای صنفی مستقر ابلاغ می‌شود. این مبلغ به صورت درصدی از ارزش کل معامله تعیین می‌شود و مشاوران املاک باید آن را بر اساس ابلاغیه مربوطه دریافت کنند. در صورتی که معامله به هر دلیل فسخ شود باز هم کمیسیون مشاوران املاک باید پرداخت شود.

در مورد نحوه محاسبه حق کمیسیون املاک در سال ۱۴۰۳ چند عامل موثر است. نخستین عامل نوع معامله و دومی شهر محل معامله است. برای نمونه نرخ کارمزد املاک در تهران با یک شهر کوچک متفاوت است. همچنین بسته به نوع معامله و ارزش ملک معامله شده، حق کمیسیون متفاوت است.

این مبلغ برای معاملات خرید یا فروش ملک در تهران به گونه‌ای است که ۲۵ صدم‌درصد از قیمت ملک تحت عنوان حق کمیسیون و ۹ درصد نیز تحت عنوان مالیات از هر ۲ طرف معامله دریافت می‌شود. این مبلغ از هر ۲ طرف معامله دریافت خواهد شد، یعنی ۲۵ صدم‌درصد ارزش ملک از فروشنده و ۲۵ صدم‌درصد هم از خریدار ملک مربوط دریافت می‌شود. به عنوان مثال اگر ملک معامله شده دارای ارزشی برابر با ۶ میلیارد باشد، ۲۵ صدم‌درصد ۶ میلیارد به عنوان حق کمیسیون محاسبه می‌شود مجموع این مبلغ و ۹ درصد مالیات در پایان معامله از فروشنده و خریدار اخذ خواهد شد.

نحوه محاسبه کمیسیون اجاره ۱۴۰۳ به گونه‌ای

گاهی نیز پیش می‌آید که طرفین قرارداد ضمن توافق

با یکدیگر بر اساس تعرفه مصوب عمل نکنند. طبق عرف

رایج درباره میزان کمیسیون املاک در موارد «خرید و

فروش» ملک، فروشنده مبلغ بیشتری از ۰،۲۵ درصد خود

را پرداخت می‌کند. برای مثال سهم فروشنده ۰،۳۵ درصد

و سهم خریدار ۰،۱۵ درصد تعیین می‌شود. گاهی نیز توافق

می‌شود که خریدار باید هزینه بنگاه را به طور کامل بپردازد.

سه‌شنبه ۶ شهریور ۱۴۰۳  
وطن‌امروز | شماره ۴۱۱۸

اقتصاد



مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱۸ | اقتصاد

مهرماه ۱۳۹۷ | شماره ۱۱