



شرکت کیاکوشیار رایانه / مدیریت مستندات			
نام فارسی مستند		نام انگلیسی مستند	
آموزش نوسازی ورژن 2		Tutorial of Renovation v.2	
تاریخچه ویرایش :		طبقه بندی : محرمانه	
تاریخ	نسخه	توضیح	ویرایش کننده
1405/05/04	1.0	ویرایش اولیه	هانیه طالبی

• طبق بررسی‌های انجام شده، مواردی که باید مورد تحلیل و تست قرار گیرند، باید کاملاً مطابق با دفترچه‌ها و مستندات دریافتی از شهرداری بوده و به تأیید آن مرجع رسیده باشند. این موارد عبارت‌اند از:

- اس پی ارزش مستحدثات
- اس پی قیمت عرصه دارایی
- اس پی ارزش عرصه دارایی
- اس پی قیمت اعیان دارایی
- اس پی ارزش اعیان دارایی
- اس پی calc.renovation
- قیمت اسکلت‌ها از جدول structurePrice

توجه داشته باشید که جز اس پی renovation، بقیه اس پی‌ها با اسکیمای reno هستند!

• چند صفحه ابتدایی دفترچه ارزش معاملاتی هر سال، معمولاً مواردی هستند که باید در اس پی‌های عرصه و اعیان دارایی مورد بررسی قرار بگیرند. به نمونه‌های زیر دقت کنید:

1. ضرایب تعدیل کاربری موجود در دفترچه، در بخش اعمال کاربری اس پی قیمت_عرصه_دارایی با توجه به سال دفترچه، اعمال می‌شوند.

بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک :

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش‌های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه‌های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می‌گردد:

۱- ارزش‌های معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش‌های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری‌های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری‌ها با اعمال ضرایب تعدیل ارزش‌های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه‌های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می‌گردد؛

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، گردشگری، هتلداری و...	۰.۷
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰.۶
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰.۳ ۰.۲
۴	سایر	۰.۴

```

----- اعمال کاربری -----
DECLARE @ضریب_کاربری_عرصه float = 1
DECLARE @مزوعی_دیم_هست AS bit = 0
DECLARE @مساحت_عرصه float = 0
SELECT @مزوعی_دیم_هست = IF(ISNULL(estate_status, '') IN ('URBAN_BASEDATA_FIELD_STATUS:2', 'URBAN_BASEDATA_FIELD_STATUS:6'), 1, 0)
FROM Fields
WHERE id = @شناسه_عرصه_ملک
SELECT @مساحت_عرصه = ISNULL(titledeed_area, ISNULL(actual_area, ISNULL(areaAfter_repair, 0)))
FROM Fields
WHERE id = @شناسه_عرصه_ملک

-- select title,calcCode from basedata where category = 'BASEDATA_PRIMARY_USAGE' and deleted = 0 order by orderValue
IF (@سال_محاسبه BETWEEN 1387 AND 1392)
BEGIN
    -- همه کاربری ها
    SET @ضریب_کاربری_عرصه = 1

    -- کشاورزی و باغات / طبیعی یا دیم
    IF (@کاربری IN ('15', '17'))
    BEGIN
        IF (@کاربری = '15' AND
            @مزوعی_دیم_هست = 0 AND
            @مساحت_عرصه <= 10000)
            SET @ضریب_کاربری_عرصه = 0.75 -- کشاورزی غیر دیم
        ELSE
            IF (@کاربری = '15' AND
                @مزوعی_دیم_هست = 0 AND
                @مساحت_عرصه > 10000)
                SET @ضریب_کاربری_عرصه = 0.50 -- کشاورزی غیر دیم
            ELSE
                IF (@کاربری = '15' AND
                    @مزوعی_دیم_هست = 1 AND
                    @مساحت_عرصه <= 10000)

```

Activate Windows

نکته: در اینجا @کاربری، یکی از متغیرهایی است که بعنوان پارامتر به این اس پی پاس داده می شود. عدد موجود در آن وابسته به هر کاربری متفاوت است و از سلکت زیر بدست می آید.

```

1 use SamanDB2
2 GO
3 SELECT bd.title, bd.calcCode, *
4 FROM basedata bd
5 WHERE category LIKE '%PRIMARY%'
6 ORDER BY bd.calcCode

