

## ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان به شرح ذیل:

بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شاخص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد.

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد.

۱- ارزش های معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	تجاری	۱،۵
۳	اداری	۱،۲
۴	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰،۶
۵	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰،۸
۶	کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۰،۱
۷	سایر	۰،۰۵

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد:

۲-۱- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط می باشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و

در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدر السهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحده و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف ۷ (جدول فوق عمل خواهد شد.

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا

ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکر: افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط براین که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در یر میدین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر شصت درصد (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

۷- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور

از آنها، نظیر خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابانهای دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند، محاسبه می شود.

### بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس مترآژ اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۳۰۰	۱۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰	۸۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۱۸۰	۶۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۲۰	۴۰

تذکره: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه میگردد.

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱،۵٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰ درصد قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۳- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۰،۲٪ از کل

ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی شود.

#### **بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده**

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد. ضمناً در املاکی که گاه دارای دو یا چند طبقه می باشند، ارزش

معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

#### **بخش چهارم: سایر ضوابط**

۱- ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.

۲- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و یا روستای مورد نظر، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود

بلوک ۱ (یک) شهرستان خرم بید		
توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی همت آباد	شمال
	خیابان شهید اسد آبادی	جنوب
	اراضی محمود آباد	شرق
	رودخانه رود کتاب	غرب
۶۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

بلوک ۲ (دو) شهرستان خرم بید		
توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ شهید اسدآبادی	شمال
	میدان امام	جنوب
	اراضی محمود آباد و لایرود	شرق
	باغات ملک آباد	غرب
۶۳۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۳ (سه) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به لایرود و هرمز آباد	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۴	جنوب
	اراضی منتهی به بلوک ۵	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۲	غرب
۱۰,۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۴ (چهار) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۳	شمال
	اراضی قنات لارو	جنوب
	خ قاضیان	شرق
	باغات ملک آباد	غرب
۵۹۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۵ (پنج) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۳	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۴	جنوب
	اراضی منتهی به بلوک ۶	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۳	غرب
۷۶۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۶ (شش) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ توحید	شمال
	اراضی غیاث آباد	جنوب
	اراضی فهلوجان	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۵	غرب
۸۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۷ (هفت) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی کوشک	شمال
	خ توحید	جنوب
	اراضی مزرعه سفید	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۳	غرب
۸۶۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۸ (هشت) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی مزرعه سفید	شمال
	اراضی مزرعه سفید	جنوب
	اراضی منتهی به بلوک ۸	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۶ و ۷	غرب
۶۳۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۹ (نه) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی علی آباد کوشک	شمال
	اراضی حاجی آباد	جنوب
	اراضی منتهی به بلوک ۱۱	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۸	غرب
۶۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۰ (ده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منصور آباد	شمال
	خ وحدت	جنوب
	کمربندی اصفهان به شیراز	شرق
	اراضی شوراب	غرب
۸۳۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۱ (یازده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ وحدت	شمال
	اراضی پلاک دهبید	جنوب
	کمر بندی اصفهان به شیراز	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۹	غرب
۸۰۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۲ (دوازده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی شهید آباد	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۱۰	جنوب
	کمر بندی اصفهان به شیراز	شرق
	اراضی شهید آباد	غرب
۷۷۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۳ (سیزده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ خرمشهر	شمال
	بلوار امام خمینی	جنوب
	خ ولیعصر	شرق
	خ چمران	غرب
۱۳۰۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۴ (چهارده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۱۳	شمال
	اراضی پلاک دهبید	جنوب
	خ توحید	شرق
	کمربندی اصفهان شیراز	غرب
۱۱۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۵ (پانزده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۱۶	شمال
	اراضی سپاه	جنوب
	اراضی موات شرق دهبید گرداب	شرق
	اراضی پلاک دهبید	غرب
۸۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۶ (شانزده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۱۷	شمال
	اراضی منتهی به پلاک ۱۵	جنوب
	اراضی پلاک دهبید	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۱۴	غرب
۸۶۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۷ (هفده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ بوانات	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۱۶	جنوب
	اراضی منتهی به بلوک ۱۸	شرق
	خ امام خمینی	غرب
۱۳۱۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۸ (هجده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ بوانات	شمال
	اراضی پلاک دهبید	جنوب
	اراضی دهبید	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۱۷	غرب
۸۷۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۱۹ (نوزده) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ ابوالفضل	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۱۳	جنوب
	اراضی منتهی به بلوک ۲۰	شرق
	کمربندی اصفهان به شیراز	غرب
۱۱۸۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۰ (بیست) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ ابوالفضل	شمال
	خ امام و خ ابوالفضل	جنوب
	خ امام خمینی	شرق
	اراضی منتهی به بلوک ۱۹	غرب
۱۲۵۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۱ (بیست و یک) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۲۲ و اراضی سلمان	شمال
	خ بوانات	جنوب
	اراضی آب نرمه	شرق
	سه راه بوانات	غرب
۷۸۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۲ (بیست و دو) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی سلمان	شمال
	خ شیرین آباد	جنوب
	اراضی سلمان	شرق
	بلوار امام	غرب
۱۱,۸۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۳ (بیست و سه) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی گرزه توره	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۲۲	جنوب
	اراضی سلمان	شرق
	بلوار امام خمینی	غرب
۷۸۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۴ (بیست و چهار) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به بلوک ۲۵	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۲۰ و ۱۹	جنوب
	بلوار امام خمینی	شرق
	کمربندی اصفهان به شیراز	غرب
۸۹۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

بلوک ۲۵ (بیست و پنج) شهرستان خرم بید		
توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی بنک	شمال
	اراضی منتهی به بلوک ۲۴	جنوب
	بلوار امام خمینی	شرق
	کمربندی اصفهان به شیراز	غرب
۸۲۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

بلوک ۲۶ (بیست و شش) شهرستان خرم بید		
توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی چاپان و بنگشت	شمال
	اراضی گرزه و توره و اراضی دادنجان	جنوب
	اراضی محمود آباد	شرق
	اراضی بنک	غرب
۴۸۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۷ (بیست وهفت) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	شمال
	اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	جنوب
	اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	شرق
	اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	غرب
۴۰۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	

### بلوک ۲۸ (بیست وهشت) شهرستان خرم بید

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	اراضی منتهی به شهرستان آباده	شمال
	اراضی منتهی به حوزه قادر آباد	جنوب
	اراضی منتهی به حوزه قادر آباد و بوانات	شرق
	اراضی منتهی به روستای خنجشت	غرب
۱۷۰۰ ریال	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه	