

« بسمه تعالی »



دفترچه ارزش اجاره املاک

شهرستان رومشگان

سال ۱۳۹۸

ارزش اجاری ماهانه هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری و منطبق با محدوده بلوک مربوط
با رعایت دقیق نکات زیر محاسبه میگردد:

بخش اول (محاسبه ارزش اجاری انواع کاربری های املاک :

۱) املاک مسکونی :

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت های مقرر در قانون حسب مورد تا مجموع
۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط ، نسبت به مازاد متراژ
باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزشهای اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر
بلوک و بشرح زیر قابل محاسبه میباشد:

۱-۱- در ساختمانهای مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری
املاک مسکونی واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور)
معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) اضافه میشود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین ، معادل ۷۵٪
ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می گردد.

۱-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری و
اداری استفاده می گردد ، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری
املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

۱-۴- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (یازده) ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم ، فقط مختص
املاک مسکونی می باشد که صرفاً بمنظور سکونت به اجاره واگذار شده باشد.

۲) املاک تجاری :

ارزش اجاری املاک تجاری بشرح ذیل قابل محاسبه می باشد :

۱-۲- در صورتیکه اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد ، برابر ۵٪ ارزش

اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۲- در صورتیکه اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد تا میزان **۳۰ متر مربع زیر بنا** ، معادل صد درصد (۱۰۰٪) و مزاد بر آن ، معادل **هفتاد درصد** (۷۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، **بیست** درصد (۲۰٪) و حداکثر **شصت** درصد (۶۰٪) از ارزش اجاری کسر می شود.

تذکر: چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می گردد.

۴-۲- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری ملک تجاری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند ۲-۳) تعیین میگردد.

۵-۲- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها ، معادل **هشتاد** درصد (۸۰٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود ، تعیین می گردد.

۶-۲- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار تجاری ، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری ، تعیین میگردد.

۷-۲- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۲-۶) ولی بصورت غیر تجاری استفاده میگردد ، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

۳) املاک اداری :

ارزش اجاری املاک اداری بشرح ذیل قابل محاسبه می باشد :

۳-۱- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشند ، برابر پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۲- در صورتی که اجاره دهنده هر واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل یا تواماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد ، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۳- در ساختمان های اداری به ازای هر طبقه پایین تر از همکف ، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش اجرای املاک اداری کسر می شود.

۳-۴- در ساختمانهای اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) به ارزش اجرای املاک اداری واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) ، معادل یک و نیم درصد (۱,۵٪) اضافه می شود.

۳-۵- ارزش اجرای هر مترمربع پارکینگ ، انباری و زیر زمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور ، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجرای ملک اداری (بدون رعایت تعديلات موضوع بند های ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می گردد.

۳-۶- ارزش اجرای هر متر مربع املاک اداری دارای کاربری انباری اداری ، معادل ۴۰٪ ارزش اجرای ملک اداری تعیین می گردد.

۳-۷- مبنای محاسبه ارزش اجرای املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می گردد ، معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجرای املاک تجاری می باشد.

۴) املاک کشاورزی :

ارزش اجرای املاک کشاورزی به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد :

۴-۱- اراضی زراعی بر اساس متراژ عرصه کل ملک ، معادل دو درصد (۲٪) ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۲- باغات و مراکز پرورش گل و گیاه بر اساس متراژ عرصه کل ملک ، معادل شش درصد (۶٪) ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۳- املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری ، دامداری ، نوغان داری ، پرورش زنبور عسل ، آبیاری و طیور بر اساس متراژ عرصه کل ملک ، معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۴- اعیانی های مستحده در املاک مذکور با کاربری غیر کشاورزی ، معادل ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۵) سایر املاک :

ارزش اجرای املاک آموزشی ، تفریحی - ورزشی ، بهداشتی - درمانی ، صنعتی ، انبار عمومی ، پارکینگ عمومی و سایر املاک غیر مذکور در این مجموعه به شرح ذیل محاسبه می شود :

۵-۱- در صورتی که اجاره دهنده صرفا صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد ، معادل پنج درصد (۵٪) ارزش اجرای مندرج در ستون "سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک.

۵-۲- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا تماماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری مندرج در ستون " سایر کاربری ها به استثنای کشاورزی " در هر بلوک.

۵-۳- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیر زمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یاد شده، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج در ستون " سایر کاربری ها به استثنای کشاورزی " در بلوک مربوطه تعیین می گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انباری عمومی جاری نمی باشد.

۵-۴- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که بصورت تجاری یا اداری استفاده می گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

بخش دوم (سایر ضوابط :

۱- ارزشهای اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی (بدون احتساب متراژ عرصه) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً، بالکن، تراس، و نورگیر غیر مسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیر زمین غیر مسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبات مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی گردد.

تذکر: منظور از زیر زمین غیر مسکونی، شامل کاربری های تجاری، اداری و ... نمی باشد.

