

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

#### مقدمه

این دستورالعمل در راستای مصوبات مشترک هیات امنای دانشگاه‌های علوم پزشکی سال ۱۳۹۵ به منظور تشریح چارچوب نظری تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود دانشگاه‌های علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی کشور بر اساس استانداردهای حسابداری بخش عمومی و دستورالعمل نظام نوین مالی و در راستای مواد ۹۱ و ۹۲ و ۹۳ و ۱۰۵ آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاهها توسط کمیته فنی مالی و کارگروه‌های فرعی با محوریت مرکز بودجه و پایش عملکرد، وزارت بهداشت با همکاری و مشارکت دفتر منابع فیزیکی و امور عمرانی و دفتر حقوقی وزارت متبوع بخش تهیه و تدوین شده است .

#### هدف

هدف تجدید ارزیابی، رساندن مبلغ دفتری دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود به ارزش منصفانه و بهبود کیفیت مربوط بودن اطلاعات از لحاظ تصمیم‌گیری است.

#### دامنه کاربرد

دامنه کاربرد این دستورالعمل تمامی مراکز درمانی، بهداشتی، دانشکده‌ها، معاونت‌ها و ستاد دانشگاه‌های علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی کشور موضوع ماده ۱ و ۲ آیین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه‌های علوم پزشکی می‌باشد.

#### مسئولیت اجرا و نظارت

مسئولیت اجرای این دستورالعمل در دانشگاه‌های علوم پزشکی به عهده معاون توسعه مدیریت و منابع و مدیر امور مالی با مشارکت مدیریت امور حقوقی و مدیریت منابع فیزیکی و نظارت بر طرح‌های عمرانی دانشگاه‌ها و در واحدهای تابعه بر عهده‌ی روسای واحدها و رئیس حسابداری واحدهای تابعه، تحت نظارت مدیر امور مالی دانشگاه می‌باشد.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۱ از ۳۲	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## تعاریف

**دارایی ثابت مشهود:** به دارایی مشهودی اطلاق می‌شود که:

الف. به منظور استفاده در تولید یا عرضه کالاها یا خدمات، اجاره به دیگران یا برای مقاصد اداری توسط واحد گزارشگر نگهداری می‌شود؛ و

ب. انتظار می‌رود بیش از یک دوره مالی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

**دارایی نامشهود:** یک دارایی قابل تشخیص غیر پولی و فاقد ماهیت عینی

**مبلغ دفتری:** مبلغی که دارایی پس از کسر استهلاک انباشته و زیان کاهش ارزش انباشته مربوط، به آن مبلغ در صورت وضعیت مالی منعکس می‌شود.

**ارزش منصفانه:** مبلغی است که خریداری مطلع و مایل و فروشنده‌ای مطلع و مایل می‌توانند در معامله‌ای حقیقی و در شرایط عادی، یک دارایی را در ازای مبلغ مزبور با یکدیگر مبادله کنند.

**زیان کاهش ارزش:** مازاد مبلغ دفتری نسبت به مبلغ بازیافتنی دارایی

**استهلاک:** تخصیص سیستماتیک مبلغ استهلاک پذیر یک دارایی طی عمر مفید آن

**روش بهای تمام شده:** دارایی ثابت مشهود پس از شناخت باید به مبلغ دفتری یعنی بهای تمام شده پس از کسر استهلاک انباشته و زیان کاهش ارزش انباشته، منعکس می‌شود.

**روش تجدید ارزیابی:** پس از شناخت دارایی ثابت مشهود، چنانچه ارزش منصفانه به گونه‌ای اتکاپذیر قابل اندازه‌گیری باشد، باید آن را به مبلغ تجدید ارزیابی یعنی ارزش منصفانه در تاریخ تجدید ارزیابی پس از کسر استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته بعد از تجدید ارزیابی، ارائه کرد.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## روش اجرایی

طبق استاندارد حسابداری بخش عمومی شماره ۵ و ۷، رویه‌های پذیرفته شده در خصوص اندازه‌گیری پس از شناخت اولیه‌ی دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود، یکی از دو روش «بهای تمام شده» یا «تجدید ارزیابی» می‌باشد و باید در مورد تمام اقلام یک طبقه از دارایی‌های موصوف، به کار گرفته شود. تمامی مراکز درمانی، بهداشتی، دانشکده‌ها، معاونت‌ها و ستاد دانشگاه‌های علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی کشور باید در زمان اندازه‌گیری پس از شناخت اولیه دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود، از روش «تجدید ارزیابی» استفاده نمایند.

### ۱. تجدید ارزیابی

پس از شناخت دارایی ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود، چنانچه ارزش منصفانه به‌گونه‌ای اتکاپذیر قابل اندازه‌گیری باشد، باید آن را به مبلغ تجدید ارزیابی، یعنی ارزش منصفانه در تاریخ تجدید ارزیابی پس از کسر استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته بعد از تجدید ارزیابی، ارائه کرد. پس از انجام تجدید ارزیابی، استهلاک انباشته قبلی حذف و مبلغ تجدید ارزیابی، از هر نظر جایگزین ناخالص مبلغ دفتری قبلی آن دارایی خواهد شد. ضمناً در خصوص عمر مفید دارایی‌ها مطابق بند ۶۰ استاندارد حسابداری بخش عمومی شماره ۵، «عمر مفید یک دارایی برحسب استفاده مورد انتظار واحد گزارشگر از دارایی تعریف می‌شود. خط مشی مدیریت دارایی در واحد گزارشگر ممکن است متضمن واگذاری دارایی پس از مدتی معین یا پس از مصرف بخش مشخصی از منافع اقتصادی یا خدمات بالقوه آتی آن باشد. بنابراین عمر مفید یک دارایی ممکن است کوتاه‌تر از عمر اقتصادی آن باشد. برآورد عمر مفید دارایی موضوعی قضاوتی است که عمدتاً مبتنی بر تجربه واحد گزارشگر در مورد دارایی‌های مشابه می‌باشد».

