

جدول قیمت های پایه فروش اراضی و نحوه ی محاسبه اجاره عرصه و اعیان منطقه آزاد جابهار در سال ۱۳۹۸			
قیمت	زون	کاربری	بیکره
38,391,600	۱	تجاری	بج
36,722,400	۲		
35,053,200	۳		
33,384,000	۴		
30,045,600	۵		
25,038,000	۶		
20,030,400	۷		
15,787,200	۱	اداری	
15,100,800	۲		
14,414,400	۳		
13,728,000	۴		
12,355,200	۵		
10,296,000	۶		
8,236,800	۷		
19,734,000	۱	خدماتی	
18,876,000	۲		
18,018,000	۳		
17,160,000	۴		
15,444,000	۵		
12,870,000	۶		
10,296,000	۷		
11,840,400	۱	اقامتی	
11,325,600	۲		
10,810,800	۳		
10,296,000	۴		
9,266,400	۵		
7,722,000	۶		
6,177,600	۷		
9,867,000	۱	تفریحی ، توریستی و گردشگری	
9,438,000	۲		
9,009,000	۳		
8,580,000	۴		
7,722,000	۵		
6,435,000	۶		
5,148,000	۷		
1,560,000	کلید زونها	بارکدینگ طبقاتی	

1



9,273,600	۱	اداری و خدماتی	دوم
9,041,760	۲		
8,809,920	۳		
8,578,080	۴		
8,346,240	۵		
8,114,400	۶		
6,624,000	۱	کارگاه	
6,458,400	۲		
6,292,800	۳		
6,127,200	۴		
5,961,600	۵		
5,796,000	۶		
17,160,000	۱	وبلایی	سوم شمالی
16,731,000	۲		
16,087,500	۳		
15,444,000	۴		
14,800,500	۵		
13,728,000	۶		
12,012,000	۷		
11,440,000	۸		
8,580,000	۱	آپارتمانی، اقامتی و تجهیزات و تاسیسات شهری	
8,365,500	۲		
8,043,750	۳		
7,722,000	۴		
7,400,250	۵		
6,864,000	۶		
6,006,000	۷		
5,720,000	۸		
3,432,000	۱	مذهبی، موزه ها	
3,346,200	۲		
3,217,500	۳		
3,088,800	۴		
2,960,100	۵		
2,745,600	۶		
2,402,400	۷		
2,288,000	۸		
3,276,000	۱	درمانی، بهداشتی و سلامت	
3,194,100	۲		
3,071,250	۳		
2,948,400	۴		
2,825,550	۵		
2,620,800	۶		
2,293,200	۷		
2,184,000	۸		



۲

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with dates like '۹۸' and '۱۳۹۸'.

3,213,600	۱		
3,133,260	۲		
3,012,750	۳		
2,892,240	۴		
2,771,730	۵		
2,570,880	۶		
2,249,520	۷		
2,142,400	۸		
4,290,000	۱		
4,182,750	۲		
4,021,875	۳		
3,861,000	۴		
3,700,125	۵		
3,432,000	۶		
3,003,000	۷		
2,860,000	۸		
61,776,000	کلیه زونها	تجاری (تا ۱۰۰ مترمربع)	
33,696,000	کلیه زونها	تجاری (از ۱۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع)	سوم شمالی
25,350,000	کلیه زونها	تجاری (از ۵۰۰ مترمربع به بالا)	
10,764,000	۱		
10,494,900	۲		
10,091,250	۳		
9,687,600	۴		
9,283,950	۵		
8,611,200	۶		
7,534,800	۷		
7,176,000	۸		
5,241,600	۱		
5,110,560	۲		
4,914,000	۳		
4,717,440	۴		
4,520,880	۵		
4,193,280	۶		
3,669,120	۷		
3,494,400	۸		
9,418,500	کلیه زونها	خدماتی	
6,279,000	کلیه زونها	اداری	
2,242,500	کلیه زونها	آموزشی	
2,242,500	کلیه زونها	بهداشتی و درمانی	
21,677,500	کلیه زونها	تجاری	سوم جنوبی
2,242,500	کلیه زونها	فرهنگی و ورزشی	
5,382,000	کلیه زونها	اقامتی	
2,242,500	کلیه زونها	مذهبی	
325,000			چهارم (فضای سبز جنگلی)



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and a smaller one on the right with the date '۹۸ ع.ق' (98 AH).

