

## نحوه محاسبه ارزش معاملاتی املاک (بخش اول - عرصه)

سلیمان فدوی

با توجه به وضع قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی، یکی از مهم‌ترین مسائل قابل طرح نزد سران محترم دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مواجه شدن با وضعیتی است که انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی، متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد، در آن صورت امکان تنظیم سند بدون اخذ استعلام داریی محقق خواهد شد.

برای تنظیم سند بدون اخذ پاسخ استعلام داریی به ویژه برای تعیین ارزش معاملاتی به منظور محاسبه حق الثبت، ضروری است که سردفتران، دفترباران و کارمندان محترم دفاتر اسناد رسمی با نحوه محاسبه ارزش معاملاتی آشنایی کامل داشته باشند. ضرورت این آشنایی به ویژه از اول مهرماه سال ۱۳۸۵ شدیداً احساس گردید. نگارنده معتقد است در میان ممیزان و سرممیزان داریی تشتت آرای فراوان در خصوص نحوه محاسبه ارزش معاملاتی وجود دارد که به لحاظ عملکرد موردی و اختصاصی بودن محاسبه، هیچ گاه امکان بروز و تجلی نیافته است

که در صورت محاسبه ارزش معاملاتی توسط عموم دفاتر اسناد رسمی به یقین این اختلافات آشکارتر خواهد شد.

اینجانب صرفاً برداشت خود از تذکریه‌های دفترچه ارزش معاملاتی املاک تهران و حومه را در معرض دید افکار عمومی قرار می‌دهد، هر چند برداشت خود را نیز مصون از خطا نمی‌داند ولی رجاء واثق دارد که همانند سابق با مساعی مشترک توسط ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و اعضای محترم و خدوم هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران و اعضای برجسته کمیسیون وحدت رویه کانون نسبت به حل این معضل ملی اقدام عاجل صورت پذیرد.

### تعاریف

بر: در فرهنگ دهخدا، به معنای پهلو، کنار، آغوش، نزد، طرف، جانب و سوی معنا شده است، هر چند در دفترچه ارزش معاملاتی املاک تهران و حومه تعریفی از آن ارائه نشده است، لیکن می‌توان اینگونه بیان نمود که بر اصطلاحاً به "محل اتصال هر ملک با معابر (اعم از اتوبان، خیابان، کوچه، میدان)" اطلاق می‌گردد.

عمق جبهه: عمیق‌ترین طول خط ممتدی است که حداکثر پنجاه یا ۲۰ متر (حسب مورد) از بر خیابان یا کوچه و به طور کلی از معبر می‌توان به داخل ملک پیشروی نمود. جبهه اول یا بر جبهه اصلی: مساحتی از یک ملک که به خیابان یا کوچه (معبر) با بر گرانتر و واقعی منتهی گردد.

بنحوی که طول فرو رفتگی (عمق جبهه) در داخل ملک بیش از ۵۰ متر (در املاک مسکونی) یا ۲۰ متر (در املاک تجاری) نباشد.

پشت جبهه: مازاد مساحت محصور ملک، پس از کسر بر جبهه اصلی را اصطلاحاً پشت جبهه گویند.

**جبهه های بعدی:** در املاک با بیش از یک بر، ممکن است جبهه های متفاوتی ایجاد گردد، که ابتدا می بایست ملاک عمل را جبهه گرانتر و آن گاه به ترتیب بر اساس قیمت بره های دوم، سوم، چهارم ارزش معاملاتی جبهه های بعدی، مورد محاسبه قرار گیرد. با این شرط که ارزش بر جبهه های دیگر (دوم، سوم، چهارم) کمتر از ۶۰ درصد ارزش بر جبهه اول نگردد.

**قدمت:** عبارتست از استهلاك ارزش اعیانی بر اساس گذشت زمان، نحوه محاسبه قدمت عبارت است از تفاوت سال مبنای محاسبه ارزش معاملاتی (سال مورد گزارش) و سال اتمام احداث بنا یا سال ساخت (مطابق پایان کار).

**ملک مجاور:** مقصود ملکی است که ملک مورد محاسبه با آن، دارای حد مشترک می باشد.

### **کلیات راجع به روش محاسبه ارزش معاملاتی**

اولین اقدام محاسبه کننده ارزش معاملاتی یافتن موقعیت محلی ملک مورد نظر می باشد، مختصاتی که جهت یافتن ملک مذکور ملاک عمل قرار می گیرد عبارتند از: ۱) آدرس ملک

۲) حدود اربعه آن

۱) آدرس ملک:

با پرسش از متعاملین می توان کاملا به آدرس دقیق ملک اشراف داشت مضافا با داشتن وجوه ممیزه دیگر نظیر وجود قبوض آب، برق، تلفن، گاز و یا درج موضوع در سند مالکیت سابق می توان به آدرس ملک پی برد.

۲) حدود اربعه:

براساس حدود اربعه مندرج در سند مالکیت یا بنچاق، می توان متوجه شد که وضعیت ملک از لحاظ قرارگیری در بلوک های تعیین شده در جدول ارزش معاملاتی چگونه است. مثلا از حدود اربعه کاملا می توان فهمید که:

الف) آیا ملک دارای یک بر خیابان یا ۲ یا چند بر خواهد بود یا اصولاً فاقد بر می باشد.  
 ب) آیا ملک دارای یک کله یا دو کله می باشد.  
 ج) بر یا برهای موجود به کدام خیابان و با کدام مترآژ می باشد.  
 د) آیا حدی از حدود اربعه به انهار عمومی، رودخانه، کانال یا مسیل محدود می باشد یا خیر؟

که با توجه به جدول ارزش معاملاتی به شرح هر یک پرداخته می شود:

#### الف) حدود اربعه از لحاظ تعیین بر:

چون حدود اربعه ملک، تعیین کننده تعداد بر ملک یا فقدان بر می باشد و با توجه به اینکه وجود بر (یک یا چند بر) یا فقدان آن تاثیر فزاینده ای در ارزش منطقه بندی دارد، (توجه به بندهای ۴ و ۹ قسمت اول (عرصه) تذکرات جدول ارزش معاملاتی حائز اهمیت است) لذا ملاحظه حدود اربعه مندرج در سند مالکیت بسیار ارزشمند می باشد.

مثلاً فرض کنید در سند مالکیت ملکی، قید شده، حد شمالی ملک مرقوم به پلاک معین، حد شرقی به پلاک معین، حد جنوبی به خیابان و حد غربی آن نیز به پلاک معین محدود است. از توجه به حدود اربعه یاد شده متوجه می شویم که ملک مرقوم دارای یک بر (بر جنوبی) به خیابان می باشد.

در سند مالکیت دیگری قید شده، حد شمالی ملک پلاک ثبتی معین به خیابان، حد شرقی ملک به پلاک معین، حد جنوبی ملک به خیابان و حد غربی آن به پلاک مشخصی است. با توجه به حدود اربعه ملک، مشخص می گردد که ملک مرقوم از حدین شمال و جنوب، محدود به خیابان است، بنابراین ملک دارای دو بر می باشد اصطلاحاً به این ملک دو کله گفته می شود. (زیرا این ملک از دو حد مقابل به شوارع عام یا خاص دسترسی دارد)

فرض کنید، حدود اربعه ملکی به شرح زیر است، حد شمالی محدود به ملک مجاور، حد

شرقی محدود به خیابان، حد جنوبی محدود به خیابان و حد غربی محدود به ملک مجاور می باشد. دقت در حدود اربعه پلاک صدرالاشعار ما را به این نکته رهنمون می سازد که این ملک دارای دو بر جنوبی و شرقی به خیابان است. (این ملک دو بر است ولی دو کله محسوب نمی شود، اصطلاحاً به این ملک، نبش گویند)

فرض کنید، ملکی با حدود اربعه زیر وجود دارد، حد شمالی محدود به خیابان، حد شرقی محدود به خیابان، حد جنوبی محدود به خیابان و حد غربی محدود به ملک مجاور، ملاحظه می شود که ملک مزبور ۳ بر و دو کله می باشد و در نهایت ممکن است حدود اربعه ملکی به شرح زیر باشد:

حد شمالی به ملک مجاور، حد شرقی به ملک مجاور، حد جنوبی به ملک مجاور و حد غربی به ملک مجاور، در این حالت، مشخص می گردد ملک یاد شده فاقد بر بوده و اصطلاحاً به آن ملک فاقد راه عبور مستقل می نامند و یقیناً برای ملک مرقوم حق عبور و دسترسی از ملک مجاور وجود دارد. توجه به فروضات یاد شده، ما را به این حقیقت رهنمون می سازد که قیمت یا ارزش معاملاتی املاک صدرالاشعار (بدون توجه به متراژ آنها) از جهت وجود یا عدم وجود بر (حق دسترسی به شوارع عام یا خاص) و نیز از جهت تعداد بر های آن املاک بسیار متنوع خواهد شد یقیناً ملکی با چند بر، از لحاظ ارزش منطقه بندی یا معاملاتی از ارزش بیشتری نسبت به سایر املاک برخوردار خواهد بود. مضافاً ملکی که فاقد حق دسترسی به شوارع عام یا خاص یا ملک فاقد راه عبور مستقل (ملک محاط در سایر املاک) باشد، از لحاظ تعیین قیمت ارزش معاملاتی، بسیار کم ارزش تر از سایر املاک دیگر خواهد بود.

**توجه:** به همین جهت تنظیم کنندگان جدول ارزش معاملاتی املاک تهران و حومه این واقعیت را در نظر گرفته و با توجه به این واقعیت در بند ۱ و ۲ قسمت اول (عرصه)، فقط مبادرت به تعیین عمق املاکی که دارای یک بر می باشند، نموده اند و در بند ۴ همان

قسمت، مبادرت به تعیین ارزش معاملاتی املاکی که دارای ۲ بر یا بیشتر باشند نموده اند که در این روش قیمت گذاری ارزش این املاک از ارزش املاک مشابه (که فقط دارای یک بر در همان منطقه می باشند) گرانتر خواهد بود و در نهایت در بند ۹ همان قسمت، املاک فاقد بر (یا املاکی که دارای راه عبور مستقل نمی باشند) به عنوان املاک ارزانتر از املاک صدراالشعار تعیین شده است.

### (ب) آیا ملک دارای یک کله است یا دو کله:

املاکی که از دو حد مقابل (جنوبی - شمالی) یا (شرقی - غربی) به شوارع عام یا شوارع خاص دارای بر باشند، اصطلاحاً در عرف و معمول محلی به آن ملک دو کله اطلاق می گردد، املاکی که فاقد چنین وصفی باشند حسب مورد ملک یک کله (دارای یک بر) یا ملک فاقد کله (ملک فاقد راه عبور مستقل) نامیده می شوند.

در املاک دو کله، نکته ای که حائز اهمیت است این است که آیا بر هایی که حدین مقابل در آن قرار دارند از لحاظ مترائ خیابان موضوع بر به یک اندازه می باشند یا اینکه ارزش برها با یکدیگر متفاوت می باشند. همین وضعیت در سایر املاک چند بر نیز قابل تصور است.

مثلاً فرض کنید ملک دو کله ای وجود دارد که حدود اربعه آن به شرح زیر است:

حد شمالی محدود به خیابان ۲۴ متری، حد شرقی آن محدود به ملک مجاور و حد جنوبی آن محدود به خیابان ۱۲ متری و حد غربی آن محدود به ملک مجاور است.

با عنایت به حدود اربعه ملک فوق، متوجه می شویم، حد شمالی ملک از لحاظ حق دسترسی به خیابان با عرض بیشتر از درجه اهمیت بیشتری نسبت به حد جنوبی آن که به خیابان ۱۲ متری باز می شود، برخوردار است. این ملک، ملکی دو کله و با درجه اهمیت متفاوت بر می باشد.

فرض کنید ملک دو کله ای وجود دارد که حدود اربعه آن به مختصات زیر است:

حد شمالی محدود به کوچه ۶ متری حد شرقی آن محدود به ملک مجاور، حد جنوبی آن محدود به خیابان ۱۲ متری و حد غربی آن به ملک مجاور محدود است.

توجه به حدود اربعه ملک یاد شده، ما را به این حقیقت راهنمایی می نماید که این ملک دو کله از لحاظ حد جنوبی (بواسطه دسترسی به خیابان با مترای بیشتر) از لحاظ اهمیت و ارزش معاملاتی ارجحیت بیشتری دارد.

در فرض سوم، با مثالی روبرو خواهیم بود که حدین یک ملک دو کله دارای مترای یکسانی است. فرض کنید حدود اربعه ملکی عبارتست از: حد شمالی به خیابان ۲۴ متری، حد شرقی به ملک مجاور، حد جنوبی به خیابان ۲۴ متری و حد غربی به ملک مجاور.

حدین جنوبی - شمالی این ملک دو کله، از لحاظ حق دسترسی به خیابان هایی که از لحاظ عرض مشابه یکدیگر می باشند، منتهی می گردد.

ج) دو یا چند بر بودن ملک (غیر دو کله بودن یا علاوه بر دو کله بودن بر اضافی نیز داشته باشد)

ممکن است ملکی با توجه به حدود اربعه آن، دو کله نباشد، لیکن دارای دو بر باشد، هر گاه ملکی از حدین مجاور (توجه شود، اگر ملکی از حدین مقابل به شوارع عام یا خاص حق دسترسی داشته باشد به آن دو کله گفته می شود) به شوارع عام یا خاص منتهی گردند اصطلاحاً به این ملک دو بر عمود بر هم یا نیش گفته می شود. املاک دو بر نیز از لحاظ حق دسترسی به شوارع، ممکن است یکسان یا متفاوت باشند به عنوان مثال فرض کنید حدود اربعه ملکی به شرح زیر است: حد شمالی محدود به خیابان ۱۲ متری، حد شرقی ملکی محدود به خیابان ۲۴ متری حد جنوبی ملکی محدود به ملک مجاور و حد غربی آن نیز محدود به ملک مجاور است. اصطلاحاً به این ملک، ملک دو بر گفته می شود که ارزش ملک از لحاظ حد شرقی مرغوب تر از حد شمالی است .

ممکن است همیشه وضعیت بدینگونه نباشد که یکی از حدین مجاور مرغوب تر از دیگری باشد، فرض کنید حدود اربعه ملکی به شرح زیر است:

حد شمالی محدود است به خیابان ۱۲ متری، حد شرقی محدود است به خیابان ۱۲ متری حد جنوبی محدود است به ملک مجاور و حد غربی آن نیز محدود است به ملک مجاور. دقت در حدود اربعه این سند مالکیت ما را به این حقیقت رهنمون می سازد که این ملک از لحاظ ارزش حدین شمالی و شرقی (به عنوان حدین مجاور) دارای ارزش واحدی است.

**توجه:** هر گاه ارزش حدین (چه در املاک دو کله در حدین مقابل و چه در املاک دو بر در حدین مجاور) با یکدیگر برابر نباشد. ملاک اولیه اقدام تعیین ارزش معاملاتی، بر اساس حد با ارزش بالاتر است به همین جهت بند ۴ قسمت اول (عرصه) دستور العمل تعیین ارزش معاملاتی به درستی اعلام نموده است:

“در املاک دو بر یا بیشتر ابتدا ارزش جبهه گرانتر و سپس باقیمانده عرصه با ارزش جبهه های بعدی به ترتیب بالاترین ارزش محاسبه خواهد شد.”

(د) آیا حدی از حدود اربعه، به انهار عمومی، رودخانه، کانال و مسیل محدود شده است یا خیر؟

ممکن است یک یا در پاره ای از موارد بسیار نادر دو حد ملکی محدود به انهار عمومی، رودخانه، کانال و مسیل گردد در آن صورت واضعین تعیین ارزش معاملاتی آن حد را به عنوان معبر (محل عبور یا حق دسترسی به شارع) تعیین نموده اند به همین جهت در بند ۷ قسمت اول (عرصه) تذکرات جدول تعیین ارزش معاملاتی به این موضوع اینگونه اشاره نموده اند که، در صورت وقوع چنین موضوعی تا زمانیکه سند مالکیت آن به هر علت اصلاح نشده، ارزش جبهه حد مورد بحث در صورتی که در بلوک مربوطه ردیف خاصی برای آن تعیین نشده باشد، مطابق عرض معبر مورد استفاده موجود (یعنی حدی که به شارع عام یا خاص دسترسی دارد)



محاسبه می گردد.

### نحوه محاسبه ارزش معاملاتی عرصه

اولین اقدامی که برای تعیین ارزش عرصه صورت می گیرد، تعیین موقعیت ملک در نقشه مربوط به جداول ارزش معاملاتی است. برای اینکار ابتدا با توجه به آموخته های قبلی به نقشه اولین صفحه دفترچه معاملاتی (که بنام ایندکس بلوک های ارزش معاملاتی املاک بر روی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران معروف است) مراجعه نموده و موقعیت ملک را در بلوک معین پیدا نموده آنگاه مثلا اگر ملک در منطقه ۶ شهرداری واقع شده، محدوده بلوک منطقه ۶ از شمال به بزرگراه همت و از شرق به خیابان مفتح و از جنوب به خیابان انقلاب و از شرق به بزرگراه های نواب صفوی و چمران خواهد بود بنابراین در این محدوده موقعیت زیر بلوک ملک را معین می نمائیم به عنوان مثال ملک مورد نظر در بلوک ۲۵ - ۳ - ۶ قرار دارد.

حال با توجه به موقعیت بلوک که در صفحه ۱۴۷ تعیین گردیده ملک مورد نظر را موقعیت یابی می نمائیم. در موقعیت یابی، وضعیت ملک مذکور از چند حالت خارج نخواهد بود یا ملک دارای یک بر بوده یا اینکه ملک دارای دو یا چند بر می باشد و نهایتا ممکن است ملک فاقد بر باشد که به ترتیب به شرح هر یک مبادرت می گردد.

#### الف) املاک یک بر:

فرض کنید ملک مورد نظر بر خیابان سمیه باشد. ابتدا به سند مالکیت مراجعه می نمائیم. مندرجات سند مالکیت به شرح زیر است: حدود مورد ثبت: شمالا ۲۰ متر به ملک مجاور، شرقی ۲۴ متر به ملک مجاور، جنوبا ۲۰ متر به خیابان سمیه، غربا ۲۴ متر به ملک مجاور. با توجه به شرح مندرجات حدود اربعه ملک و با عنایت به آموخته های قبلی مشخص می شود که اولاً ملک یاد شده، یک بر بوده و در شمال خیابان سمیه و ضمناً مساحت کل پلاک مرقوم ۴۸۰ متر مربع می باشد.

برای تعیین ارزش معاملاتی عرصه پلاک مرقوم ابتدا به صفحه ۲ دفترچه ارزش معاملاتی مراجعه می‌نمائیم در صورتی که ملک مرقوم مغازه، پاساژ، سرا، تیمچه، تعمیرگاه، مرکز تجاری - خدماتی، مکان عمومی و عام المنفعه از قبیل انبار، سینما، هتل، درمانگاه و بیمارستان نباشد، از معبر خیابان سمیه تا عمق ۵۰ متر، به عنوان بر جبهه محاسبه می‌شود، چون در ما نحن فیه، عمق ملک (حد شرقی یا حد غربی) ۲۴ متر می‌باشد، بنابراین کل مساحت ملک جزو بر جبهه محاسبه می‌شود، به همین جهت محاسبه ارزش معاملاتی از جهت بر جبهه و پشت جبهه به شرح زیر خواهد بود:

$$20 \times 24 = 480 \quad \text{مساحت بر جبهه / متر مربع}$$

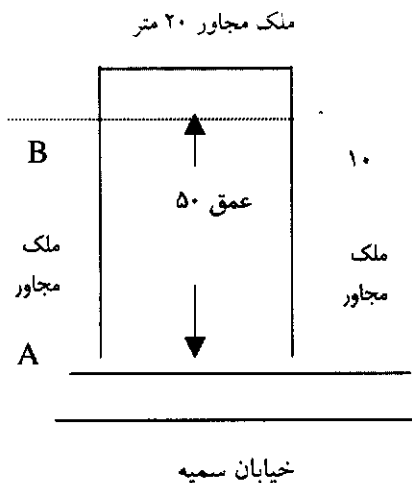
$$20 \times 0 = 0 \quad \text{مساحت پشت جبهه / متر مربع}$$

پس از تعیین میزان مساحت، قیمت بر جبهه را در جدول ص ۱۴۶ (ستون ۴) پیدا می‌کنیم، بدینوسیله معین می‌شود که هر مترمربع بر جبهه خیابان سمیه ۲۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد. اینک با توجه به مساحت عرصه کل (۴۸۰ مترمربع)، ارزش معاملاتی عرصه پلاک مرقوم از رابطه زیر بدست می‌آید.

$$480 \times 200/000 = 96/000/000 \quad \text{ارزش معاملاتی ششدانگ عرصه / ریال}$$

هرگاه فرض کنیم که در همان خیابان سمیه، ارزش معاملاتی عرصه پلاک ثبتی معینی را محاسبه نمائیم که حدود اربعه آن به شرح زیر است.

شمالا به طول ۳۰ متر به ملک مجاور، شرقا بطول ۶۰ متر به ملک مجاور، جنوبا به طول ۳۰ متر به خیابان سمیه و غربا به طول ۶۰ متر به ملک مجاور. از توجه به حدود اربعه پلاک ثبتی فوق متوجه می‌گردیم که پلاک ثبتی یاد شده،



یک بر بوده و در شمال خیابان سمیه واقع و مساحت عرصه کل آن ۱۸۰۰ مترمربع می باشد. با توجه به آموخته های قبلی و با حفظ همان شروط قبل، در حدین شرقی یا غربی از خیابان سمیه ۵۰ متر (به عنوان عمق جبهه) به جلو رفته و از طول حد شرقی یا غربی ۱۰ متر باقی می ماند بدینوسیله مساحت پلاک مرقوم به دو قسمت تقسیم می شود، مستطیل اول که با نماد A نشان داده شده، دارای ابعاد  $۲۰ \times ۵۰$  متر و مساحت ۱۰۰۰ مترمربع می باشد و اصطلاحاً به آن بر جبهه یا عمق جبهه یا جبهه اول گفته می شود و مستطیل دوم که دارای ابعاد  $۱۰ \times ۲۰$  بوده و مساحت آن ۲۰۰ مترمربع می باشد و با نماد B نشان داده شده است، اصطلاحاً به آن پشت جبهه گفته می شود.

با توجه به جدول ص ۱۴۶ (ردیف ۴) قیمت هر متر مربع بر جبهه اصلی خیابان سمیه ۲۰۰/۰۰۰ ریال می باشد، بنابراین ارزش معاملاتی مستطیل A با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع (به عنوان بر جبهه اصلی) از رابطه زیر بدست می آید:

$$۲۰ \times ۵۰۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش معاملاتی بر جبهه / ریال}$$

با توجه به بند ۲ تذکاریه صفحه ۲ دفترچه ارزش معاملاتی، چون مستطیل B به مساحت  $200 = 20 \times 10$  متر مربع به عنوان پشت جبهه پلاک ثبتی فوق در نظر گرفته شده و یا امان نظر به اینکه ارزش معاملاتی عرصه پشت جبهه در املاک یک بر،  $50\%$  ارزش جبهه اصلی محاسبه می گردد، لذا ارزش معاملاتی پشت جبهه (که با نماد B معین شده) از رابطه زیر حاصل خواهد شد.

$$\text{ارزش معاملاتی پشت جبهه / ریال} = 20 / 000 / 000 \times 50\% \times 200 / 000 \times 20 \times 10$$

از حاصل جمع ارزش بر جبهه و ارزش معاملاتی پشت جبهه، ارزش معاملاتی عرصه کل به دست می آید.

$$\text{ارزش معاملاتی عرصه کل / ریال} = 220 / 000 / 000 = 20 / 000 / 000 + 200 / 000 / 000$$

**(ب) املاک دو بر:**

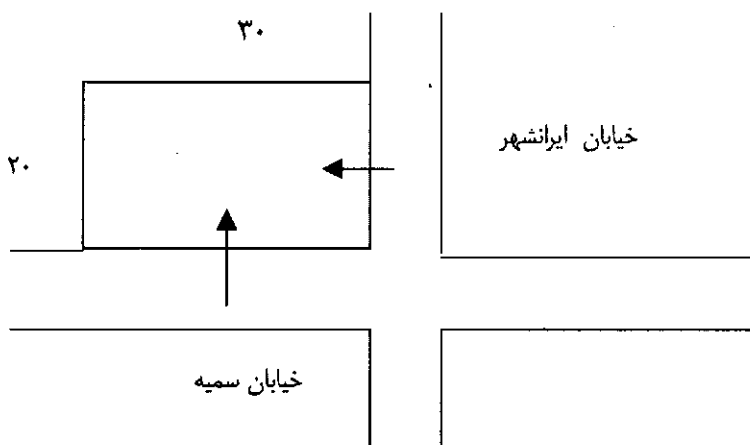
همان گونه که در آموخته های قبلی مبرهن گردید، املاک دو بر از اضلاع مجاور با یکدیگر هم بر می باشند که اصطلاحاً به آن املاک نبش گویند (علت نبش بودن نیز این است که دو گذر بر یکدیگر عمود می باشند) و نیز ممکن است بر املاک از اضلاع مقابل باشد که اصطلاحاً به این دسته از املاک دو کله گفته می شود که حکم هر یک واحد می باشد.

**۱-ب) املاک دو بری که متراژ گذر یا ارزش بر آنها با یکدیگر برابر است:**

این املاک اعم از اینکه نبش بوده یا دو کله باشند در صورتی که از هر دو بر متراژ عمق بیش از حد مقرر نباشد از لحاظ محاسبه ارزش معاملاتی عرصه بر جبهه و پشت جبهه همانند املاک یک بر بوده و مبنای محاسبه از بری خواهد بود که ارزش بیشتری دارد.

فرض کنید ملکی در نبش خیابان سمیه و ایرانشهر قرارداد و طول ابعاد آن  $30 \times 20$  متر می باشد در این صورت اولاً ملک فاقد پشت جبهه بوده و ثانیاً: اگر ملک از منظر خیابان سمیه یا از منظر خیابان ایرانشهر عمق یابی شود عملکرد به لحاظ وحدت ارزش بر خیابان ایرانشهر و

سمیه، منتج به ارزش معاملاتی یکسان خواهد شد. به نقشه مقابل توجه فرمائید.



نحوه محاسبه ارزش معاملاتی عرصه پلاک صدر الأشعار با توجه به جدول ارزش معاملاتی به شرح زیر خواهد بود:

$$\text{مساحت کل عرصه } 30 \times 20 = 600 \quad \text{ارزش معاملاتی عرصه } 120/000/000 = 600 \times 200/000 = \text{پلاک مرقوم / ریال}$$

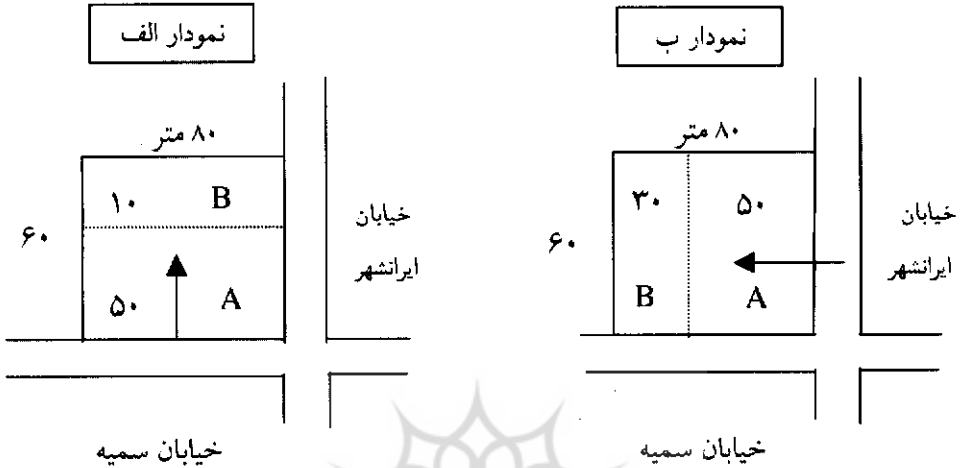
از عمق خیابان ایرانشهر

$$\text{مساحت کل عرصه } 30 \times 20 = 600 \quad \text{ارزش معاملاتی عرصه } 120/000/000 = 600 \times 200/000 = \text{پلاک مرقوم / ریال}$$

از عمق خیابان سمیه

**توجه:** اگر در این حالت، ملک مزبور دارای پشت جبهه نیز باشد، با توجه به وحدت قیمت برها، نوع عمق یابی از هر بر تاثیری در تعیین ارزش پشت جبهه نخواهد داشت. فرض کنید مترائز و ابعاد پلاک ثبتي یاد شده  $60 \times 80 = 4800$  باشد در آن صورت احتمال یافتن عمق ملک در شمال غرب چهارراه ایرانشهر - سمیه از دو حالت زیر خارج نخواهد بود.

در حالت "الف" عمق ملک از طریق بر خیابان سمیه محاسبه شود و در حالت "ب" عمق ملک از منظر خیابان ایرانشهر ارزیابی شود به نمودار های زیر توجه فرمائید:



دقت در نمودار "الف" و "ب" ما را با این حقیقت روبرو می سازد که در حالت "الف" در صورت عمق یابی از خیابان سمیه، مساحت جبهه اصلی بیشتری در خیابان سمیه واقع خواهد شد، حال آنکه در نمودار "ب" در صورت عمق یابی از خیابان ایرانشهر مساحت جبهه کمتری تولید خواهد شد. بنابراین بر اساس نمودار الف، بر جبهه و پشت جبهه به شرح زیر خواهد بود. اگر به نمودار "الف" دقت شود مستطیل A به ابعاد  $80 \times 50$  و به مساحت  $4000$  متر مربع بر جبهه خیابان سمیه را تشکیل می دهد و مستطیل B به ابعاد  $80 \times 10$  به مساحت  $800$  متر مربع پشت جبهه، پلاک مورد نظر خواهد بود، ارزش معاملاتی از این منظر با توجه به جدول و تذکاریه (قسمت عرصه) عبارت خواهد بود از:

$$50 \times 80 \times 200 / 1000 = 800 / 1000 / 1000$$

ارزش معاملاتی

بر جبهه نمودار الف / ریال

$$۱۰ \times ۸۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۱۶۰/۰۰۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش معاملاتی پشت}$$

جبهه نمودار الف / ریال

ارزش معاملاتی شش‌دانگ عرصه = ارزش معاملاتی پشت جبهه + ارزش معاملاتی بر

جبهه

$$۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰ + ۱۶۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۹۶۰/۰۰۰/۰۰۰$$

بر اساس نمودار "ب" بر جبهه و پشت جبهه ملک مرقوم به شرح زیر می باشد.

اگر به نمودار "ب" دقت شود، قسمت A به ابعاد  $۵۰ \times ۶۰$  و به مساحت  $۳۰۰۰$  مترمربع بر جبهه ایرانشهر را تشکیل می دهد و پشت جبهه ملک در قسمت B نشان داده شده است که ابعاد آن  $۳۰ \times ۶۰$  و مساحت  $۱۸۰۰$  متر مربع می باشد. ارزش معاملاتی از منظر خیابان ایرانشهر با توجه به جدول ص ۱۴۷ و نیز تذکاریه دفتر ارزش معاملاتی عبارت خواهد بود از:

$$۵۰ \times ۶۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش بر جبهه اصلی از خیابان ایرانشهر}$$

$$۳۰ \times ۶۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش پشت جبهه از منظر خیابان ایرانشهر}$$

قسمت B / ریال

ارزش معاملاتی عرصه کل = ارزش معاملاتی پشت جبهه + ارزش معاملاتی بر جبهه

$$۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ + ۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۹۶۰/۰۰۰/۰۰۰$$

با توجه به محاسبه ارزش معاملاتی نمودار "الف" (بر عمده در خیابان سمیه) و نمودار "ب" (بر کم در خیابان ایرانشهر) متوجه می شویم علیرغم اینکه ارزش جبهه تولید شده از بر خیابان سمیه و ایرانشهر یکسان نمی باشد ولی بلحاظ اینکه ارزش بر جبهه های خیابان سمیه و خیابان ایرانشهر برابر است، محاسبه ارزش معاملاتی از هر بر نتیجه واحدی را به دنبال خواهد داشت.

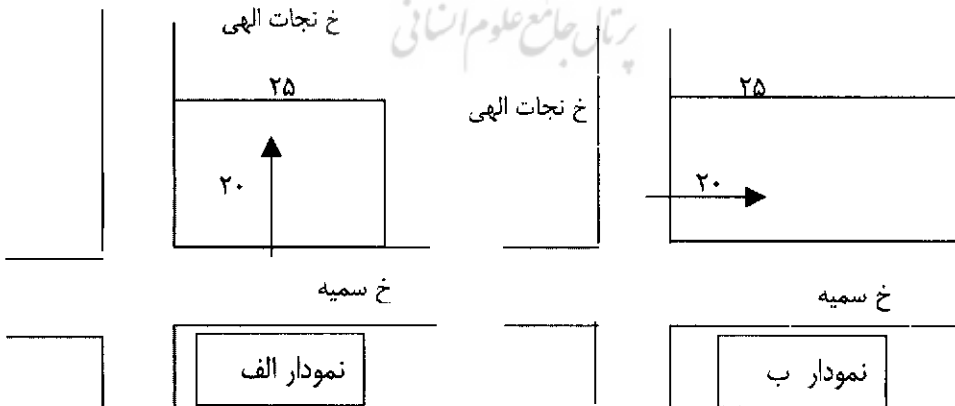
### نحوه محاسبه ارزش معاملاتی عرصه

۲- ب) املاک دو بری که متراژ عرض گذر یا ارزش بر آنها برابر نمی باشد.

از توجه به مطلب فوق و به خصوص با عنایت به فراز اول بند ۴ قسمت اول (تذکرات عرصه) آشکار و مبرهن خواهد شد که در عمق یابی بر جبهه، آن گذر یا بری را ملاک عمل قرار خواهیم داد که در نهایت ارزش بیشتری را ایجاد نماید (جبهه گرانتر) ما نیز همانند مثال قبلی آنرا در دو حالت زیر بررسی می نمائیم بدوا در حالتی که عرصه ملک در اثر عمق یابی، تولید پشت جبهه نمی نماید و نهایتا آنرا در حالتی بررسی می نمائیم که در اثر عمق یابی پشت جبهه ایجاد می شود.

#### ۱- عدم ایجاد پشت جبهه:

برای درک این حالت یک پلاک ثبتی را در نظر می گیریم که در نیش شمال شرقی تقاطع خیابانهای سمیه و نجات الهی قرار گرفته است، و طول ابعاد آن  $25 \times 20$  و مساحت کل آن  $500$  مترمربع می باشد. با در نظر گرفتن این واقعیت که مطابق ردیف ۳ جدول ص ۱۴۶ ارزش هر متر مربع بر خیابان نجات الهی  $235/000$  ریال و ارزش هر متر مربع بر خیابان سمیه  $200/000$  ریال می باشد، به دو نمودار الف و ب توجه فرمائید:





با دقت در نمودار "الف" و توجه به جدول ص ۱۴۷ (ردیف ۴) هرگاه بخواهیم از منظر بر خیابان سمیه مبادرت به تعیین ارزش معاملاتی نمائیم در آنصورت چون پشت جبهه ای برای ملک یاد شده متصور نمی باشد، ارزش معاملاتی ششدانگ عرصه به شرح زیر خواهد بود.

$$۲۰ \times ۲۵ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \text{ ریال}$$

لیکن در صورت توجه به نمودار "ب" و انطباق آن با جدول ص ۱۴۷ (ردیف ۳) در صورتی که بخواهیم از منظر خیابان نجات الهی عمق یابی نموده و ارزش معاملاتی را بدست آوریم، چون پشت جبهه ای برای ملک مرقوم وجود ندارد لذا ارزش معاملاتی ششدانگ عرصه پلاک یاد شده به شرح زیر خواهد بود:

$$۲۵ \times ۲۰ \times ۲۳۵/۰۰۰ = ۱۱۷/۵۰۰/۰۰۰ \text{ ریال}$$

پس مشاهده می گردد که مطابق تذکاریه دفترچه ارزش معاملاتی (صدر بند ۴ قسمت اول در باب عرصه مندرج در صفحه دوم) باید ارزش جبهه گرانتر ملاک عمل تعیین کننده ارزش معاملاتی قرار گیرد.

**توجه:** هر گاه در اثر عمق یابی، پشت جبهه ایجاد نشود، ملاک عمل عمق یابی و تعیین ارزش جبهه، بر اساس بر گرانتر خواهد بود.

۲- ایجاد پشت جبهه:

حال می خواهیم ببینیم هر گاه در عمق یابی، دو جبهه (بر جبهه و پشت جبهه) ایجاد شود آیا باز هم می بایست عمق یابی از بر گرانتر صورت گیرد یا اینکه نحوه عملکرد به گونه دیگری باشد.

در این حالت سه فرض اصلی قابل تصور خواهد بود.

(۲-۱) طول ابعاد ملک برابر و بیش از عمق جبهه باشد.

۲-۲) طول ابعاد ملک نا برابر و هر کدام بیش از عمق جبهه باشد.

۲-۳) طول ابعاد ملک نا برابر و یکی از آنها کمتر از عمق جبهه باشد.

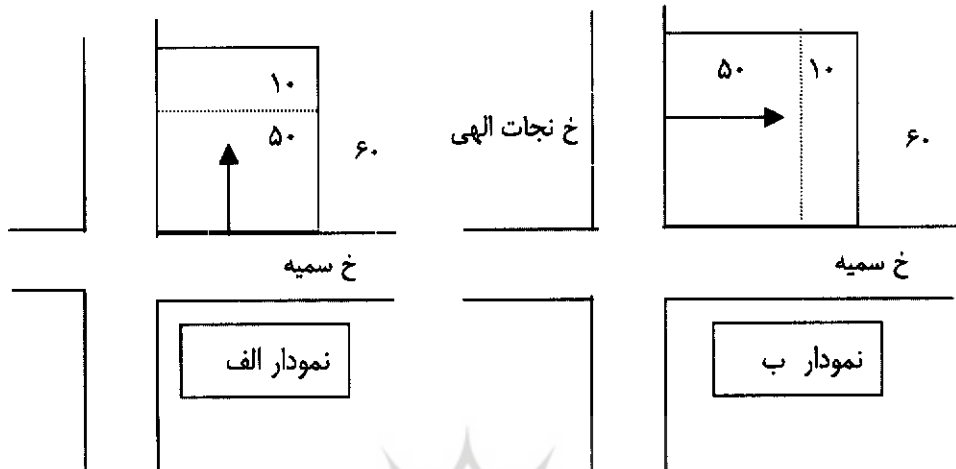
برای درک بهتر ارزش جبهه گرانتر، موارد یاد شده را بیشتر مورد تجزیه و تحلیل قرار می

دهیم:

۲-۱) طول ابعاد ملک برابر و اندازه آن از عمق جبهه بیشتر است:

در این حالت فرض کنید حدود اربعه ملکی عبارت است از شمالا ۶۰ متر به ملک مجاور، شرقا ۶۰ متر به ملک مجاور، جنوبا ۶۰ متر به خیابان سمیه و غربا ۶۰ متر به خیابان نجات الهی، با توجه به حدود اربعه یاد شده، مشاهده می شود که ملک در نبش شمال شرقی تقاطع نجات الهی - سمیه قرار داشته و مساحت آن ۳۶۰۰ مترمربع است و با مراجعه به ردیف های دوم و سوم جدول ص ۱۴۶، آشکار خواهد شد که ارزش املاک بر خیابان نجات الهی هر متر مربع ۲۳۵/۰۰۰ ریال و ارزش املاک بر خیابان سمیه هر مترمربع ۲۰۰/۰۰۰ ریال می باشد. با مشاهده یکسان بودن عمق جبهه و پشت جبهه در هر دو حالت (عمق یابی از بر خیابان نجات الهی یا عمق یابی از بر خیابان سمیه که هر دو تولید ۳۰۰۰ متر مربع جبهه اصلی و هر دو تولید ۶۰۰ مترمربع پشت جبهه می نماید) علی القاعده می بایست عمق جبهه را از بری محاسبه کرد که تولید ارزش جبهه گرانتری می نماید و یقینا با نگاه ساده می توان مشاهده نمود که عمق یابی از بر خیابان نجات الهی ارزش گرانتری ایجاد خواهد نمود. به دو نمودار زیر و محاسبه مربوط به هر یک توجه نمائید.

خ نجات الهی



نمودار 'الف'

$$50 \times 60 = 3000$$

مساحت جبهه اصلی / مترمربع

$$10 \times 60 = 600$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$3000 \times 200/000 = 600/000/000$$

قیمت جبهه اصلی / ریال

$$600 \times 235/000 = 141/000/000$$

قیمت پشت جبهه / ریال

$$600/000/000 + 141/000/000 = 741/000/000$$

ارزش معاملاتی عرصه

• چون قیمت بر دوم از قیمت بر اول بیشتر است، لحاظ ۶۰٪ مورد نخواهد داشت.

نمودار 'ب'

$$50 \times 60 = 3000$$

مساحت جبهه اصلی / مترمربع

$$10 \times 60 = 600$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$3000 \times 235/000 = 705/000/000$$

قیمت جبهه اصلی / ریال

$$600 \times 200/000 = 120/000/000$$

قیمت پشت جبهه / ریال

$$705/000/000 + 120/000/000 = 825/000/000$$

ارزش معاملاتی عرصه

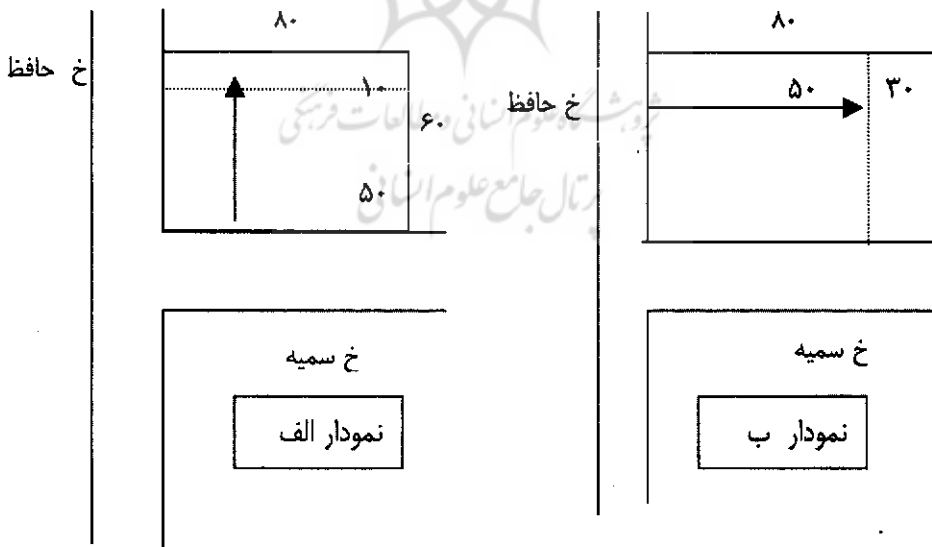
• چون ارزش بر جبهه دوم بیش از ۶۰٪ بر جبهه اول است لذا مبنای محاسبه پشت

جبهه، بر اساس قیمت بر دوم محاسبه شده است.

**توجه:** هرگاه طول ابعاد ملک برابر و میزان آن از عمق جبهه بیشتر باشد، عمق جبهه را از بر گرانتر محاسبه می نمایند تا ارزش جبهه گرانتری تولید شود.

۲-۲) طول ابعاد ملک نا برابر و هر کدام بیش از عمق جبهه باشد:

فرض کنید مقرر شده تا ملکی با حدود اربعه شمالا به طول ۸۰ متر به ملک مجاور، شرقا ۶۰ متر به ملک مجاور جنوبا ۸۰ متر به خیابان سمیه و غربا ۶۰ متر به خیابان حافظ را از لحاظ ارزش معاملاتی محاسبه نمائیم با عنایت به اینکه برابر ردیف های سوم و چهارم صفحه ۱۴۶ دفترچه ارزش معاملاتی، هر مترمربع بر خیابان حافظ ۲۳۵/۰۰۰ ریال ارزش دارد و ارزش هر مترمربع بر خیابان سمیه ۲۰۰/۰۰۰ ریال می باشد. با توجه به اینکه جبهه اصلی تولید شده هر کدام و همچنین پشت جبهه ایجاد شده هر کدام از لحاظ قیمت و نیز از لحاظ مساحت متفاوت خواهد شد، بالتبیین باید ابتدا ارزش جبهه با بر گرانتر مورد عمل محاسبه کننده قرار گیرد. به دو نمودار زیر توجه فرمائید.



### نمودار " الف "

$$\begin{aligned}
 50 \times 80 &= 4000 && \text{مساحت جبهه اصلی / مترمربع} \\
 10 \times 80 &= 800 && \text{مساحت پشت جبهه / مترمربع} \\
 4000 \times 200/000 &= 800/000/000 && \text{قیمت جبهه اصلی / ریال} \\
 800 \times 235/000 \times \%60 &= 118/000/000 && \text{قیمت پشت جبهه / ریال} \\
 800/000/000 + 118/000/000 &= 918/000/000 && \text{ارزش معاملاتی} \\
 &&& \text{از بر خیابان سمیه}
 \end{aligned}$$

- توجه: چون قیمت بر دوم از بر اول بیشتر است، لذا لحاظ  $\%60$  بر اول مورد نخواهد داشت.

### نمودار " ب "

$$\begin{aligned}
 50 \times 60 &= 3000 && \text{مساحت جبهه اصلی / مترمربع} \\
 30 \times 60 &= 1800 && \text{مساحت پشت جبهه / مترمربع} \\
 3000 \times 235/000 &= 705/000/000 && \text{قیمت جبهه اصلی / ریال} \\
 1800 \times 200/000 &= 360/000/000 && \text{قیمت پشت جبهه / ریال} \\
 705/000/000 + 360/000/000 &= 1/065/000/000 && \text{ارزش معاملاتی} \\
 &&& \text{از بر خیابان حافظ}
 \end{aligned}$$

- (توجه شود که چون قیمت بر دوم نباید از  $\%60$  بر اول کمتر باشد و چون قیمت بر دوم بیش از  $\%60$  بر اول است، لذا مبنای محاسبه پشت جبهه بر اساس قیمت بر دوم لحاظ شده است)

**توجه:** باید دقت نمائیم که هر چند متراژ مساحت عرصه بر جبهه اصلی از خیابان حافظ و

نیز ارزش کل بر جبهه اصلی آن کمتر از بر خیابان سمیه است، لیکن نباید این اشتباه حاصل شود که ملاک عمل باید از خیابان سمیه صورت گیرد، زیرا در نهایت ارزش معاملاتی بر خیابان حافظ (با توجه به متراژ جبهه اصلی و پشت جبهه و تولید ارزش کل) بر ارزش معاملاتی کل

حاصل از بر خیابان سمیه برتری دارد، لذا ملاک عمل نمودار "ب" خواهد بود.

۲-۳) طول ابعاد ملک نا برابر ولی یکی از ابعاد بر خیابان، از عمق جبهه کمتر

است.

این وضعیت از دو وضعیت فوق از آن جهت متمایز است که اولاً ابعاد ملک نا برابر (تفاوت با حالت ۱ - ۲) و ثانیاً ابعاد یکی از دو بر از میزان عمق جبهه کمتر است (تفاوت با حالت ۲ - ۲) برای درک بهتر این مطلب فرض کنید ملکی با حدود اربعه زیر موجود است: شمالاً ۸۰ متر به ملک مجاور، شرقاً ۲۰ متر به ملک مجاور، جنوباً ۸۰ متر به خیابان سمیه، غرباً ۲۰ متر به خیابان نجات الهی، با توجه به جدول ص ۱۴۶ (ردیف های سوم و چهارم) می توان دو نمودار برای وضعیت یاد شده ترسیم نمود.



### نمودار "الف"

$$۲۰ \times ۸۰ = ۱۶۰۰$$

$$۰ \times ۸۰ = ۰$$

$$۱۶۰۰ \times ۲۰ / ۰۰۰ = ۳۲۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰$$

مساحت جبهه اصلی / مترمربع

مساحت پشت جبهه / مترمربع

ارزش معاملاتی کل عرصه

### نمودار "ب"

$$\begin{aligned}
 50 \times 20 &= 1000 && \text{مساحت جبهه اصلی / مترمربع} \\
 30 \times 20 &= 600 && \text{مساحت پشت جبهه / مترمربع} \\
 1000 \times 235/1000 &= 235/1000/1000 && \text{قیمت جبهه اصلی / ریال} \\
 600 \times 200/1000 &= 120/1000/1000 && \text{قیمت پشت جبهه / ریال} \\
 235/1000/1000 + 120/1000/1000 &= 355/1000/1000 && \text{ارزش معاملاتی} \\
 &&& \text{کل عرصه}
 \end{aligned}$$

• توجه: (چون قیمت بر دوم از ۶۰٪ بر اول بیشتر است مبنای محاسبه پشت

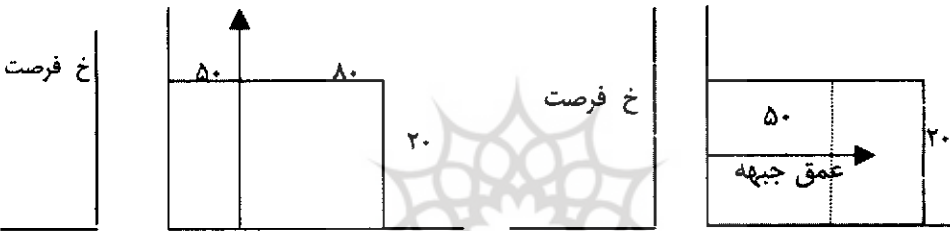
جبهه بر اساس قیمت بر دوم محاسبه شده است

**توجه:** همان گونه که مشاهده می کنیم از منظر خیابان سمیه مساحت کل پلاک ثبتی فوق (۱۶۰۰ مترمربع آن) به عنوان جبهه اصلی و ارزش معاملاتی جبهه اصلی ۳۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال خواهد شد حال آنکه مساحت جبهه اصلی از منظر خیابان نجات الهی ۱۰۰۰ مترمربع بوده و ارزش جبهه اصلی ۲۳۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد لیکن چون ارزش هر مترمربع بر خیابان نجات الهی (۲۳۵/۰۰۰ ریال) بوده و گرانتر از بر خیابان سمیه است و در مجموع ارزش معاملاتی پلاک فوق از دید خیابان نجات الهی بیشتر از ارزش معاملاتی از بر خیابان سمیه می باشد، بنابراین تعیین جبهه از خیابان نجات الهی صورت گرفته و ارزش کل پلاک فوق ۳۵۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال محاسبه خواهد شد.

باید توجه داشت، همین وضعیت (طول ابعاد ملک نابرابر ولی یکی از ابعاد بر خیابان از عمق جبهه کمتر باشد) را می توان در دو حالت زیر نیز تصور نمود. الف) حالتی که برها برابر باشند. ب) حالتی که برها برابر نباشند (این حالت در مثال فوق شرح داده شد). در برابری قیمت برها می بایست یک نکته را مورد توجه قرارداد و آن نکته این است که عمق یابی از هر طرف تأثیری در تعیین قیمت ارزش معاملاتی نخواهد داشت.

فرض کنید همین حدود اربعه (۲۰ × ۸۰) برای ملکی باشد که در نبش شمال شرقی تقاطع خیابانهای سمیه و فرصت واقع گردیده است. در این صورت با توجه به اینکه از منظر خیابان سمیه عمق یابی شود یا اینکه مبنای عمق یابی خیابان فرصت باشد، دو نمودار زیر قابل تصور خواهد بود با قید اینکه قیمت هر متر مربع بر خیابان سمیه و فرصت هر دو ۲۰۰/۰۰۰ ریال می باشد.

عمق جبهه



خ سمیه

خ سمیه



نمودار "الف"

$$20 \times 80 = 1600$$

مساحت جبهه اصلی / مترمربع

از دید خ سمیه

$$0 \times 80 = 0$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$1600 \times 200/000 = 320/000/000$$

ارزش معاملاتی از منظر خیابان سمیه



## نمودار "ب"

$$۵۰ \times ۲۰ = ۱۰۰۰$$

مساحت جبهه اصلی / مترمربع

از دید خیابان فرصت

$$۳۰ \times ۲۰ = ۶۰۰$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$۱۰۰۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰$$

قیمت جبهه اصلی / ریال

$$۶۰۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۷۰/۰۰۰/۰۰۰$$

قیمت پشت جبهه / ریال

$$۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ + ۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۳۲۰/۰۰۰/۰۰۰$$

ارزش معاملاتی  
از منظر خ فرصت

- قیمت پشت جبهه، از بر دوم محاسبه می شود چون بر دوم قیمت برابری با بر اول دارد لذا موردی برای اعمال ۶۰٪ ندارد.

**توجه:** در این حالت تفاوتی ندارد که در عمق یابی از چه منظری استفاده نمائیم (خیابان

سمیه یا خیابان فرصت) زیرا نتیجه عمل واحد و یکسان است اعم از اینکه تولید جبهه اصلی بیشتر یا کمتری بنماید.

## نتیجه کلی:

به عنوان قاعده کلی در املاک دو بر، عمق یابی از بر جبهه گرانتر صورت می گیرد، در این صورت، یا پشت جبهه ای ایجاد می گردد یا ایجاد نمی گردد، در صورت عدم ایجاد پشت جبهه، مساحت جبهه ایجاد شده در مبلغ هر متر مربع بر خیابان ضرب گردیده و حاصل آن به عنوان ارزش معاملاتی پلاک دو بر لحاظ خواهد شد و در صورتی که پشت جبهه ایجاد شود ابتدا ارزش معاملاتی جبهه اصلی (جبهه با بر گرانتر) را محاسبه نموده آن گاه، ارزش معاملاتی جبهه بعد را محاسبه می نمائیم (مبنای محاسبه پشت جبهه بر اساس قیمت بر بعدی خواهد بود منوط به اینکه قیمت بر بعدی از ۶۰٪ قیمت بر جبهه اصلی ارزانتر نباشد) و نهایتاً این دو رقم را با هم جمع نموده، حاصل جمع مساوی با ارزش معاملاتی کل پلاک ثبتی خواهد شد.

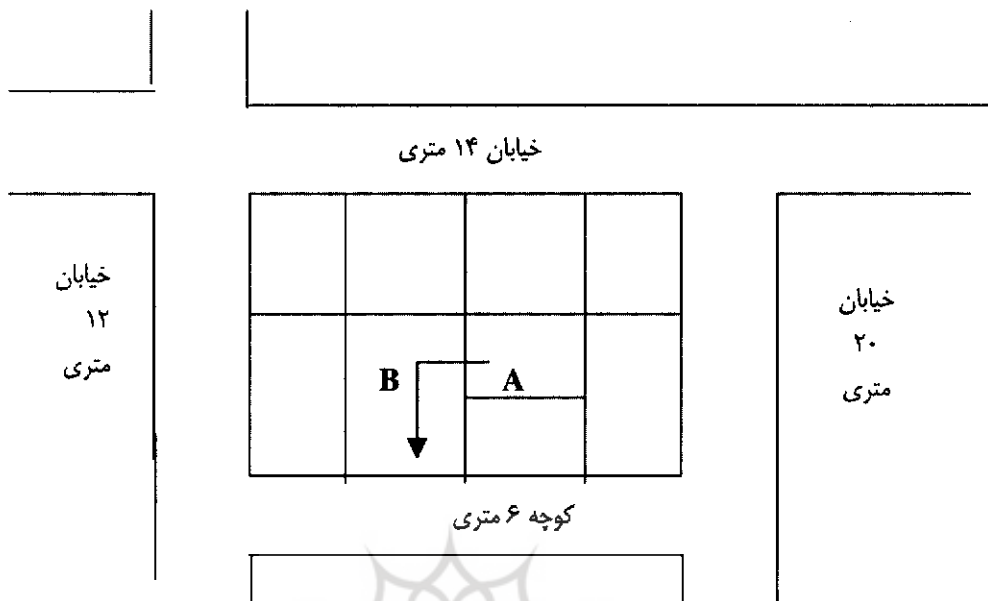
## نحوه محاسبه ارزش معاملاتی عرصه

ج) املاک فاقد بر:

چه بسا اتفاق می افتد که ملکی محاط در سایر املاک باشد، اصطلاحاً به این گونه عرصه ها، املاک فاقد بر اطلاق می گردد. فرض کنید حدود اربعه ملکی به شرح زیر باشد: حد شمالی ۶۰ متر به ملک مجاور، حد شرقی ۳۰ متر به ملک مجاور، حد جنوبی ۶۰ متر به ملک مجاور و حد غربی ۳۰ متر به ملک مجاور. از توجه به حدود اربعه پلاک مرقوم، مشاهده می گردد که پلاک یاد شده هیچگونه بری ندارد لاجرم این پلاک جهت دسترسی به شوارع می بایست دارای حق عبوری از یکی از املاک چهارگانه مجاور باشد.

مبنای محاسبه ارزش معاملاتی پلاک های فاقد بر، بر اساس ارزش پشت جبهه املاکی است که برای پلاک های فاقد بر حق عبور قائل می باشند به عنوان مثال فرض کنید، از حد غربی پلاک فوق حق عبوری برای پلاک یاد شده جهت ورود به شارع عام یا خاص قائل شده اند، بنابراین مبنای محاسبه ارزش معاملاتی پلاک فاقد بر، بر اساس ارزش معاملاتی پشت جبهه ملک مجاور حد غربی خواهد بود، لذا تعیین ارزش معاملاتی پلاک فاقد بر، بستگی تام به این موضوع دارد که آیا پلاک مجاور حد غربی A، پلاک یک بر است یا اینکه دارای دو یا چند بر می باشد چون ارزش معاملاتی پشت جبهه هر یک از این وضعیت ها با هم متفاوت می باشد لذا با ذکر دو مسئله موضوع را تبیین می نمائیم

۱) ملک مجاور حد غربی پلاک A، ملکی یک بر است:



اگر به تصویر فوق توجه شود مشاهده می گردد که برای ملک A حق عبور از پلاک B متصور است، در آن صورت به لحاظ عدم دسترسی مستقیم پلاک A به شارع عام یا خاص ارزش آن پائین تر از سایر پلاک هایی است که مستقیماً به شوارع مذکور دسترسی دارند، لذا تنظیم کنندگان جدول ارزش معاملاتی بدرستی بر این امر اشراف داشته و در بند ۹ قسمت اول (عرصه) در صفحه ۲ جدول مذکور، ارزش محاسباتی پلاک A را به منظور تعیین ارزش معاملاتی برابر ارزش معاملاتی پشت جبهه پلاک B اعلام داشته اند. برای بدست آوردن ارزش معاملاتی A ابتدا بر ملک B را در جدول ارزش معاملاتی قرارداده و قیمت هر مترمربع کوچه ۶ متری را بدست می آوریم، چون ارزش پشت جبهه املاک یک بر ۵۰٪ ارزش بر آنها می باشد، لذا ارزش هر مترمربع خیابان ۶ متری را تقسیم بر دو نموده و در مساحت ملک A ضرب نموده، حاصل ضرب مساوی با ارزش معاملاتی ملک A خواهد شد، اعم از اینکه ملک B

واقعا دارای پشت جبهه است یا اینکه ملک B فاقد پشت جبهه می باشد.

در دو فرض (دارا بودن پشت جبهه برای پلاک B یا فقدان آن) مسئله یاد شده را حل می

نمائیم:

**فرض اول) فقدان پشت جبهه برای پلاک B:**

در صورتی که مساحت ملک A، ۲۰۰ مترمربع باشد (۲۰ × ۱۰) و مساحت ملک B، ۳۰۰ متر مربع باشد (ملک B یک بر بوده و در این حالت فاقد پشت جبهه می باشد زیرا عمق ۵۰ متر در این حالت وجود ندارد) اگر ملک B دارای یک بر در کوچه ۶ متری مندرج در ص ۱۶۲ جدول ارزش معاملاتی باشد (ردیف ۷ که ارزش معاملاتی هر مترمربع آن ۹۲/۰۰۰ ریال است) در آن صورت ارزش معاملاتی پشت جبهه فرضی پلاک B (در حالت واقعی پلاک B فاقد پشت جبهه ای می باشد) برابر بند ۳ قسمت اول ص ۲ دفتر چه ارزش معاملاتی بلحاظ یک بر بودن پلاک B معادل ۵۰٪ ارزش جبهه پلاک B محاسبه می شد (  $۴۶۰۰۰ = ۲$  : ۹۲۰۰۰) بنابراین مبلغ ۴۶۰۰۰ ریال معادل ارزش پشت جبهه هر متر مربع پلاک B خواهد بود. (باید توجه نمود که در این حالت پلاک B پشت جبهه واقعی نداشته بلکه تصور پشت جبهه کاملا فرضی است چون عمق جبهه ایجاد شده پلاک B هیچ گاه تولید پشت جبهه نمی نماید) پس مبلغ مذکور در مساحت پلاک A (۲۰۰ متر مربع) ضرب خواهد شد. حاصلضرب مساوی با ارزش معاملاتی پلاک A خواهد شد.

ارزش معاملاتی پلاک A بر اساس پشت / ریال  $۹/۲۰۰/۰۰۰ = ۲۰۰ \times ۴۶/۰۰۰$

جبهه فرضی پلاک B دارای یک بر

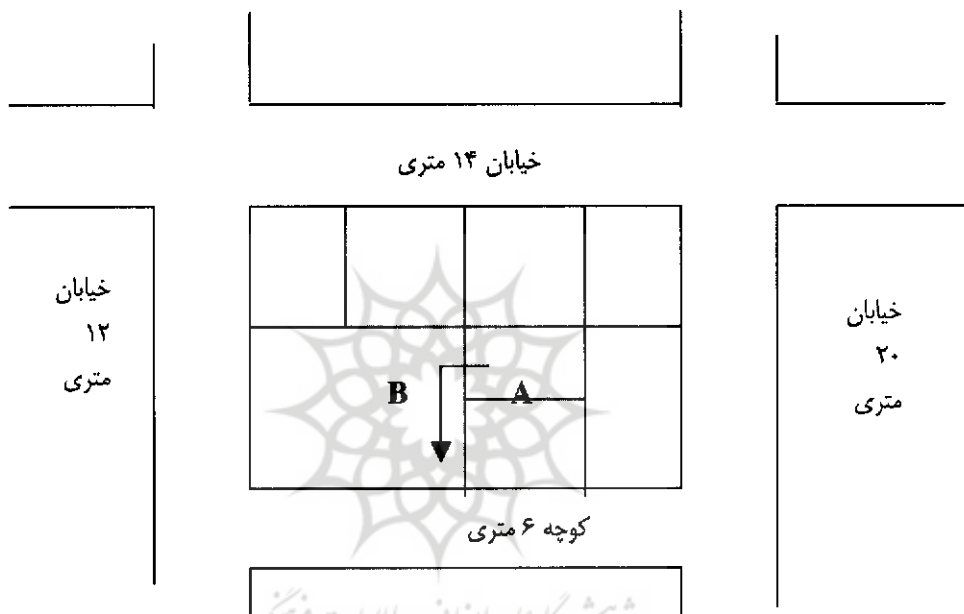
**فرض دوم: پلاک B دارای پشت جبهه است:**

در صورتی که مساحت ملک A، ۲۰۰ مترمربع باشد (۲۰ × ۱۰) و مساحت ملک B،

۶۰۰ مترمربع باشد (۱۰ × ۶۰) به نحوی که بر ۱۰ متری پلاک B، در کوچه ۶ متری واقع

شده باشد. تفاوت این حالت با حالت قبلی فقط در واقعی بودن پشت جبهه پلاک B است (حال آنکه در مثال قبلی، پشت جبهه پلاک B، غیر واقعی و تجریدی بوده است) بنابراین مبلغ ارزش معاملاتی پلاک A، همان ۹/۲۰۰/۰۰۰ ریال خواهد شد.

(۲) ملک مجاور حد غربی پلاک A، ملک دو بر یک باشد:



در صورتی که به تصویر فوق توجه شود، پلاک A از طریق پلاک B، حق دسترسی (حق عبور) به شوارع عام یا خاص دارد. تفاوت این حالت با حالت قبلی در این است که پلاک B در حالت قبلی یک بر بود حال آنکه در این مثال ملک فوق دارای دو بر می باشد. با توجه به آموخته های قبلی، ارزش پشت جبهه املاک دو بر از قیمت بر دوم که ارزاتر از بر اصلی است محاسبه خواهد شد منوط به اینکه ارزش بر دوم از ۶۰٪ ارزش بر اصلی ارزاتر نباشد.

اعم از اینکه پلاک B واقعا دارای پشت جبهه باشد یا نباشد اگر به صفحه ۱۶۲ جدول ارزش معاملاتی مراجعه نمائیم متوجه می شویم که قیمت بر کوچه ۶ متری پلاک B، ۹۲/۰۰۰

ریال و قیمت بر کوچه ۱۲ متری پلاک B، ۱۳۸/۰۰۰ ریال می باشد.

باید توجه نمود که در تصویر یاد شده به سایر خیابانها (خیابان ۱۴ متری و خیابان ۲۰ متری) نباید توجهی داشته باشیم زیرا پلاک B به عنوان پلاک مجاورتی که حق عبور برای پلاک A قائل است بری در آن خیابان ها ندارد. در صورتی که ارزش هر متر مربع بر کوچه ۶ متری از ۶۰٪ ارزش هر مترمربع بر خیابان ۱۴ متری کمتر نباشد ارزش بر کوچه ۶ متری به عنوان ارزش هر متر مربع پشت جبهه پلاک B مبنای محاسبه ارزش معاملاتی پلاک A در نظر گرفته می شود. (در ما نحن فیه، چون ارزش کوچه ۶ متری با توجه به ردیف ۷ جدول ص ۱۶۲ از ۶۰٪ ارزش کوچه ۱۰ متری و بالاتر مندرج در ردیف ۶ جدول ص ۱۶۲ بیشتر است) بنابراین مبلغ ۹۲/۰۰۰ ریال به عنوان هر متر مربع پلاک A در نظر گرفته می شود و حاصل ضرب مبلغ مذکور در مساحت پلاک A ارزش معاملاتی پلاک A را به وجود می آورد.

ارزش معاملاتی پلاک A بر اساس ارزش پشت جبهه پلاک B دو بر / ریال  $۱۸/۴۰۰/۰۰۰ = ۹۲/۰۰۰ \times ۲۰۰$

لیکن هرگاه ارزش بر کوچه ۶ متری کمتر از ۶۰٪ ارزش کوچه یا خیابان ۱۰ متری و بالاتر باشد در آن صورت ۶۰٪ ارزش خیابان ۱۰ متری و بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت. (توجه شود در مثال فوق ارزش کوچه ۶ متری بیش از ۶۰٪ ارزش کوچه ۱۰ متری و بالاتر است لیکن در اینجا برای درک بهتر مطلب فرض می کنیم که ارزش آن کمتر از ۶۰ درصد ارزش کوچه ۱۰ متری و بالاتر است)

ارزش ۶۰٪ کوچه ۱۰ متری و بالاتر  $۸۲/۸۰۰ = ۱۳۸/۰۰۰ \times ۶۰\%$

به عنوان بر اصلی پلاک B جهت تعیین پشت جبهه

ارزش معاملاتی پلاک A بر اساس ارزش  $۱۶/۵۶۰/۰۰۰ = ۸۲/۸۰۰ \times ۲۰۰$

پشت جبهه پلاک B دو بر در صورتی که بر دوم ۶۰٪ بر اول نباشد

### نحوه محاسبه ارزش معاملاتی املاک مزروعی و بایر

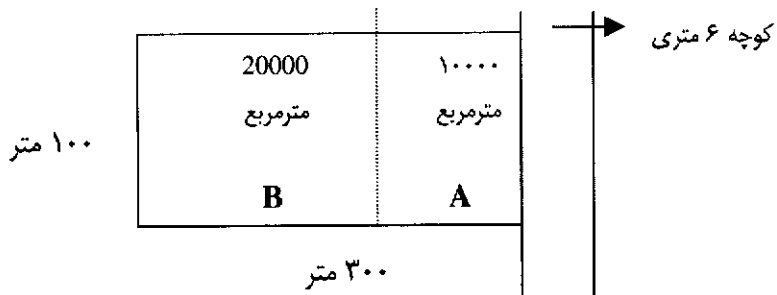
با عنایت به اینکه قیمت واقعی اراضی زراعی (اعم از آبی و دیمی) و نیز اراضی بایر از سایر اراضی متفاوت می باشد، لذا عدالت ایجاب می کند که ارزش معاملاتی این دسته از اراضی نیز از سایر اراضی متفاوت باشد. بنابراین ابتدا سه نوع زمین زراعی آبی، زراعی دیمی و اراضی بایر از یکدیگر تفکیک و با توجه به وضعیت عرصه آنان (اعم از یک بر بودن یا چند بر بودن) مورد بررسی قرار می گیرد، آنگاه وضعیت همین سه نوع زمین (از لحاظ فقدان بر) مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت:

#### الف) اراضی زراعی آبی:

اراضی آبی مطابق دفترچه ارزش معاملاتی، (بند ۱۲ ص ۳) به آن دسته از اراضی مزروعی اطلاق می گردد که به وسیله قنات، چاه، رودخانه یا سایر روشها (به استثناء نزولات جوی) آبیاری شود. با توجه به بند ۱۲ ص ۳ دفترچه تعیین ارزش معاملاتی املاک، مبرهن می گردد که املاک زراعی آبی از دو دسته خارج نمی باشند:

#### ۱- الف) اراضی زراعی آبی یک بر:

در این حالت زمین مزروعی یاد شده، به وسیله یکی از حدود خود حق دسترسی به یکی از شوارع (اعم از عام یا خاص) دارد. فرض کنید زمین مزروعی آبی به مساحت ۳ هکتار (۳۰/۰۰۰ مترمربع) به حدود اربعه شمالا ۳۰۰ متر به مزرعه مجاور، شرقا ۱۰۰ متر به کوچه ۶ متری و جنوبا ۳۰۰ متر به زمین مجاور و غربا ۱۰۰ متر به ملک مجاور وجود دارد. ملک مزبور، دارای بری از جبهه شرقی به کوچه ۶ متری می باشد. به نمودار زیر توجه فرمائید:



در صورتی که فرض نمائیم ملک مزروعی یاد شده بر یکی از کوچه های فرعی (۶ متری) در حوالی جاده لشگرک باشد. (موضوع ردیف ۵ جدول ص ۲۴) و ارزش هر متر مربع طرفین کوچه ۶ متری و بالاتر در جدول یاد شده ۷۸/۵۰۰ ریال باشد، در این صورت نحوه محاسبه ارزش معاملاتی ملک مزروعی صدراالشعار با رعایت بند ۱۲ ص ۳ دفترچه ارزش معاملاتی به شرح زیر خواهد بود:

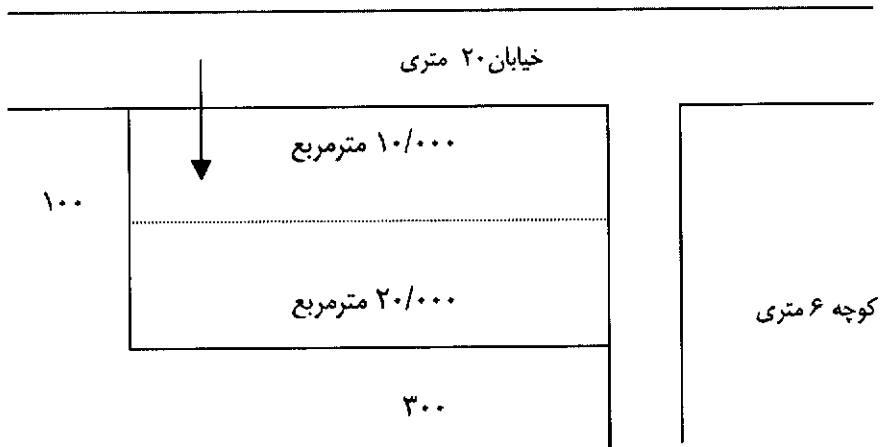
با توجه به بند ۱۲ مساحت ۱۰/۰۰۰ مترمربع اول ملک را به عنوان بر جبهه (آنهم با کسر ۳۰٪) و مازاد بر ۱۰/۰۰۰ مترمربع به عنوان پشت جبهه (آنهم با کسر ۵۰٪ ارزش تعیین شده در بلوک) محاسبه می نمائیم. به دیگر سخن این تقسیم بندی باعث می گردد که دو مستطیل A, B به وجود آید، مستطیل A، به مساحت ۱۰/۰۰۰ مترمربع بر جبهه را ایجاد خواهد نمود و مستطیل B، به مساحت ۲۰/۰۰۰ مترمربع به عنوان مازاد نصاب اولیه، فضای پشت جبهه را تشکیل خواهد داد آن هم نه به مفهومی که در عرصه املاک توضیح داده شد. (به عبارت دیگر در زمین های مزروعی و بایر از عمق جبهه به مفهوم مندرج در بندهای ۱ و ۲ ص ۲ دفترچه ارزش معاملاتی اعراض خواهد شد) ارزش معاملاتی دو مستطیل A, B را به ترتیب با رعایت کسری ۳۰٪ و ۵۰٪ با یکدیگر جمع نموده، ارزش معاملاتی پلاک مرقوم بدست خواهد آمد.

$$\begin{aligned} \text{ارزش } ۱۰/۰۰۰ \text{ مترمربع اول با کسر } ۳۰\% / \text{ریال} &= ۱۰/۰۰۰ \times ۷۸/۵۰۰ \times ۷۰\% = ۵۴۹/۵۰۰/۰۰۰ \\ \text{ارزش مازاد } ۱۰/۰۰۰ \text{ مترمربع پس از کسر } ۵۰\% / \text{ریال} &= ۲۰/۰۰۰ \times ۷۸/۵۰۰ \times ۵۰\% = ۷۸۵/۰۰۰/۰۰۰ \\ \text{ارزش معاملاتی پلاک مرقوم} &= ۵۴۹/۵۰۰/۰۰۰ + ۷۸۵/۰۰۰/۰۰۰ = ۱/۳۳۴/۵۰۰/۰۰۰ \end{aligned}$$

۲- الف) اراضی مزروعی آبی دو بر:

مثال یاد شده را در حالتی در نظر بگیرید که ملک مرقوم از حد شمالی نیز محدود به خیابان ۲۰ متری باشد (ملک یاد شده دو بر یا نبش باشد) به نمودار زیر توجه فرمائید:





با تذکر این نکته که مطابق ردیف های ۵ و ۴ جدول صفحه ۲۴ دفترچه ارزش معاملاتی، ارزش هر مترمربع طرفین کوچه های ۶ متری و بالاتر ۷۸/۵۰۰ ریال و ارزش هر مترمربع طرفین خیابانهای ۱۵ متری و بالاتر مبلغ ۱۱۲/۰۰۰ ریال خواهد بود.

۱۰/۰۰۰ مترمربع اولیه پلاک مرقوم را از بر خیابان ۲۰ متری انتخاب نموده با ضرب نمودن

در ارزش هر مترمربع خیابان ۲۰ متری و اعمال کسری ۳۰٪ (نصاب کسری اولیه) ارزش معاملاتی ۱۰/۰۰۰ مترمربع اولیه بدست خواهد آمده به نحوه محاسبه توجه فرمائید.

$$\text{ارزش } ۱۰/۰۰۰ \text{ مترمربع اولیه پس } = ۷۸۴/۰۰۰/۰۰۰ \times ۱۱۲/۰۰۰ \times ۷۰\% = ۷۸۴/۰۰۰/۰۰۰$$

از اعمال کسری ۳۰٪ / ریال

باقیمانده پلاک زراعی آبی یاد شده ۲۰/۰۰۰ مترمربع خواهد بود که برای تعیین ارزش

معاملاتی از گرانترین بر با رعایت تخفیف ۵۰٪ استفاده خواهد شد (با توجه به قسمت اخیر بند

۱۲ ص ۳ دفترچه ارزش معاملاتی)

$$\text{ارزش مازاد } ۱۰/۰۰۰ \text{ مترمربع پس } = ۱/۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ \times ۱۱۲/۰۰۰ \times ۵۰\% = ۱/۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰$$

از اعمال کسری ۵۰٪ / ریال

$$\text{ارزش معاملاتی پلاک زراعی } = ۱/۹۰۴/۰۰۰/۰۰۰ + ۱/۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۱/۹۰۴/۰۰۰/۰۰۰$$

مرقوم که دارای دو بر است

**توجه:** در صفحاتی از دفترچه ارزش معاملاتی (مثلا صفحات ۸، ۱۶، ۳۸، ۱۱۴، ۱۳۵، ۳۲۶ و ۳۲۸) علاوه بر تعیین ارزش معاملاتی خیابان های معین و خیابانها و کوچه های با مترای معلوم، بطور جداگانه نیز برای اراضی واقع در محدوده مشروحه در صفحات مذکور، ارزش معاملاتی تعیین شده است که در هنگام محاسبه ارزش معاملاتی عرصه املاک زراعی و بایر باید فقط به این ارزشها تکیه شود و صرفا در صورت فقدان آن ارزشها، باید به ارزشهای تعیین شده در هر بلوک توجه گردد. به عنوان مثال در صفحه ۸ دفترچه ارزش معاملاتی اگر زمین زراعی آبی با بر موجود در کوچه های کمتر از ۸ متری وجود داشت، به جای اینکه ارزش معاملاتی مندرج در ردیف ۵ جدول صفحه ۸ را مبنای عمل قرار دهیم (ارزش معاملاتی هر مترمربع طرفین بقیه کوچه ها به مبلغ ۲۱۰/۰۰۰ ریال) می بایست از ردیف ۸ (با ارزش معاملاتی هر مترمربع ۷۴/۰۰۰ ریال) استفاده نمائیم. پس برای تعیین ارزش معاملاتی عرصه املاک (غیر زراعی و غیر بایر) واقع در کوچه ۶ متری در بلوک ۱-۱۱-۱ (نقشه صفحه ۹ دفترچه ارزش معاملاتی) می بایست مبلغ هر مترمربع آنرا با رعایت بر جبهه و پشت جبهه (عنداللزوم) بر اساس مترمربعی ۲۱۰/۰۰۰ ریال محاسبه نمود حال آنکه درباره زمین های زراعی (اعم از آبی و دیمی) یا زمین های بایر واقع در همان بلوک که در طرفین کوچه ۶ متری واقفند، مبنای ارزش معاملاتی هر مترمربع آن ۷۴/۰۰۰ ریال خواهد بود.

#### ب) اراضی زراعی دیمزار:

با توجه به اینکه اراضی مذکور فاقد هرگونه منبع تامین کننده آب مورد نیاز می باشند و صرفا بر اساس نزولات جوی تغذیه می گردند، به این دسته از املاک زراعی، دیم یا دیمزار گفته می شود. تفاوت این دسته از املاک با املاک زراعی آبی فقط در کسورات نصاب اولیه و ثانویه می باشد ما بقی موارد عینا همانند اراضی زراعی آبی خواهد بود. به عبارت دیگر در این دسته از اراضی پس از ضرب ۱۰/۰۰۰ مترمربع اولیه در ارزش هر مترمربع زمین، بجای اعمال کسر

۳۰٪ به لحاظ کم ارزش بودن زمین های دیمزار نسبت به زمین های زراعی آبی، میزان کسورات را به ۵۰٪ افزایش می دهیم و در تعیین مازاد ارزش ۱۰/۰۰۰ مترمربع نیز به جای اعمال کسری ۵۰٪، کسری ۲۰٪ را اعمال می نمائیم.

### ج) اراضی بایر:

در مبحث اراضی بایر، دو تفاوت عمده در خصوص نحوه محاسبه ارزش معاملاتی آن با سایر اراضی مزروعی وجود دارد.

**اولا:** نصاب اولیه مساحت از ۱۰/۰۰۰ مترمربع در املاک زراعی (اعم از آبی و دیمی) به ۳/۰۰۰ مترمربع در زمین های بایر تقلیل می یابد.

**ثانیا:** در اراضی زراعی (اعم از آبی و دیمی) به نصاب اولیه کسورات ۳۰٪ یا ۵۰٪ (حسب مورد در اراضی مزروعی آبی ۳۰٪ و در اراضی مزروعی دیمزار ۵۰٪) اعمال می گردد، حال آنکه در اراضی بایر به نصاب اولیه تخفیفی تعلق نمی گیرد (۱۰۰٪ ارزش معاملاتی ۳/۰۰۰ مترمربع به عنوان ارزش معاملاتی نصاب اولیه لحاظ خواهد شد).

**ثالثا:** در اراضی بایر نسبت به مازاد ۳/۰۰۰ مترمربع تخفیف تعلق خواهد گرفت و میزان تخفیف ۲۰٪ خواهد بود.

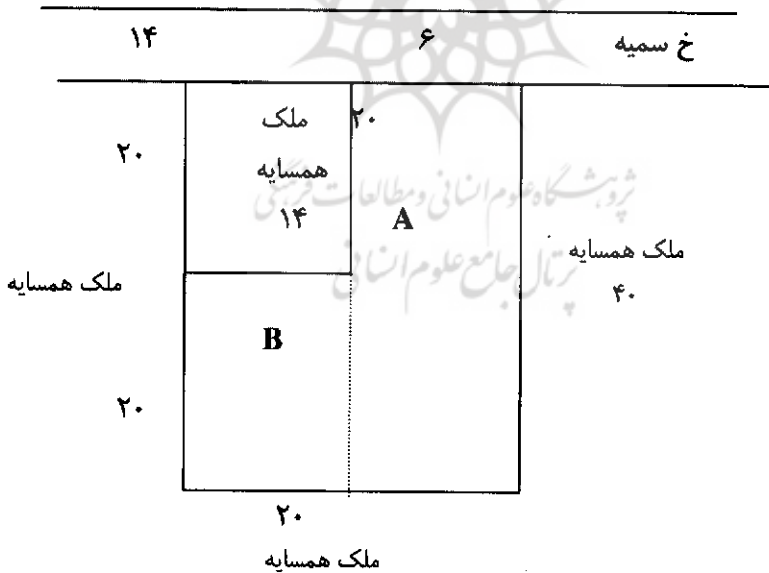
### د) اراضی مزروعی (آبی و دیمی) و اراضی بایر فاقد بر:

باید توجه داشت مطابق بند ۱۵ صفحه ۳ دفترچه تعیین ارزش معاملاتی، آن دسته از املاک مزروعی (اعم از آبی و دیمزار) و بایر که راه عبور مستقلی نداشته و حق عبور از ملک مجاور دارند، در مجموع با رعایت بندهای ۱۲ و ۱۳ و ۱۴ ص ۳ دفترچه مذکور، به لحاظ نامرغوب بودن زمین حسب مورد ۲۰٪ از ارزش عرصه مذکور (به لحاظ محاط در املاک دیگران و عدم دسترسی به شوارع) کسر خواهد شد.

## فروعات عرصه

(الف) عرصه املاک یک بر:

باید توجه داشت که همیشه حدود اربعه تمام املاک یک بر منتهی به شکل هندسی معین یکپارچه (نظیر مستطیل یا مربع) نمی‌گردد و همچنین تمامی حد یک ملک ممکن است در یک بر واقع نشود، در این حالات، موضوع تا حدی پیچیده تر خواهد شد. به عنوان مثال، فرض کنید قرار است ارزش معاملاتی ملکی با حدود اربعه زیر مورد محاسبه قرار گیرد: شمالا به طول ۶ متر به خیابان سمیه و ۱۴ متر به ملک مجاور، شرقا ۴۰ متر به ملک مجاور، جنوبا ۲۰ متر به ملک مجاور و غربا ۲۰ متر به ملک مجاور، باید توجه داشت که هر چند ملک یاد شده در بر خیابان سمیه می‌باشد و ایجاد مستطیل می‌نماید لیکن در داخل این مستطیل ملک همسایه وجود دارد نمودار زیر تبیین کننده موقعیت ملک می‌باشد.



از توجه به حدود و نمودار فوق متوجه می‌شویم که ملک مرقوم می‌تواند به یک مستطیل

با نماد A به ابعاد  $۴۰ \times ۶$  به مساحت ۲۸۰ مترمربع و یک مستطیل با نماد B به ابعاد  $۲۰ \times ۱۴$  با مساحت ۲۸۰ مترمربع تقسیم گردد. هر گاه از هر ۶ متر به خیابان سمیه عمق یابی نمائیم، کل مستطیل A با مساحت ۲۴۰ متر مربع، بر جبهه را تشکیل خواهد داد و با عنایت به اینکه حد قسمت شمال مستطیل B، به ملک مجاور محدود و محصور است، لذا مستطیل B، به مساحت ۲۸۰ مترمربع پشت جبهه آن ملک محسوب می گردد. حال با توجه به داده های جدول مندرج در ص ۱۴۶ (ردیف ۴) ارزش معاملاتی عرصه فوق به شرح زیر محاسبه خواهد شد.

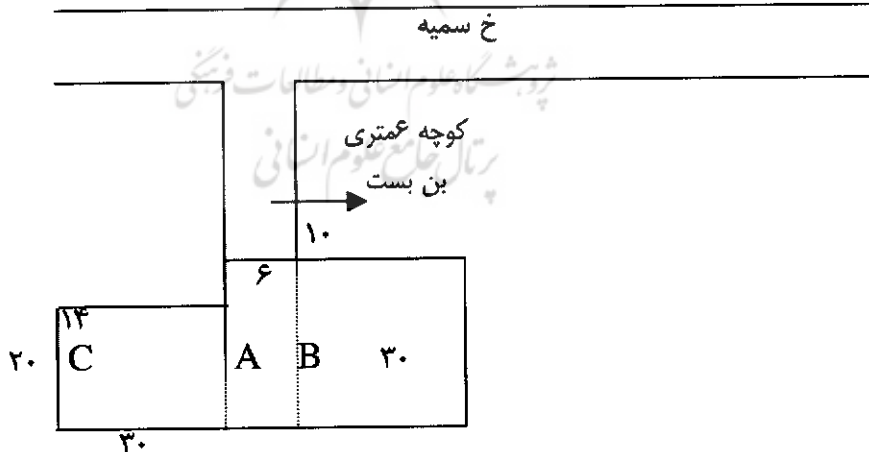
$$\text{ارزش بر جبهه / ریال} \quad ۶ \times ۴۰ = ۲۴۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ = ۴۸/۰۰۰/۰۰۰$$

$$\text{ارزش پشت جبهه / ریال} \quad ۱۴ \times ۲۰ = ۲۸۰ \times ۲۰۰/۰۰۰ \times ۵۰\% = ۲۸/۰۰۰/۰۰۰$$

ارزش معاملاتی عرصه = ارزش پشت جبهه + ارزش بر جبهه

$$\text{ارزش معاملاتی عرصه / ریال} \quad ۴۸/۰۰۰/۰۰۰ + ۲۸/۰۰۰/۰۰۰ = ۷۶/۰۰۰/۰۰۰$$

فرض کنید ملکی در انتهای کوچه بن بست ۶ متری منشعب از خیابان سمیه می باشد به نمودار آن به شرح زیر توجه فرمائید :



دقت در نمودار فوق، ما را به این واقعیت رهنمون می سازد که بر واقعی ملک مرقوم ۶ متر

به کوچه ۶ متری است لذا با در نظر گرفتن عمق ۳۰ متر مستطیل A به عنوان جبهه اصلی به ابعاد  $۶ \times ۳۰$  و مساحت ۱۸۰ متر مربع ایجاد خواهد شد. دو مستطیل دیگر به عنوان پشت جبهه در دو طرف جبهه اصلی ایجاد می گردد (مستطیل B به ابعاد  $۱۰ \times ۳۰$  و مساحت ۳۰۰ متر مربع و مستطیل C به ابعاد  $۱۴ \times ۲۰$  و مساحت ۲۸۰ مترمربع) حال با توجه به جدول ص ۱۴۶ (ردیف ۶) می توان ارزش معاملاتی عرصه حاضر را (جمع ارزش مستطیل های A, B, C) محاسبه نمود.

$$۶ \times ۳۰ = ۱۸۰ \quad \text{مستطیل (A) مساحت بر جبهه}$$

$$۱۸۰ \times ۱۲۶/۰۰۰ = ۲۲/۶۸۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش بر جبهه / ریال}$$

$$۱۰ \times ۳۰ = ۳۰۰ \quad \text{مستطیل (B) مساحت پشت جبهه}$$

$$۳۰۰ \times ۱۲۶/۰۰۰ \times ۵۰\% = ۱۸/۹۰۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش پشت جبهه / ریال}$$

$$۱۴ \times ۲۰ = ۲۸۰ \quad \text{مستطیل (C) مساحت پشت جبهه}$$

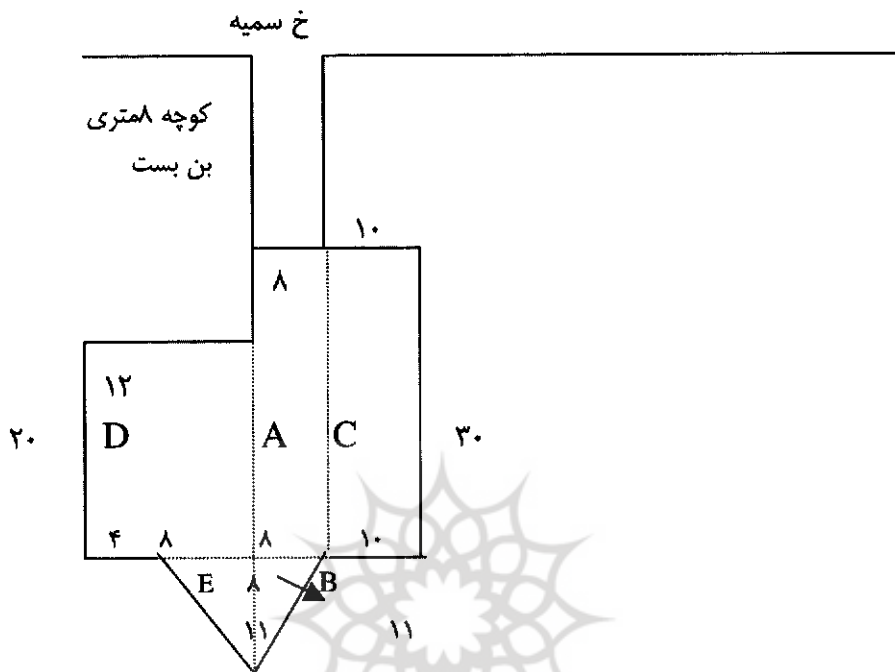
$$۲۸۰ \times ۱۲۶/۰۰۰ \times ۵۰\% = ۱۷/۶۴۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش پشت جبهه / ریال}$$

ارزش معاملاتی عرصه = ارزش مستطیل C + ارزش مستطیل B + ارزش مستطیل A

$$۲۲/۶۸۰/۰۰۰ + ۱۸/۹۰۰/۰۰۰ + ۱۷/۶۴۰/۰۰۰ = ۵۹/۲۲۰/۰۰۰ \quad \text{ارزش معاملاتی عرصه / ریال}$$

فرض کنید ملکی با نمودار زیر در کوچه بن بست ۸ متری منشعب از خیابان سمیه وجود

دارد:



در فرض یاد شده یک مستطیل با نماد A به طول ابعاد  $8 \times 30$  به مساحت ۲۴۰ مترمربع و یک مثلث قائم الزاویه با نماد B با طول اضلاع  $8 \times 8 \times 11$  و مساحت (قاعدۀ  $\times$  نصف ارتفاع) محاسبه می شود در صورتی که ارتفاع این مثلث  $5/6$  متر باشد در آنصورت مساحت مثلث  $30/8$  مترمربع خواهد شد که مستطیل A و مثلث B هر دو به عنوان بر جبهه محسوب می گردند (زیرا مساحتی است که از عمقی ناشی خواهد شد که به کوچه ۸ متری بن بست باز می شود) بنابراین حاصل جمع مساحتهای مستطیل A و مثلث B، مجموعاً  $270/8$  مترمربع بر جبهه را تشکیل خواهد داد. ملک مذکور دارای ۳ قسمت پشت جبهه می باشد.

۱- مستطیل C با ابعاد  $30 \times 10$  به مساحت ۳۰۰ مترمربع

۲- مستطیل D با مساحت  $20 \times 12$  به مساحت ۲۴۰ مترمربع

۳- مثلث E با طول اضلاع  $۱۱ \times ۸ \times ۸$  به مساحت  $۳۰/۸$  (همانند مساحت مثلث B)

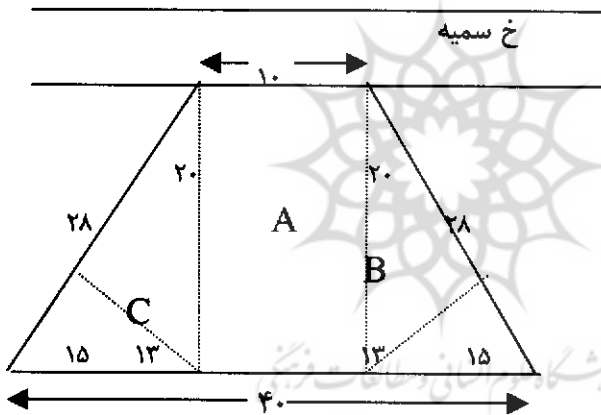
که حاصل جمع این سه قسمت، که  $۵۷۰/۸$  مترمربع می باشد، مساحت پشت جبهه را ایجاد می نماید. اینک با توجه به جدول ص ۱۴۶ (ردیف ۶) ارزش مساحت بر جبهه و پشت جبهه را محاسبه نموده، حاصل جمع آنها ارزش معاملاتی عرصه ملک مذکور را تولید می کند:

$$۲۷۰/۸ \times ۱۲۶/۰۰۰ = ۳۴/۱۲۰/۸۰۰ \quad \text{ارزش معاملاتی بر جبهه / ریال}$$

$$۵۷۰/۸ \times ۱۲۶/۰۰۰ \times \%۵۰ = ۳۵/۹۶۰/۴۰۰ \quad \text{ارزش معاملاتی پشت جبهه / ریال}$$

$$۳۴/۱۲۰/۸۰۰ + ۳۵/۹۶۰/۴۰۰ = ۷۰/۰۸۱/۲۰۰ \quad \text{ارزش معاملاتی عرصه / ریال}$$

فرض کنید ملکی با نمودار زیر در بر خیابان سمیه وجود دارد:



حد شمالی ملک فوق دارای ۱۰ متر بر در خیابان سمیه است و ضلع شرقی آن به صورت مایل ۲۸ متر و ضلع جنوبی آن به طور افقی ۴۰ متر و ضلع غربی آن نیز به صورت مایل ۲۸ متر همگی به ملک مجاور محدود می باشد.

برای تعیین ارزش معاملاتی ملک مرقوم باید ابتدا ضمن عمق یابی از بر جبهه (۱۰ متر در خیابان سمیه) مساحت بر جبهه را به دست آوریم. بر جبهه در این مثال مستطیل A با طول ابعاد  $۱۰ \times ۲۰$  به مساحت ۲۰۰ مترمربع خواهد شد. قسمت پشت جبهه از دو مثلث B, C تشکیل خواهد شد. با فرض اینکه ارتفاع مثلث ۱۳ متر باشد، مساحت هر مثلث عبارت خواهد



بود از:

$$28 \times 6/5 = 182 \quad \text{مساحت یک مثلث (پشت جبهه) / مترمربع}$$

$$182 \times 2 = 364 \quad \text{مساحت کل پشت جبهه / مترمربع}$$

اینک با مراجعه به جدول ص ۱۴۶ (ردیف ۴) ارزش معاملاتی عرصه مرقوم را محاسبه می

نمائیم:

$$200 \times 200/000 = 400/000/000 \quad \text{ارزش بر جبهه / ریال}$$

$$364 \times 200/000 \times 50\% = 364/000/000 \quad \text{ارزش پشت جبهه / ریال}$$

$$400/000/000 + 364/000/000 = 764/000/000 \quad \text{ارزش معاملاتی / ریال}$$

(ب) عرصه املاک چند بر:

فروعات بر شمرده شده در خصوص املاک یک بر، قابل تصور در املاک ۲ یا چند بر خواهد بود، لیکن باید دقت نمود که املاک دو یا چند بر علاوه بر موارد ذکر شده فوق، امکان ایجاد پشت جبهه را نیز خواهد داشت که با توجه به بند ۳ قسمت اول تذکریه دفترچه ارزش معاملاتی املاک تهران و حومه، فاقد ارزش عملی بوده و فقط از جنبه تئوریک قابل طرح و مذاقه خواهد بود، به عبارت دیگر چون ارزش پشت جبهه املاک فقط در املاک تک بر ۵۰٪ ارزش جبهه مربوطه محاسبه می شود، در سایر املاک ۲ یا چند بر هر چند ایجاد پشت جبهه نماید، لیکن از این روش استفاده نمی گردد.

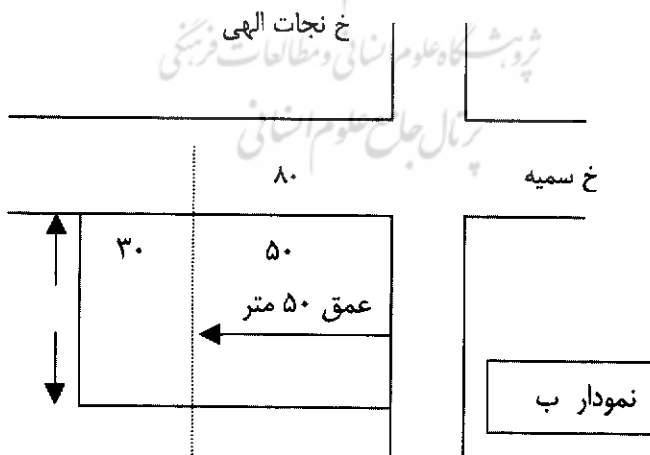
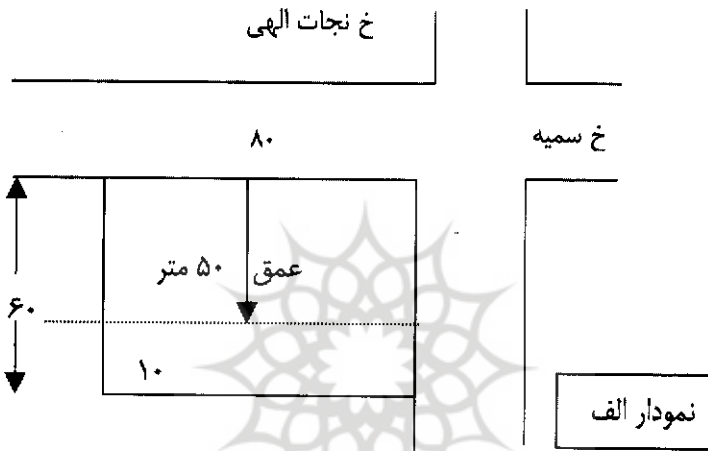
برای درک بهتر مفهوم ایجاد پشت جبهه در املاک ۲ یا چند بر ناگزیر از طرح مسائلی

خواهیم بود:

۱ / (ب) ایجاد پشت جبهه در املاک ۲ بر: هرگاه عمق جبهه حاصل از هر بر، بیش از حد

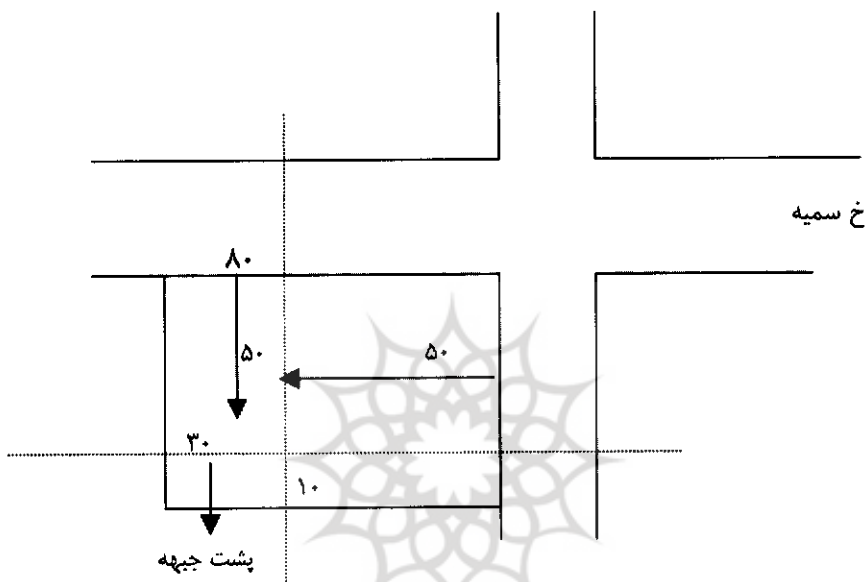
۵۰ متر (در املاک مسکونی) و ۲۰ متر (در املاک تجاری) باشد در آن صورت از کسر جبهه اول و جبهه دوم، پشت جبهه (جبهه ای که در هیچکدام از جبهه های اول و دوم قرار نمی گیرد) به وجود خواهد آمد. به عنوان مثال حدود اربعه ملکی به شرح زیر است: شمالا ۸۰ متر به خیابان سمیه، شرقا ۶۰ متر به خیابان نجات الهی، جنوبا ۸۰ متر به ملک مجاور و غربا ۶۰ متر به

ملک مجاور، از توجه به حدود اربعه فوق معین می گردد دو حد شمالی و شرقی ملک به معابر (خیابان های سمیه و نجات الهی) راه دارد. همانند آموخته های قبلی از املاک دو بر، دو جبهه قابل تصور است (جبهه اصلی با بر گرانتر به عنوان جبهه اول) و (جبهه بعدی با بر ارزانتر به عنوان جبهه دوم) به نمودارهای زیر توجه فرمائید.



