

دفترچه ارزش اجاری
شهرستان سرباز و بخش های تابعه

سال ۱۳۹۹

اداره امور مالیاتی شهرستان سرباز

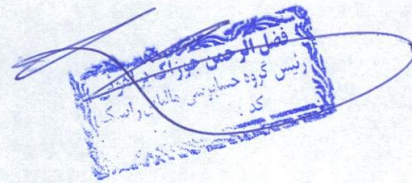
صورتجلسه

در اجرای مقررات ماده ۵۶ قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه های بعدی آن مصوب
۱۳۹۴/۰۴/۳۱ ، کمیسیون تعیین ارزش اجاری املاک شهرستان سرباز و توابع با حضور
معاون حسابرسی و روسای ادارات امور مالیاتی تشکیل و پس از جلسات متعدد و
بررسی های لازم ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۹ شهرستان راسک و توابع به انضمام
ضوابط اجرایی آن (بشرح پیوست) تعیین و به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید
تا در مالیات بر درآمد اجاری املاک سال ۱۳۹۹ مورد استفاده قرار گیرد.

.....
معاون حسابرسی

.....
رئیس اداره امور مالیاتی

.....
رئیس اداره امور مالیاتی



ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک عملکرد سال ۱۳۹۹ املاک شهرستان سرباز

ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و با رعایت دقیق نکات ذیل 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 (مشروط به تسلیم اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر قانونی) حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط ، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحد های مسکونی اجاری مطابق ارزش های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک قابل محاسبه می باشد .

تبصره ۱- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم فقط مختص املاک مسکونی می باشد که صرفاً " به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشند.

تبصره ۲- در ساختمان های مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر، معادل یک ونیم درصد (۱/۵٪) به ارزش اجاری املاک مسکونی اضافه می شود.

تبصره ۳- ارزش اجاری ساختمان های مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین ، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مسکونی مندرج در هر بلوک محاسبه میگردد .

تبصره ۴- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری یا اداری استفاده میگردد ، منطبق با نوع کاربری ملک معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد :

الف - در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً " صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد، برابر پنج درصد (۵٪) ارزش تجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً "صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواما" صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، تا میزان ۳۰ مترمربع زیر بنا معادل صد درصد (۱۰۰٪) و مازاد برآن، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش محاسبه شده مطابق قسمت های (الف) و (ب) این ردیف کسر می شود.

تبصره - چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب میگردد.

۳- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن و زیرزمین احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل سی درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج در بلوک مربوط تعیین میگردد.

۴- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل هشتاد و پنج درصد (۸۵٪) بالاترین ارزش معبری که از آن منشعب می شود، تعیین می گردد.

۵- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین می گردد.

۶- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۵) ولی به صورت غیر تجاری استفاده می شود معادل (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشند.

۳) املاک اداری:

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

ب- در صورتی که اجاره دهنده هر واحد اداری صرفاً "صاحب حق واگذاری محل و با تواما" صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

پ- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن و زیرزمین احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل سی درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج در بلوک مربوطه تعیین می گردد.

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

ث- در ساختمانهای اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجرای املاک اداری واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به دادن آسانسور) معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) اضافه می شود.

ج- ارزش اجرای هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار اداری معادل ۵۰٪ ارزش اجرای املاک اداری تعیین می گردد.

د- مبنای محاسبه ارزش اجرای املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می گردد ، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجرای املاک تجاری می باشد.

۴) املاک کشاورزی:

محاسبه ارزش اجرای املاک کشاورزی بر اساس متر اعرصه املاک مزبور و به شرح ذیل انجام می شود:

الف) اراضی زراعی معادل دو درصد (۲٪) ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

ب) باغات و مراکز پرورش گل و گیاه معادل شش درصد (۶٪) ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

پ) املاک مربوط به امور دامپروری ، دامداری، نوغان داری، پرورش زنبور عسل ، آبزیان و طیور معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

ت- اعیانی های مستحدثه در املاک مذکور با کاربرد غیر کشاورزی ، معادل ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک

۲

۵) سایر املاک:

ارزش اجرای املاک آموزشی ، تفریحی- ورزشی ، بهداشتی- درمانی، صنعتی، انبار عمومی ، پارکینگ عمومی و غیره

به شرح ذیل انجام می شود:

الف - در صورتی که اجاره دهنده صرفاً "صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد ، معادل پنج درصد (۵٪) ارزش اجرای

مندج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

ب- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً "صاحب حق واگذاری محل و یا تواما" صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد،

معادل ارزش اجرای مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

پ- ارزش اجرای هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به سایر املاک و همچنین بالکن و زیرزمین احداث شده در داخل

واحدهای مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجرای مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در بلوک

مربوطه تعیین می گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی باشد.

ج- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می گردد ، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتادوپنج درصد(۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

بخش دوم) سایر ضوابط :

۱- ارزش اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی) ، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی (بدون احتساب متراعرصه) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً" بالکن ، تراس و نور گیرهای غیر مسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله ، زیرزمین های غیرمسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه 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 اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱ ، ۲ ، ۳ ، ۵ بخش اول این ضوابط ، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

۳- در ساختمان های مسکونی و اداری با عمر بیش از پنج سال ، به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد ومدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال مازاد بر پنج سال مذکور، معادل دودرصد(۲٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر میگردد.

۴- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها وروستاهاکه در بلوک بندی ارزش های 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 براساس نوع کاربرد آن تعیین میگردد.

۵- ارزش های اجاری املاک ، مربوط به معابر عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر(یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد درخصوص املاک تجاری، دودرصد(۲٪) و در سایر کاربری ها یک درصد (۱٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر میگردد.

تبصره ۱- افزایش های یک درصدی (۱٪) مذکور در ارزش های اجاری املاک برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

تبصره ۲- ارزش اجاری املاکی که دارای دو بر و یا بیشتر باشد ، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد ، محاسبه می گردد.

تبصره ۳- ارزش اجاری املاک واقع در بر میدین ، براساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن میدان منشعب می شود، محاسبه میگردد.

تبصره ۴- ارزش اجاری املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند ، بر اساس شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری معبری که راه عبور از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

تبصره ۵- ارزش اجاری 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 خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

تبصره ۶- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها براساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

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

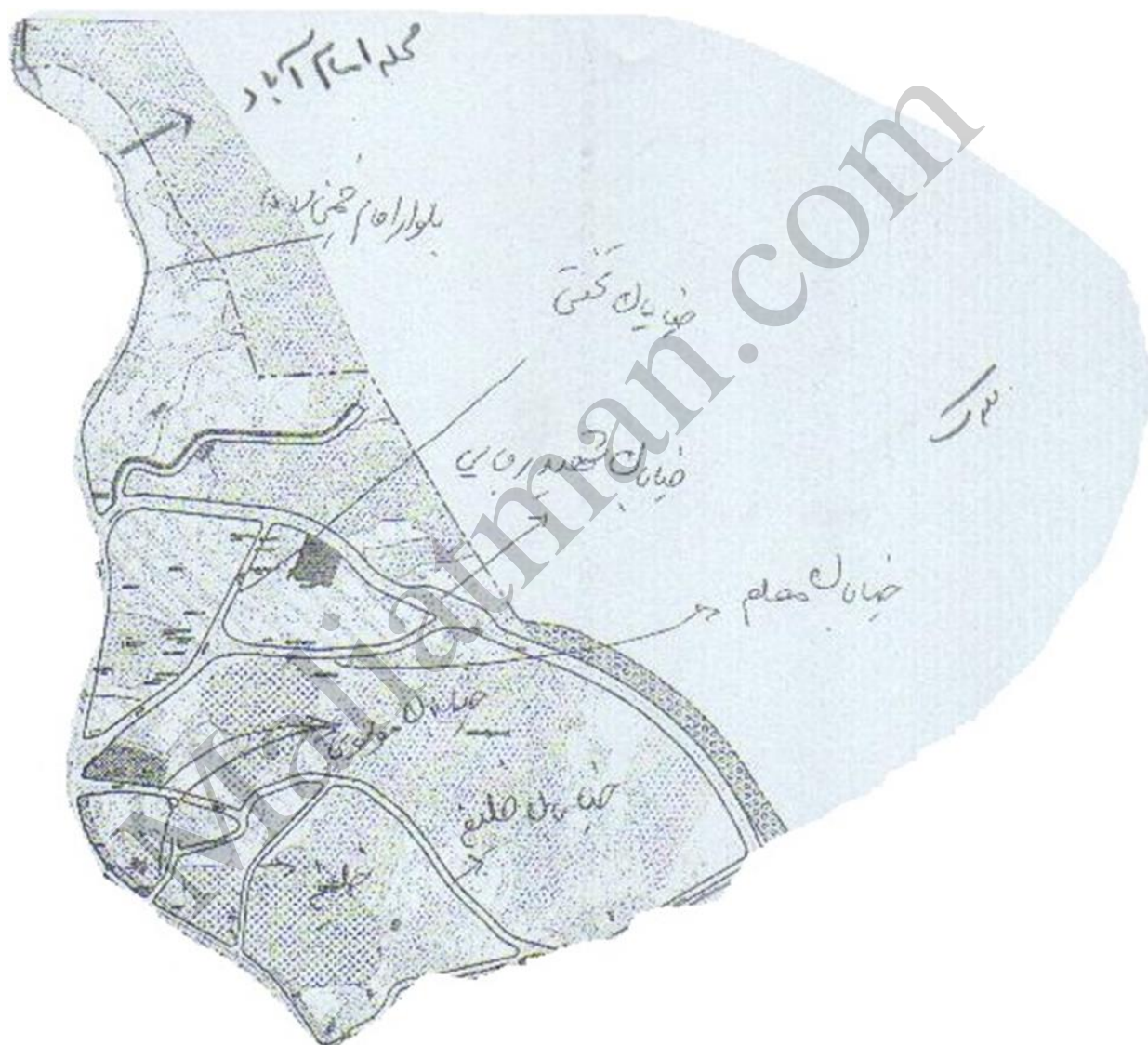
۷- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستاجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

۸- ارزش اجاری آندسته از املاک (به استثناء املاک مسکونی و کشاورزی) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه اختصاصی فاقد اعیانی نیز بوده و به طور یکجا به اجاره واگذار می گردد، به شرح ذیل محاسبه می شود:

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

ارزش اجاری محدوده بلوک ۱ شهر راسک

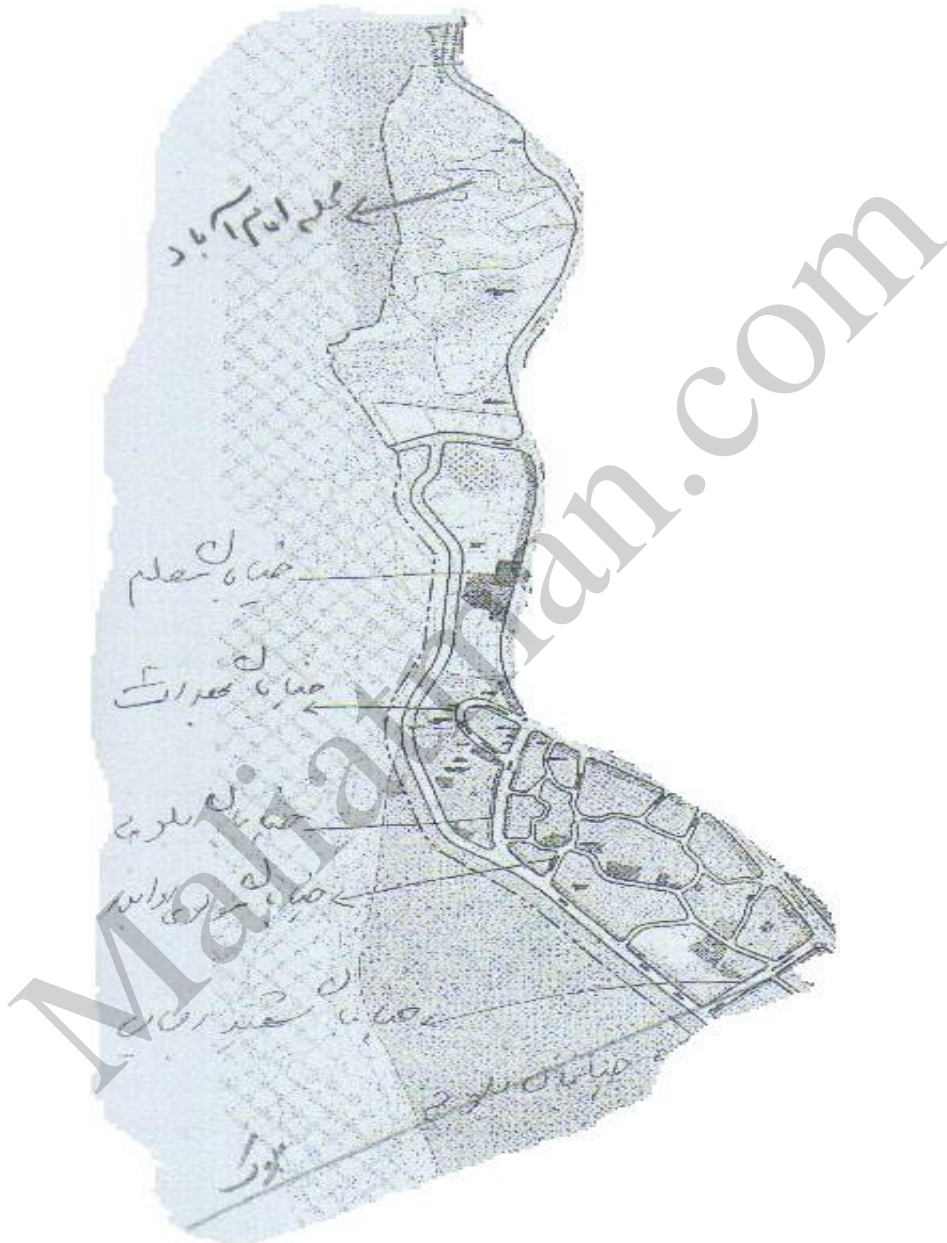
شمال	محدوده شرقی محله امام آباد از جاده راسک به طرف ایرانشهر
جنوب	ضلع شرقی خیابان سعدی
شرق	خیابان های تختی ، رجایی ، معلم ، مولوی ، خلیفه و سعدی
غرب	ضلع شرقی خیابان امام خمینی



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۴۰/۰۰۰ ریال	۱۰۰/۰۰۰ ریال	۵۰/۰۰۰ ریال	۲۴/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۲ شهر راسک

شمال	محدوده غربی محله امام آباد از جاده راسک به طرف ایرانشهر
جنوب	ضلع شمالی خیابان سعدی
شرق	ضلع غربی خیابان امام خمینی
غرب	خیابان های بهداشت ، بلوچ ، مولوی روانبد



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۶۰/۰۰۰ ریال	۱۵۰/۰۰۰ ریال	۱۰۰/۰۰۰ ریال	۴۵/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۳ شهر راسک

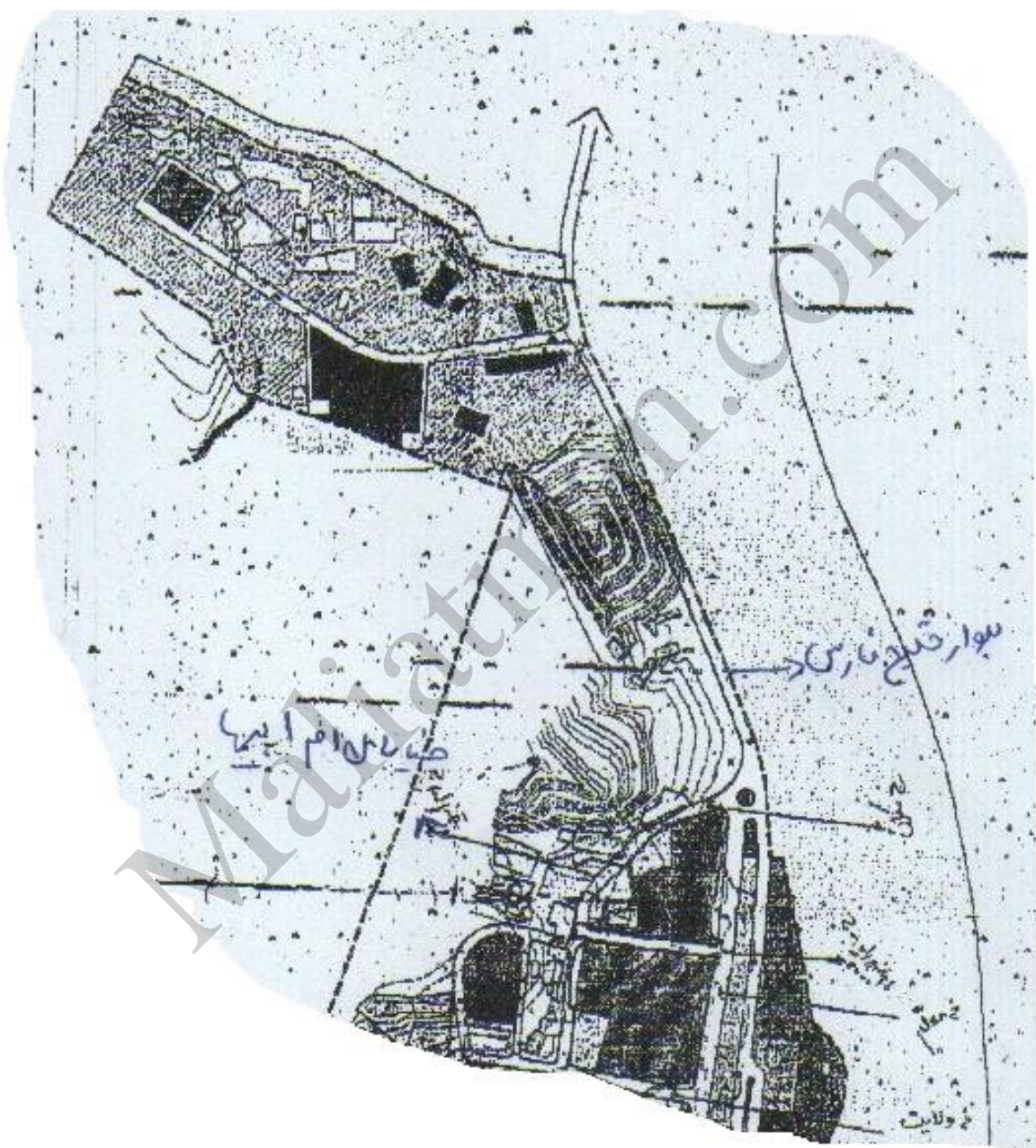
شمال	ضلع جنوبی خیابان های سعدی و شهید رجایی
جنوب	خیابان گل کن و خیابان ولایت
شرق	خیابان های شهید بابایی ، ولایت ، پاسداران و مکران
غرب	خیابان بلوچ بعد از میدان گاندو و خیابان های شهید طالقانی و شهید قضاوی و خیابان گل کن و پارود و نظرآباد و جکیگور



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۴۸/۰۰۰ ریال	۱۱۰/۰۰۰ ریال	۶۷/۰۰۰ ریال	۳۳/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۱ شهر سرناز