2,340,000	کلیه زونها	گردشگری، تفریحی و توریستی	ششم	
2,990,000	کلیه زونها	هتل، هتل آپارتمان		
5,460,000	کلیه زونها	ویلايي		
4,550,000	کلیه زونها	خدماتی		
11,700,000	کلیه زونها تا ۱۰۰۰ مترمربع	نجاری		
10,660,000	کلیه زونها از ۱۰۰۰ مترمربع به بالا	نجاری		
2,470,000	کلیه زونها	آموزشی		
2,600,000	کلیه زونها	ورزشی		
6,240,000	کلیه زونها	اداری		
1,035,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	صنعتی		هفتم (صنایع متوسط)
966,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع		۱	
897,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع		۱	
828,000	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
966,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
897,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع		۲	
828,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
759,000	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
690,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع		۳	
621,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
552,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
483,000	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا		۴	
621,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
552,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
510,600	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع		۵	
469,200	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
552,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
483,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع		۶	
455,400	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
441,600	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
483,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع		۱	
469,200	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
448,500	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
427,800	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا		۲	
517,500	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
483,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
448,500	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع	۳		
414,000	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
483,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
448,500	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۴		
414,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
379,500	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
345,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۵		
310,500	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
276,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
241,500	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا	۶		
310,500	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
276,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
255,300	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع	۱		
234,600	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
276,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
241,500	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۲		
227,700	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
220,800	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
241,500	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۳		
234,600	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
224,250	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
213,900	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا	۴		



۴

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۱/۰۱

646,875	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۱	خدماتی	هشتم (صنایع متوسط)
603,750	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
560,625	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
517,500	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
603,750	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
560,625	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
517,500	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲		
474,375	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
431,250	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
388,125	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
345,000	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
301,875	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
388,125	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۳		
345,000	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
319,125	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
293,250	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
345,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
301,875	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
284,625	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۴		
276,000	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
301,875	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
293,250	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
280,313	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
267,375	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
388,125	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۵		
362,250	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
336,375	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
310,500	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
362,250	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
336,375	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
310,500	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۶		
284,625	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
258,750	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
232,875	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
207,000	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
181,125	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
232,875	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۱	اقامتی	
207,000	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
191,475	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
175,950	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
207,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
181,125	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
170,775	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲		
165,600	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			
181,125	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
175,950	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
168,188	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع			
160,425	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع به بالا			

۵



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

11,538,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۱	تجاری	هفتم (صنایع متوسط)
10,769,000	۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
10,000,000	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
10,769,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۲		
10,000,000	۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
9,230,000	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
7,692,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۳		
6,923,000	۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
6,153,000	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
6,923,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۴		
6,153,000	۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
5,692,000	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
6,153,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۵		
5,384,000	۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
5,076,000	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
5,384,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۶		
5,230,000	۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع			
5,000,000	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا			






 ۴۲۵
 ۲۳



258,750	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۱	آموزشی، فرهنگی و مذهبی	هفتم (صنایع متوسط)
241,500	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
224,250	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
207,000	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
241,500	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
224,250	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
207,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع	۲		
189,750	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
172,500	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
155,250	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
138,000	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
120,750	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
155,250	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۳		
138,000	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
127,650	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
117,300	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
138,000	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
120,750	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
113,850	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع	۴		
110,400	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
120,750	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
117,300	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
112,125	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
106,950	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
323,438	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۱	ورزشی	هشتم (صنایع سنگین)
301,875	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
280,313	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
237,188	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
301,875	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
280,313	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
258,750	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع	۲		
237,188	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
215,625	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
194,063	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
172,500	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
150,938	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
194,063	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۳		
172,500	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
159,563	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
146,625	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
172,500	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
150,938	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
142,313	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع	۴		
138,000	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
150,938	تا ۲۰۰۰ مترمربع			
146,625	۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع			
140,156	از ۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع			
133,688	از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا			
253,000		۵		
975,000	کلیه زونها		صنعتی (آب شیرین کن ، صنایع دریایی)	نهم
4,160,000	کلیه زونها		خدماتی	
2,600,000	کلیه زونها	تفریحی و توریستی و گردشگری		