هرگاه نمودار "ب" (عمق یابی از جبهه خیابان نجات الهی به عنوان بر گرانتر) را با نمودار "الف" (عمق یابی از جبهه خیابان سمیه به عنوان بر ارزانتر) تلفیق نمائیم نمودار جدیدی حاصل خواهد شد.

خ نجات الهی



همان گونه که مشاهده می کنیم در تقاطع جنوب غربی ملک، محدوده ای به ابعاد ۱۰ و ۳۰× و به مساحت ۳۰۰ مترمربع ایجاد می گردد که در هیچ جبهه ای (چه جبهه اول و چه جبهه دوم) قرار ندارد. چون نحوه محاسبه ارزش معاملاتی عرصه دو یا چند بر با عرصه تک بر متفاوت است، هیچ گاه پشت جبهه ای که از لحاظ تئوریک ایجاد شده، از لحاظ عملی (بر اساس بند ۳ تذکرات در باب عرصه) مورد محاسبه قرار نمی گیرد. با توجه به آموخته های قبلی برای تعیین ارزش معاملاتی با رعایت ردیف های ۳ و ۴ جدول ص ۱۴۶ دفترچه ارزش معاملاتی، ابتدا از بر گرانتر (بر خیابان نجات الهی) عمق یابی نموده و جبهه اول یا جبهه اصلی به ابعاد ۵۰ × ۶۰ به مساحت ۳۰۰۰ مترمربع ایجاد می شود که مطابق جدول یاد شده مجموعاً ارزش

معاملاتی جبهه اول (  $۷۰۵/۰۰۰/۰۰۰ = ۲۳۵/۰۰۰ \times ۳۰۰۰$  ) ریال خواهد شد. به این ترتیب ۳۰۰۰ مترمربع اول عرصه مذکور، قیمت گذاری می گردد. با توجه به طول ابعاد کلی ملک  $۸۰ \times ۶۰$  که مساحت ۴۸۰۰۰ مترمربع را ایجاد می نماید، باقیمانده ملک ۱۸۰۰ مترمربع خواهد شد. مساحت جبهه دوم (از بر سمیه) که با جبهه اول تداخل ندارد، مستطیلی به ابعاد  $۵۰ \times ۳۰$  و به مساحت ۱۵۰۰ مترمربع خواهد بود و مستطیل آخر به ابعاد  $۱۰ \times ۳۰$  و مساحت ۳۰۰ مترمربع در هیچ جبهه ای قرار نمی گیرد (در آموخته های قبلی عنوان شد این مستطیل به عنوان پشت جبهه تلقی می گردد) با عنایت به اینکه فرمول بند ۳ قسمت اول تذکرات (عرصه) مندرج در ص ۲ جدول ارزش معاملاتی املاک تهران و حومه، ارزش پشت جبهه املاک دو یا چند بر را از قاعده کلی ( ارزش پشت جبهه نصف ارزش جبهه) مستثنی نموده، لذا مطابق بند ۴ قسمت اول تذکرات یاد شده، ۱۵۰۰ مترمربع (باقیمانده بر دوم) و ۳۰۰ مترمربع (پشت جبهه) را با یکدیگر جمع نموده ( $۱۵۰۰ + ۳۰۰ = ۱۸۰۰$ ) و حاصل جمع را در قیمت بر دوم ضرب می نمائیم ( مشروط بر اینکه قیمت بر دوم از لحاظ ارزش کمتر از ۶۰٪ قیمت بر اول نباشد، در غیر اینصورت ۶۰٪ قیمت بر اول را در حاصل جمع یاد شده، ضرب خواهیم کرد).

$$\text{قیمت عرصه جبهه دوم و پشت جبهه / ریال} = ۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۱۸۰۰ \times ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰$$

اینک حاصل جمع ارزش معاملاتی جبهه اول، جبهه دوم (و پشت جبهه متعلقه) را با یکدیگر جمع نموده، حاصل جمع، به عنوان ارزش معاملاتی عرصه یاد شده تلقی خواهد شد.

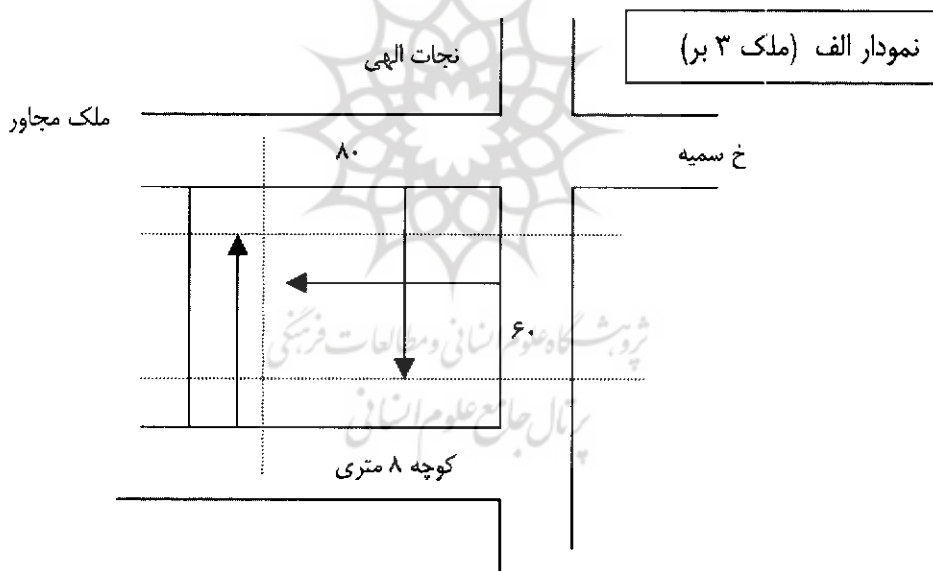
$$\text{ارزش معاملاتی عرصه / ریال} = ۱/۰۶۵/۰۰۰/۰۰۰ = ۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰ + ۷۰۵/۰۰۰/۰۰۰$$

۲ / ب) املاک با بیش از ۲ بر:

وضعیت اشاره شده در املاک ۲ بر، قابل صدق بر املاک ۳ بر و چهار بر (به طور کلی بر املاک چند بر) می باشد. به عنوان یک قاعده کلی هرگاه عمق جبهه بیش از ۵۰ متر (در املاک مسکونی) و ۲۰ متر (در املاک تجاری) باشد. به عبارت دیگر هر یک از حد های شمالی،

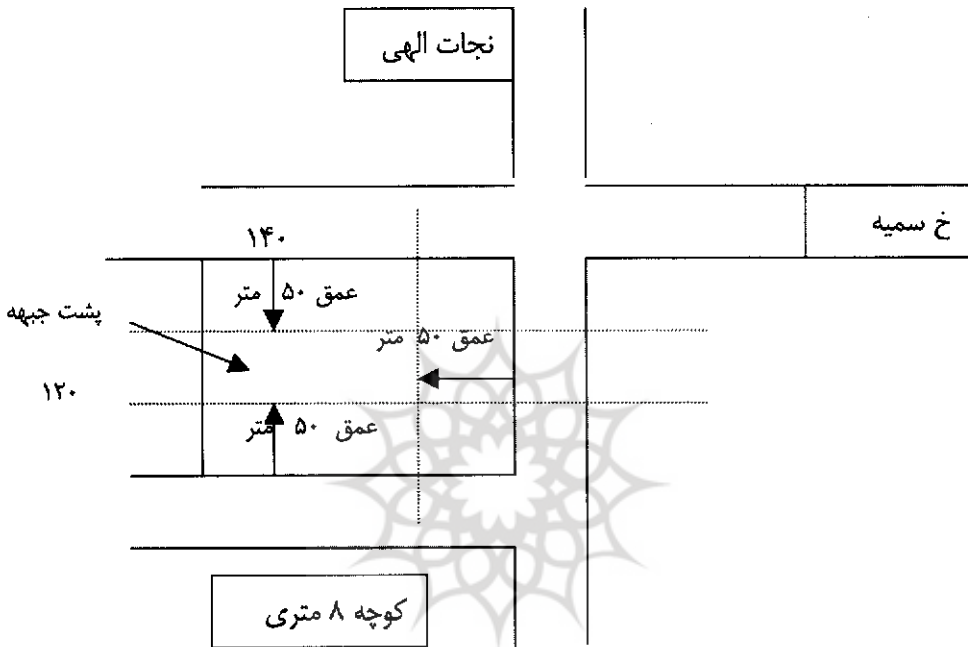
شرقی، جنوبی و غربی بیش از مقادیر فوق باشد اگر پشت جبهه ایجاد شود، نحوه محاسبه همانند املاک دو بر خواهد شد (با این تفاوت که در صورتی که قیمت های بر های سوم و چهارم از ۶۰٪ قیمت بر اول بیشتر باشد، جبهه ایجاد شده توسط عمق بر سوم ( پس از کسر مساحت جبهه های ایجاد شده بر اساس برهای بر اول و دوم) بر اساس قیمت بر سوم و جبهه ایجاد شده توسط عمق بر چهارم (پس از کسر مساحت جبهه های ایجاد شده بر اول و دوم و سوم) بر اساس قیمت بر چهارم (به انضمام پشت جبهه بر اساس قیمت آخرین بر) محاسبه خواهد شد.

به نمودارهای زیر توجه فرمائید:



دقت در نمودار فوق نشان می دهد که مساحت ملک به گونه ای است که در این نوع

ملک ۳ بر، هیچگونه پشت جبهه ای ایجاد نمی گردد. حال اگر متراژ ملک را بیشتر فرض کنیم ( $16/800 = 140 \times 120$ ) در آن صورت پشت جبهه ملک سه بر نمایان خواهد شد. به نمودار فرضی زیر توجه فرمائید:



وضعیت املاک ۴ بر نیز همانند وضعیت املاک ۲ و ۳ بر خواهد بود.

**توجه:** به عنوان یک قاعده کلی هر گاه در املاک ۲ بر عمق هر بر بیش از حد مقرر (۵۰ متر در املاک مسکونی و ۲۰ متر در املاک تجاری) باشد در آنصورت ملک مذکور الزاما ایجاد پشت جبهه خواهد نمود و در املاک ۳ بر و بیشتر هر گاه عمق هر بر بیش از ۲ برابر حد مقرر (۵۰ متر در املاک مسکونی و ۲۰ متر در املاک تجاری) باشد در آنصورت الزاما در املاک ۳ بر یا ۴ بر دارای پشت جبهه (محدود و محصور) خواهیم بود و راه حل عملی محاسبه ارزش پشت

جبهه املاک بیش از یک بر، الحاق آن به جبهه حاصل از آخرین بر منوط به اینکه مبلغ بر مذکور کمتر از ۶۰٪ بر گرانتر نباشد.

تذکاریه در خصوص محاسبه ارزش معاملاتی عرصه املاک مزروعی (اراضی آبی

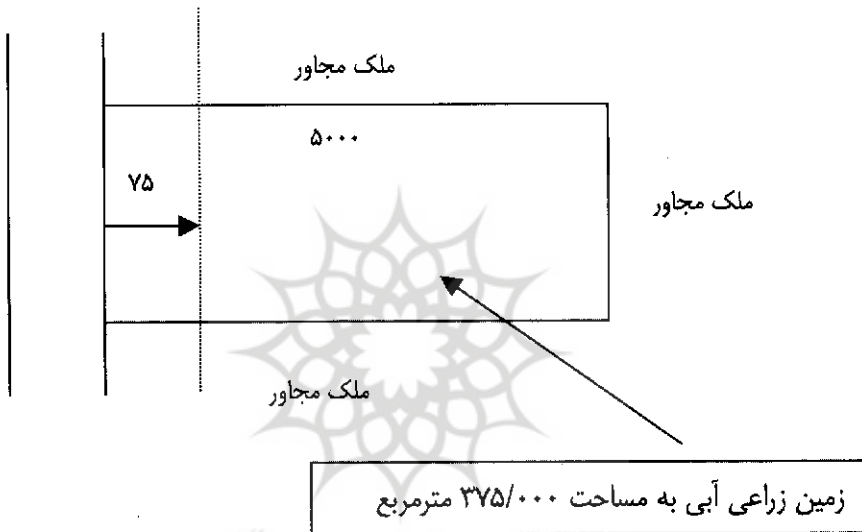
و دیمزار) و اراضی بایر:

تعدادی از سرممیزان و ممیزان کل دارایی، در هنگام محاسبه ارزش معاملاتی عرصه املاک مزروعی و اراضی بایر به جای محاسبه مستقیم مساحت ثابت (۱۰/۰۰۰ مترمربع برای اراضی مزروعی اعم از آبی و دیمی و ۳۰۰۰ مترمربع برای اراضی بایر)، ابتدا مساحت بر جبهه یا جبهه های مقدور (در اراضی یک، دو یا چند بر) را محاسبه نموده، آنگاه مساحت ثابت مندرج در بندهای ۱۲ الی ۱۴ دفترچه ارزش معاملاتی املاک تهران و حومه را به منظور اعمال تخفیفات مورد نظر از مساحت بر جبهه یا جبهه های بدست آمده کسر نموده، آنگاه با تعیین قیمت بر معابر (ضمن رعایت بر گرانتر و ترجیح آن با توجه به سایر برها و رعایت برهای دیگر با رعایت حداقل ۶۰٪ بر گرانتر) مبادرت به یافتن ارزش معاملاتی می نمایند و در توجیه عملکرد خود عنوان می دارند که واضعین دستور العمل ارزش معاملاتی مطابق بند یک تذکاریه عرصه، برای کلیه املاک عمق پنجاه متر را در نظر گرفته و قائل به ایجاد جبهه بر هر ملکی (اعم از از مسکونی، تجاری، مزروعی و بایر) می باشند و فقط استثناء آن (املاک تجاری با عمق ۲۰ متر) می باشد. بنابراین سایر املاک (اعم از زراعی یا بایر) مشمول قاعده کلی می باشند. با عنایت به نحوه محاسبه این دسته از کارگزاران، ضرورت دارد کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران به منظور ایجاد وحدت رویه محاسباتی در این خصوص مبادرت به اتخاذ تصمیم نماید. مطابق نظر این دسته از کارگزاران هر گاه فرض شود یک قطعه زمین به ابعاد ۵۰۰۰ × ۷۵ به مساحت ۳۷۵۰۰۰ مترمربع وجود داشته باشد می توان آنرا در ۴ فرض (با در نظر گرفتن ۳ وضعیت در هر فرض، وضعیت اراضی آبی، اراضی دیمزار و اراضی بایر) حل نمود.

