

بسمه تعالی



آیین نامه شهرداری ارزش معاملاتی انواع ساختمان

(مسکونی، اداری، صنعتی، تجاری و...)

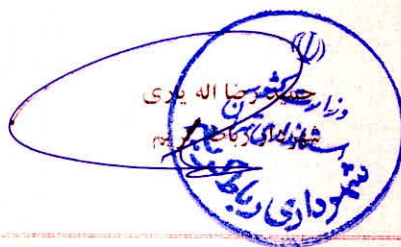
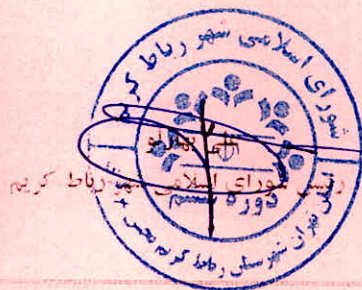
ملاک عمل

شهرداری رباط کریم

سال ۱۴۰۴

فهرست

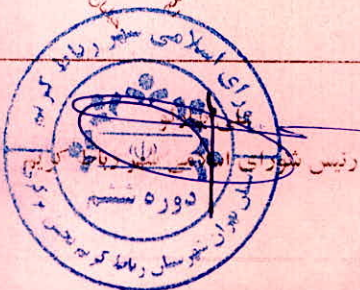
۱. شیریندر ۱
۲. اصغر آباد ۲
۳. شهرکهای اشکانیه، خلیج فارس، گلدشت، عطریاس، قمر تاج، پشت انبار بانک ملت ۳
۴. بازارک و رباط قدیم ۴
۵. پنج پل ۵
۶. آلارد ۶
۷. سفیدار ۷
۸. داودیه شرقی و غربی و گلباغ ۸
۹. شهرک آپشناسان ۹
۱۰. شهرک خانه ۱۰
۱۱. تقی آباد ۱۱
۱۲. شهرک والفجر ۱۲
۱۳. نیروی انتظامی و کسپیل و هفت چنار ۱۳
۱۴. شهرک فرهنگیان ۱۴
۱۵. گرجی ۱۵
۱۶. مرکز شهر ۱۶
۱۷. کاظم آباد، ده حسن و آدران (حریم شهر) ۱۷
۱۸. کیکاور ۱۸
۱۹. نوده ۱۹
۲۰. کلکوه ۲۰
۲۱. صنعتی ۲۱
۲۲. اداری ۲۲
۲۳. بناهای تجاری ۲۳
۲۴. بناهای تجاری ۲۴
۲۵. بناهای تجاری ۲۵
۲۶. تبصره ۲۶



۱. شیریندر

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۳/۷۹۶/۱۰۰	۴/۴۶۶/۰۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۴/۴۶۶/۰۰۰	۵/۵۸۲/۵۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۲/۶۷۹/۶۰۰	۳/۳۴۹/۵۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۲/۶۷۹/۶۰۰	۳/۳۴۹/۵۰۰

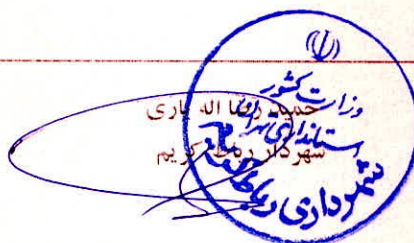
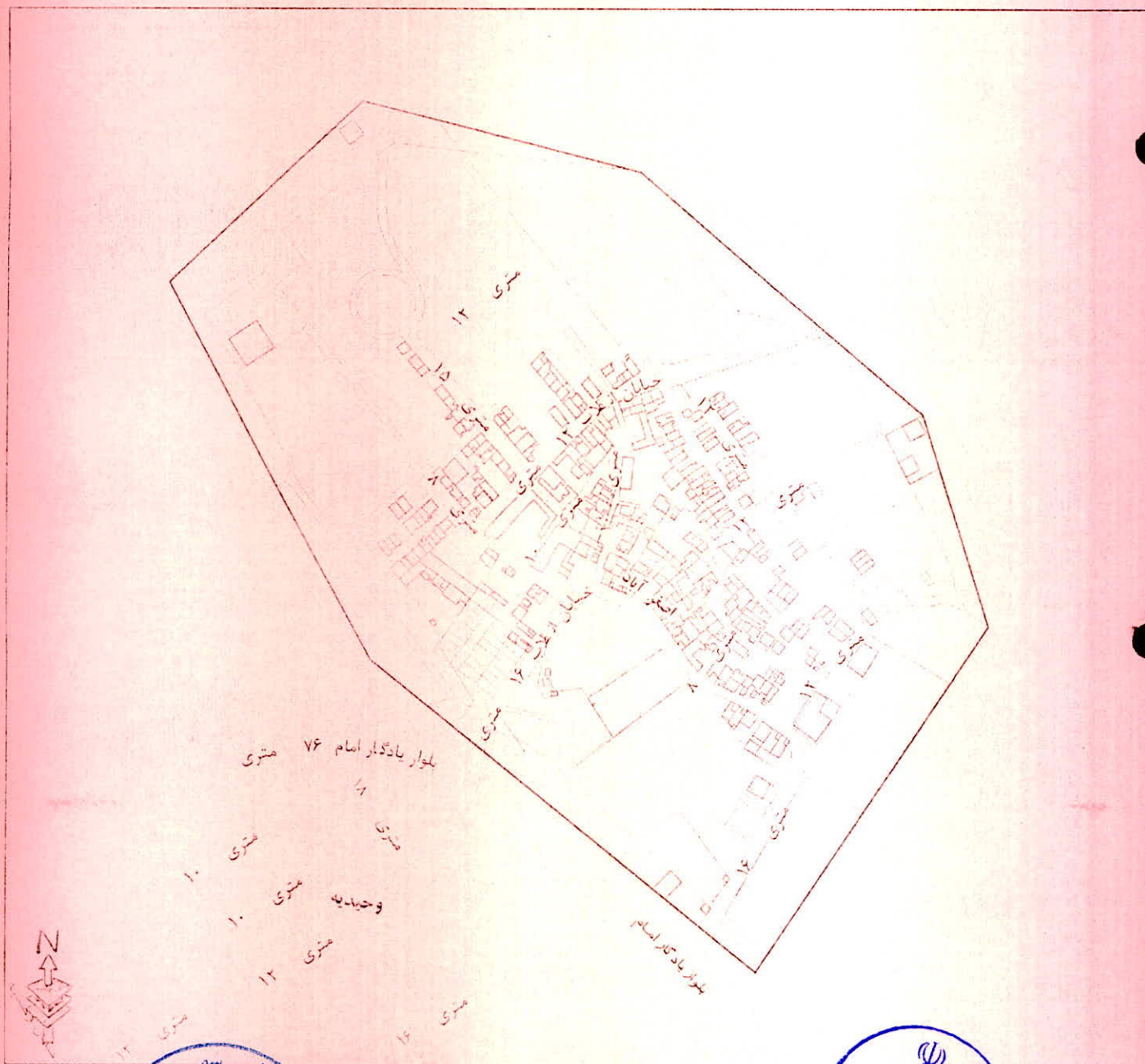
شمالاً: کمربندی شمالی جنوباً: ریل راداهن شرقاً: کمربندی شمالی غرباً: ۱۸ متری فرهنگ



۲. اصغر آباد

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۲/۱۲۵/۲۰۰	۲/۶۵۶/۵۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۲/۶۵۶/۵۰۰	۳/۱۸۷/۸۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۱/۷۷۱/۰۰۰	۲/۱۲۵/۲۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۱/۷۷۱/۰۰۰	۲/۱۲۵/۲۰۰

شمالاً: اتوبان تهران ساوه جنوباً: ریل راه آهن شرقاً: محدوده شهر غرباً: کمربندی شمالی و میدان آزادگان

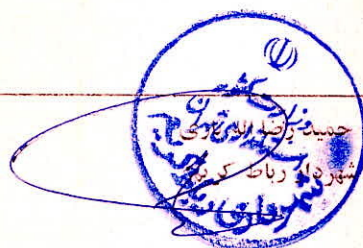
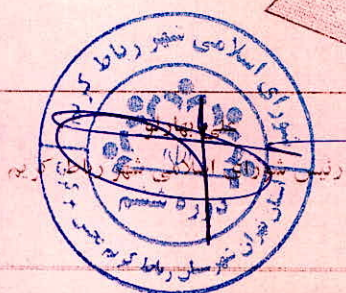


حدفاصل میدان امام خمینی (ره) تا میدان شهید بهشتی

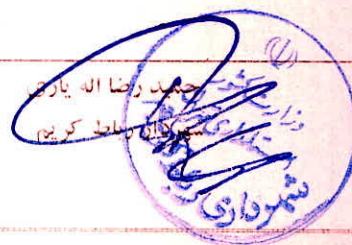
این نقشه یک طرح کلی از شهر شیراز است. مناطق و خیابان‌های اصلی به شرح زیر است:

- مناطق مرکزی و شمالی:** شیراز، خیابان شهباز، خیابان شهباز شرقی، خیابان شهباز غربی، خیابان شهباز جنوبی، خیابان شهباز شمالی، خیابان شهباز مرکزی، خیابان شهباز شرقی، خیابان شهباز غربی، خیابان شهباز جنوبی، خیابان شهباز شمالی.
- مناطق جنوبی:** خیابان شهباز جنوبی، خیابان شهباز جنوب شرقی، خیابان شهباز جنوب غربی، خیابان شهباز جنوب مرکزی، خیابان شهباز جنوب شرقی، خیابان شهباز جنوب غربی، خیابان شهباز جنوب مرکزی.
- مناطق شرقی و غربی:** خیابان شهباز شرقی، خیابان شهباز غربی، خیابان شهباز شرقی، خیابان شهباز غربی، خیابان شهباز شرقی، خیابان شهباز غربی، خیابان شهباز شرقی، خیابان شهباز غربی.
- مناطق شمال شرقی و شمال غربی:** خیابان شهباز شمال شرقی، خیابان شهباز شمال غربی، خیابان شهباز شمال شرقی، خیابان شهباز شمال غربی، خیابان شهباز شمال شرقی، خیابان شهباز شمال غربی، خیابان شهباز شمال شرقی، خیابان شهباز شمال غربی.

نقشه با یک شبکه خیابانی دقیق و نام‌های محلی تهیه شده است. در پایین نقشه، یک قطب نما و یک مقیاس به چشم می‌خورد.



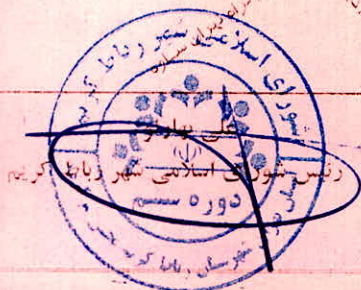
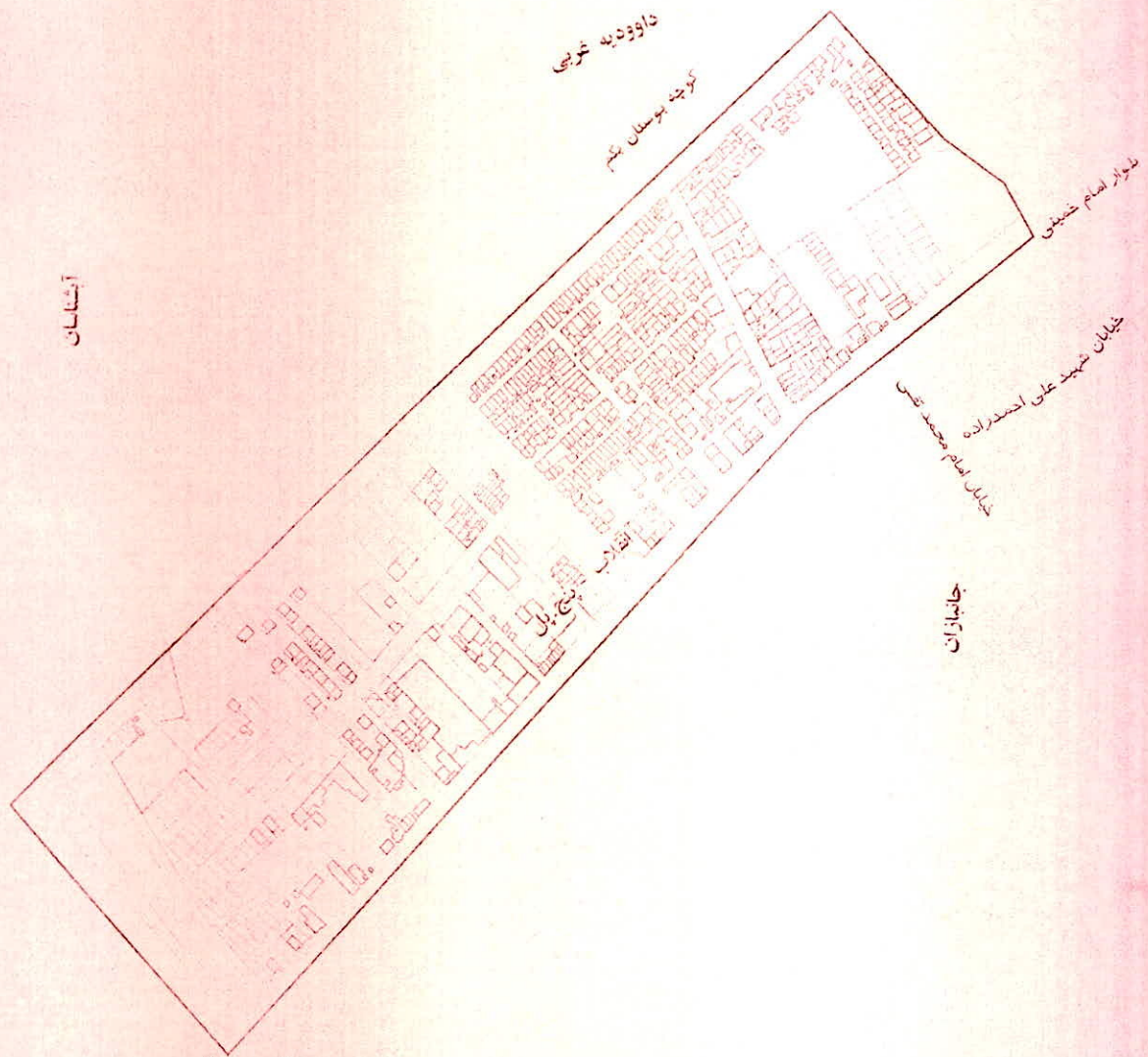
شمالاً: جاده ساوه و بلوار ترکاشوند جنوباً: گمرک بندى جنوبى شرقاً: خيابان بخشدارى و بلوار باغستان غرباً: انبار کشتى راسى



