

بنام خدا

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

شهرستان اشتهارد

(جهت اجرا در سال ۱۴۰۴)



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل

دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی

گروه ارزش‌گذاری مالیاتی

آبان‌ماه ۱۳۹۶

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک در کشور

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

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

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

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۷۰
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۶۰
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مرزوعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مرزوعی و دیمی ج) اراضی ملی و موات	۴۰ ۳۰ ۳۰
۴	سایر (ملی، موات و سایر)	۴۰

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

۱-۲- کاربری املاک براساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبت‌ه مربوط می‌باشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (با ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

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

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

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

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

۷- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

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

۹- 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.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی عیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متراژ اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق با جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می‌گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۸۸۵۰	۴۰۵۰
۲	مسکونی و اداری	۶۴۵۰	۲۷۷۰
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۴۸۵۰	۲۴۵۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۳۲۵۰	۱۶۵۰

۱- در ساختمان‌های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱,۵٪) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می‌شود.

۲- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین‌تر از همکف، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می‌شود.

۳- چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌گردد.

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

۵- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) 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 می‌گردد، کسر می‌شود.

۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی‌شود.

بخش سوم: ارزش اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان‌های تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می‌گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می‌باشند، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می‌گردد.

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

بخش چهارم: سایر ضوابط

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

محدوده بلوک یک (به جز شهرک صنعتی کوثر)

ارتفاعات حلقه دره	شمال		
پل رودخانه شور حد فاصل پل آصف الدوله و کوههای حلقه دره (مرزماه‌دشت)	شرق		
هنرستان کار و دانش حد فاصل ارتفاعات شمالی تا جنوبی	غرب		
ارتفاعات جنوبی اشتھارد	جنوب		
ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک	مسکونی	تجاری	اداری
بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	۳۵۳،۶۰۰	۶۲۴،۰۰۰	۵۲۰،۰۰۰

محدوده بلوک دو - شهرک های صنعتی کوثر و اشتھارد ۲

شمال	شمال شهرک صنعتی کوثر و اشتھارد ۲		
شرق	شرق شهرک صنعتی کوثر و اشتھارد ۲		
غرب	غرب شهرک صنعتی کوثر و اشتھارد ۲		
جنوب	جنوب شهرک صنعتی کوثر و اشتھارد ۲		
ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	مسکونی	تجاری	اداری
	۷۰۷،۲۰۰	۱،۲۴۸،۰۰۰	۱،۰۴۰،۰۰۰

محدوده بلوک ۳

جنوب کمربندی			شمال
غرب هنرستان کار دانش			شرق
میدان بسیج			غرب
ارتفاعات جنوبی			جنوب
اداری	تجاری	مسکونی	ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۷۲۸،۰۰۰	۸۳۲،۰۰۰	۵۳۰،۴۰۰	

محدوده بلوک چهار

جنوب خیابان آیت اله خامنه ای مدظله			شمال
غرب هنرستان کار و دانش			شرق
میدان بسیج			غرب
شمال کمربندی			جنوب
اداری	تجاری	مسکونی	ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۲،۸۰۸،۰۰۰	۳،۳۲۸،۰۰۰	۲،۱۲۱،۶۰۰	

محدوده بلوک پنج

جنوب خیابان امام خمینی (ره)			شمال
غرب هنرستان کارودانش			شرق
میدان بسیج حد فاصل ارتفاعات شمالی و جنوبی			غرب
شمال خیابان آیت اله خامنه ای و (شهرک های وحدت، الغدير، مسکن مهر)			جنوب
اداری	تجاری	مسکونی	ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۳,۶۴۰,۰۰۰	۴,۱۶۰,۰۰۰	۲,۸۲۸,۸۰۰	

محدوده بلوک شش

ارتفاعات حلقه دره			شمال
غرب هنرستان کارودانش			شرق
میدان بسیج حد فاصل ارتفاعات شمالی و جنوبی			غرب
شمال خیابان امام خمینی (ره)			جنوب
اداری	تجاری	مسکونی	ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۱,۴۵۶,۰۰۰	۱,۲۴۸,۰۰۰	۸۸۴,۰۰۰	

محدوده بلوک هفت (به جز شهرک صنعتی اشتھارد)

ارتفاعات حلقه دره			شمال
غرب میدان بسیج حدفاصل ارتفاعات شمالی و جنوبی			شرق
مرز امور مالیاتی اشتھارد با بویین زهر (تلمبه خانه)			غرب
شمال و جنوب ارتفاعات جنوبی اشتھارد و مزارع شهید ملاحسنی، توحید، و شهدا، و سایر مزارع			جنوب
اداری	تجاری	مسکونی	ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۷۲۸،۰۰۰	۸۳۲،۰۰۰	۵۳۰،۴۰۰	

محدوده بلوک هشت

شهرک صنعتی اشتھارد			شمال
شهرک صنعتی اشتھارد			شرق
شهرک صنعتی اشتھارد			غرب
شهرک صنعتی اشتھارد			جنوب
اداری	تجاری	مسکونی	ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۱،۶۶۴،۰۰۰	۲،۰۸۰،۰۰۰	۱،۰۶۰،۸۰۰	