۲- ارزش تجاری آندسته از املاک (به استثنای املاک مسکونی و کشاورزی) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه اختصاصی فاقد اعیانی نیز بوده و به طور یکجا به اجاره واگذار می گردد، بشرح ذیل محاسبه می گردد:

{ اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی * متراژ اعیانی مورد اجاره } + (۳۰٪ اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی * متراژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی) = ارزش اجاری ملک

تذکر: حکم این بند در رابطه با عرصه های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ متر مربع می باشد، موضوعیت ندارد.

۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱، ۲، ۳ و ۵ بخش اول این ضوابط، منطبقاً با نوع کاربرد ملک و چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

4- در ساختمانهای مسکونی و اداری با عمر بیشتر از پنج سال ، به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۵ سال مازاد بر پنج سال مذکور ، معادل یک و نیم درصد (۱,۵٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می گردد.

5- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک بندی ارزشهای اجاری املاک ، ارزشی برای آنها تعیین نشده باشد ، حسب مورد به ترتیب ، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) و شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری نزدیکترین محل مشابه بر اساس نوع کاربرد آن تعیین می گردد.

6- ارزش اجاری املاک ، مربوط به معابر با عرض ۲۰ 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 و اداری ، دو درصد (۲٪) و در مورد سایر کاربری ها (مسکونی و کشاورزی و ...) ، یک درصد (۱٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر : تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۲۰ متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد ۳۰ متر و کمتر از ۴ متر و همچنین برای املاک مسکونی ، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد ۲۰ متر محاسبه نمی شود.

7- ارزش اجاری املاکی که دارای دوپل یا بیشتر باشد ، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد ، محاسبه میگردد.

8- ارزش اجاری املاک واقع در بر میدین ، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن میدان منشعب می شود ، محاسبه می گردد.

9- ارزش اجاری املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور دارند ، بر اساس شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری معبری که راه عبور ملک از آن منشعب می شود ، محاسبه می گردد.

۱۰- ارزش اجاری املاکی که در بر بزرگراه ، اتوبان ، مسیل ، حریم راه آهن و نهر قرار دارند ، تازمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها ، نظیر خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابانهای دیگر صورت پذیرد ، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۱۱- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب میشود ، محاسبه می گردد.

۱۲- در مورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار میشود ، ارزش اجاری احتسابی اثاثیه یا ماشین آلات مذکور به ارزش اجاره ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه میشود ، اضافه می گردد.

۱۳- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستاجر) اجاره داده میشود ، (اجاره داری دست دوم) مطابق مفاد قسمت اخیر ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم اقدام میگردد.

Maliatman.com

ارزش اجاری املاک شهرستان رومشگان سال ۱۳۹۸

ارزش هر مترمربع (به ریال)		شرح و موقعیت محل	ردیف
به عدد	به حروف		
۶۵,۰۰۰	شصت هزار	بر خیابان های ۱۶ متری و بالاتر	۱
۱۱۵,۰۰۰	یکصد و ده هزار	بر خیابان های ۲۴ متری	۲
۵۰,۰۰۰	چهل و هشت هزار	بر خیابان ۱۲ متری	۳
۱۵۵,۰۰۰	یکصد و پنجاه هزار	بر میدان امام	۴
۸۵,۰۰۰	هشتاد هزار	میدان فردوسی	۵
۴۵,۰۰۰	چهل هزار	کوچه های ۸ متر تا ۱۲ متری	۶
۱۶۵,۰۰۰	یکصد و شصت هزار	۴۵ متری داخل شهر	۷
۹۵,۰۰۰	نود هزار	۲۴ متری کمربندی	۸
۱۰۵,۰۰۰	یکصد هزار	بلوار امام؛ از میدان فردوسی تا تقاطع جاده کوهدشت	۹
۱۴۵,۰۰۰	یکصد و چهل هزار	بلوار امام؛ از تقاطع جاده کوهدشت تا میدان امام	۱۰
۱۲۵,۰۰۰	یکصد و بیست هزار	بلوار امام؛ از میدان امام (ره) تا انتهای بلوار	۱۱
	۲۵٪ معابر هم عرض شهر چغابلی	قسمت غربی شهر چغابلی (رومشگان غربی)	۱۲
	۳۵٪ معابر هم عرض شهر چغابلی	قسمت شرقی شهر چغابلی (رومشگان شرقی) به استثنای دوراهی بازوند	۱۳
	۵۰٪ معابر هم عرض شهر چغابلی	دوراهی بازوند	۱۴
	با کسر ۵۰٪ بند ۳ ضوابط دفترچه	زمین های تجاری و مسکونی یا صنعتی که خارج از محدوده داخل یا جاده ای اصلی و فرعی آن باشد	۱۵
		ارزش تجاری انواع گاراژ و زمین های مورد اجاره معادل ۳۰٪ ارزش اجاری مندرج در جدول مربوطه می باشد	۱۶