

املاک و مستغلات چیست و چطور می‌توان آنها را مدیریت کرد؟

هر فرد حقیقی یا حقوقی ممکن است بخشی از اموال خود را به خرید املاک و مستغلات اختصاص دهد. این اتفاق به خصوص در سازمان‌ها (افراد حقوقی) رواج دارد، چرا که تقریباً تمام شرکت‌ها به یک دفتر یا کارگاه نیاز دارند که جزء املاک سازمان محسوب می‌شود. گاهی اوقات سازمان‌ها اقدام به خرید و نگهداری املاک در حجم وسیع می‌کنند؛ به همین دلیل باید راهی را برای مدیریت بهینه این املاک پیدا کنند. در این مطلب به ارائه تعریفی کامل از املاک و مستغلات و معرفی انواع آن می‌پردازیم و در پایان یکی از نرم‌افزارهای کاربردی در زمینه مدیریت املاک و مستغلات را به شما معرفی می‌کنیم.

کلیک کنید

برای دریافت دمو



«مدیریت املاک بدون در نظر گرفتن استهلاک واقعی، تصویر دقیقی از ارزش دارایی‌ها ارائه نمی‌دهد؛ موضوعی که با استفاده از [نرم‌افزار املاک و مستغلات](#) قابل کنترل و تحلیل است.»

املاک و مستغلات؛ تعاریف و مفاهیم

املاک و مستغلات، نوعی دارایی غیرمنقول محسوب می‌شوند. در واقع به تمام اموال غیرمنقولی که در یک ملک واحد، مستقر هستند املاک و مستغلات گفته می‌شود. اموالی که داخل ملک قرار گرفته‌اند می‌توانند از جنس درخت، سنگ، خاک، معدن، ساختمان و... باشند؛ البته در بیشتر اوقات این عبارت به هر گونه ملک مانند مسکن، خانه، ساختمان و... اشاره دارد. در حالت کلی، یک ملک مناسب باید دارای کاربری مشخص و مساحت معین باشد و موقعیت مکانی آن هم به درستی تعیین شده باشد. از دیگر شرایط لازم برای املاک باید به وضعیت ملک و داشتن اسناد و مدارک قانونی مانند سند و گواهی پایان کار اشاره کرد. لازم به ذکر است که نبود هر یک از این ویژگی‌ها می‌تواند باعث کاهش ارزش ملک شود و تکمیل بودن این موارد هم به ارزش مادی ملک می‌افزاید.

صاحبان املاک در اصطلاح مالک دارایی نامیده می‌شوند. این افراد دارای قدرت تصمیم‌گیری در خصوص دارایی‌های تحت نظر خود هستند و می‌توانند برای فروش یا بهره‌برداری از آن‌ها اقدام کنند.



مهم‌ترین تفاوت بین املاک با مستغلات چیست؟

در حال حاضر این دو واژه به عنوان یک عبارت مستقل و در کنار یکدیگر به کار می‌روند؛ این در حالی است که در گذشته، معانی متفاوتی داشته‌اند. طبق نتایج حاصل از تحقیقات زبان‌شناسان، ریشه واژه مستغلات به زبان پهلوی بازمی‌گردد؛ با این حال همه ما می‌دانیم که واژه املاک، ریشه‌ای عربی دارد. در زبان پهلوی به زمینی که کاربری کشاورزی داشت و با برداشت محصولات از آن، درآمدی برای صاحب زمین حاصل می‌شد، مستغلات می‌گفتند. در حال حاضر هم مستغلات به املاکی گفته می‌شوند که به صورت تمام و کمال (دریست) در اختیار یک فرد حقیقی یا حقوقی قرار دارند اما املاک می‌توانند در یک زمان مشابه دارای دو یا چند مالک باشند.

معرفی انواع مختلف املاک

انواع گوناگونی از املاک و مستغلات وجود دارند. املاک تجاری، مسکونی، صنعتی، انواع زمین و املاک عمومی از جمله مهم‌ترین انواع املاک و مستغلات محسوب می‌شوند. در ادامه به معرفی این موارد می‌پردازیم.