```

	title	calcCode	id
1	مسکونی	1	0D30
2	مذهبی	10	56D0
3	تجهیزات شهری	11	A541
4	تاسیسات شهری	12	EED8
5	حمل و نقل و انبارداری	13	841C
6	نظامی	14	BEA0
7	باغات و کشاورزی	15	A394
8	میراث تاریخی	16	6059
9	طبیعی	17	2A06
10	حریم	18	43C1
11	تفریحی و توریستی	19	58AC
12	آموزش تحقیقات و فناوری	2	F8C8
13	صنعتی	20	44E8
14	سایر کاربردها	21	8BDC
15	نامشخص	22	F483
16	آموزشی	3	0ED3
17	اداری و انتظامی	4	1A23
18	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	5	A4F3
19	ورزشی	6	D86C
20	درمانی	7	6EC9
21	فرهنگی - هنری	8	11AA
22	پارک و فضای سبز	9	A657

2. بخش عرض معبر موجود در دفترچه، در بخش اعمال عرض معبر اس پی قیمت عرصه دارایی با توجه به سال دفترچه، اعمال می شوند.

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به **معابر با عرض ۱۶ متر** می باشد و به ازای هر متر (یا ضربی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص **املاک با کاربرد تجاری، سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪)** به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

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

```
IF (@سال_محاسبه < 1395)
BEGIN
    SET @ضریب_عرض_معبر = 1
END

IF (@سال_محاسبه = 1395) -- عرض معبر 12 متر ملاک است
BEGIN
    IF @کاربری = '1'
        SET @ضریب_عرض_معبر = 1 + IIF(@بیشینه_عرض_معبر <= 20, ISNULL(@بیشینه_عرض_معبر, 12) - 12, 8) * 0.02
    ELSE
        SET @ضریب_عرض_معبر = 1 + IIF(@بیشینه_عرض_معبر <= 30, ISNULL(@بیشینه_عرض_معبر, 12) - 12, 18) * 0.02
END

IF (@سال_محاسبه BETWEEN 1396 and 1405) -- عرض معبر 16 متر ملاک است
BEGIN
    IF @کاربری = '1'
        SET @ضریب_عرض_معبر = 1 + IIF(@بیشینه_عرض_معبر <= 20, ISNULL(@بیشینه_عرض_معبر, 16) - 16, 4) * 0.02
    ELSE
        IF @کاربری = '5'
            SET @ضریب_عرض_معبر = 1 + IIF(@بیشینه_عرض_معبر <= 30, ISNULL(@بیشینه_عرض_معبر, 16) - 16, 14) * 0.03
        ELSE
            SET @ضریب_عرض_معبر = 1 + IIF(@بیشینه_عرض_معبر <= 30, ISNULL(@بیشینه_عرض_معبر, 16) - 16, 14) * 0.02
    END
END

IF NOT EXISTS (SELECT 1 FROM #CalcLog WHERE ICaptin = 'بیشینه عرض معبر' AND IValue = @بیشینه_عرض_معبر)
BEGIN
    INSERT INTO #CalcLog
    VALUES('عوارض نوسازی', 'بیشینه عرض معبر', @بیشینه_عرض_معبر, '', @color2, 400)
    INSERT INTO #CalcLog
    VALUES('عوارض نوسازی', 'ضریب عرض معبر', @ضریب_عرض_معبر, '', @color2, 400)
END

END
```

3. در بخشی از دفترچه ممکن است با چنین متنی مواجه شوید:

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

این مورد صرفاً مربوط به اراضی کشاورزی است و در محدوده بافت شهری موضوعیت ندارد. از آنجا که اجرای چنین موردی در بافت شهری فاقد وجاهت قانونی است، در نتیجه در محاسبات سیستم نیز لحاظ نمی‌شود.

4. بخش اعمال ضریب حریم، در اس پی قیمت_عرصه_دارایی با توجه به سال دفترچه، اعمال می شوند.

چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

```
----- ضریب حریم -----
DECLARE @ضریب_حریم decimal(18,2) = 1

IF NOT EXISTS (SELECT TOP 1 1 FROM fields WHERE id = @شناسه_عرصه_ملک AND service_range_type IN
('AUDIT_BASEDATA_SERVICE_RANGE_TYPE:DEFAULT_BASE_DATA_KEY',
'BASEDATA_SERVICE_RANGE_TYPE:7',
'URBAN_BASEDATA_SERVICE_RANGE_TYPE:1',
'URBAN_BASEDATA_SERVICE_RANGE_TYPE:2',
'URBAN_BASEDATA_SERVICE_RANGE_TYPE:5', '', NULL)) AND @سال_محاسبه >= 1401
]
value
BEGIN
    SET @ضریب_حریم = 0.7
    IF NOT EXISTS (SELECT 1
    FROM #CalcLog
    WHERE ICaptin = 'ضریب حریم')
    BEGIN
        INSERT INTO #CalcLog
        VALUES('عوارض نوسازی', 'ضریب حریم', @ضریب_حریم, '', @color2, 400)
    END
END
```

نکته: در اینجا و تمام جاهایی که از value های جدول basedata استفاده می شود، باید مطمئن شوید که در دیتابیس شما به همان معنای مورد استفاده وجود دارند!