V

(Handwritten signatures and scribbles)

(Handwritten signature and scribbles)



قیمت پایه کاربری های مختلط (اعم از دو کاربری یا بیشتر) مطابق فرمول ذیل محاسبه می شود:

$$CAPITAL = (L_1 * T_1 * PB_1) + (L_1 * PL_1) + (L_2 * T_2 * PB_2) + (L_2 * PL_2) + \dots$$

L_1 زمین با کاربری اول

L_2 زمین با کاربری دوم

PB_1 قیمت اعیانی کاربری اول

PB_2 قیمت اعیانی کاربری دوم

PL_1 قیمت عرصه کاربری اول

PL_2 قیمت عرصه کاربری دوم

T_1 تراکم ساختمانی در کاربری اول

T_2 تراکم ساختمانی در کاربری دوم

معادله فوق را میتوان به شکل زیر بازنویسی کرد:

$$CAPITAL = L_1(T_1 * PB_1 + PL_1) + L_2(T_2 * PB_2 + PL_2) + \dots$$

سهم هر کاربری از کل سرمایه گذاری به شرح زیر بیان می شود:

$$\&_1 = L_1(T_1 * PB_1 + PL_1)$$

$$\&_2 = L_2(T_2 * PB_2 + PL_2)$$

با این فرض که سرمایه گذار ساخت بنا در هر کاربری را متناسب با سهم آن در سبد سرمایه گذاری و متناسب با قیمت زمین آن کاربری انجام می دهد فرمول زیر به عنوان فرمول مینا برای قیمت گذاری کاربری مختلط در نظر گرفته می شود.

$$pmix = \&_1(pl_1 + \&_2(pl_2))$$

با در دست داشتن معادله فوق و با دانستن قیمت عرصه و اعیانی برای هر کاربری با میزان حد اکثر تراکم ساختمانی برای هر کاربری مختلط (اعم از دو کاربری یا تعداد بیشتری کاربری) قیمت زمین با کاربری مختلط محاسبه میشود.

اجاره بهاء ماهیانه	=	۱۲	÷	عرصه مورد اجاره	مساحت
				۵۶۲ درصد قیمت پایه فروش زمین در هر زون	
		29,900		اجاره بهاء هر مترمربع اعیان در پیکره دوم کارگاهی	
		15,600		اجاره بهاء هر مترمربع اعیان در پیکره هفتم صنعتی	
		6,292,000		قیمت پایه واگذاری هر مترمربع اعیان در پیکره دوم کارگاهی (بنای کامل قابل استفاده)	
		5,863,000		قیمت پایه واگذاری هر مترمربع اعیان در پیکره هفتم صنعتی (بنای کامل قابل استفاده)	
		4,433,000		قیمت پایه واگذاری هر مترمربع اعیان در پیکره هفتم صنعتی (اسکلت)	
		5,005,000		قیمت پایه واگذاری هر مترمربع اعیان در پیکره دوم کارگاهی (اسکلت)	

در صورتی که میزان اجاره بهاء محاسبه شده مطابق فرمول و جدول فوق کمتر از اجاره سال ۱۳۹۷ هر مورد که دارای قرارداد می باشد ، شود مبلغ پایه سال ۱۳۹۸ آن با اعمال نرخ تورم سالیانه بر مبلغ قرارداد آن بعنوان قیمت پایه لحاظ می شود

کلیه قیمت های درج شده در جداول فوق به ریال می باشد



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.