

قدرالسهم آپارتمان چیست؟

قدرالسهم آپارتمان چیست و چرا اهمیت دارد؟ افرادی که در کلان‌شهرها و در مجتمع‌های بزرگ آپارتمانی زندگی می‌کنند، یا افراد آشنا با حوزه املاک و مستغلات که با مسائل مربوط به سهم زمین آپارتمان و قوانین حقوقی آن روبه‌رو هستند. حتما حداقل یک بار اصطلاح قدرالسهم را شنیده‌اند. در این مقاله تصمیم گرفتیم هر آن‌چه که مربوط به اصطلاح حقوقی این واژه هست. و عرصه و اعیان در آپارتمان را برایتان شرح بدهیم.



مشاور املاک دیاموند انزلی
www.diamondanzali.com

قدرالسهم به زبان ساده سهم شما از زمینی است که چندین آپارتمان بر روی آن بنا شده، و خانه‌ی شما هم یکی از آنهاست. حتما متراژ زمین یا عرصه بیش‌تر از مساحت آپارتمان شماست. این موضوع وقتی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند، که مالکین تصمیم می‌گیرند، ساختمان قدیمی رو خراب کنند، و بنای جدیدی بسازند.

آنجاست که اندازه سهم آپارتمان شما تعیین می‌کند، که حالا شما از زمین و ساختمان جدید چقدر سهم دارید. به عبارت دیگر سهم اعیان از عرصه همان قدرالسهم است. با توضیحات فوق می‌توان به اهمیت این موضوع پی برد. برای کسب اطلاعات بیش‌تر در این مورد در ادامه با ما همراه باشید.

اهمیت محاسبه قدرالسهم

سهم آپارتمان، سهم هر واحد از زمینی است، که کل آپارتمان روی آن ساخته شده. زمان تقسیم ارث و تعیین سهم ورثه، نوسازی ساختمان‌های قدیمی، و ساخت و ساز دوباره آنها و... اهمیت آن بیش‌تر می‌شود. هر چقدر

قدرالسهم ملکی بیش تر باشد، آن ملک ارزشمندتر است. پس نتیجه می گیریم، خرید آپارتمان داخل یک مجتمع بزرگ و با متراژ زیاد زمین از نظر مادی ارزش بیش تری دارد.

احتمالا وقتی اقدام به خرید آپارتمان رو به دریا در بندر انزلی می کنید، این موضوع زیاد مهم به نظر نمی آید، یا شاید هم کلا از آن بی اطلاع بوده باشیم. ولی وقتی کار به ساخت و ساز، خرید و فروش در شرایط ویژه می رسد، از چیزی که فکر می کنید، خیلی با اهمیت تر خواهد بود. یعنی هرچقدر سهم آپارتمان بیشتر باشد، ملک ارزش نهایی بیش تری دارد.



مشاور املاک دیاموند انزلی
www.diamondanzali.com

نحوه محاسبه قدرالسهم زمین در آپارتمان

فرمول ساده ای برای نحوه محاسبه قدرالسهم آپارتمان هست. که در ادامه توضیح داده خواهد شد. محاسبه آن دو حالت دارد:

۱- آپارتمان هایی که همگی در یک مجتمع متراژ برابر دارند. در این حالت کل متراژ زمین به تعداد واحدها تقسیم خواهد شد. در این حالت نحوه محاسبه متراژ آپارتمان به صورت زیر است.

فرمول محاسبه قدرالسهم زمین = تعداد کل واحدهای آپارتمان / متراژ کل زمین ساختمان

مثال: مساحت اعیان یک مجتمع ۶۰۰ متر و در این مجتمع ۵ واحد آپارتمان ۱۰۰ متری وجود دارد. قدر سهم آپارتمان از عرصه هر واحد چقدر است؟

۶۰۰ رو به ۵ تقسیم می‌کنیم. سهم هر واحد می‌شه ۱۲۰ متر.

۲- در این حالت واحدهای آپارتمانی مجتمع مساحت‌های برابر ندارند. در این حالت باید براساس متراژ هر واحد به آن قدرالسهم تعلق گیرد. نحوه محاسبه قدر سهم زمین طبق فرمول زیر است:

قدرالسهم زمین واحد مسکونی = جمع مساحت‌های مختلف کل واحدها / (متراژ کل ساختمون * متراژ واحد موردنظر)

مثال: مساحت اعیان یک مجتمع ۱۰۰۰ متر است. در این مجتمع ۳ واحد ۲۰۰ متری و ۲ واحد ۱۰۰ متری ساخته شده. سهم واحد ۱۰۰ متری این مجتمع چند متر خواهد بود؟

نحوه محاسبه عرصه و اعیان به شکل زیر است:

$$۱۰۰۰ \text{ رو در } ۱۰۰ \text{ ضرب می‌کنیم} = ۱۰۰۰۰۰$$

$$۳ \text{ رو در } ۲۰۰ \text{ ضرب می‌کنیم} = ۶۰۰$$

$$۲ \text{ رو در } ۱۰۰ \text{ ضرب می‌کنیم} = ۲۰۰$$

$$۸۰۰ = ۶۰۰ + ۲۰۰$$

$$\text{جواب تقسیم } ۱۰۰۰۰۰ \text{ به } ۸۰۰ = ۱۲۵$$

یعنی سهم یک واحد ۱۰۰ متری این مجتمع برابر ۱۲۵ متر است.

نکته ی خیلی مهم: فرمول‌های فوق فقط برای محاسبه ی قدرالسهم مجتمع‌های مسکونی کاربرد دارند. و در مورد قدر سهم ملک تجاری مسکونی، محاسبه قدر سهم تجاری در مسکونی، نحوه محاسبه قدر سهم تجاری، نحوه محاسبه قدر سهم مغازه، نحوه محاسبه متراژ مغازه به هیچ وجه نمی‌توان از این فرمول‌ها استفاده کرد.

ارزش پارکینگ و انباری در مقدار قدرالسهم

باید بدانید، که هر فضایی از خانه که در سند ملکی شما ذکر شده، و سهمی برای آن در نظر گرفته شده است، در محاسبه اندازه سهم آپارتمان دخیل خواهد بود. اما ارزشی که این فضاهای غیرمسکونی دارند، خیلی کمتر از متراژی ست، که جزو فضای مسکونی محاسبه می‌شود.

زمان محاسبه ی اندازه سهم آپارتمان متراژ انباری، پارکینگ و ... رو در نظر می‌گیرند. اما با نسبت یک دهم یا یک بیستم متراژ اصلی آپارتمان.

جمع بندی

قدرالسهم یک آپارتمان مقدار سهمی است که از زمین مجتمع دارد. قدر سهم در آپارتمان‌های چند واحد و شهرهای بزرگ و آپارتمان نشین اهمیت بیش‌تری دارد. هر چه قدرالسهم بیشتر، ملک ارزشمندتر.

محاسبه قدرالسهم دو حالت دارد: آپارتمان‌های با متراژ برابر و یا مساحت‌های نابرابر. پارکینگ و انباری هم در محاسبه قدرالسهم وجود دارند. اما به نسبت و امتیاز کمتر. محاسبه قدرالسهم مجتمع‌های تجاری و مسکونی کاملاً متفاوت است.

برای کسب اطلاعات بیشتر می‌توانید، به مقالات [آشنایی با نکات حقوقی املاک](#) در وب سایت [املاک دیاموند](#) بندر انزلی مراجعه کنید.