۵. پنج پل

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۴/۸۷۲/۰۰۰	۶/۰۹۰/۰۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۲/۹۲۳/۲۰۰	۳/۶۵۴/۰۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۲/۹۲۳/۲۰۰	۳/۶۵۴/۰۰۰

شمالاً: ریل راه آهن جنوباً: بلوار امام خمینی ره شرقاً: انقلاب ۷ غرباً: بلوار دانشجو

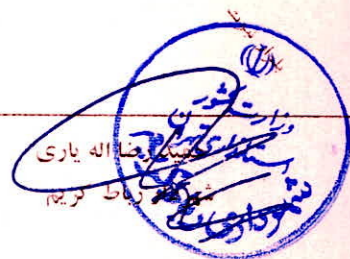
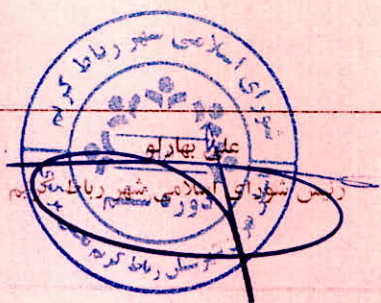


بازارک

۶. آلود

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۸۰۸/۹۵۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۱/۸۰۸/۹۵۰	۲/۲۲۶/۴۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۱/۶۶۹/۸۰۰	۲/۰۸۷/۲۵۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۱/۶۶۹/۸۰۰	۲/۰۸۷/۲۵۰

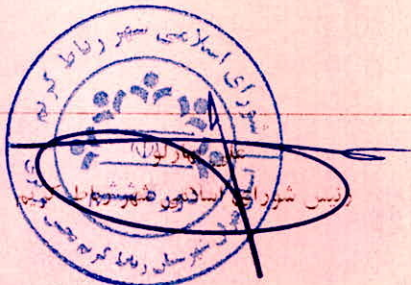
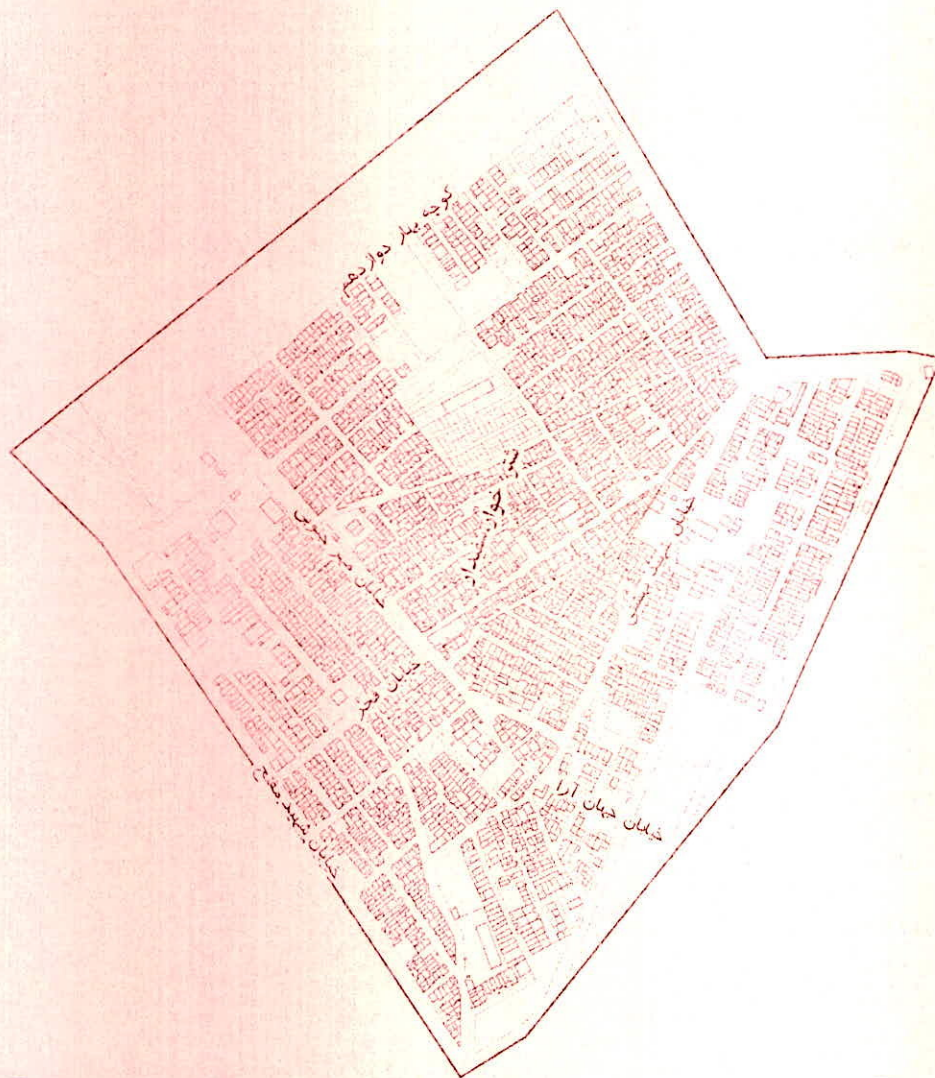
شمالاً: انتهای حریم جنوباً: انتهای اتوبان تهران ساوه شرقاً: مرغداری مرتضوی غرباً: حاده شهرک خانه



۷. سفیدار

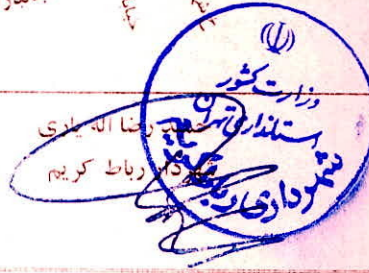
ردیف	شرح گروه ساختمان	معايير با عرض کمتر از ۱۲	معايير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۸۰۸/۹۵۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۱/۸۰۸/۹۵۰	۲/۲۲۶/۴۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۱/۶۶۹/۸۰۰	۲/۰۸۷/۲۵۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۱/۶۶۹/۸۰۰	۲/۰۸۷/۲۵۰

شمالاً: جنوب شهرک خلیج فارس جنوباً: ابتدای نوده شرقاً: جاده وهن آباد غرباً: انبار بانک ملت



1992-1993 1993-1994

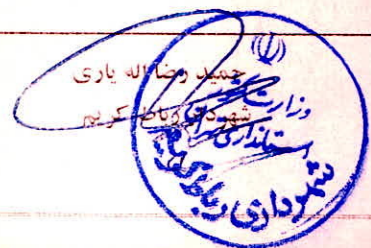
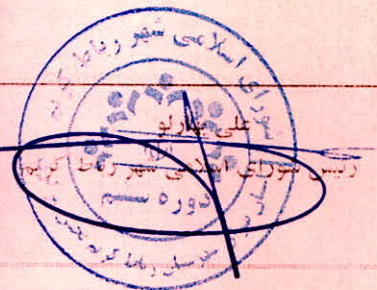
شمالاً: کمربندی شمالی؛ خیابان بهمنی جنوباً: ریل راه آهن شرقاً: ۱۸ متری فرهنگ غرباً: حریم نهر سیاه آب



۹. شهرک آشناسان

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۴/۸۷۲/۰۰۰	۶/۰۹۰/۰۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۲/۹۲۳/۲۰۰	۳/۶۵۴/۰۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۲/۹۲۳/۲۰۰	۳/۶۵۴/۰۰۰

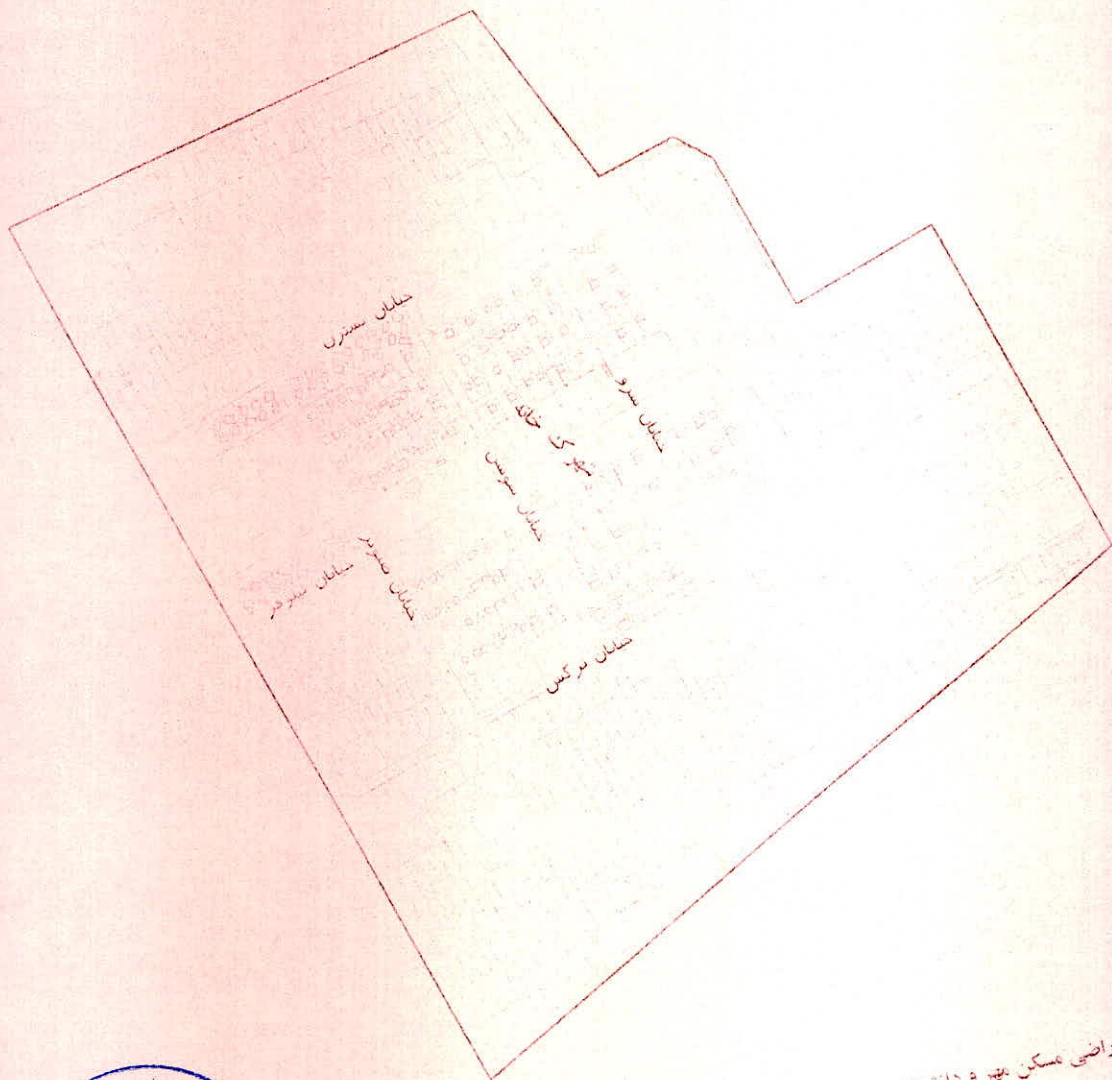
شمالاً: اتوبان تهران ساوه جنوباً: بلوار امام خمینی (ره) غرباً: دیوار انبار غله شرقاً: حریم نهر سیاه آب



۱۰. شهرک خانه

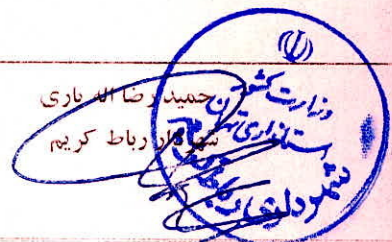
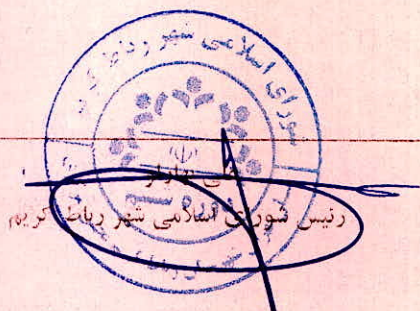
ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۸/۷۶۹/۶۰۰	۱۰/۲۳۱/۲۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۱۰/۲۳۱/۲۰۰	۱۱/۶۹۲/۸۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۴/۱۴۱/۲۰۰	۲/۸۷۲/۰۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰

شمالاً: انتهای محدوده جنوباً: اتوبان تهران ساوه غرباً: انتهای محدوده شرقاً: جاده شهرک خانه



شمال: محدوده پادشاه
جنوب: اتوبان

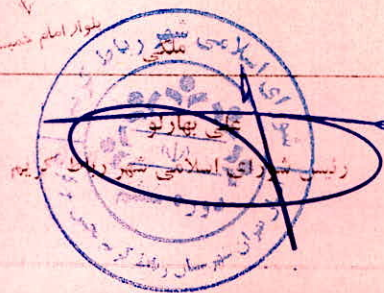
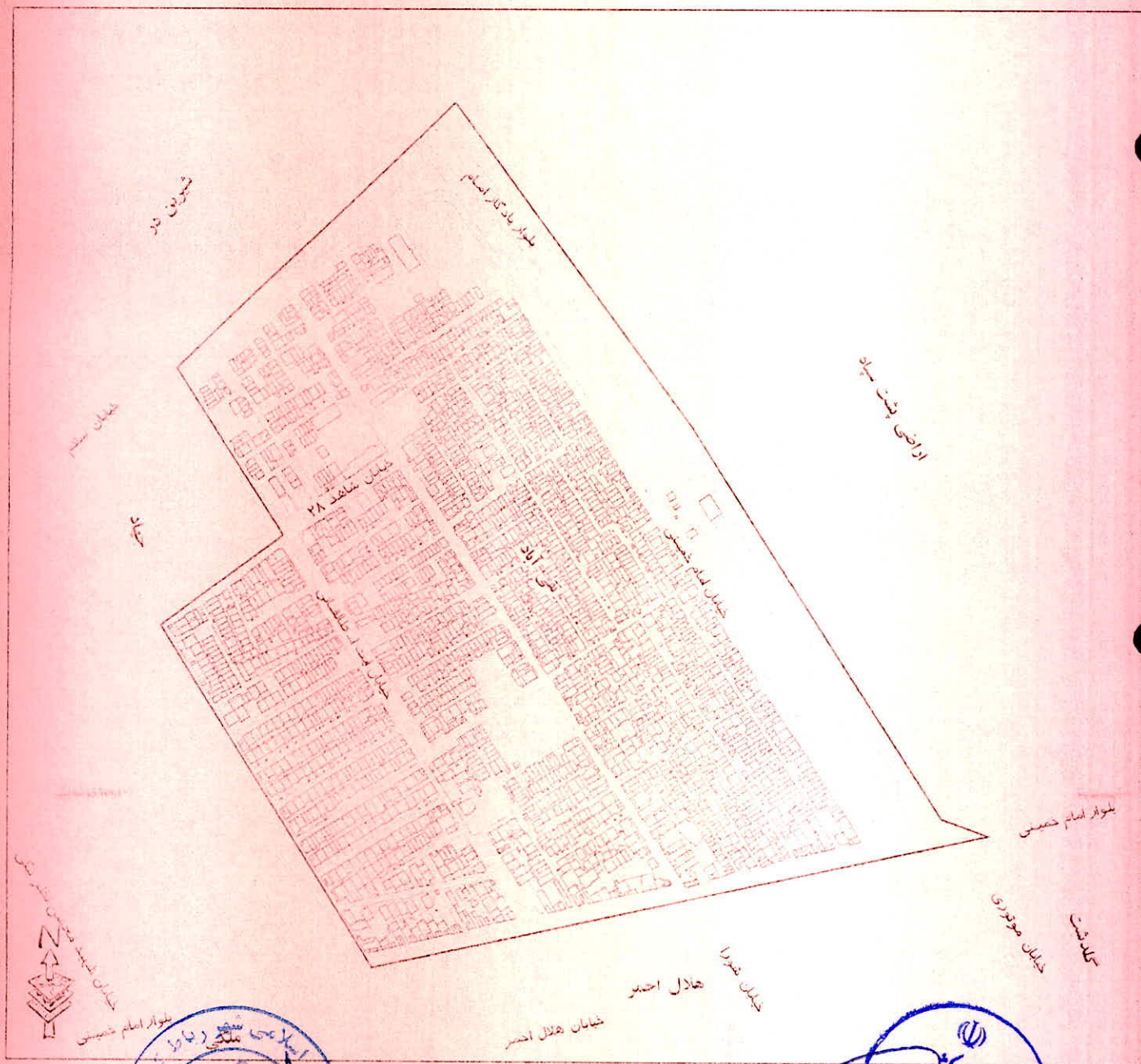
اراضی مسکن مهر و دانشگاه



۱۱. تقی آباد

ردیف	شرح گروه ساختمان	متابر با عرض کمتر از ۱۲	متابر با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۶/۵۷۷/۲۰۰	۷/۳۰۸/۰۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۷/۳۰۸/۰۰۰	۹/۰۱۳/۲۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰

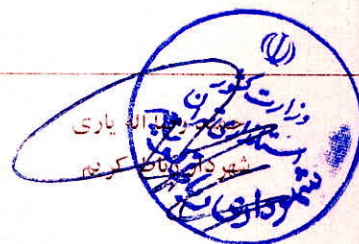
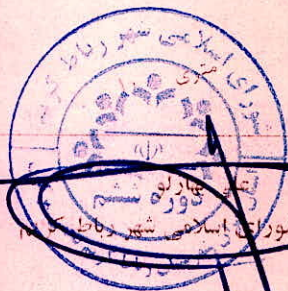
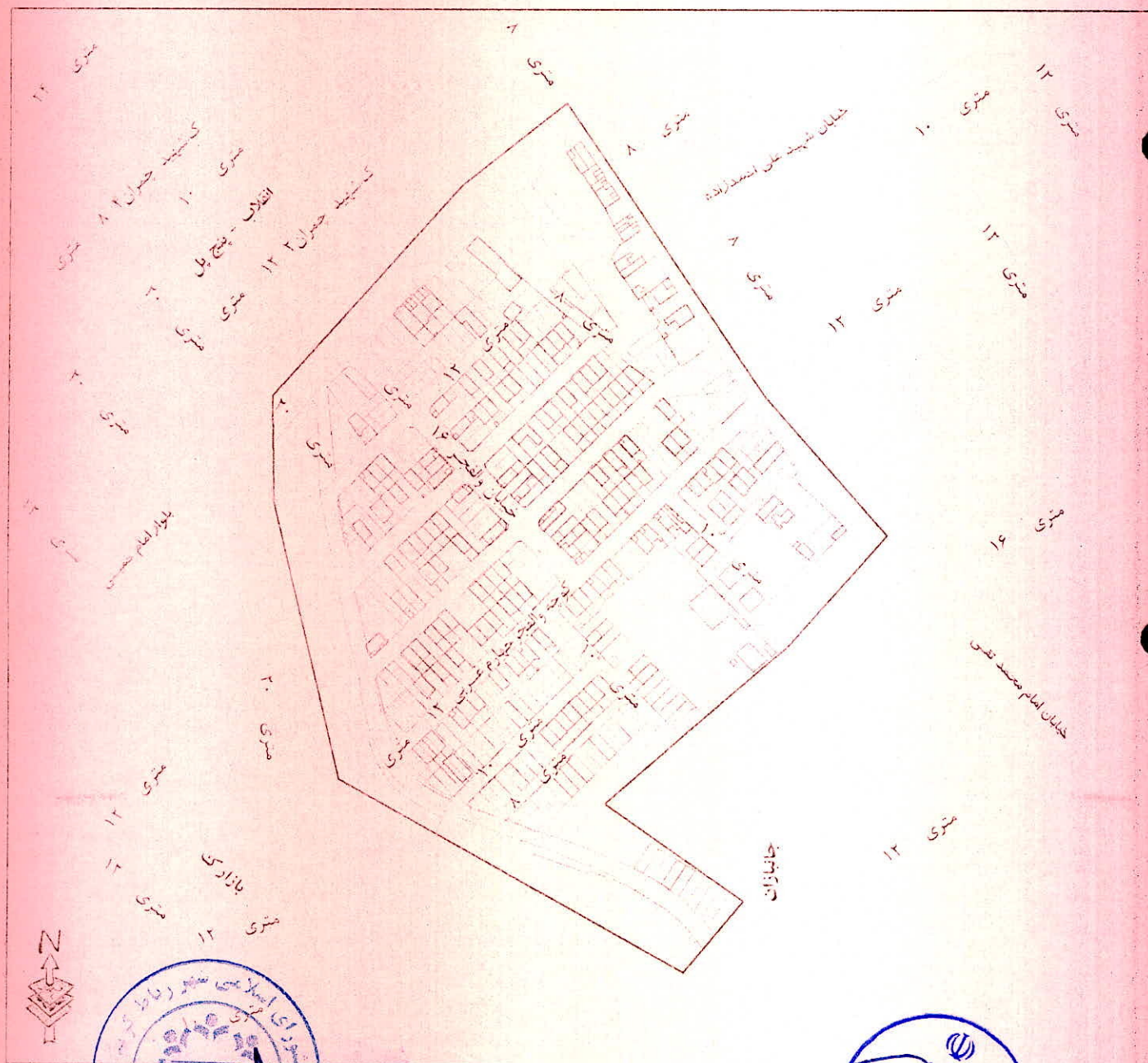
شمالاً: ریل راه آهن جنوباً: بلوار امام خمینی (ره) شرقاً: کمربندی شمالی غرباً: دیوار گرجی، خیابان امام حسین ع



۱۲. شهرک والفجر

ردیف	شرح گروه ساختمان	معايير با عرض کمتر از ۱۲	معايير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۷/۳۰۸/۰۰۰	۸/۲۸۲/۴۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۸/۲۸۲/۴۰۰	۹/۷۴۴/۰۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰

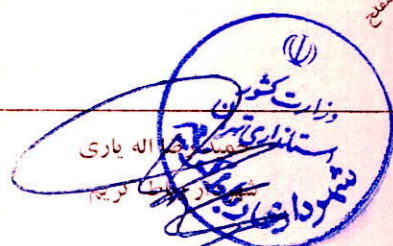
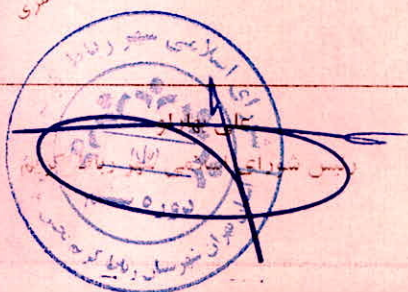
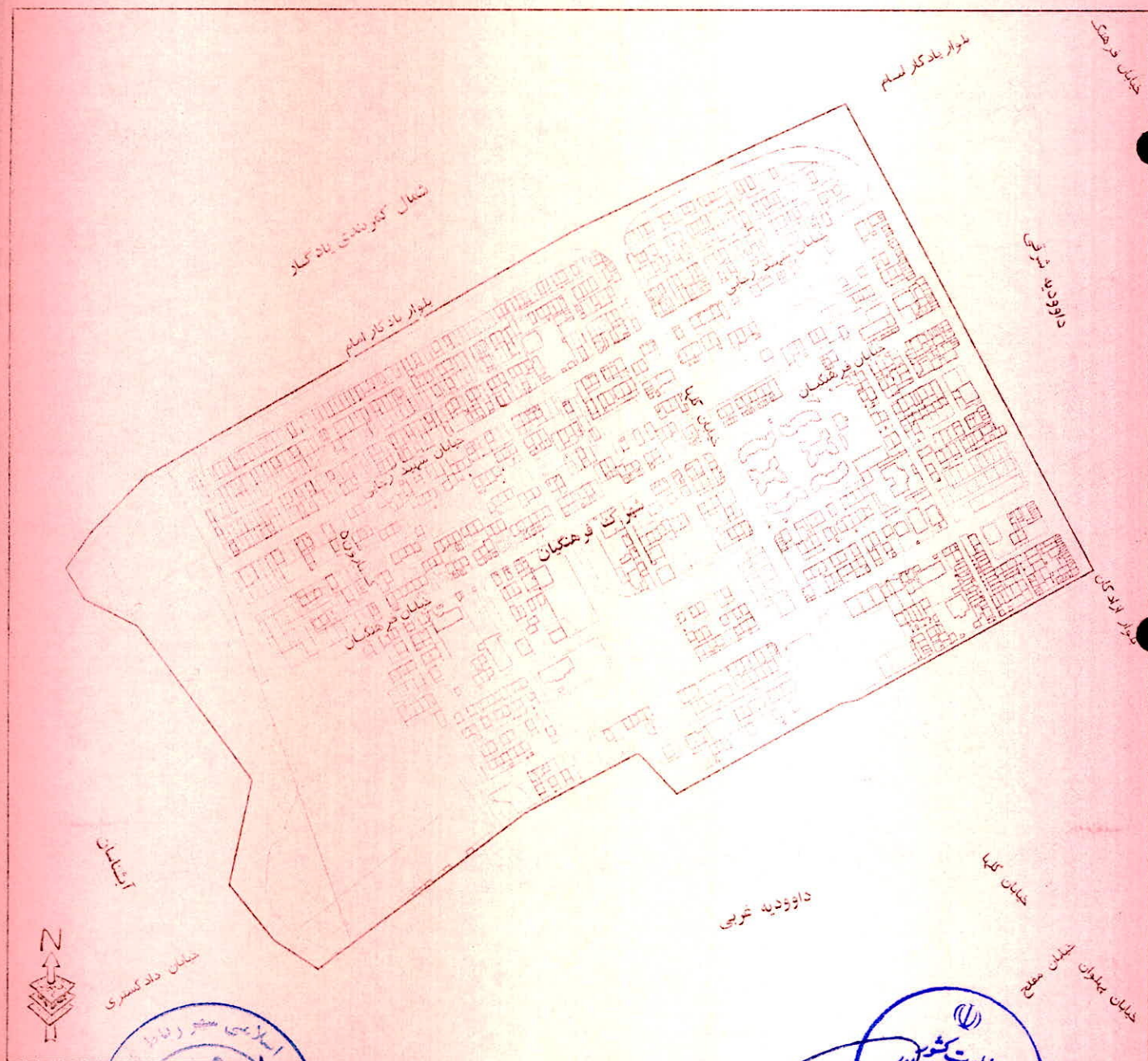
شمالاً: بلوار امام خمینی (ره) جنوباً: انتهای اراضی تفکیکی شهرداری غرباً: حریم نهر سیاه آب شرقاً: خیابان امامزاده محمد تقی (ع)



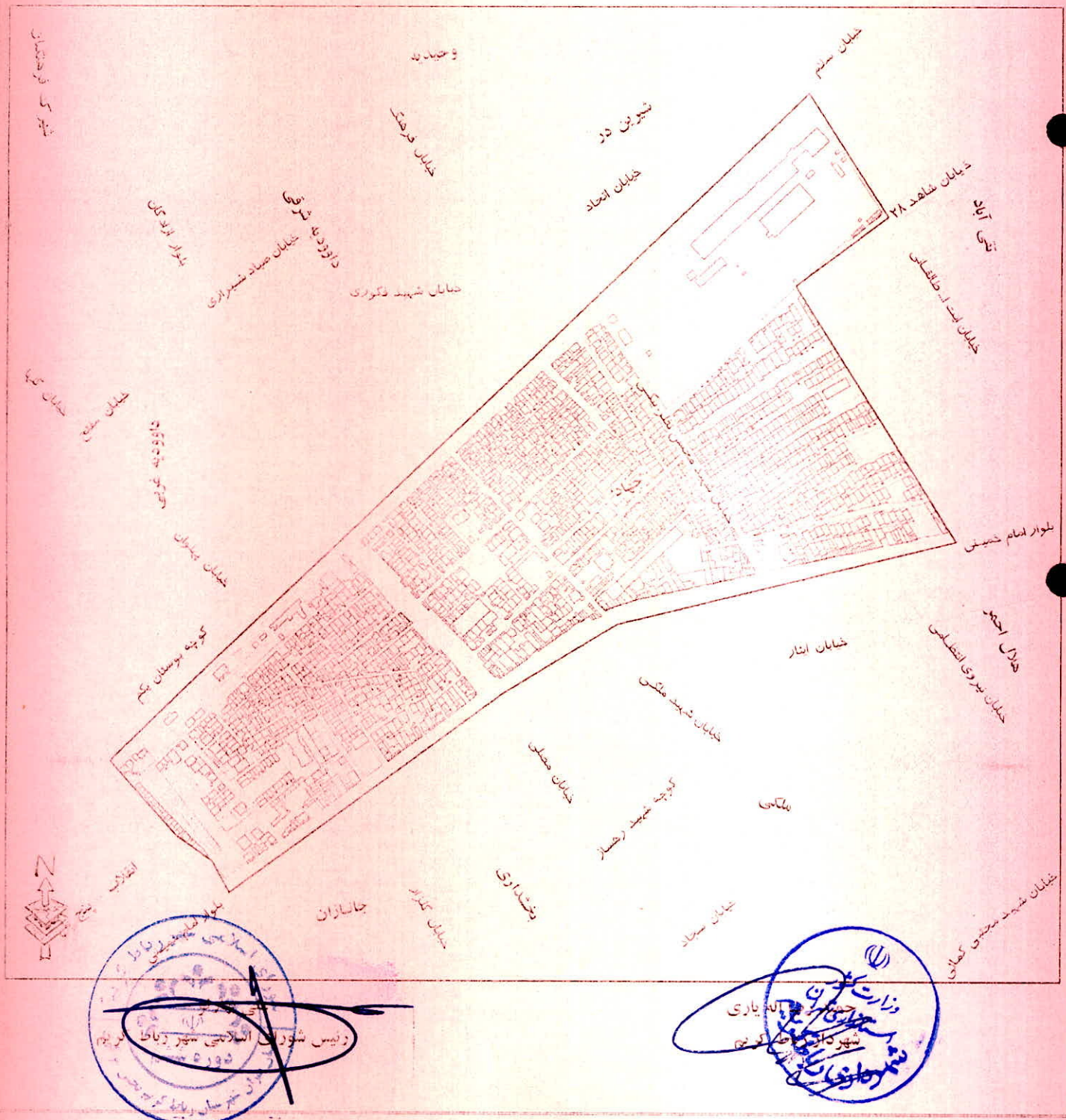
۱۴. شهرک فرهنگیان

ردیف	شرح گروه ساختمان	معايير با عرض کمتر از ۱۲	معايير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۸/۲۸۲/۴۰۰	۹/۰۱۳/۲۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۹/۰۱۳/۲۰۰	۱۰/۹۶۲/۰۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۲/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۴/۱۴۱/۲۰۰	۴/۸۷۲/۰۰۰

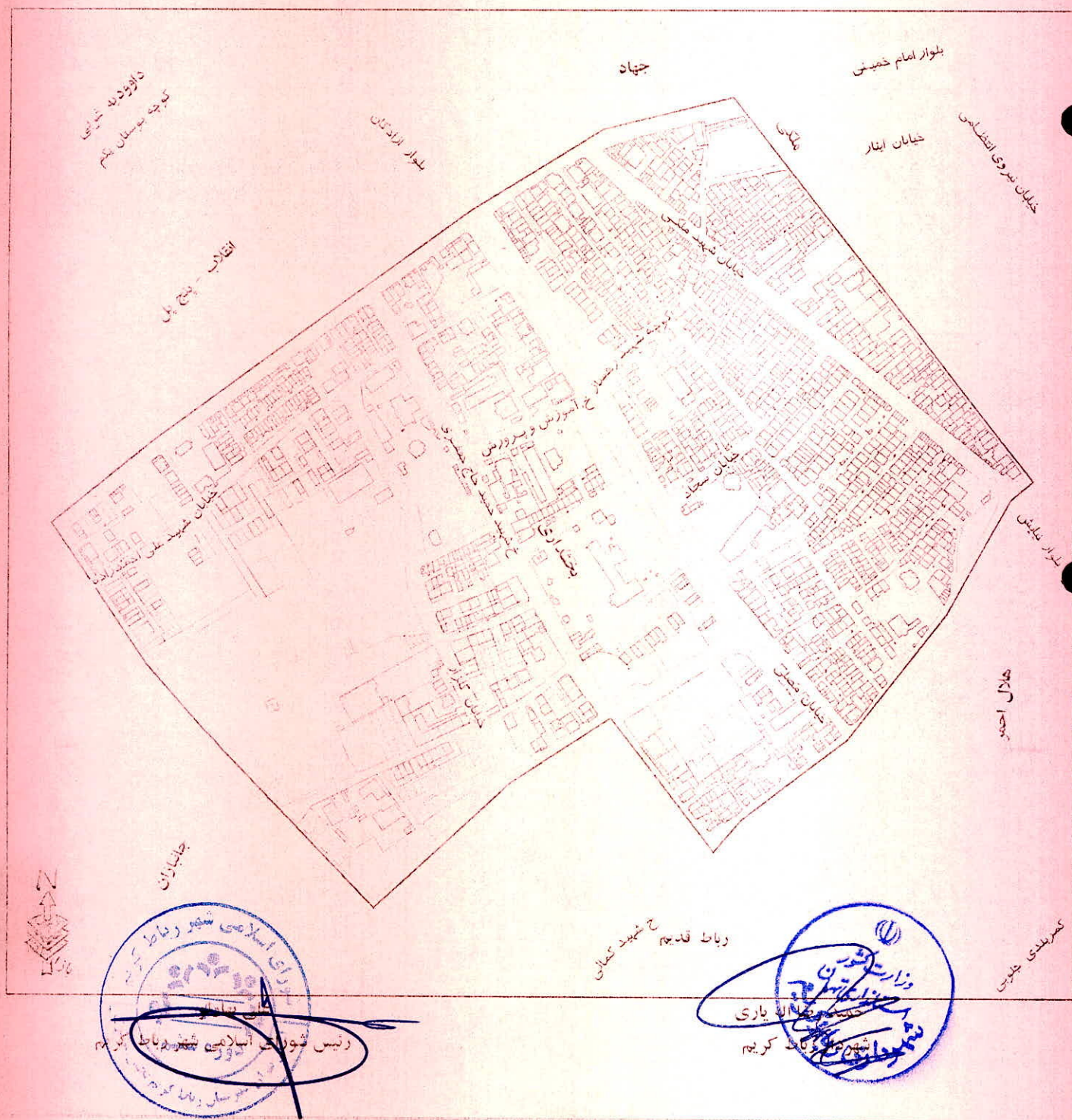
شمالاً: کمربندی شمالی جنوباً: خیابان بهشتی غرباً: بلوار آزادگان شرقاً: حریم نهر سیاه آب



شمالاً: ریل راہ آہن جنوباً: بلوار امام خمینی (ر) غرباً: انقلاب ہفتم شرقاً: خیابان امام حسین (ع) (امینی)



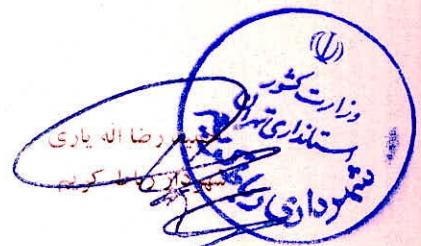
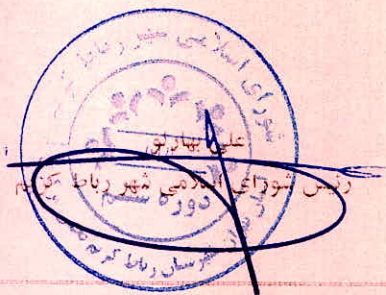
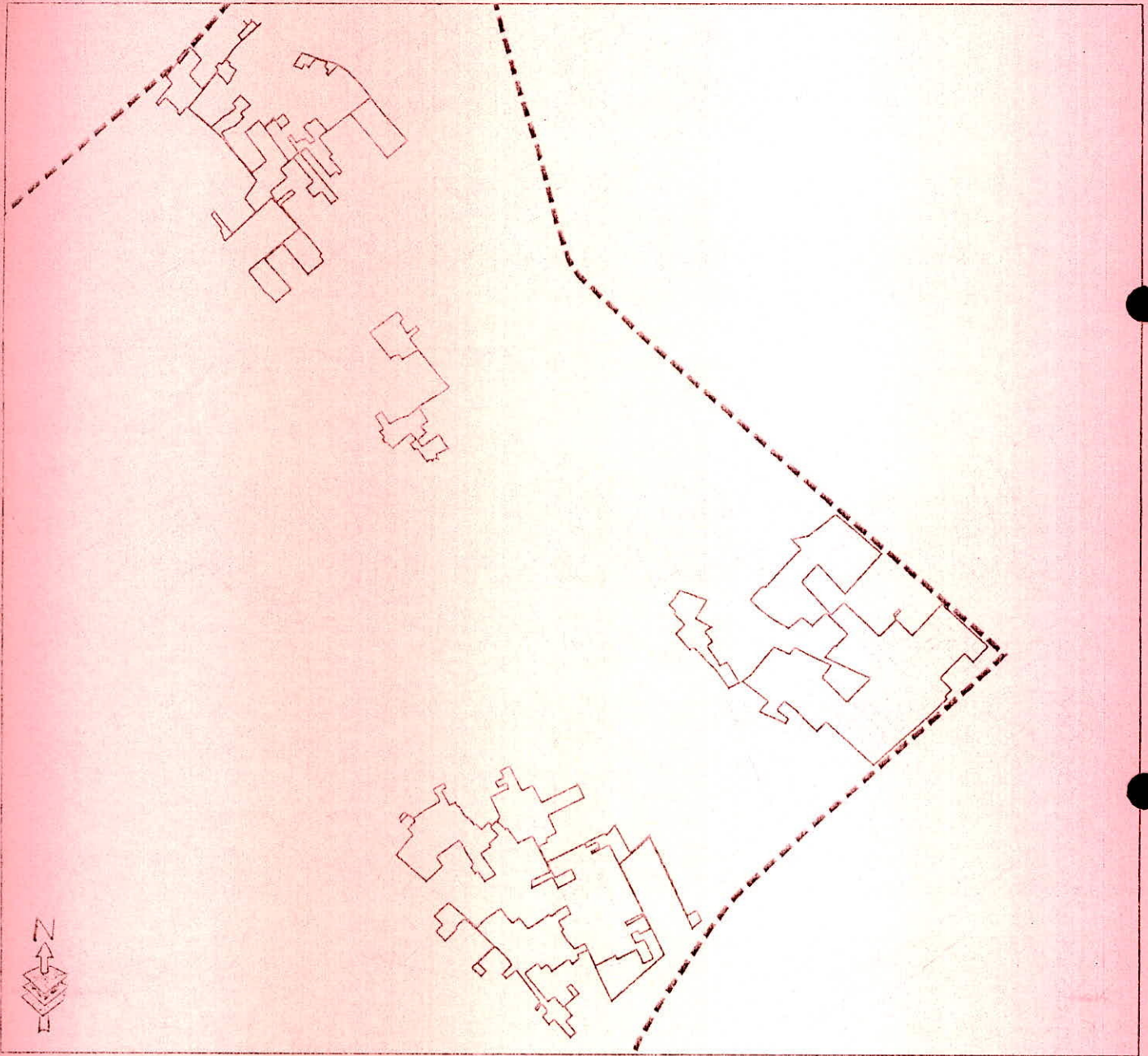
شمالاً: بلوار امام خمینی (ره) جنوباً: بلوار امام رضا و بلوار کمالی ، بلوار ترکاشوند غرباً: خیابان امامزاده محمد تقی (ع) شرقاً: خیابان شهید ناصری (آبرسانی)



۱۷. کاظم آباد، ده حسن و آدران و..... (حریم شهر)

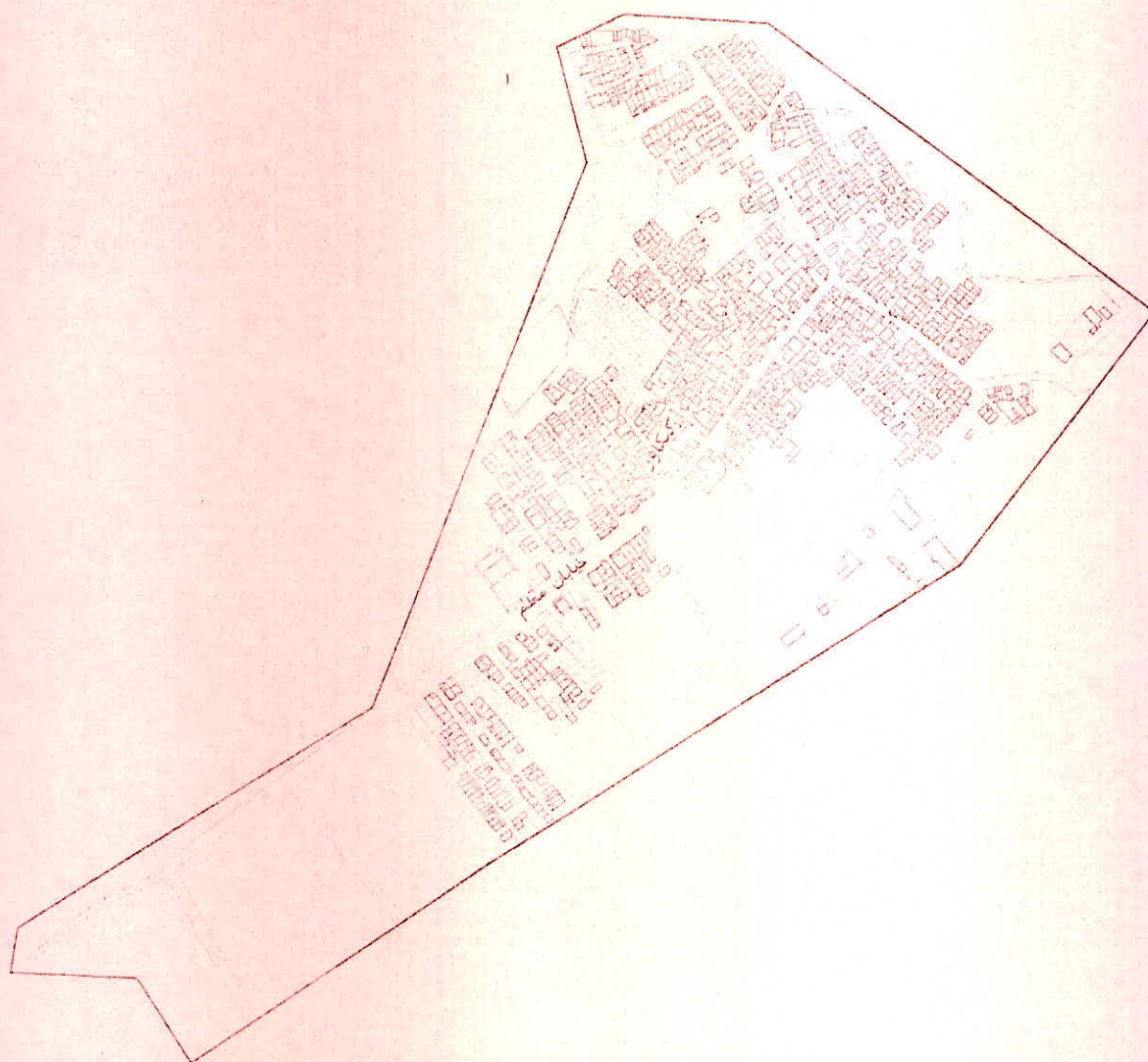
روش محاسبه تخلقات ساختمانی واقع در حریم شهر بصورت صنعتی، کارگاه و انبارها و غیره با در نظر گرفتن ۱/۵ برابر ارزش معاملاتی محدوده شهر در نظر گرفته شود و همچنین در خصوص سایر کاربری ها میانگین قیمت پایه ارزش معاملاتی ملک در محدوده شهر (شهر رباط کریم) با همان نوع کاربری و با احتساب عرض معبر ملاک عمل خواهد بود.

○ مرز بندی بر اساس آخرین محدوده اعلامی شرکت شهرک های صنعتی

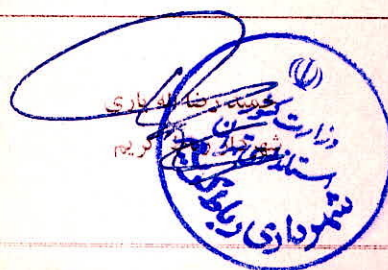


۱۸. کیکاور

ردیف	شرح گروه ساختمان	معايير با عرض کمتر از ۱۲	معايير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۶۶۹/۸۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۱/۶۶۹/۸۰۰	۲/۰۸۷/۲۵۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۶۶۹/۸۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۶۶۹/۸۰۰

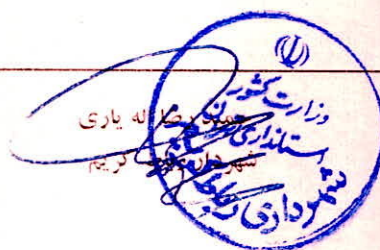
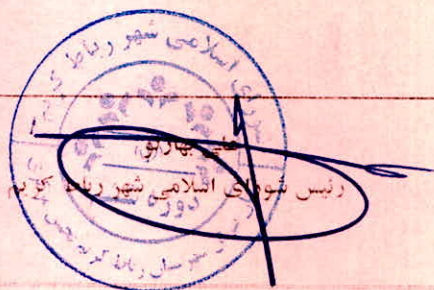
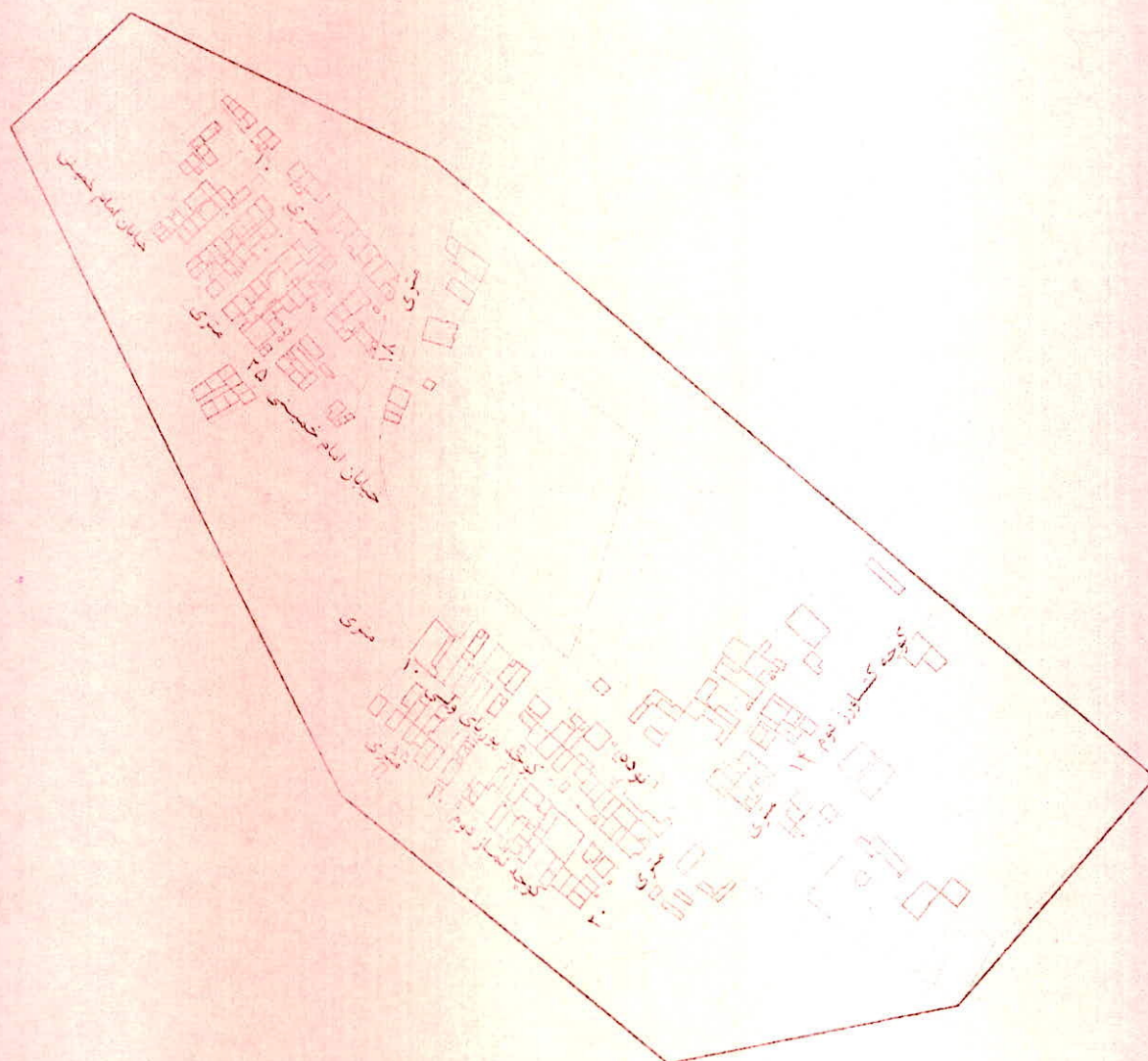