Select * from basedata where value = "

نکته: برای ضریب سرقتی و مشاعی نیز مانند همین بخش در صورت وجود در دفترچه عمل می شود.

5. جدول نوع سازه در بخش دوم، با عنوان ارزش معاملاتی ساختمان، در سیستم موجود است. باید اطلاعات این جدول از طریق فایل اکسل بارگذاری شده تا در جدول StructurePrice ذخیره شود.

نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)	
	تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
۱ تجاری	۱۶۵۰	۱۳۵۰
۲ مسکونی و اداری	۱۵۰۰	۱۰۵۰
۳ صنعتی - کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۱۳۵۰	۱۰۵۰
۴ کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و)	۱۲۰۰	۹۰۰

6. برای تذکر بیان شده باید در اس پی قیمت اعیان داری تغییرات مدنظر را وابسته به سال تغییر دهید.

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

```

----- اضافه کردن ارزش عرصه -----
DECLARE @قیمت_عرصه_دارایی AS decimal(18, 3) = 0
DECLARE @ضریب_عرصه_برای_اعیان AS decimal(18, 3) = 0.0
DECLARE @قیمت_عرصه_برای_اعیان AS decimal(18, 3) = 0

IF @سال_محاسبه BETWEEN 1387 AND 1392
    SET @ضریب_عرصه_برای_اعیان = 0.6
ELSE IF @سال_محاسبه BETWEEN 1393 AND 1405 |
    SET @ضریب_عرصه_برای_اعیان = 0.3
ELSE
    SET @ضریب_عرصه_برای_اعیان = 0.0

SELECT @قیمت_عرصه_دارایی = TRY_CAST(ISNULL(NULLIF(IValue, ''), '0') AS decimal(18, 3))
FROM #CalcLog
WHERE ICaptin = 'قیمت عرصه نهایی'
OUTPUT @قیمت_عرصه_دارایی, @کاربری, @سال_محاسبه, @شناسه_ملک, [قیمت_عرصه_دارایی].[قیمت_عرصه_دارایی] AS reno]
IF isnull(@قیمت_عرصه_دارایی, 0) <= 0 exec [reno].[قیمت_عرصه_دارایی]
IF isnull(@قیمت_عرصه_دارایی, 0) <= 0 SET @قیمت_عرصه_دارایی = 0
SET @ضریب_عرصه_برای_اعیان = @قیمت_عرصه_دارایی * @قیمت_عرصه_برای_اعیان

```

7. برای بخش تاثیر طبقه باید در اس پی **قیمت_اعیان_دارایی** تغییرات مدنظر را وابسته به سال تغییر دهید.

در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک ونیم درصد (۱.۵٪) به ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.

```

IF (@سال_محاسبه BETWEEN 1380 AND 1386) AND
(@شماره_طبقه >= 5)
    SET @ضریب_دارایی_طبقه = 1 + ((@شماره_طبقه) * 0.01)

ELSE IF (@سال_محاسبه BETWEEN 1387 AND 1389) AND
(@شماره_طبقه >= 5) AND
@آسانسور_دارد = 1 AND
@کاربری IN ('URBAN_BASEDATA_PRIMARY_USAGE:1', 'URBAN_BASEDATA_PRIMARY_USAGE:21'))
    SET @ضریب_دارایی_طبقه = 1 + ((@شماره_طبقه - 4) * 0.015)

else IF (@سال_محاسبه BETWEEN 1390 AND 1394) AND
(@شماره_طبقه >= 5) AND @آسانسور_دارد = 1 AND
@کاربری IN ('URBAN_BASEDATA_PRIMARY_USAGE:1', 'URBAN_BASEDATA_PRIMARY_USAGE:21'))
    SET @ضریب_دارایی_طبقه = 1 + ((@شماره_طبقه - 4) * 0.015)

else IF (@سال_محاسبه = 1395) AND
(@شماره_طبقه >= 6) AND
@کاربری IN ('URBAN_BASEDATA_PRIMARY_USAGE:1', 'URBAN_BASEDATA_PRIMARY_USAGE:21'))
    SET @ضریب_دارایی_طبقه = 1 + ((@شماره_طبقه - 5) * 0.015)

```

8. برای بخش تاثیر کاهش قدمت نیز باید در اس پی قیمت اعیان دارایی تغییرات مدنظر را وابسته به سال تغییر دهید.