- ملک مسکونی

این نوع ملک برای همه ما آشنا است. در حالت کلی به هر ملکی که برای ساکن شدن افراد در آن، طراحی و ساخته شده باشد ملک مسکونی می‌گویند. این املاک می‌توانند شامل خانه‌های ویلایی، آپارتمان‌ها، برج‌های مسکونی و... باشند. در حال حاضر از این املاک هم برای سکونت و هم برای سرمایه‌گذاری استفاده می‌شود. مالکین و سرمایه‌گذاران محترم می‌توانند املاک مسکونی را با هدف سکونت یا خرید، فروش و اجاره، مورد معامله قرار دهند.

- ملک تجاری

پاساژها و مراکز خرید شناخته‌شده‌ترین نوع از املاک تجاری محسوب می‌شوند. در واقع به هر ملکی که کاربری تجاری یا بازرگانی داشته باشد و در آن، فعالیت‌های اقتصادی با هدف کسب درآمد انجام گیرد، ملک تجاری گفته می‌شود. املاک تجاری تنها به مراکز خرید محدود نمی‌شوند بلکه برج‌های بسیاری با اهداف و کاربری تجاری و اداری ساخته شده‌اند. همچنین محل‌هایی مانند پمپ بنزین‌ها، رستوران‌ها، هتل‌ها، مسافرخانه‌ها، سالن‌های سینما و تئاتر و... هم جزء املاک تجاری محسوب می‌شوند.

نکته دیگری که باید به آن توجه کنید، این است که آپارتمان‌های مسکونی هم زیرمجموعه املاک تجاری هستند؛ چرا که مالکین محترم از این املاک برای کسب سود استفاده می‌کنند. این سود از طریق اجاره دادن املاک مسکونی حاصل می‌شود.



- ملک صنعتی

ملک صنعتی به ملکی مانند انبارهای کارخانه‌ها گفته می‌شود که برای دستیابی به اهدافی مانند تحقیق، تولید، پخش یا ذخیره و نگهداری کالا مورد استفاده قرار می‌گیرند. املاک صنعتی وابستگی زیادی به کالاها دارند؛ در جوامعی که نیاز به تولید و ذخیره‌سازی کالا زیاد است، املاک صنعتی به وفور مورد استفاده قرار می‌گیرند اما در کشورهایی که صنعتی نشده‌اند، ساخت املاک صنعتی کمتر گسترش پیدا می‌کند. به عنوان مثال، در

شمال کشور تعداد زیادی انبار برای نگهداری چای و برنج وجود دارند. این تعدد به دلیل تولید بالا و نیاز کشاورزان به محلی برای نگهداری محصولاتشان است. در صورتی که تولید محصولات کشاورزی در این منطقه کاهش پیدا کند، تعداد املاک صنعتی هم کم می‌شود.

– املاک عمومی

املاک عمومی که با نام «املاک با کاربری خاص» هم شناخته می‌شوند، به بخشی از املاک و مستغلات گفته می‌شوند که برای استفاده عموم مردم هستند. به عنوان مثال پارک‌ها، مدارس، کتابخانه‌ها و سایر ساختمان‌های دولتی از جمله املاک عمومی به شمار می‌روند.

– زمین

انواع مختلف زمین‌های خالی، زمین‌های بایر، زمین‌های کشاورزی، زمین‌های دامداری و هر زمینی که ساختمانی در آن ساخته نشده باشد، در این دسته جای می‌گیرند. بسیاری از سرمایه‌گذاران تمایل به خرید زمین‌های خالی دارند، چرا که این زمین‌ها در بلندمدت سود خوبی را برای خریداران به همراه می‌آورند. همچنین در بیشتر اوقات، هزینه خرید زمین از خرید ساختمان‌ها به صرفه‌تر است.

رابطه سازمان‌ها با املاک و مستغلات

بسیاری از سازمان‌های بزرگ (هولدینگ‌ها) نیاز به چندین دفتر مستقل دارند. در بعضی

مواقع هم سازمان‌ها نیاز دارند در شهرهای مختلف، شعبه داشته باشند. به عنوان مثال، کارگزاری‌های کشور باید در شهرهای مختلف شعبه داشته باشند. گاهی تعداد این شعب به 100 یا 1000 می‌رسد. بعضی از شرکت‌ها نیز بخشی از دارایی خود را به خرید زمین و ساختمان‌های متعدد اختصاص می‌دهند و از این طریق سود کسب می‌کنند. در چنین شرایطی مدیریت و نگهداری این املاک، پیچیده و دشوار به نظر می‌رسد. به همین دلیل سازمان‌ها اقدام به استخدام افراد متخصص می‌کنند تا وظیفه مدیریت، تعمیر، نگهداری و ارزش‌سنجی این املاک را عهده‌دار شوند.