قابل ذکر است، برای هر طبقه از دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود فقط یکبار تجدید ارزیابی صورت می‌گیرد. در صورت نیاز به ارزیابی مجدد دارایی‌ها، از طریق دستورالعمل‌های بعدی اطلاع‌رسانی می‌شود.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۴ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## ۱,۱. طبقات دارایی‌هایی که مورد ارزیابی قرار می‌گیرند

۱,۱,۱. طبقات دارایی‌هایی که در سال اول مورد ارزیابی قرار می‌گیرند به شرح ذیل می‌باشد:

زمین: شامل زمین‌هایی است که مستند به اسناد املاک و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در کنترل دانشگاه بوده است. (پیوست ۱)

**ساختمان و مستحقات:** شامل ساختمان و مستحقات و محوطه سازی‌هایی است که مستند به اسناد املاک و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در کنترل دانشگاه بوده است. بدیهی است ساختمان و مستحقات که در اختیار و کنترل دانشگاه بوده ولی به علل مختلف در حساب‌های ذیربط ثبت نشده نیز مورد تجدید ارزیابی قرار گرفته و در حساب‌ها ثبت می‌گردد. (پیوست ۲)

**تاسیسات:** دارایی‌های ثابت مشهود غیر منقولی است که امکانات و تسهیلات لازم را در دانشگاه جهت امکان فعالیت اعم از تولیدی و یا پشتیبانی و رفاهی، مهیا می‌سازد و طبق مدارک و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در تصرف دانشگاه بوده است. تاسیسات شامل: تاسیسات برق و برق رسانی، تاسیسات آب و فاضلاب، تاسیسات حرارتی و تهویه (مانند: شوفاژ و موتورخانه، چیلر، مخازن سوخت، فن و هواکش)، تاسیسات سرد خانه، تاسیسات مخابراتی و سیستم اعلام و اطفاء حریق می‌باشد. (پیوست ۳)

۱,۱,۲. طبقات دارایی‌هایی که در سال دوم مورد ارزیابی قرار می‌گیرند به شرح ذیل می‌باشد:

**وسایط نقلیه:** شامل وسایط نقلیه‌ای است که مستند به اسناد نقلیه و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در تصرف دانشگاه بوده است. بدیهی است وسایط نقلیه‌ای که در تصرف و در اختیار دانشگاه بوده ولی به علل مختلف در حساب‌های ذیربط ثبت نشده نیز، مورد تجدید ارزیابی قرار گرفته و در حساب‌ها ثبت می‌گردد. همچنین تعیین عمر مفید وسایط نقلیه تابع قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی می‌باشد.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۵ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

**ماشین آلات و تجهیزات:** شامل ماشین آلات و تجهیزاتی است که طبق مدارک و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در تصرف دانشگاه بوده است. بدیهی است ماشین آلات و تجهیزاتی که در تصرف و در اختیار دانشگاه بوده ولی به علل مختلف در حساب‌های ذیربط ثبت نشده مورد تجدید ارزیابی قرار گرفته و در حساب‌ها ثبت می‌گردد.

**۱,۱,۳. طبقات دارایی‌هایی که در سال سوم مورد ارزیابی قرار می‌گیرند به شرح ذیل می‌باشد:**

**اقلام گرانبها:** شامل آندسته از اقلام گرانبهایی که طبق مدارک و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در تصرف دانشگاه بوده است. بدیهی است اقلام گرانبهایی که در تصرف و در اختیار دانشگاه بوده ولی به علل مختلف در حساب‌های ذیربط ثبت نشده نیز، مورد تجدید ارزیابی قرار گرفته و در حساب‌ها ثبت می‌گردد.

**اموال امانی ما نزد دیگران:** شامل آندسته از اموالی باشد که طبق مدارک و یا شواهد معتبر در مالکیت یا در تصرف دانشگاه بوده است. بدیهی است اموال امانی که در تصرف و در اختیار دانشگاه بوده ولی به علل مختلف در حساب‌های ذیربط ثبت نشده نیز، مورد تجدید ارزیابی قرار گرفته و در حساب‌ها ثبت می‌گردد.

**دارایی‌های نامشهود:** شامل حق الامتیاز آب، برق، گاز و تلفن می‌باشد.

در مورد دارایی‌های ثابت نامشهود ارزیابی مجدد اقلامی نظیر حق امتیاز و پروانه ساخت در صورتی که ارزش بازار آن قابل تعیین باشد طبق استانداردهای مربوطه مجاز شناخته شده ولی تجدید ارزیابی سرقفلی تجاری و اقلام مشابه ممنوع است.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۶ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## ۱.۲. مشخصات ارزیاب و شرایط منای تجدید ارزیابی

از آن جا که مبالغ دفتری دارایی‌های ثابت مشهودی که به مبلغ تجدید ارزیابی در ترازنامه نمایش می‌یابد، مبتنی بر معاملات واقعی دانشگاه نیست. اعتبار صورت‌های مالی به این امر بستگی دارد که ارزیاب مربوط تا چه حد در زمینه ارزیابی طبقه دارایی ثابت مشهود مورد نظر دارای صلاحیت و تجربه است. بدین لحاظ استاندارد حسابداری بخش عمومی شماره ۵ مقرر می‌دارد که ارزیابی دارایی‌ها توسط ارزیاب مستقل و دارای صلاحیت حرفه‌ای انجام شود. با این حال و با توجه به اینکه معتبر بودن نتایج ارزیابی مد نظر است، دانشگاه می‌تواند جهت تجدید ارزیابی دارایی‌ها از کارشناسان منتخب خبره رئیس دانشگاه مطابق تبصره ماده ۹۲ آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه‌های علوم پزشکی استفاده نماید.

در صورت ضرورت استفاده از مشاوره و خدمات موسسات حسابرسی، جهت شناسایی و ثبت دارایی‌های تجدید ارزیابی شده، بلامانع می‌باشد.

## ۱.۳. مازاد تجدید ارزیابی

افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از ارزش خالص جامع طبقه‌بندی می‌شود. هرگاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است؛ در این صورت، این افزایش تا میزان هزینه قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی باید به عنوان درآمد دوره شناسایی شود. کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی می‌شود. هرگاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شده است؛ در این صورت، این کاهش باید تا میزان مازاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور گردد و باقیمانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

مازاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل ارزش خالص جامع، باید در زمان برکناری دائمی یا واگذاری دارایی مربوط یا متناسب با استفاده از آن توسط واحد گزارشگر، مستقیماً در گردش حساب ارزش خالص منظور شود.

مازاد تجدید ارزیابی در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از ارزش خالص جامع منعکس می‌گردد. در مواردی که مازاد تجدید ارزیابی متناسب با استفاده از دارایی توسط واحد گزارشگر به حساب ارزش خالص منظور می‌شود، مبلغ مازاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاک مثبتی بر مبلغ تجدید ارزیابی دارایی و استهلاک مثبتی بر بهای تمام شده تاریخی آن است.

#### ۱,۴. شرح اقدامات

##### اجرای عملیات تجدید ارزیابی دارایی‌ها را باید به چهار مرحله عمده تقسیم کرد:

۱,۴,۱. صورت‌برداری و پلاک‌گذاری تمامی دارایی‌های در حال بهره‌برداری، بر اساس مشاهده عینی: قبل از انجام هر عملیاتی، ابتدا باید لیستی دقیق از دارایی‌های مورد استفاده دانشگاه که در مالکیت و کنترل دانشگاه می‌باشد، تهیه شود. این کار توسط اداره حسابداری مدیریت (کالا، اموال و خدمات) صورت می‌پذیرد. اطلاعات صورت‌برداری شده باید با اطلاعات موجود در نرم افزار مطابقت داده شود. صحت و کامل بودن اطلاعات موجود در هر طبقه مورد بررسی قرار گیرد و در صورت وجود مغایرت، نسبت به رفع آن اقدام شود.

- در صورتیکه اموال قبل از تمام شدن عمر مفید، غیر قابل استفاده تشخیص داده شود باید لیست موارد مربوطه توسط مدیر مالی دانشگاه/ دانشکده جهت تعیین تکلیف به هیات ریسه دانشگاه ارجاع شود.

- در صورت کسری در اموال ابواب جمعی، باید مطابق ماده ۴۹ آیین نامه مالی معاملاتی با آن برخورد شود.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

۱,۴,۲. ارزش‌گذاری دارایی‌های صورت برداری شده و تعیین عمر مفید باقی مانده آن‌ها: پس از صورت برداری و پلاک گذاری دارایی‌ها باید ارزش منصفانه آن‌ها مشخص شود و جایگزین مبلغ دفتری دارایی‌ها شود. مطابق آیین نامه مالی و معاملاتی، ارزش گذاری دارایی‌ها توسط کارشناسان خبره منتخب رییس دانشگاه انجام شود. در سال تجدید ارزیابی برای زمین، ساختمان و مستحدثات و تاسیسات عمر مفید باقیمانده دارایی‌ها نادیده گرفته می‌شود و به سه صورت عمر مفید جدید آن برآورد خواهد شد. در صورتی که تاریخ بهره‌برداری (برای دارایی مورد نظر) قبل از سال مالی ۱۳۸۰ باشد، عمر مفید برای ساختمان‌های بتنی و اسکلت فلزی ۵ سال، برای ساختمان‌های آجری و تاسیسات ۲ سال، در نظر گرفته شود. در صورتی که تاریخ بهره‌برداری (برای دارایی مورد نظر) از سال مالی ۱۳۸۰ تا پایان سال مالی ۱۳۸۹ باشد، عمر مفید برای ساختمان‌های بتنی و اسکلت فلزی ۱۵ سال، ساختمان‌های آجری ۵ سال و تاسیسات ۴ سال در نظر گرفته شود. در صورتی که تاریخ بهره‌برداری (برای دارایی مورد نظر) از سال مالی ۱۳۹۰ به بعد باشد، نرخ / مدت تعیین شده بر اساس جدول استهلاک ماده ۱۴۹ قانون مالیات‌های مستقیم مشخص می‌گردد؛ بطور مثال: در جدول استهلاک، عمر مفید تعیین شده برای ساختمان‌های بتنی و اسکلت فلزی ۲۵ سال می‌باشد، چنانچه تاریخ بهره‌برداری ساختمان ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ باشد، مجدداً عمر مفید آن به حالت ۲۵ سال باز می‌گردد.

- با توجه به اینکه تجدید ارزیابی در سال مالی ۹۶ انجام خواهد شد، لذا دارایی‌هایی که قبل از تاریخ ۱۳۹۶/۱/۱ خریداری شده است، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.



صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۱ از ۳۹	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

از سال مالی ۱۳۸۰ تا پایان سال مالی ۱۳۸۹	قبل از سال مالی ۱۳۸۰	سال مالی طبقه اموال
از سال مالی ۱۳۹۰ به بعد		
طبق جدول استهلاک ماده ۱۴۹ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۵ سال	ساختمان بتنی و اسکلت فلزی
	۵ سال	ساختمان آجری
	۴ سال	تاسیسات

۱،۴،۳. اطلاعات گردآوری شده در نرم‌افزار و تولید سند حسابداری: ثبت اطلاعات دارایی‌ها در نرم افزار مالی نیازمند تولید ابزار مربوطه در نرم افزار می‌باشد. پس از تولید آن، تمامی اطلاعات گردآوری شده اعم از ارزش منصفانه و عمر مفید دارایی اختصاص داده خواهد شد. در این مرحله نرم افزار حسابداری باید سند حسابداری آن را تولید کند. نوع سند حسابداری و کدحساب مورد استفاده در آن نیازمند بررسی استانداردهای حسابداری بخش عمومی دارد.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۰ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

# پیوست ۱

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

دانشگاه/دانشکده علوم پزشکی.....

نام واحد تجدید ارزیابی شونده:

طبقه دارایی: زمین

تاریخ تجدید ارزیابی:

تجدید ارزیابی	اطلاعات قبل تجدید ارزیابی شده	ثبت در سیستم اموال		مشخصات عمومی										
		ثبت شده	ثبت نشده	شماره ثبتی	عرصه (متراز)	نوع مالکیت	آدرس محل استقرار	شرح اموال کاربری زمین	شرح اموال	کد اموال	شناسه تولید	کد واحد	ردیف	
ارزش منصفانه	بهای تمام شده													۱
														۲
														۳
														۴
														۵

رئیس دانشگاه / معاون توسعه / رئیس واحد

امضا

مدیر مالی دانشگاه / مسئول امور مالی واحد

امضا

رئیس حسابداری مدیریت

امضا

اعضا کمیته ارزیابی

امضا

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۲ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## پیوست ۲

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۳ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

دانشگاه/دانشکده علوم پزشکی.....

نام واحد تجدید ارزیابی شونده:

طبقه دارایی: ساختمان

تاریخ تجدید ارزیابی:

تجدید ارزیابی		اطلاعات قبل تجدید ارزیابی شده					ثبت در سیستم اموال		مشخصات عمومی										
عمر مفید جدید	ارزش منصفانه	مبلغ دفتری	استهلاک انباشته	بهای تمام شده	مانده عمر مفید	تاریخ بهره برداری	ثبت شده	ثبت نشده	شماره ثبتی	اعیان (متراز)	نوع ساختمان (سختی، اسکلت فلزی، آجری و...)	نوع مالکیت (سند قطعی، استیجاری، اوقافی و...)	آدرس محل استقرار	کاربری ساختمان (آموزشی، درمانی، آموزشی، بهداشتی درمانی، درمانی، اداری پشتیبانی، ورزشی، رفاهی و مسکونی و...)	شرح اموال	کد اموال	شناسه تولید	کد واحد	ردیف
																			۱
																			۲

رئیس دانشگاه / معاون توسعه / رئیس واحد  
امضا

مدیر مالی دانشگاه / مسئول امور مالی واحد  
امضا

رئیس حسابداری مدیریت  
امضا

اعضا کمیته ارزیابی  
امضا

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۴ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## پیوست ۳

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۵ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستور العمل مرحله اول

دانشگاه/دانشکده علوم پزشکی.....

نام واحد تجدید ارزیابی شونده:

طبقه دارایی: تاسیسات

تاریخ تجدید ارزیابی:

تجدید ارزیابی		اطلاعات قبل تجدید ارزیابی شده				ثبت در سیستم اموال		مشخصات عمومی					
عمر مفید جدید	ارزش منصفانه	مبلغ دفتری	استهلاک انباشته	بهای تمام شده	مانده عمر مفید	ثبت نشده	ثبت شده	آدرس محل استقرار	شرح اموال	کد اموال	شناسه تولید	کد واحد	ردیف
													۱
													۲
													۳
													۴

رئیس دانشگاه / معاون توسعه / رئیس واحد  
امضا

مدیر مالی دانشگاه / مسئول امور مالی واحد  
امضا

رئیس حسابداری مدیریت  
امضا

اعضا کمیته ارزیابی  
امضا

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۶ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

## پیوست ۴



صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۷ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

### تشریح موضوعات حسابداری

در زمان تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود دو حالت ممکن وجود می‌آید:

- در نتیجه تجدید ارزیابی دارایی، ارزش منصفانه دارایی بیشتر از مبلغ دفتری آن باشد

هرگونه افزایش ارزش، ناشی از تجدید ارزیابی دارایی، در بستانکار حساب «مازاد تجدید ارزیابی» ثبت می‌شود و مانده‌ی آن طی عمر مفید باقیمانده دارایی (بر اساس جدول مربوط به بند ۱,۴,۲) مستهلک می‌شود (مازاد تجدید ارزیابی بدهکار و حساب سایر تغییرات در ارزش خالص بستانکار می‌شود). برای تشریح بیشتر این موضوع با ذکر مثال توضیح داده می‌شود:

شرکت الف ساختمانی به بهای تمام شده ۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۹ خریداری و به بهره‌برداری رساند. عمر مفید مورد انتظار ساختمان با نرخ ۷٪ و روش استهلاک آن نزولی می‌باشد. ارزش منصفانه ساختمان در پایان سال ۹۶ ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد:

تاریخ	عنوان حساب	بدهکار	بستانکار
۱۳۹۲/۱۲/۲۹	ساختمان	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	بانک اعتبارات		۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۳/۱۲/۳۰	هزینه استهلاک ساختمان	۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۴/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک ساختمان	۵۲۰,۸۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۵۲۰,۸۰۰,۰۰۰
۱۳۹۵/۱۲/۳۰	هزینه استهلاک ساختمان	۴۸۴,۳۴۴,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۴۸۴,۳۴۴,۰۰۰
۱۳۹۶/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک ساختمان	۴۵۰,۴۳۹,۹۲۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۴۵۰,۴۳۹,۹۲۰