۵۷۲



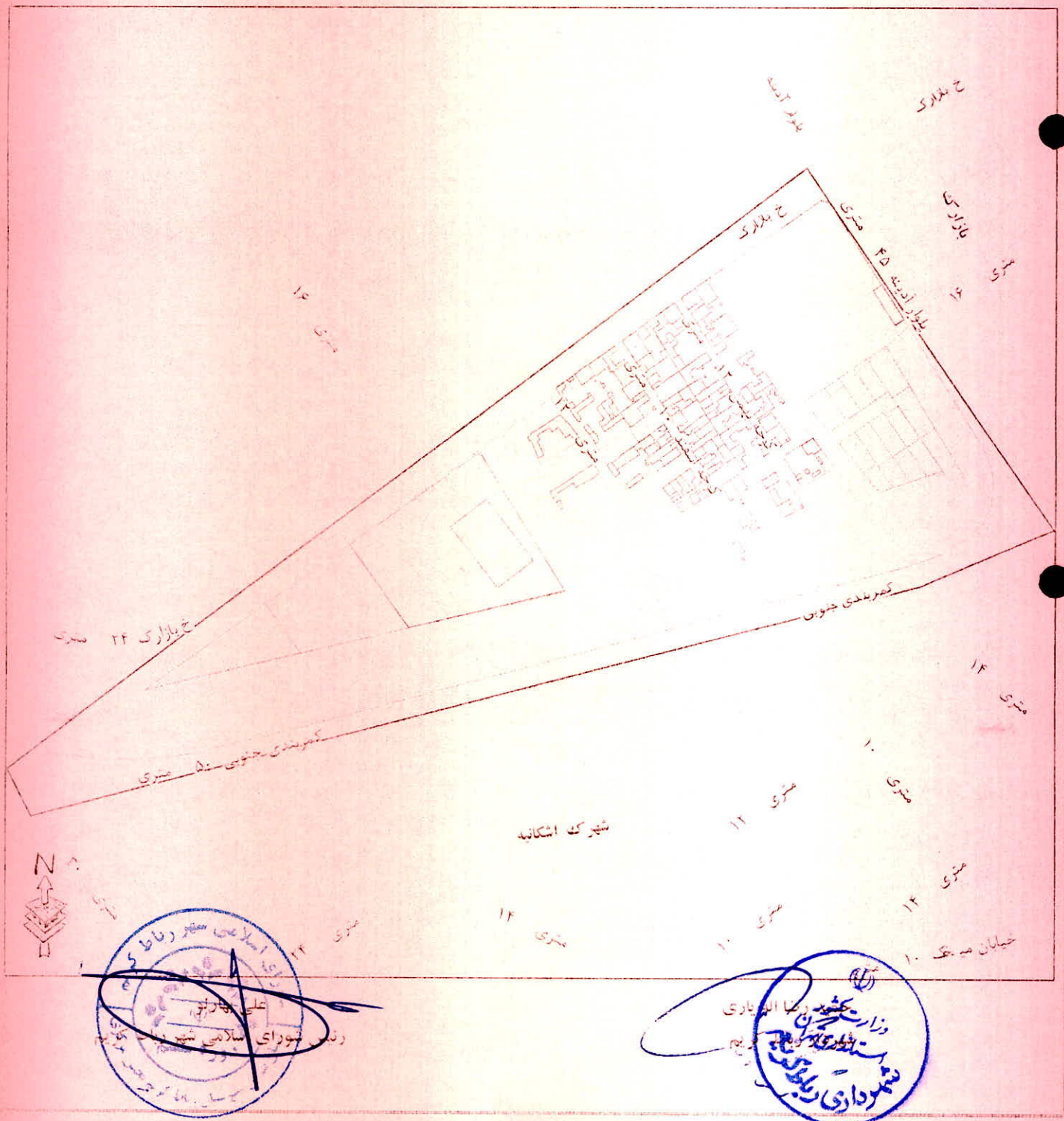
۱۹. نوده

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۶۶۹/۸۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۱/۶۶۹/۸۰۰	۲/۰۸۷/۲۵۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۶۶۹/۸۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۱/۳۹۱/۵۰۰	۱/۶۶۹/۸۰۰



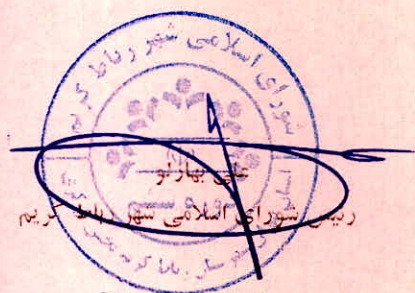
۲۰. کلکوه

ردیف	شرح گروه ساختمان	معاير با عرض کمتر از ۱۲	معاير با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان با هر نوع سقف تا ۲ طبقه روی پیلوت	۱/۷۷۱/۰۰۰	۲/۱۲۵/۲۰۰
۲	ساختمان با هر نوع سقف از ۲ طبقه روی پیلوت به بالا	۲/۱۲۵/۲۰۰	۲/۶۵۶/۵۰۰
۳	ساختمان تمام چوب و فلزی و ایرانی	۱/۷۷۱/۰۰۰	۲/۱۲۵/۲۰۰
۴	ساختمان مخلوط آجر، سنگ و چوب	۱/۷۷۱/۰۰۰	۲/۱۲۵/۲۰۰



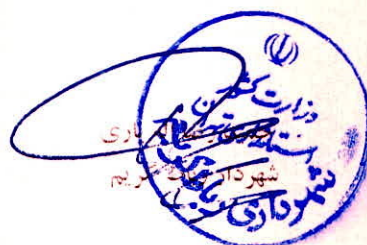
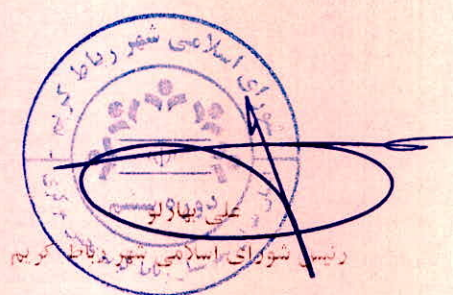
۲۱. صنعتی

ردیف	شرح گروه ساختمان	معابر با عرض کمتر از ۱۲	معابر با عرض ۱۲ و بیشتر
۱	ساختمان اسکلت بتونی، فلزی با هر نوع سقف تا ۲۵٪ سطح اشغال (در حد تراکم صنعتی)	۸/۲۸۲/۴۰۰	۱۰/۲۳۱/۲۰۰
۲	ساختمان اسکلت بتونی، فلزی با هر نوع سقف مازاد بر ۲۵٪ سطح اشغال (مازاد تراکم صنعتی)	۱۰/۲۳۱/۲۰۰	۱۲/۴۲۳/۶۰۰
۳	اسکلت مختلط با بتون های فلزی و یا بتونی	۸/۲۸۲/۴۰۰	۱۰/۲۳۱/۲۰۰
۴	ساختمان های آجری با سقف فلزی	۵/۳۵۹/۲۰۰	۶/۸۲۰/۸۰۰
۵	ساختمان های آجری با سقف چوبی	۳/۱۶۶/۸۰۰	۴/۶۲۸/۴۰۰
۶	ساختمان های آجری با سقف ایرانی با بلوک های سیمانی	۴/۳۸۴/۸۰۰	۵/۳۵۹/۲۰۰
۷	اسکلت سنگی با هر نوع سقف	۴/۳۸۴/۸۰۰	۵/۳۵۹/۲۰۰



۲۲. اداری

ردیف	شرح گروه ساختمان	عنوان منطقه	ارزش معاملاتی (مترمربع به ریال)
۱	ساختمان با هر نوع مصالح تا ۲ طبقه روی پیلوت	بلوار امام خمینی، میدان فرمانداری تا میدان الغدیر	۱۰/۴۷۴/۸۰۰
۲	ساختمان با هر نوع مصالح بیشتر از ۲ طبقه روی پیلوت	بلوار امام خمینی، میدان فرمانداری تا میدان الغدیر	۱۳/۸۸۵/۲۰۰
۳	ساختمان با هر نوع مصالح تا ۲ طبقه روی پیلوت	بلوار آزادگان حدفاصل راه آهن تا میدان آزادگان	۱۰/۴۷۴/۸۰۰
۴	ساختمان با هر نوع مصالح بیشتر از ۲ طبقه روی پیلوت	بلوار آزادگان حدفاصل راه آهن تا میدان آزادگان	۱۳/۸۸۵/۲۰۰
۵	ساختمان با هر نوع مصالح تا ۲ طبقه روی پیلوت	بلوار مصلی، خیابان بخشداری، خیابان ملکی	۱۰/۴۷۴/۸۰۰
۶	ساختمان با هر نوع مصالح بیشتر از ۲ طبقه روی پیلوت	بلوار مصلی، خیابان بخشداری، خیابان ملکی	۱۳/۸۸۵/۲۰۰
۷	سایر ساختمان‌ها با هر نوع مصالح و طبقات	در معابر سطح شهر	۱۰/۲۳۱/۲۰۰



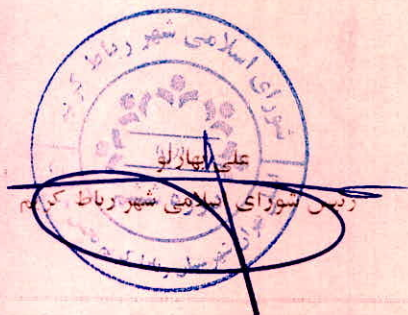
۲۳. بناهای تجاری

ردیف	شرح و موقعیت محل	تا سه دهه تجاری	بیش از سه دهه تجاری
۱	بر بلوار امام خمینی (ره) حد فاصل پل راه آهن تا میدان بهشتی	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۰۰۰
۲	بر بلوار امام خمینی (ره) حد فاصل میدان بهشتی تا خیابان گرجی	۱۹/۹۷۵/۲۰۰	۲۵/۵۷۸/۰۰۰
۳	بر بلوار امام خمینی (ره) حد فاصل خیابان گرجی تا خیابان بخشداری	۳۰/۹۳۷/۲۰۰	۳۶/۵۴۰/۰۰۰
۴	بر بلوار امام خمینی (ره) حد فاصل خیابان بخشداری تا انتهای محدوده شهر	۱۶/۸۰۸/۴۰۰	۲۰/۷۰۶/۰۰۰
۵	طرفین خیابان های گرجی - بخشداری - نیرو انتظامی	۱۳/۸۸۵/۲۰۰	۱۶/۳۲۱/۲۰۰
۶	طرفین خیابان های شهید ناصری - سعادت	۱۲/۴۲۳/۶۰۰	۱۳/۱۵۴/۴۰۰
۷	طرفین خیابان شهید ملکی حد فاصل بلوار امام خمینی تا گلپای ۵ - اینار	۲۰/۷۰۶/۰۰۰	۲۵/۵۷۸/۰۰۰
۸	طرفین خیابان شهید ملکی حد فاصل گلپای ۵ - اینار تا میدان مادر	۱۶/۸۰۸/۴۰۰	۲۰/۷۰۶/۰۰۰
۹	طرفین بلوار نیایش از میدان مادر تا انتهای بلوار	۱۳/۱۵۴/۴۰۰	۱۴/۱۲۸/۸۰۰
۱۰	طرفین بلوار امام رضا - بلوار کمالی از جاده شتر خوار تا خیابان بخشداری	۱۴/۱۲۸/۸۰۰	۱۸/۲۷۰/۰۰۰
۱۱	طرفین خیابان مصلی حد فاصل بلوار امام خمینی تا میدان معلم	۲۷/۲۸۳/۲۰۰	۳۲/۸۶۰/۴۰۰
۱۲	طرفین خیابان مصلی حد فاصل میدان معلم تا بلوار کمالی - بلوار نماز	۲۰/۷۰۶/۰۰۰	۲۵/۵۷۸/۰۰۰
۱۳	طرفین بلوار کمالی حد فاصل خیابان بخشداری تا امام زاده محمد تقی و خیابان احمدزاده	۹/۰۱۳/۲۰۰	۱۲/۶۶۷/۲۰۰
۱۴	طرفین ۱۶ متری تعاونی مسکن شهرداری (شهرک والفجر)	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۸/۲۷۰/۰۰۰
۱۵	طرفین خیابان امامزاده محمد تقی حد فاصل بلوار امام خمینی تا بلوار ترکشوند	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۸/۲۷۰/۰۰۰
۱۶	طرفین بلوار ترکشوند حد فاصل خیابان بخشداری تا بلوار آدینه - بلوار آدینه و خیابان گلزار	۱۲/۶۶۷/۲۰۰	۱۳/۸۸۵/۲۰۰
۱۷	طرفین خیابان های ۱۲ متری و بیشتر	۱۲/۶۶۷/۲۰۰	۱۸/۸۴۹/۷۶۸
۱۸	طرفین خیابان های کمتر از ۱۲ متر	۱۱/۹۳۶/۴۰۰	۱۷/۷۸۲/۸۰۰
۱۹	طرفین کمربندی شمالی و جنوبی	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۸/۲۷۰/۰۰۰
۲۰	شهرک عطر یاس خیابانهای ۱۶، ۱۸، ۲۰، ۲۴ متری	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۸/۲۷۰/۰۰۰



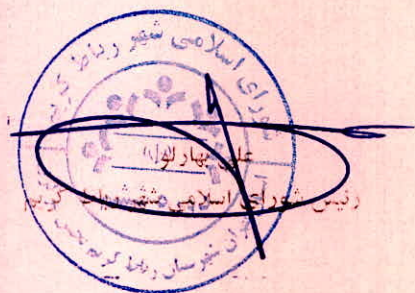
۲۴. بناهای تجاری

ردیف	شرح و موقعیت محل	تا سه دهنه تجاری	بیش از سه دهنه تجاری
۱	طرفین بلوار آزادگان تا قبل از راه آهن	۲۵/۵۷۸/۰۰۰	۳۰/۹۳۷/۲۰۰
۲	طرفین بلوار آزادگان از راه آهن تا میدان آزادگان	۱۹/۲۴۴/۴۰۰	۲۴/۳۶۰/۰۰۰
۳	طرفین بلوار آزادگان از میدان آزادگان تا زیرگذر اتوبان	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰
۴	طرفین ۲۵ متری امام خمینی (ره) حدفاصل بلوار امام تا راه آهن	۱۱/۶۹۲/۸۰۰	۱۳/۶۶۷/۲۰۰
۵	طرفین خیابان شهید (درختی) حدفاصل بلوار امام تا راه آهن	۱۵/۳۴۶/۸۰۰	۱۷/۵۳۹/۲۰۰
۶	طرفین خیابان طالقانی و امام حسین (ع) حدفاصل بلوار امام تا راه آهن	۱۲/۶۶۷/۲۰۰	۱۶/۳۲۱/۲۰۰
۷	طرفین خیابان شهید مطهری حدفاصل بلوار امام تا چهارراه اول	۲۳/۶۲۹/۲۰۰	۲۷/۲۸۳/۲۰۰
۸	طرفین خیابان شهید مطهری حدفاصل چهارراه اول تا راه آهن	۱۹/۹۷۵/۲۰۰	۲۴/۳۶۰/۰۰۰
۹	طرفین خیابان شهید کلهر و جهاد حدفاصل بلوار آزادگان تا گرجی و قیام ۲ (پاساژ ولی عصر)	۲۳/۶۲۹/۲۰۰	۲۷/۲۸۳/۲۰۰
۱۰	طرفین خیابان موسی بن جعفر حدفاصل بلوار آزادگان تا آقچه لو	۱۵/۵۹۰/۴۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰
۱۱	طرفین خیابان جمران حدفاصل بلوار امام تا راه آهن	۱۲/۶۶۷/۲۰۰	۱۶/۳۲۱/۲۰۰
۱۲	طرفین خیابان های فرهنگیان، رجایی، دادگستری، بهشتی، سیاه و بلوار گلها	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰
۱۳	طرفین خیابان های فرهنگ، سیاه سیرازی	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰
۱۴	طرفین خیابان های شهید فکوری، اتحاد، وحیدیه، غدیر، مفتاح	۱۲/۶۶۷/۲۰۰	۱۴/۱۲۸/۸۰۰
۱۵	طرفین خیابان های کمتر از ۱۲ متری اصغرآباد	۹/۰۱۳/۲۰۰	۱۰/۹۶۲/۰۰۰
۱۶	طرفین خیابان های بیشتر از ۱۲ متری اصغرآباد	۱۰/۹۶۲/۰۰۰	۱۱/۶۹۲/۸۰۰



۲۵. بناهای تجاری

ردیف	شرح و موقعیت محل	تا سه دهه تجاری	بیش از سه دهه تجاری
۱	بر بزرگراه تهران ساوه	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۷۳۱/۶۰۰
۲	طرفین بلوار سردار سلیمانی حد فاصل اتوبان تا میدان شهید همدانی	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰
۳	الارد: طرفین خیابان مخابرات، بلوار پرندک، خیابان امام زاده، بازار روز	۱۰/۰۴۶/۴۰۰	۱۰/۶۲۶/۰۰۰
۴	طرفین معابر ۱۲ و بیشتر از ۱۲ متری الارد و کیکاور	۷/۱۴۸/۴۰۰	۸/۶۹۴/۰۰۰
۵	طرفین معابر کمتر از ۱۲ متری الارد و کیکاور	۷/۱۴۸/۴۰۰	۸/۱۱۴/۴۰۰
۶	طرفین خیابان اصلی کیکاور	۱۰/۰۴۶/۴۰۰	۱۱/۰۱۲/۴۰۰
۷	طرفین جاده وهن آباد حد فاصل میدان امام خمینی (ره) تا انتهای محدوده	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰
۸	معابر اصلی شترخوار و سفیدار (خیابان بهشتی و خیابان مهر)	۱۰/۰۴۶/۴۰۰	۱۰/۶۲۶/۰۰۰
۹	طرفین معابر ۱۲ و بیشتر از ۱۲ متری معابر اصلی شترخوار و سفیدار	۷/۱۴۸/۴۰۰	۸/۶۹۴/۰۰۰
۱۰	طرفین معابر کمتر از ۱۲ متری معابر اصلی شترخوار و سفیدار	۷/۱۴۸/۴۰۰	۸/۱۱۴/۴۰۰
۱۱	خیابان اصلی نوده (درختی)	۷/۱۴۸/۴۰۰	۸/۶۹۴/۰۰۰
۱۲	طرفین معابر ۱۲ و بیشتر از ۱۲ متری معابر اصلی نوده	۵/۷۹۶/۰۰۰	۶/۵۶۸/۸۰۰
۱۳	طرفین معابر کمتر از ۱۲ متری معابر اصلی نوده	۵/۲۱۶/۴۰۰	۵/۷۹۶/۰۰۰
۱۴	معابر اصلی شهرک خانه تهران	۱۸/۲۷۰/۰۰۰	۲۱/۹۲۴/۰۰۰
۱۵	طرفین معابر ۱۲ و بیشتر از ۱۲ متری شهرک خانه تهران	۱۴/۶۱۶/۰۰۰	۱۶/۳۲۱/۲۰۰
۱۶	طرفین معابر کمتر از ۱۲ متری شهرک خانه تهران	۱۲/۶۶۷/۲۰۰	۱۸/۲۷۰/۰۰۰
۱۷	مجتمع عرفان و بازار آهن	۱۶/۳۲۱/۲۰۰	۱۹/۹۷۵/۲۰۰



۲۶. تبصره:

۱- در خصوص تخلفات به صورت آموزشی، معادل ۵۰ درصد تعرفه اداری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل قرار گیرد مورد فوق شامل مدارس، دانشگاه ها (اعم از دانشگاه آزاد، دولتی، پیام نور، علمی کاربردی، حوزه علمیه و غیره) می باشد.

۲- در خصوص تخلفات به صورت بهداشتی درمانی، معادل ۵۰ درصد تعرفه اداری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

• مورد فوق شامل بیمارستانها، مراکز سی تی اسکن، دندانپزشکی، تیزوپترایی، دامپزشکی، دی کلینیک ها، درمانگاه ها، داروخانه ها، ساختمان اورژانس، ام آر ای، سونوگرافی، آزمایشگاه، رادیولوژی و غیره می باشد.

۳- در خصوص تخلفات به صورت فرهنگی، معادل ۸۰ درصد تعرفه اداری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود. مورد فوق شامل فرهنگسرا، موسسات فرهنگی هنری و غیره می باشد.

۴- در خصوص تخلفات به صورت ورزشی تفریحی، معادل ۶۰ درصد تعرفه تجاری (روش محاسباتی بند ۲۲) با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

• مورد فوق شامل باشگاههای ورزشی، مراکز گردشگری، کلوب ورزشی، سالن های بدنسازی و استخر جکوزی (محاسبه بر اساس متر مکعب) می باشد.

۵- در خصوص تخلفات به صورت انبار و تأسیسات به جز بندهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۷، ۱۸ و ۲۶ بر اساس نوع استفاده، معادل ۵۰ درصد تعرفه مصوب همان کاربری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

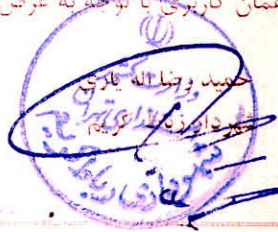
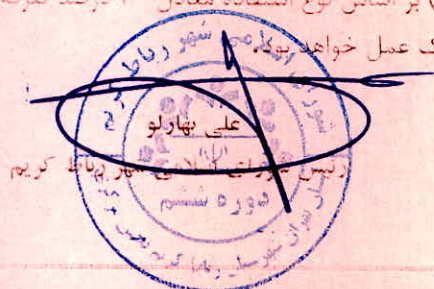
۶- در خصوص تخلفات به صورت توقفگاه ها، آشیانه ها، سایبان ها، آلاچیق، بر اساس نوع استفاده معادل ۲۵ درصد تعرفه مصوب همان کاربری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

۷- در خصوص تخلفات بصورت کشاورزی که بصورت کشاورزی سنتی اداره می شوند معادل ۳۰ درصد تعرفه صنعتی و در خصوص تخلفات بصورت کشاورزی که بصورت کشاورزی صنعتی اداره می شوند معادل ۶۰ درصد تعرفه صنعتی با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

• موارد فوق شامل مرغداری ها، دامداری ها، گلخانه ها، مراکز پرورش ماهی، شتر مرغ، قارچهای خوراکی، صنایع تبدیل گساورزی، سرد خانه ها و غیره می باشد.

۸- در خصوص تخلفات به صورت سرایداری، نگهداری و اتاق کارگری بر اساس نوع استفاده معادل ۵۰ درصد تعرفه مصوب همان کاربری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

۹- در خصوص تخلفات به صورت انواع مخازن (زمینی، زیر زمینی، دیواری) بر اساس نوع استفاده معادل ۳۰ درصد تعرفه مصوب همان کاربری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.



۱۰- در خصوص تخلفات در بخش خدمات عمومی، معادل ۷۰ درصد تعرفه تجاری (روش محاسباتی بند ۲۲) با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

• مورد فوق شامل هتل، هتل آپارتمان، مسافرخانه، مهمان پذیر، تالارهای پذیرایی، پمپ بنزین و گاز و کارواش می باشد.

۱۱- در خصوص مشاعات تجاری و مشاعات بخش خدمات عمومی (بند ۱۰) ۵۰ درصد تعرفه تجاری (روش محاسباتی بند ۲۲) ملاک عمل می باشد.

۱۲- در خصوص تخلفات به صورت سکو، بارانداز، هانگارد و غیره معادل ۳۰ درصد تعرفه صنعتی با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

۱۳- در خصوص تخلفات بصورت دیوارکشی:

• الف) در محدوده خدماتی به ازاء هر متر مربع معادل ۷/۳۰۸/۰۰۰ ریال

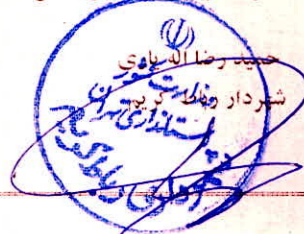
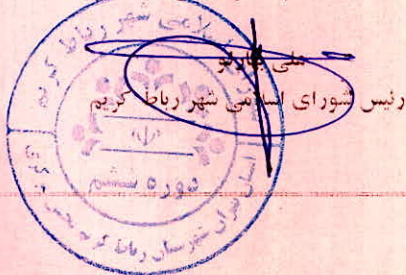
• ب) در حریم شهر به ازاء هر متر مربع معادل ۹/۷۴۴/۰۰۰ ریال

۱۴- در خصوص تبدیل یک واحد به چند واحد یا تبدیل چند واحد مشخص به تعداد بیش از آن با کاربری های مسکونی، اداری و تجاری، ملاک عمل به ترتیب ذیل می باشد:

اولاً مساحت بنای بدون پروانه و مازاد پروانه تماماً به عنوان تخلف ساختمانی محسوب می گردد. ثانیاً برای افزایش غیرمجاز تعداد واحدها در هر طبقه، به تعداد واحد های غیرمجاز افزایش یافته و با ملحوظ نمودن کل بنای واحد یا واحد های مازاد با مساحت کمتر، تخلف ساختمانی با در نظر گرفتن تعرفه همان طبقه (بند یا سطر ۲۴) منظور و محاسبه می گردد. شایان توضیح است در صورت احداث بنای بدون پروانه، تعداد واحد مجاز هر طبقه یک واحد در نظر گرفته خواهد شد.