به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد ، کسر می شود

```
----- کاهش قدمت -----
DECLARE @کاهش_قدمت float = 1

IF (@قدمت > 0) AND
(@سال_محاسبه BETWEEN 1380 and 1405)
    SET @کاهش_قدمت = 1 - (IIF(@قدمت > 20, 20, @قدمت) * 0.02)
```

9. برای بخش انباری و پارکینگ، در اس پی ارزش اعیان دارایی تغییرات مدنظر را وابسته به سال تغییر دهید.

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

```
IF ( نام_کاربری_فرعی @ LIKE '%انبار%' OR نام_کاربری_فرعی @ LIKE '%پارکینگ%' )
BEGIN
    IF @سال_محاسبه BETWEEN 1387 AND 1405
        SET @ارزش_کاربری = @ارزش_کاربری * 0.50
    IF @سال_محاسبه BETWEEN 1377 AND 1386
        SET @ارزش_کاربری = @ارزش_کاربری * 0.40
    IF نام_کاربری_فرعی @ LIKE '%انباری%'
        INSERT INTO #CalcLog
        VALUES('مساحت انباری', 'مساحت انباری', @مساحت_کاربری, '', '#9df3fc', 400)
    IF نام_کاربری_فرعی @ LIKE '%پارکینگ%'
        INSERT INTO #CalcLog
        VALUES('مساحت پارکینگ', 'مساحت پارکینگ', @مساحت_کاربری, '', '#9df3fc', 400)
    SET @ارزش_انباری_پارکینگ = @ارزش_انباری_پارکینگ + @ارزش_کاربری
    SET @مساحت_انباری_پارکینگ = @مساحت_انباری_پارکینگ + @مساحت_کاربری
END
```

10. در نهایت کاهش مرحله ساخت که در بخش سوم قرار دارد، باید موارد در اس پی قیمت اعیان دارایی بسته به سال اعمال شوند.

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

```

----- کاهش مرحله ساخت -----
DECLARE @ضریب_کاهش_مرحله_ساخت AS float = 1
DECLARE @دسته_مرحله_ساختمان AS varchar(100)
SELECT @دسته_مرحله_ساختمان = calcCode
FROM dbo.Buildings
    INNER JOIN
    dbo.BaseData
    ON dbo.Buildings.building_status = dbo.BaseData.value
WHERE (dbo.Buildings.id = @شناسه_ساختمان_ملک)
--select * from basedata where category = 'BASEDATA_BUILDING_STATUS' and deleted = 0 order by calcCode

IF (@سال_محاسبه BETWEEN 1380 AND 1381)
BEGIN--#hani
    -- فونداسیون
    IF (@دسته_مرحله_ساختمان = '1')
        SET @ضریب_کاهش_مرحله_ساخت = 0.05
    -- اسکلت
    IF (@دسته_مرحله_ساختمان = '2')
        SET @ضریب_کاهش_مرحله_ساخت = 0.25
    -- سفت کاری
    IF (@دسته_مرحله_ساختمان = '3')
        SET @ضریب_کاهش_مرحله_ساخت = 0.25
    -- نازک کاری
    IF (@دسته_مرحله_ساختمان = '4')
        SET @ضریب_کاهش_مرحله_ساخت = 0.90
    -- مخروبه
    --IF (@5 = 'دسته_مرحله_ساختمان')
    -- SET @0.30 = @ضریب_کاهش_مرحله_ساخت
END

```

نکته: از آنجا که در اینجا value های جدول basedata مهم هستند حتما به نکته ای که قبلا نیز ذکر شده توجه فرمایید و از یکسان بودن موارد با منظور مورد نظر اطمینان حاصل کنید.

select * from basedata where category = 'BASEDATA_BUILDING_STATUS' and deleted = 0 order by calcCode

توجه :

موارد فوق از جمله مهم‌ترین نکات قابل توجه در محاسبات هستند؛ با این حال، ممکن است در دفترچه‌های ارزش معاملاتی سال‌های مختلف شهرداری‌ها، ضوابط و نکات محاسباتی متفاوتی نیز وجود داشته باشد که بررسی دقیق و اعمال صحیح آن‌ها در فرآیند محاسبات ضروری است.