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۸ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

$$\text{استهلاک انباشته ساختمان} - \text{بهای تمام شده} = \text{مبلغ دفتری}$$

$$۲,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰ - ۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۵,۹۸۴,۴۱۶,۰۸۰$$

$$\text{مبلغ دفتری} - \text{ارزش منصفانه} = \text{مازاد تجدید ارزیابی}$$

$$۵,۹۸۴,۴۱۶,۰۸۰ - ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۱,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰$$

تاریخ	عنوان حساب	بدهکار	بستانکار
۱۳۹۶/۱۲/۲۹	استهلاک انباشته ساختمان	۲,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰	
	ساختمان		۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	مازاد تجدید ارزیابی		۱,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰
۱۳۹۷/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک ساختمان*	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۷/۱۲/۲۹	مازاد تجدید ارزیابی**	۴۰,۶۲۳,۳۵۷	
	سایر تغییرات در ارزش خالص		۴۰,۶۲۳,۳۵۷

\* با توجه به جدول مربوط به بند ۱,۴,۲، عمر مفید دارایی بر اساس جدول مربوط به ماده ۱۴۹ قانون مالیات مستقیم مشخص می شود (روش استهلاک ساختمان خط مستقیم و مدت آن ۲۵ سال برآورد شده است). بهای تمام شده دارایی (به دلیل تجدید ارزیابی) از سال ۹۷ ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد که باید هر ساله با روش و مدت فوق مستهلک گردد.

$$۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ / ۲۵ \text{ سال}$$

\*\* مانده ی تجدید ارزیابی بر اساس روش استهلاک و مدت مشخص شده برای آن دارایی (خط مستقیم و ۲۵ سال) سالانه مستهلک می گردد.

$$۴۰,۶۲۳,۳۵۷ = ۱,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰ / ۲۵ \text{ سال}$$

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۱۹ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

• در نتیجه‌ی تجدید ارزیابی دارایی، ارزش منصفانه دارایی کمتر از مبلغ دفتری آن باشد

هرگونه کاهش ارزش ناشی از تجدید ارزیابی دارایی، در بدهکار حساب «زیان کاهش ارزش دارایی» ثبت می‌شود برای تشریح بیشتر این موضوع با ذکر مثال توضیح داده می‌شود:

شرکت الف ساختمانی به بهای تمام شده ۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۹ خریداری نمود. عمر مفید مورد انتظار ساختمان با نرخ ۷٪ و روش استهلاک آن نزولی می‌باشد. ارزش منصفانه ساختمان در پایان سال ۹۶ ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد:

تاریخ	عنوان حساب	بدهکار	بستانکار
۱۳۹۲/۱۲/۲۹	ساختمان	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	بانک اعتبارات		۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۳/۱۲/۳۰	هزینه استهلاک ساختمان	۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۴/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک ساختمان	۵۲۰,۸۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۵۲۰,۸۰۰,۰۰۰
۱۳۹۵/۱۲/۳۰	هزینه استهلاک ساختمان	۴۸۴,۳۴۴,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۴۸۴,۳۴۴,۰۰۰
۱۳۹۶/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک ساختمان	۴۵۰,۴۳۹,۹۲۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۴۵۰,۴۳۹,۹۲۰

استهلاک انباشته ساختمان - بهای تمام شده = مبلغ دفتری

$$۲,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰ - ۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۵,۹۸۴,۴۱۶,۰۸۰$$

مبلغ دفتری - ارزش منصفانه = زیان کاهش ارزش دارایی

$$۵,۹۸۴,۴۱۶,۰۸۰ - ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = (۹۸۴,۴۱۶,۰۸۰)$$

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۰ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

تاریخ	عنوان حساب	بدهکار	بستانکار
۱۳۹۶/۱۲/۲۹	استهلاک انباشته ساختمان	۲,۰۱۵,۵۸۳,۹۲۰	
	زیان کاهش ارزش دارایی	۹۸۴,۴۱۶,۰۸۰	
	ساختمان		۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۷/۱۲/۲۹	هزینه استهلاک ساختمان*	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	استهلاک انباشته ساختمان		۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰

\* با توجه به جدول استهلاک دارایی ماده ۱۴۹ قانون مالیات مستقیم، روش استهلاک ساختمان خط مستقیم و مدت آن ۲۵ سال برآورد شده است. به همین دلیل بهای تمام شده دارایی (به دلیل تجدید ارزیابی) از سال ۹۷ ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد که باید هر ساله با روش و مدت فوق مستهلک گردد.

$$۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ / ۲۵ \text{ سال}$$

#### نکته:

مانده‌ی حساب «مازاد تجدید ارزیابی» هر ساله بر اساس عمر مفید باقیمانده‌ی آن دارایی به حساب «سایر تغییرات در ارزش خالص» منتقل می‌شود. در صورتی که دارایی مورد نظر دارای عمر مفید نامعین باشد مانند زمین، مانده‌ی حساب «مازاد تجدید ارزیابی زمین» تا زمان فروش باقی می‌ماند (یعنی مستهلک نمی‌شود) و به حساب «سایر تغییرات در ارزش خالص» منتقل نمی‌شود.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

# پیوست ۵

## نحوه ارزیابی املاک

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۲ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

نحوه ارزیابی املاک:

برای ارزیابی و تعیین قیمت املاک اعم از ویلائی، مسکونی و اداری، تجاری، آموزشی و درمانی بهداشتی و...، شناخت و تفکیک عوامل و پارامترهای تعیین کننده، مرغوبیت و قیمت ملک از قبیل عرصه و اعیان، امتیازات و هزینه‌های متفرقه آن دقت لازم به عمل آید. فرایند گردآوری، ارزیابی و تفکیک اطلاعات و داده‌های کمی، عوامل دخیل در موضوع کارشناسی املاک است.