فرض اول: زمین یاد شده دارای یک بر باشد:

فرض کنید در این حالت زمین از عرض خود (از حد ۷۵ متری خود) به خیابانی محدود است که ارزش بر آن هر مترمربع ۲۰۰۰ ریال باشد. در این صورت نحوه محاسبه ارزش معاملاتی در وضعیت های سه گانه زیر به شرح آتی خواهد بود:

الف) زمین مذکور زراعی آبی باشد: (بند ۱۲ تذکاریه دفترچه ارزش معاملاتی)



$$S_1 = 75 \times 50 = 3750 \quad \text{مساحت بر جبهه / مترمربع}$$

$$S_2 = 375/000 - 3750 = 371/250 \quad \text{مساحت پشت جبهه / مترمربع}$$

$$S_1 = 3750 \times 2000 \times \%70 = 5/250/000 \quad \text{ارزش معاملاتی بر جبهه / ریال}$$

$$10/000 - 3750 = 6250 \quad \text{تفاوت مساحت ثابت از مساحت بر جبهه / مترمربع}$$



ارزش معاملاتی تفاوت مساحت  
ثابت از مساحت بر جبهه / ریال

$$۶۲۵۰ \times ۲۰۰۰ \times \%۷۰ = ۸/۷۵۰/۰۰۰$$

$$S_2 = ۳۷۱/۲۵۰$$

$$۲۶۵/۰۰۰ \times ۲۰۰۰ \times \frac{\%۵۰ \times \%۵۰}{۲} = ۱۸۲/۵۰۰/۰۰۰$$

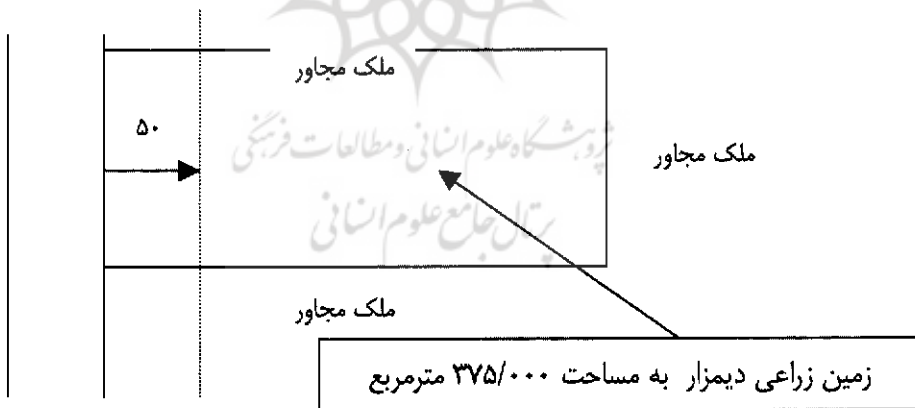
ارزش معاملاتی مساحت باقیمانده  
پشت جبهه / ریال

ارزش معاملاتی زمین زراعی آبی به مساحت ۳۷۵/۰۰۰ مترمربع / ریال

$$۱۸۲/۵۰۰/۰۰۰ + ۸/۷۵۰/۰۰۰ + ۵/۲۵۰/۰۰۰ = ۱۹۶/۵۰۰ /۰۰۰$$

**توجه:** علت دو بار ضرب شدن در ۵۰٪ به این دلیل است که بار اول به لحاظ اینکه پشت جبهه املاک یک بر ۵۰٪ قیمت بر جبهه اصلی محاسبه می شود و بار دوم به علت رعایت قسمت اخیر بند ۱۲ تذکریه دفترچه ارزش معاملاتی املاک است.

(ب) زمین مذکور زراعی دیمزار باشد (بند ۱۳ تذکریه دفترچه ارزش معاملاتی)



$$S_1 = ۷۵ \times ۵۰ = ۳۷۵۰$$

مساحت بر جبهه / مترمربع

$$S_2 = ۳۷۵/۰۰۰ - ۳۷۵۰ = ۳۷۱/۲۵۰$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$S_1 = ۳۷۵۰ \times ۲۰۰۰ \times \%۷۰ = ۵/۲۵۰/۰۰۰$$

ارزش معاملاتی بر جبهه / ریال

تفاوت مساحت ثابت از مساحت بر جبهه / مترمربع  $۱۰/۰۰۰ - ۳۷۵۰ = ۶۲۵۰$

ارزش معاملاتی تفاوت مساحت  $۶۲۵۰ \times ۲۰۰۰ \times \%۵۰ = ۶/۲۵۰/۰۰۰$

ثابت از مساحت بر جبهه / ریال

$$S_2 = ۳۷۱/۲۵۰$$

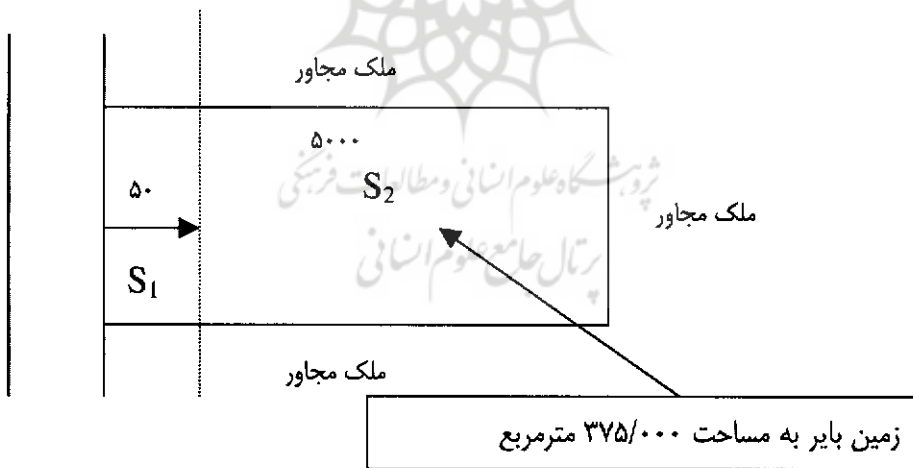
ارزش معاملاتی مساحت باقیمانده  $۳۶۵/۰۰۰ \times ۲۰۰۰ \times \%۵۰ \times \%۳۰ = ۱۰۹/۵۰۰/۰۰۰$

پشت جبهه / ریال

ارزش معاملاتی زمین دیمزار  $۳۷۵/۰۰۰$  مترمربعی / ریال

$$۱۰۹/۵۰۰/۰۰۰ + ۶/۲۵۰/۰۰۰ + ۳/۷۵۰/۰۰۰ = ۱۱۹/۵۰۰/۰۰۰$$

(ج) زمین مذکور بایر باشد (بند ۱۳ تذکاریه دفترچه ارزش معاملاتی)



$$S_1 = ۷۵ \times ۵۰ = ۳۷۵۰$$

مساحت بر جبهه / مترمربع

$$S_2 = ۳۷۵/۰۰۰ - ۳۷۵۰ = ۳۷۱/۲۵۰$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

ارزش معاملاتی مقدار ثابت / ریال  $3000 \times 2000 \times \%100 = 6/000/000$

$$S_1 = 3750$$

ارزش معاملاتی باقیمانده بر جبهه از مقدار ثابت / مترمربع  $750 \times 2000 \times \%80 = 1/200/000$

ارزش معاملاتی مساحت پشت جبهه / ریال  $S_2 = 371/250 \times 2000 \times \%50 \times \%80 = 297/000/000$

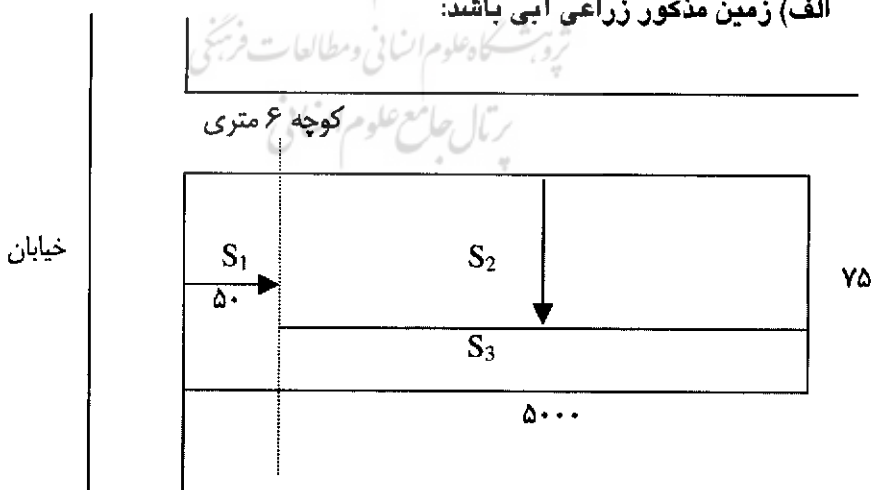
ارزش معاملاتی زمین بایر  $375/000$  مترمربعی / ریال

$$297/000/000 + 1/200/000 + 6/000/000 = 304/200/000$$

**توجه:** علت وجودی  $\%80$  و  $\%50$  بدین لحاظ است که  $\%80$  به منظور رعایت کسر  $\%20$  در بند ۱۴ تذکاریه اعمال شده، و وجود  $\%50$  به علت این است که ارزش پشت جبهه املاک یک بر مطابق بند ۳ تذکاریه معادل  $\%50$  ارزش جبهه مربوطه است.

**فرض دوم:** فرض کنید در این حالت زمین علاوه بر حد ۷۵ متری خود که به خیابان محدود است و ارزش بر آن هر مترمربع ۲۰۰۰ ریال است از حد ۵۰۰۰ متری نیز دارای بری ۶ متری است که ارزش بر آن هر مترمربع ۱۰۰۰ ریال است، در این صورت نحوه محاسبه ارزش معاملاتی در وضعیت سه گانه به شرح زیر خواهد بود.

الف) زمین مذکور زراعی آبی باشد:



$$S_1 = 75 \times 50 = 3750$$

مساحت بر جبهه اول / مترمربع

$$S_2 = 50 \times 4950 = 247500$$

مساحت بر جبهه دوم / مترمربع

$$S_3 = 25 \times 4950 = 123750$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$S_1 = 75 \times 50 = 3750 \times 2000 \times \%70 = 5/250/000 \text{ ریال / جبهه}$$

$$6250 \times 1200 \times \%70 = 5/250/000$$

ارزش معاملاتی تفاوت مقدار

ثابت از مساحت بر جبهه دوم / ریال

$$S_2 = 50 \times 4950 = 247500$$

$$247500 \times 1200 \times \%50 = 144/750/000$$

ارزش معاملاتی باقیمانده  
بر جبهه دوم / ریال

ارزش معاملاتی پشت جبهه / ریال

$$S_3 = 25 \times 4950 = 123750 \times 1200 \times \%50 = 74/250/000$$

ارزش معاملاتی ۳۷۵/۰۰۰ مترمربع اراضی آبی (دو بر) / ریال

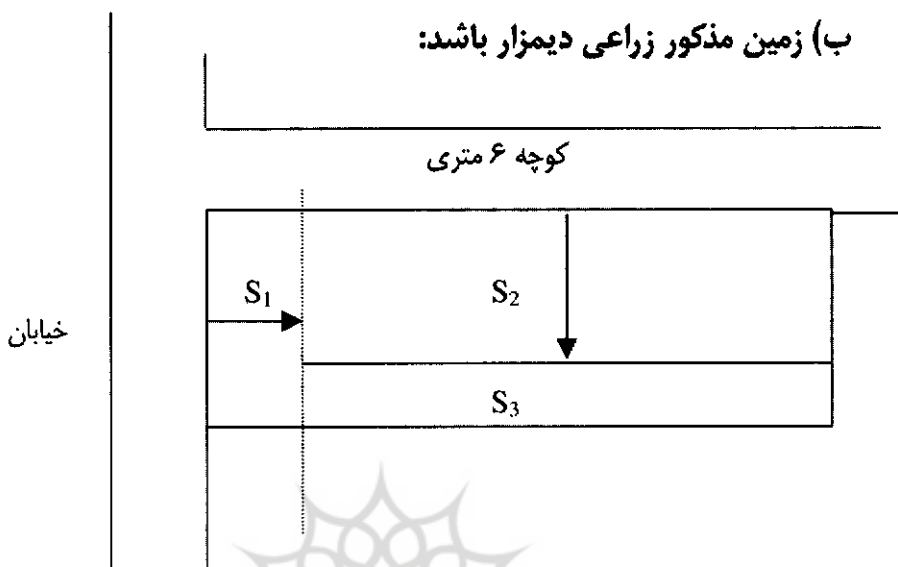
$$144/750/000 + 74/250/000 + 5/250/000 + 5/250/000 = 229/500/000$$

**توجه:** وجود ۱۲۰۰ ریال در قیمت‌های  $S_1$  و  $S_2$  به لحاظ رعایت این نکته است که

مطابق بند ۴ تذکاریه قیمت بر دوم نباید از ۶۰٪ قیمت بر اول کمتر باشد چون ۶۰٪ دوهزار

ریال مبلغ ۱۲۰۰ ریال می باشد بنابراین چون قیمت بر دوم ۱۰۰۰ ریال است از آن اعراض

نموده و ۶۰٪ دو هزار ریال (بر گرانتر) را اعمال می نمایم.



$$S_1 = 75 \times 50 = 3750$$

مساحت بر جبهه اول / مترمربع

$$S_2 = 50 \times 4950 = 247500$$

مساحت بر جبهه دوم / مترمربع

$$S_3 = 25 \times 4950 = 123750$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

$$S_1 = 75 \times 50 = 3750 \times 2000 \times \%50 = 3750000$$

ارزش معاملاتی بر جبهه اول / ریال

$$6250 \times 1200 \times \%50 = 3750000$$

ارزش معاملاتی تفاوت مقدار

ثابت از مساحت بر جبهه دوم / ریال

$$S_2 = 50 \times 4950 = 247500$$

$$247500 \times 1200 \times \%30 = 8685000$$

ارزش معاملاتی باقیمانده

بر جبهه دوم / ریال

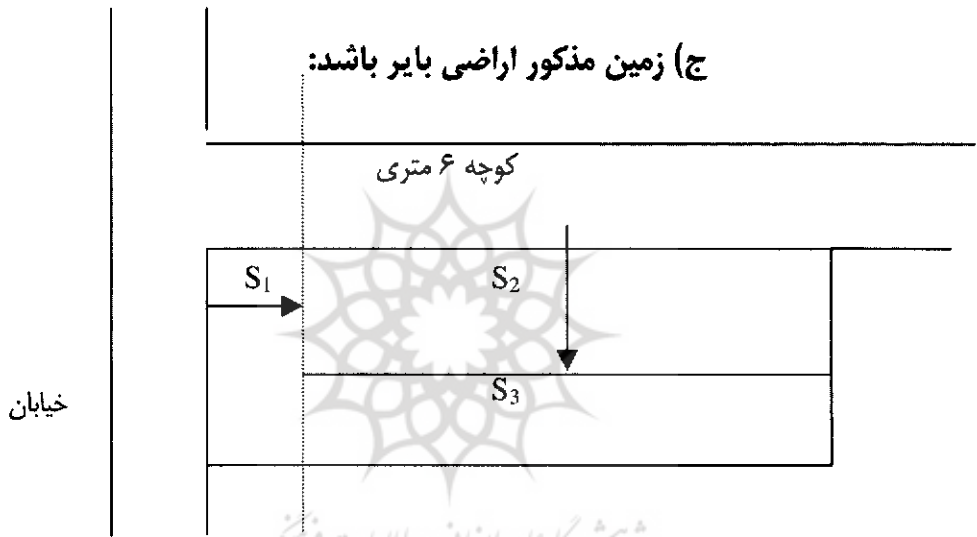
ارزش معاملاتی پشت جبهه / ریال

$$S_3 = 25 \times 4950 = 123750 = 123/750 \times 1000 \times \%30 = 44/750/000$$

ارزش معاملاتی ۳۷۵/۰۰۰ مترمربع زمین

$$86/850/000 + 44/550/000 + 2/750/000 + 2/750/000 = 138/900/000$$

دیمزار دو بر / ریال



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
رتال جامع علوم انسانی

$$S_1 = 75 \times 50 = 3750$$

مساحت بر جبهه اول / مترمربع

$$S_2 = 50 \times 4950 = 247500$$

مساحت بر جبهه دوم / مترمربع

$$S_3 = 25 \times 4950 = 123750$$

مساحت پشت جبهه / مترمربع

ارزش معاملاتی مقدار ثابت / ریال  $3000 \times 2000 \times 100\% = 6/000/000$

$$S_1 = 50 \times 75 = 3750$$

$$750 \times 2000 \times 80\% = 1/200/000$$

ارزش معاملاتی باقیمانده  
بر جبهه از مقدار ثابت / ریال

ارزش معاملاتی بر جبهه دوم / ریال

$$S_2 = 50 \times 4950 = 247/500 \times 1200 \times 80\% = 237/600/000$$

ارزش معاملاتی پشت جبهه / ریال

$$S_3 = 25 \times 4950 = 123/750 \times 1200 \times 80\% = 118/800/000$$

ارزش معاملاتی  $375000$  مترمربع اراضی بایر / ریال

$$118/800/000 + 237/600/000 + 1/200/000 + 6/000/000 = 363/600/000$$

**توجه (۱):** همین وضعیت در خصوص املاک ۳ و ۴ بر وجود خواهد داشت در صورتی

که قیمت هر بر از ۶۰٪ قیمت بر گرانتر کمتر باشد.

**توجه (۲):** برابر بند ۱۵ تذکریه دفترچه ارزش معاملاتی املاک، آن دسته از املاک

مزروعی (زراعی آبی یا زراعی دیمی) و اراضی بایر که راه عبور مستقل ندارند و حق عبور از

ملک مجاور را دارا می باشند با کسر ۲۰٪ ارزش عرضه محاسبه خواهد شد.