

چک لیست خرید زمین

پیش از شروع: هدفتان از خرید زمین را مشخص کنید

پیش از هر بررسی، مشخص کنید چرا می خواهید زمین بخرید:

- ☐ آیا قصد ساخت خانه یا ویلا دارید؟
- ☐ می خواهید سرمایه گذاری بلندمدت انجام دهید؟
- ☐ به دنبال کاربری کشاورزی یا باغی هستید؟
- ☐ قصد ساخت و فروش چند واحد یا تجاری سازی دارید؟
- ☐ یا زمینی خارج از بافت برای آینده در نظر دارید؟

✓ روشن بودن هدف خرید به شما کمک می کند بدانید چه نوع زمینی مناسب شماست، چه استعلام هایی اولویت دارد و در کدام مناطق باید جست و جو کنید.

۱. بررسی سند و مالکیت

- ☐ نوع سند مشخص است (رسمی، شش دانگ، مشاع یا قولنامه ای)؟
- ☐ اطلاعات سند با وضعیت واقعی زمین مطابقت دارد (مساحت، موقعیت، حدود)؟
- ☐ استعلام ثبت اسناد گرفته شده: زمین در رهن یا بازداشت نیست؟
- ☐ در صورت سند تفکیکی، سند مادر بررسی شده؟
- ☐ فروشنده مالک واقعی است یا وکالت رسمی معتبر دارد؟
- ☐ وکالت نامه ها محضری، معتبر و دارای حق فروش هستند؟
- ☐ در صورت مشاع بودن، سهم فروشنده مشخص و بلامعارض است؟

۲. استعلامات حقوقی

- ☐ استعلام ثبت اسناد برای اطمینان از وضعیت حقوقی و مالکیت
- ☐ استعلام از شهرداری یا دهیاری برای طرح های توسعه، تعریض یا کاربری
- ☐ استعلام از جهاد کشاورزی و منابع طبیعی در صورت کاربری زراعی یا باغی
- ☐ بررسی عدم قرارگیری در اراضی ملی یا طرح های حفاظتی
- ☐ بررسی عوارض و بدهی های شهرداری (در صورت وجود بنا)
- ☐ استعلام مالیاتی در صورت ارزش بالای معامله

۳. بررسی کاربری و امکان ساخت و ساز

- ☐ نوع کاربری زمین مشخص و از مراجع قانونی استعمال شده (مسکونی، زراعی، تجاری، باغی و...)?
- ☐ زمین داخل بافت است یا خارج از آن?
- ☐ امکان دریافت جواز ساخت وجود دارد?
- ☐ زمین مشمول محدودیت‌هایی مثل فضای سبز، آموزشی یا منابع طبیعی نیست?
- ☐ در صورت کاربری کشاورزی، امکان تغییر کاربری بررسی شده?
- ☐ تراکم مجاز و شرایط ساخت در منطقه استعمال شده است?

۴. بررسی موقعیت مکانی و شرایط فنی

- ☐ زمین راه دسترسی قانونی دارد?
- ☐ موقعیت زمین نسبت به خیابان، کوچه، مسیر اصلی بررسی شده?
- ☐ وضعیت شیب، خاک، احتمال رانش، نشست یا آب‌گرفتگی ارزیابی شده?
- ☐ آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب در زمین یا نزدیکی آن وجود دارد?
- ☐ در صورت نبود امکانات، هزینه تأمین آن برآورد شده است?

۵. بررسی طرح‌های توسعه و محدودیت‌ها

- ☐ زمین در طرح هادی یا جامع شهری قرار دارد یا خارج از آن است?
- ☐ زمین در مسیر تعریض خیابان یا پروژه عمرانی نیست?
- ☐ در حریم رودخانه، جنگل، بافت تاریخی یا مناطق ممنوعه قرار ندارد?
- ☐ از شهرداری یا دهیاری درباره آینده منطقه استعمال گرفته شده?

۶. بررسی قیمت و ارزش زمین

- ☐ قیمت زمین با نمونه‌های مشابه در منطقه مقایسه شده?
- ☐ فاکتورهایی مثل عرض گذر، دسترسی، موقعیت، کاربری و آینده منطقه بررسی شده‌اند
- ☐ در معاملات بزرگ، نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت شده است

۷. تنظیم قرارداد و انتقال سند

- ☐ قرارداد در مشاور املاک دارای مجوز رسمی تنظیم شده
- ☐ پرداخت‌ها به صورت مرحله‌ای و مشروط به تکمیل استعلام‌ها انجام می‌شود
- ☐ انتقال قطعی سند در دفترخانه رسمی انجام شده
- ☐ کلیه مدارک هویتی و ثبتی فروشنده بررسی و ضمیمه قرارداد شده‌اند

۸. مشاوره حقوقی قبل از معامله

- ☐ پیش از امضای قرارداد، با مشاور حقوقی مشورت شده
- ☐ ابهامات حقوقی سند، کاربری، مالکیت یا وکالت‌نامه‌ها بررسی شده
- ☐ در صورت نیاز، استعلام‌ها توسط کارشناس حقوقی انجام شده است
- ☐ برای مشاوره تخصصی، از مشاوره رایگان حقوقی گیل خانه استفاده شده

جمع‌بندی 

خرید زمین می‌تواند بهترین تصمیم مالی زندگی‌تان باشد — یا پریسک‌ترین آن. با استفاده از این چک‌لیست، می‌توانید از اشتباهات رایج، فروشندگان غیرمجاز و زمین‌های مشکل‌دار دوری کنید. اگر می‌خواهید در رشت یا هر نقطه‌ای از گیلان با اطمینان زمین بخرید، تیم «گیل خانه» همراه شماست.

گیل خانه