برای تشریح و مثال، در صورت تبدیل ۶ واحد به ۱۰ واحد در حد تراکم ساختمانی، اولاً مساحت بنای مازاد بر پروانه در طبقه جزء تخلف بوده و ثانیاً مساحت ۴ واحد کوچکتر نیز مشمول محاسبه تخلف می باشد. و در صورت احداث بنا در ۱۰ واحد خارج از تراکم قانونی، اولاً مساحت کل بنای طبقه جزء تخلف بوده و ثانیاً مساحت ۹ واحد کوچکتر نیز مشمول محاسبه تخلف خواهد بود.

۱۵- برای تخلفات مربوط به افزایش غیر مجاز طول پیشروی یا سطح اشغال بنا، به ازای احداث یا افزایش بنا تا سطح اشغال ۸۰ درصد کل زمین قبل از اصلاحی (واقع در طرح معبر) مبنای محاسبه تخلف به صورت قیمت پایه برای کل مساحت مازاد تراکم خواهد بود و برای افزایش سطح اشغال تا ۸۵ درصد، افزایش ۵۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد بر ۸۰ درصد منظور گردد و برای افزایش سطح اشغال تا ۹۰ درصد، افزایش ۶۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد بر ۸۰ درصد و برای افزایش سطح اشغال تا ۹۵ درصد، افزایش ۷۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد بر ۸۰ درصد و برای افزایش سطح اشغال تا ۱۰۰ درصد، افزایش ۸۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد بر ۸۰ درصد و برای افزایش سطح اشغال تا ۱۰۵ درصد، افزایش ۹۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد



بر ۸۰ درصد و برای افزایش سطح اشغال تا ۱۱۰ درصد، افزایش ۱۰۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد بر ۸۰ درصد و برای افزایش سطح اشغال تا ۱۱۵ درصد، افزایش ۱۱۰ درصد نسبت به قیمت پایه برای کل بنای مازاد بر ۸۰ درصد و همچنین روش محاسباتی مذکور بصورت متوالی قابل احتساب می باشد.

برای تشریح و مثال، زمین (عرصه) به مساحت ۲۰۰ مترمربع در صورت احداث بنا تا مساحت ۱۶۰ مترمربع (۸۰ درصد سطح اشغال) با تعرفه قیمت پایه لحاظ می گردد و چنانچه احداث بنا ۱۸۰ مترمربع باشد ۱۶۰ مترمربع از بنای مذکور با قیمت پایه و ۲۰ مترمربع از بنای فوق با افزایش ۶۰ درصد نسبت به قیمت پایه محاسبه می گردد و در صورت احداث بالکن و پیشروی به سمت معبر ابتدا روش محاسباتی فوق لحاظ می شود و سپس مساحت بالکن مذکور (طبق سطر یا بند ۲۵) لحاظ گردد.

شایان ذکر است روش محاسباتی کاربری تجاری طبق بند ۲۲ می باشد ولیکن مساحت مذکور تاثیر بر سطح اشغال (بند ۱۵) دارد.

۱۶- در مورد ساخت و ساز غیرمجاز که مشمول موضوع هر دو بند ۱۴ و ۱۵ فوق می باشد، شیوه عمل به شرح محاسبه تخلف پیشروی وفق بند ۱۵ و سپس محاسبه تبدیل واحد (طبق بند ۱۴) همان طبقه با تعرفه (بند ۲۴) ملاک عمل می باشد.

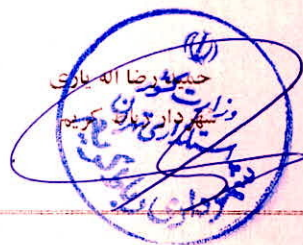
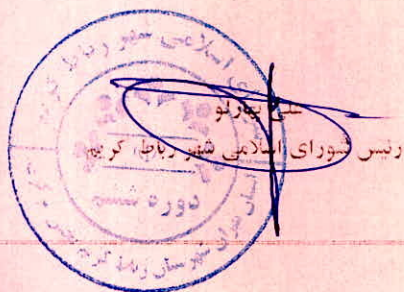
۱۷- در خصوص تخلفات بصورت فنی، سیم خاردار، تور سیمی، ورق پلاستیکی، خاکریز و هر وسیله ای که نسبت به محصور نمودن ملک اقدام گردد، معادل ۵۰ درصد تعرفه موارد (الف) و (ب) در بند ۱۳ ملاک عمل خواهد بود.

۱۸- تخلفاتی که دارای پروانه و بدون پروانه می باشد و منجر به تغییر کاربری از پارکینگ، مشاعات مسقف (راه رو، لابی، ورودی و غیره) و غیر مسقف (هرگونه فضای باز مشاعی) به مسکونی، صنعتی، تجاری، خدماتی، انباری و غیره و همچنین تغییر کاربری از پارکینگ به هر نوع کاربری (مشاعات و غیره) و تغییر کاربری هرگونه فضای باز مشاعی به پارکینگ در کاربری مربوطه گردد، به میزان سه (۳) برابر پایه ارزش معاملاتی (جهت بنای تبدیل شده و کسری پارکینگ) یا همان کاربری و با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود. در خصوص تغییر کاربری با هر نوع کاربری به جز فضای باز مشاعی به پارکینگ ۴۰ درصد قیمت پایه همان کاربری لحاظ گردد.

۱۹- کسری پارکینگ به ازاء هر متر مربع با توجه به کاربری و عرض گذر معادل دو و نیم (۲/۵) برابر تعرفه مصوب همان کاربری با توجه به عرض گذر و نوع ساختمان (اسکلت) ملاک عمل خواهد بود.

۲۰- کسری پارکینگ حاصل از تبدیل واحد (از یک و چند واحد به چند واحد) به ازاء هر متر مربع با توجه نوع کاربری و عرض گذر معادل سه و نیم (۳/۵) برابر تعرفه مصوب همان کاربری همان ساختمان و همان طبقه ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۲۱- در خصوص استخرهای تفریحی یا کشاورزی (آب انبار) و غیره بدون سقف ۵۰ درصد کاربری مربوطه به صورت مترمربع ملاک عمل قرار خواهد گرفت.



۲۲- در خصوص روش محاسبه تخلفات با کاربری تجاری بدو مساحت تجاری نسبت به مساحت کل زمین قبل از اصلاحی (واقع در طرح معبر) به عنوان سطح اشغال تجاری منظور گردیده و سپس برای درجات مختلف سطح اشغال قبل از اصلاحی کل عرصه ملک مذکور، میزان افزایش قیمت ارزش معاملاتی به شرح ذیل خواهد بود:

برای سطح اشغال تا ۱۰ درصد برابر با قیمت پایه، برای سطح اشغال بالای ۱۰ تا ۳۰ درصد مساحت کل عرصه ملک برای کل بنای تجاری دارای تخلف با افزایش ۳۳ درصد نسبت به قیمت پایه و برای سطح اشغال بالای ۳۰ تا ۵۰ درصد مساحت کل عرصه ملک برای کل بنای تجاری دارای تخلف برابر با افزایش ۶۶ درصد نسبت به قیمت پایه و برای سطح اشغال بیش از ۵۰ درصد، برای کل بنای تجاری دارای تخلف برابر با افزایش ۱۰۰ درصد افزایش نسبت به قیمت پایه ملاک عمل می باشد.

توضیح این که مساحت مجاز مفید در پروانه تأثیری در محاسبه سطح اشغال فوق الذکر نخواهد داشت، همچنین روش محاسبه فوق الذکر برای هر طبقه بصورت مجزا ملاک عمل است و در خصوص روش محاسبه کسری پارکینگ تجاری قیمت پایه و بندهای (سطرهای) ۱۸ یا ۱۹ یا ۲۰ تبصره فوق الذکر مدنظر می باشد.

برای مثال در صورت وجود ۸۰ مترمربع بنای تجاری کل با احتساب ۲۰ مترمربع بنای مجاز تجاری در زمین به مساحت ۲۰۰ مترمربع، چنانچه بنای احداثی مذکور بیش از بنای مجاز پروانه یا بدون پروانه باشد افزایش نسبت به قیمت پایه ۶۶ درصد برای کل بنای تجاری غیرمجاز (۶۰ مترمربع) می باشد.

۲۳- احداث بنا با کاربری اصلی صرفاً تجاری و اداری مورد استفاده در طبقه زیر زمین ۵۰ درصد روش محاسباتی همان کاربری و در خصوص احداث بنای مسکونی در طبقه زیر زمین ۲ برابر تعرفه مصوب روش محاسباتی (بند ۱۵) در کاربری مذکور لحاظ گردد.

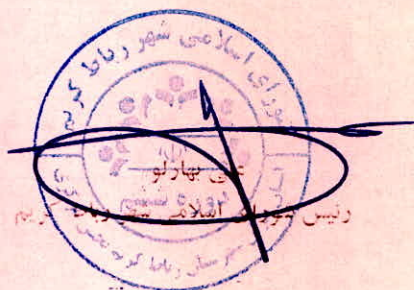
۲۴- در خصوص روش محاسبه تخلفات با کاربری مسکونی، اداری، انباری، تاسیسات، سایش، خرپشته، مشاعات و غیره در کاربری مربوطه (مسکونی و اداری) تا طبقه سوم روی پیلوت قیمت پایه در نظر گرفته شود و از طبقه چهارم ۲۰ درصد افزایش قیمت نسبت به طبقه ماقبل و طبقه پنجم ۴۰ درصد افزایش قیمت نسبت به طبقه ماقبل و طبقه ششم ۵۰ درصد افزایش قیمت نسبت به طبقه ماقبل و طبقه هفتم ۶۰ درصد افزایش قیمت نسبت به طبقه ماقبل و طبقه هشتم ۷۰ درصد افزایش قیمت نسبت به طبقه ماقبل و همچنین بصورت متوالی برای طبقات مازاد قابل احتساب می باشد.

• برای تشریح و مثال، تخلف ساختمانی در طبقه ششم در سال جاری (۱۴۰۲)، در صورت احداث طبقات ماقبل ششم در سنوات گذشته، لذا طبقه مذکور طبق بند ۲۴ با قیمت دفترچه جاری مورد محاسبه می باشد.

• شایان ذکر است ابتدا تخلفات مربوط به پیشروی (طبق بند ۱۵) محاسبه و سپس تخلفات مربوط به طبقات (طبق بند ۲۴) لحاظ گردد.

۲۵- برای روش محاسبه تخلفات ساختمانی بصورت هرگونه پیش آمادگی، طره، بالکن یا کنسول به سمت معابر به ازاء هر متر مربع با توجه به طبقه و نوع کاربری معادل سه (۳) برابر تعرفه مصوب همان کاربری در همان طبقه ساختمان ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

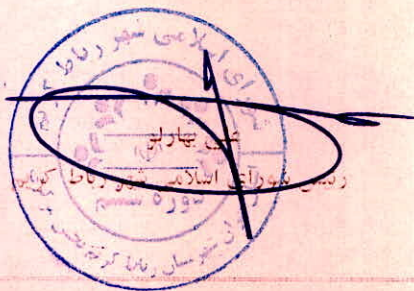
۲۶- در خصوص احداث بنا در سیم طبقه یا کاربری تجاری غیر مستقل (دسترسی مستقیم به تجاری اصلی) بحر تالارهای پذیرایی، هتل، هتل آپارتمان، مسافرخانه، مهمان پذیر، پمپ بنزین و گاز و کارواش ۷۰ درصد روش محاسباتی همان کاربری ملاک عمل خواهد بود.



۲۷- در صورت تکرار تخلفات ساختمانی پس از صدور و اجرای آرای کمیسیون ماده صد با هر نوع کاربری اعم از تخلف مسکونی ، تجاری ، اداری ، صنعتی و کسری پارکینگ و غیره ، ملاک محاسبه تخلف به میزان دو برابر دستورالعمل های محاسباتی افزایش خواهد یافت.

۲۸- ارزش معاملاتی تخلف ساختمانی املاک واقع در بافت فرسوده بر اساس نقشه طرح تفصیلی مصوب با افزایش قیمت ۱۰ درصد نسبت به دفترچه ۱۴۰۳ محاسبه گردد.

۲۹- واحد مبالغ این دفترچه بر حسب ریال می باشد.



مرزبندی محدوده های آیین نامه پیشنهادی ارزش معاملاتی