در حال حاضر، نرم افزارهای زیادی طراحی و تولید شده‌اند که وظیفه مربوط به مدیریت املاک را به سرعت و با کمترین احتمال خطا به انجام می‌رسانند. استفاده از این نرم افزارها مزایای زیادی را برای سازمان‌ها به همراه دارد. به عنوان مثال می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- افزایش سرعت در انجام کارها
- کاهش احتمال خطا
- کاهش هزینه‌ها
- کاهش نیاز به نیروی انسانی
- افزایش بهره‌وری املاک

در ادامه یکی از بهترین نرم افزارهای املاک و مستغلات را به شما معرفی می‌کنیم.



نرم افزار املاک و مستغلات چارگون

نرم افزار املاک و مستغلات چارگون یکی از بهترین نرم افزارهای موجود در کشور در این حوزه است. این شرکت از سال 1377 آغاز به کار کرده است و سابقه درخشانی در خصوص طراحی، تولید و ارائه انواع نرم افزارهای اداری در حوزه‌هایی مانند اتوماسیون اداری، منابع انسانی، لجستیک، امور مالی و مدیریت فرایندها به سازمان‌های کشور دارد. از جمله موفق‌ترین نرم افزارهای این مجموعه می‌توان به نرم افزار حضور و غیاب، نرم افزار مکاتبات اداری، نرم افزار مدیریت مزایا، نرم افزار خرید و تدارکات و... اشاره کرد.

نرم افزار املاک و مستغلات چارگون یکی دیگر از پروژه‌های موفق این سازمان به شمار

می‌رود. موارد زیر تنها بخشی از مهم‌ترین مزایای استفاده از این نرم افزار برای سازمان‌ها هستند:

- امکان ثبت تصاویر و کروکی املاک
- امکان ثبت درخواست‌های سیستمی مانند درخواست نگهداری یا تعمیر ملک
- امکان ثبت اطلاعات پایه املاک با توجه به نیاز سازمان
- امکان ثبت شکایت در خصوص املاک
- امکان ثبت اطلاعات در خصوص مستهلک شدن املاک
- امکان ثبت اطلاعات مربوط به قبوض و پرداختی‌های املاک
- امکان ثبت اطلاعات شناسنامه‌ای املاک مانند نوع کاربری، متراژ و...
- امکان ثبت اطلاعات ضروری در خصوص افراد مرتبط با املاک مانند مالکین یا مسئولان املاک
- امکان ثبت اطلاعات بیمه‌ای املاک

این نرم افزار تمام نیازهای سازمان را برآورده می‌کند و سرعت دسترسی به اطلاعات را تا حد زیادی افزایش می‌دهد. از همین طریق باعث صرفه‌جویی در زمان و اخذ تصمیمات بهتر و دستیابی به نتایج مفیدتر می‌شود. به همین دلیل به شما توصیه می‌کنیم برای مدیریت املاک و مستغلات سازمان خود از نرم افزار املاک و مستغلات چارگون استفاده کنید و از مزایای آن بهره بگیرید.



برای دریافت دمو نرم افزارهای لجستیک

سخن پایانی

املاک و مستغلات دو واژه‌ای هستند که تقریباً همیشه در کنار هم به کار می‌روند. این دو واژه علی‌رغم داشتن بار معنایی متفاوت، در طول زمان به یک عبارت ترکیبی تبدیل شده‌اند. در حال حاضر سازمان‌های متعددی وجود دارند که بخش بزرگی از سرمایه خود را به خرید املاک و مستغلات اختصاص داده‌اند. این سازمان‌ها می‌توانند برای مدیریت و نگهداری این املاک، از نرم افزار املاک و مستغلات چارگون بهره بگیرند. با کمک این نرم افزار می‌توان به راحتی به تمام اطلاعات مورد نیاز در خصوص تک‌تک املاک دسترسی پیدا کرد و احتمال هر گونه خطای انسانی را کاهش داد.