«کاربری املاک» مهمترین پارامتر جهت ارزیابی املاک (شامل: عرصه، اعیان و امتیازات) می‌باشد.

همچنین از جمله عوامل مهم در تعیین قیمت ملک، ارزش عرصه (زمین) آن می‌باشد چرا که زمین مرغوب، اعیان قابل قبولی را پدید می‌آورد و بالطبع اعیان مناسب، ارزش افزوده برای عرصه ایجاد می‌کند. بنابراین ارزش عرصه تابع پارامترها و عواملی است که تأثیرگذارترین آن‌ها بشرح ذیل بوده و پس از تحقیق و ترجیحاً با استعلام از منابع معتبر محلی، قیمت گذاری می‌شود.

- ✓ اندازه ابعاد ملک و به خصوص طول ضلع متصل به معبر (بر ملک)
- ✓ کاربری ملک، چراکه برحسب نوع کاربری، ارزش آن متغیر است
- ✓ عرض معبر و تعداد گذرهای مجاور ملک (چند بر بودن ملک)
- ✓ موقعیت ملک نسبت به معابر و جهات اربعه
- ✓ امکان تغییر کاربری ملک توسط کمیسیون‌های مربوطه در مراجع قانونی
- ✓ موقعیت استقرار و منطقه‌ای ملک (به‌طور کلی آیا ملک داخل محدوده شهرها می‌باشد). براساس قانون، تعاریف ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ و محدوده شهرک‌ها، بر مبنای مصوبه مراجع قانونی انجام می‌شود و یا ملک خارج از محدوده می‌باشد و اولین قدم، احراز مالکیت و اطمینان از مطابقت

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۳ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

مشخصات ثبتی ملک با مشخصات محل معرفی شده توسط متقاضی است و اهمیت مورد مذکور بیشتر در املاک خارج از محدوده است چراکه معمولاً فاقد عوامل کنترل کننده نظیر پروانه یا پایان کار و یا حتی ملک همجوار دارای سند مالکیت رسمی، جهت مطابقت پلاک ثبتی املاک مجاور می‌باشند؛

✓ بررسی قرارگیری احتمالی ملک در مسیر طرح‌های عمرانی (میزان عقب نشینی و اصلاحی احتمالی).

عامل اساسی دیگر تعیین قیمت ملک، ارزش اعیانی (بنای) ملک می‌باشد که خود شامل عوامل ذیل است:

✓ هزینه‌های شهرداری شامل عوارض صدور پروانه، عوارض پذیره در املاک تجاری، عوارض مازاد تراکم، عوارض پیش‌آمدگی (بالکن)، عوارض حذف پارکینگ (در صورت عدم تأمین مقدار لازم)، عوارض کمیسیون‌های مختلف، عوارض آتش‌نشانی و فضای سبز و غیره.

✓ حق کسب و پیشه و یا حق سرقفلی در املاک تجاری

✓ هزینه‌های احداث بنا شامل طراحی و تهیه نقشه‌های اجرایی، هزینه نظارت، هزینه مدیریت اجراء، تهیه مصالح و تجهیزات لازم، تأمین ماشین‌آلات، در پروژه‌های خاص هزینه ژئوتکنیک (زمین‌شناسی) جهت تعیین مشخصات زمین محل احداث بنا، دستمزد و سایر هزینه‌های متفرقه.

✓ بنابراین با در نظر گرفتن عوامل فوق جهت تسهیل و تسریع در ارزیابی و تعیین هزینه احداث بنا، ساختمان‌ها را از جهت نوع سازه (نوع اسکلت و سیستم سقف) و مشخصات نما و نوع نازک‌کاری متعارف و معمول و چگونگی ساخت، گروه‌بندی نموده و برای هر گروه، هزینه هر متر مربع احداث بنا را برآورد و اعلام می‌نمایند و هزینه سایر الحاقیات از قبیل امتیازات و انشعابات آب و برق و گاز و تلفن، آسانسور، وجود تأسیسات سرمایش مانند چیلر و فن‌کوئل، وجود ژنراتور تأمین برق اضطراری،

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۴ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

امکانات رفاهی و ورزشی مانند استخر و سونا و جکوزی، استفاده از مصالح لوکس خارج از حد عرف و معمول مانند شیرآلات و لوازم برقی و تجهیزات آشپزخانه خاص، کارهای چوبی، دکوراسیون و نماسازی‌های خاص، سیستم‌های امنیتی و غیره را به آن اضافه می‌نمایند.

✓ در برآورد قیمت پارکینگ و انباری‌ها و همچنین مرغوبیت مکانی آن‌ها و نیز امتیاز افزایشی یا ضریب کاهشی در مورد ارتفاع موجود واحدها نسبت به ارتفاع عرف و استاندارد (ارتفاع عرف و مفید واحد مسکونی ۲,۹۰ متر - حداکثر ارتفاع پارکینگ ۲,۲۰ متر - حداکثر ارتفاع مفید پیلوت ۲,۴۰ متر - حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲,۲۰ متر - ارتفاع عرف و مفید واحد تجاری ۴,۵۰ متر)، شرایط نورگیری، چشم انداز و معماری داخلی ملک، و در مجتمع‌های مسکونی وجود حقوق ارتفاعی مانند نورگیر و حیاط مشاعی و غیره، واقع شدن بنا در زیرزمین با توجه به شرایط نورگیری و آلودگی هوا و آلودگی صوتی ناشی از موتورخانه و سایر موارد، می‌بایست در نظر گرفته شود.

✓ پس از برآورد قیمت ارزش بنا، باید مبلغ ریالی مذکور را نسبت به سن بنا تعدیل نمود و اعمال مورد مذکور معمولاً بر اساس وضعیت ظاهری ملک و تجربه و قضاوت مهندسی ارزیاب می‌باشد.

✓ نشریه کارشناس (ویژه کارشناسان رسمی دادگستری) جدولی به شرح ذیل ارائه نموده که براساس آن می‌توان ضریب کاهش ارزش بنا نسبت به عمر بنا را استخراج نمود. نکته بسیار مهم اینست که جدول مذکور جهت املاکی است که استانداردهای ساخت و ساز در حد عرف و حداقل در آن رعایت شده باشد به طوری که در بعضی از مناطق که ساخت و ساز در آن‌ها طبق ضوابط و اصول فنی صحیح اجراء نشده است. ساختمان‌هایی با حدود ۲۵ سال قدمت، غیر قابل استفاده بوده و عملاً وجود بنا در آن‌ها بدون در نظر گرفتن مصالح قابل استفاده به جای مانده از عملیات تخریب، معمولاً به دلیل تأثیر دستمزد



صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۵ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

و هزینه‌های تخریب، منجر به کاهش قیمت ملک خواهد شد. موارد دارای قدمت بالای ۳۰ سال نیز

معمولاً درصد ارزش حدود ۵۰ درصد در نظر گرفته می‌شود.

#### جدول کاهش ارزش بنا نسبت به عمر بنا

عمر بنا (سال)	۰	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درصد ارزش	۱۰۰	۹۷/۵۰	۹۵	۹۳	۹۱	۸۹	۸۷	۸۵	۸۳/۲۵	۸۱/۵۰	۷۹/۷۵
عمر بنا (سال)	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱
درصد ارزش	۷۸	۷۶/۲۵	۷۴/۷۵	۷۳/۲۵	۷۱/۷۵	۷۰/۲۵	۶۸/۷۵	۶۷/۵۰	۶۶/۲۵	۶۵	۶۳/۷۵
عمر بنا (سال)	۲۲	۲۳	۲۴	۲۵	۲۶	۲۷	۲۸	۲۹	۳۰		
درصد ارزش	۶۲/۵۰	۶۱/۵۰	۶۰/۵۰	۵۹/۵۰	۵۸/۵۰	۵۷/۵۰	۵۶/۷۰	۵۵/۹۰	۵۵		

موارد مهم دیگری که در ارزیابی املاک تجاری می‌بایست تعیین و اعلام گردد، بررسی حق کسب و پیشه و تجارت و یا حق سرقفلی و تعیین مبلغ ریالی آن می‌باشد و لازمه این کار، درک و شناخت درست این دو عامل و تفاوت‌های بین آنها است.

سرقفلی حقی است مالی و قابل معامله که برای متصرف قانونی آن، توسط قانون به رسمیت شناخته شده است و عمری به درازای عقد اجاره دارد اما حق کسب و پیشه عمری کوتاه و حدوداً ۶۰ ساله دارد. حق سرقفلی مختص مستأجر نیست و مالک قبل از اینکه ملک را به دیگری واگذار کند، این حق را دارد که آن را به اولین مستأجر واگذار نماید و این عمل الزامی به ادامه رابطه استیجاری نیست. به عبارتی، سرقفلی وجهی است که مالک (خواه مالک عین باشد یا منفعت) در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می‌گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۶ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

حق کسب و پیشه به مالک اختصاص ندارد و این حق، ایجاد شده از رابطه استیجاری است و در واقع نتیجه فعالیت مستأجر می‌باشد به طوری که مستأجر در نتیجه فعالیت اقتصادی، مشتریانی را جذب کرده و موجب معرفی محل و رونق تجاری ملک می‌شود و قابلیت انتقال به غیر را همزمان با منافع عین مستأجره دارد (نقل از نشریه کانون سردفتران). بنابراین بعد از اینکه مستأجر در محل مورد نظر کار و فعالیت کرد و مشتری و اعتبار بدست آورد، حقی برای او به وجود می‌آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می‌گویند.

نکته بسیار مهم اینکه در سال ۱۳۷۶ قانونی در خصوص روابط موجر و مستأجر به تصویب رسید و مقرر گردید که اخذ سرقفلی در مواردی که در قانون مزبور آمده جایز است اما مطالبه هر وجهی غیر از سرقفلی ممنوع است. در نتیجه به موجب این قانون هر قرارداد اجاره‌ای که از سال ۱۳۷۶ به بعد در خصوص اماکن تجاری منعقد شده، گرفتن سرقفلی در آن‌ها جایز است اما حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر تعلق نمی‌گیرد. بر این اساس ماده ۶ قانون سال ۷۶ می‌گوید، هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار کند می‌تواند مبلغی به عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت کند و مستأجر می‌تواند در طول مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند مگر آن که در ضمن حق اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره الف: چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار کند، پس از پایان مدت اجاره، مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی را از مالک ندارد.

تبصره ب: در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل کند هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۷ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

مبنای ارزیابی املاک در مناطق مختلف معمولاً کاربری مسکونی را به عنوان مبنا در نظر گرفته می‌شود و ارزش املاک با کاربری غیر از مسکونی را بر حسب درصدی از ارزش کاربری مسکونی در منطقه، ملاک محاسبه قرار می‌دهند. البته املاک با کاربری تجاری از این موضوع مستثنی هستند و نحوه محاسبات آن در جدول ذیل مشخص شده است:

ردیف	ارزیابی املاک (کاربری)	توضیحات
۱	مسکونی	براساس موقعیت در منطقه و امتیازات و شرایط بیان شده در دستورالعمل تعیین قیمت می‌گردد.
۲	اداری	قیمت مسکونی* + امتیازات و عوارض شهرداری جهت تبدیل به اداری + ارزش جواز اداری (معمولاً حدود ۱/۳ قیمت مسکونی می‌باشد)
۳	آموزشی	حدود ۶۰ درصد قیمت مسکونی منطقه + ارزش امتیازات و پرداخت عوارض شهرداری
۴	بهداشتی درمانی	حدود ۶۰ درصد قیمت مسکونی + ارزش امتیازات، امکانات+سرقفلی و ارزش معنوی آن
۵	تجاری	بر اساس موقعیت واحد تجاری در منطقه و میزان ارزش عوارض پرداختی به شهرداری جهت اخذ جواز تجاری و مقدار مساحت و قرارگیری در منطقه ارزیابی می‌گردد. در محاسبه ارزش تجاری یک ملک تجاری شامل ارزش ملکیت و ارزش سرقفلی واحد تجاری بوده که معمولاً ارزش ملکیت حدود ۱۵ درصد و ارزش سرقفلی حدود ۸۵ درصد کل در نظر گرفته می‌شود.

\* مبنای محاسبه:

۱. ارزش عرصه یا قدرالسهم از عرصه (در صورتیکه ملک بصورت مشاع باشد)؛
  ۲. ارزش اعیانی؛
  ۳. ارزش امتیازات و عوارض شهرداری.
- مبنای محاسبه برای «کاربری تجاری» علاوه بر موارد فوق، «ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه» مد نظر قرار می‌گیرد.
۴. امتیازات شامل آب، برق، گاز، تلفن و انشعابات می‌باشد.

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۸ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

### الف) مشخصات ثبتی

استان  شهرستان  شهر

بخش  اداره ثبت و اسناد و املاک

شماره بخش ثبتی  پلاک اصلی  پلاک

قطعه  شماره دفتر املاک  شماره صفحه

شماره ثبت

### ب) وضعیت مالکیت سند

دارای سند تک برگی  دارای سند دفترچه‌ای  فاقد سند  فاقد سند و دارای بنچاق

صلح  اجاره به شرط تملیک  اوقافی  هبه (سند دار)  هبه (بدون سند)  هبه (صورت جلسه)

آستان قدس رضوی  بنیاد  اشخاص  سایر  توضیح وضعیت مالکیت

شماره بنچاق  شماره دفترخانه  شماره سند انتقال

تاریخ سند انتقال  حدود اربعه ثبتی طبق سند مالکیت

میزان مالکیت (عرصه)  میزان مالکیت (اعیان)  نوع مالکیت مندرج در سند

توضیحات شرح و مالکیت ملک

### پ) نوع کاربری

مسکونی  اداری  تجاری  صنعتی  بهداشتی و درمانی  آموزشی  اداری و تجاری

سایر  با ذکر نوع:

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۲۹ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

### ت) وضعیت موجود

توضیحات:

### ث) مشخصات ساختمان

مساحت عرصه طبق سند .....

مساحت عرصه بعد از اصلاحی .....

مساحت عرصه نهایی (موجود) .....

مساحت اعیانی .....

تعداد طبقات اعیانی .....

نوع سازه اعیانی (فلزی، بتنی، دیوار باربر) .....

قدمت ساختمان‌های اعیانی .....

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۰ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

### ج) وضعیت امتیاز انشعابات

امتیاز برق .....

امتیاز آب .....

امتیاز گاز .....

امتیاز تلفن .....

### چ) ارزیابی

میزان ارزش بازار عرصه ..... ریال

میزان ارزش بازار اعیانی ..... ریال

میزان ارزش بازار امتیازات ..... ریال

جمع کل ارزش بازار ملک ..... ریال

صفحه	عنوان	مرکز بودجه و پایش عملکرد
صفحه ۳۱ از ۳۱	تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود	دستورالعمل مرحله اول

# پیوست ۶

## نحوه اجرای دستورالعمل

- صدور ابلاغ برای معاونت توسعه مدیریت و منابع و مدیر مالی بعنوان مسئول تجدید ارزیابی از طرف ریاست محترم دانشگاه
- تعیین کارشناسان خبره برای ارزیابی ساختمان، زمین، تاسیسات مرحله اول دستورالعمل
- تشکیل کمیته تجدید ارزیابی متشکل از (معاون توسعه مدیریت و منابع، مدیر مالی، مدیر دفتر فنی و عمرانی، مدیر دفتر حقوقی، مدیر خدمات و پشتیبانی، رئیس اداره حسابداری مدیریت، و کارشناسان به تشخیص معاون توسعه مدیریت و منابع برحسب نیاز) دانشگاه و تشکیل کار گروه های ارزیابی در صورت نیاز با تشخیص معاون توسعه مدیریت و منابع
- تدوین جدول زمانبندی ارزیابی بطوریکه حتی الامکان تا پایان سال ۱۳۹۶ مرحله اول به اتمام رسیده باشد
- صدور ابلاغ ارزیابی برای کارشناسان خبره داخلی و بیرونی (در صورت نیاز و صلاحدید) از طرف ریاست محترم دانشگاه
- شروع عملیات اجرائی در اسرع وقت و گزارش کامل آن بعد از اتمام مرحله اول ارزیابی به این معاونت
- با عنایت به اهمیت موضوع لازم هست کلیه مدیران ستادی و تابعه نسبت به عملیاتی شدن این دستورالعمل اهتمام لازم را داشته باشند
- معاونت حسابداری مدیریت مرکز بودجه و پایش عملکرد این معاونت مسئولیت پاسخگوئی به ابهامات احتمالی این دستورالعمل می باشند .
- درخصوص جبران خدمات تیم ارزیابی و عوامل اجرایی که خارج از وظیفه قانونی خود انجام وظیفه می نمایند لازم هست دانشگاه از محل منابع خارج از شمول خود اقدام مقتضی بعمل آورد.