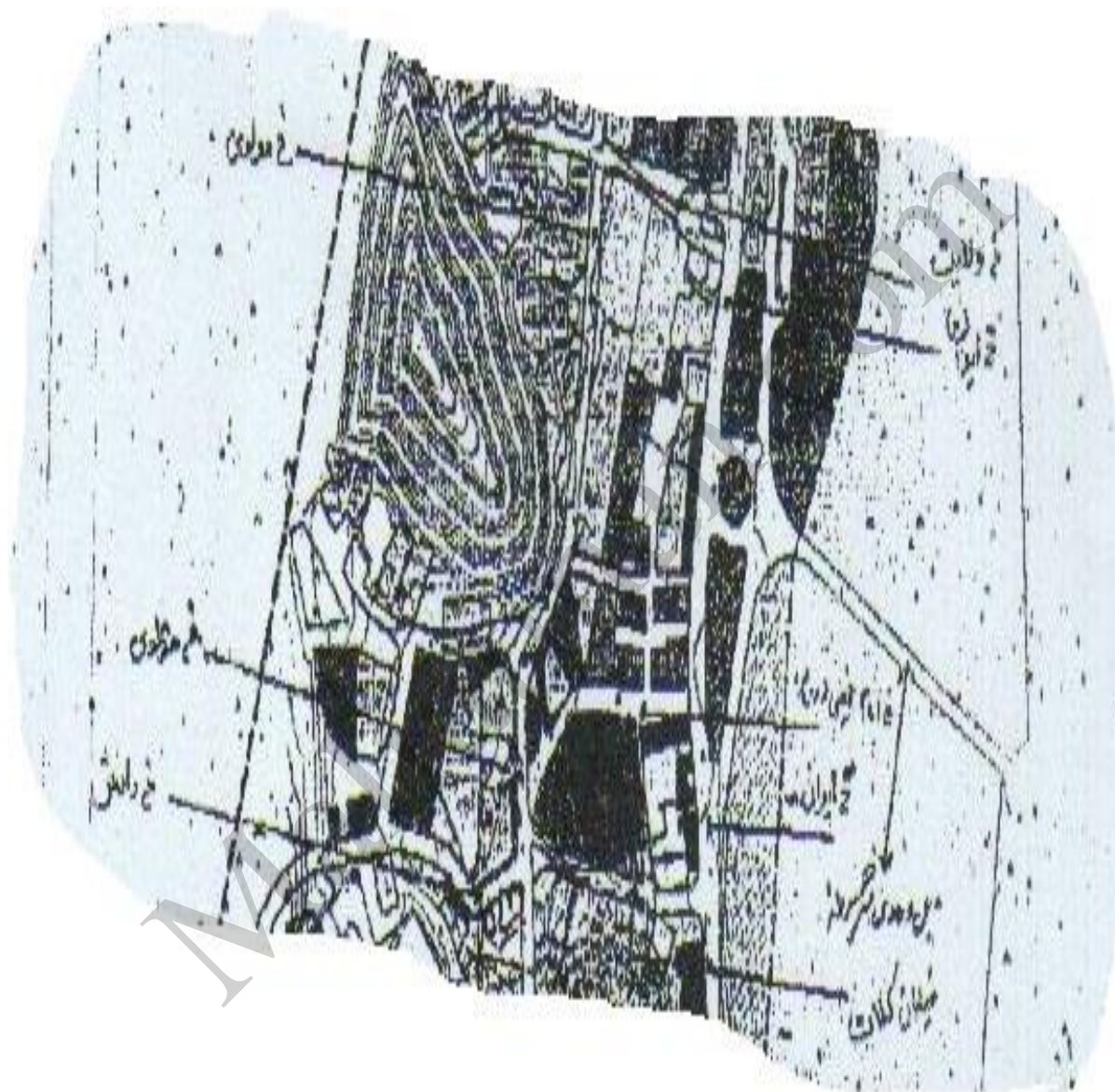
شمال	انتهای حوزه شهری
جنوب	ضلع شمالی خیابان ولایت
شرق	بلوار خلیج فارس
غرب	خیابان ام اییها و مکران



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۵۰/۰۰۰ ریال	۱۲۰/۰۰۰ ریال	۵۲/۰۰۰ ریال	۲۶/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۲ شهر سرباز

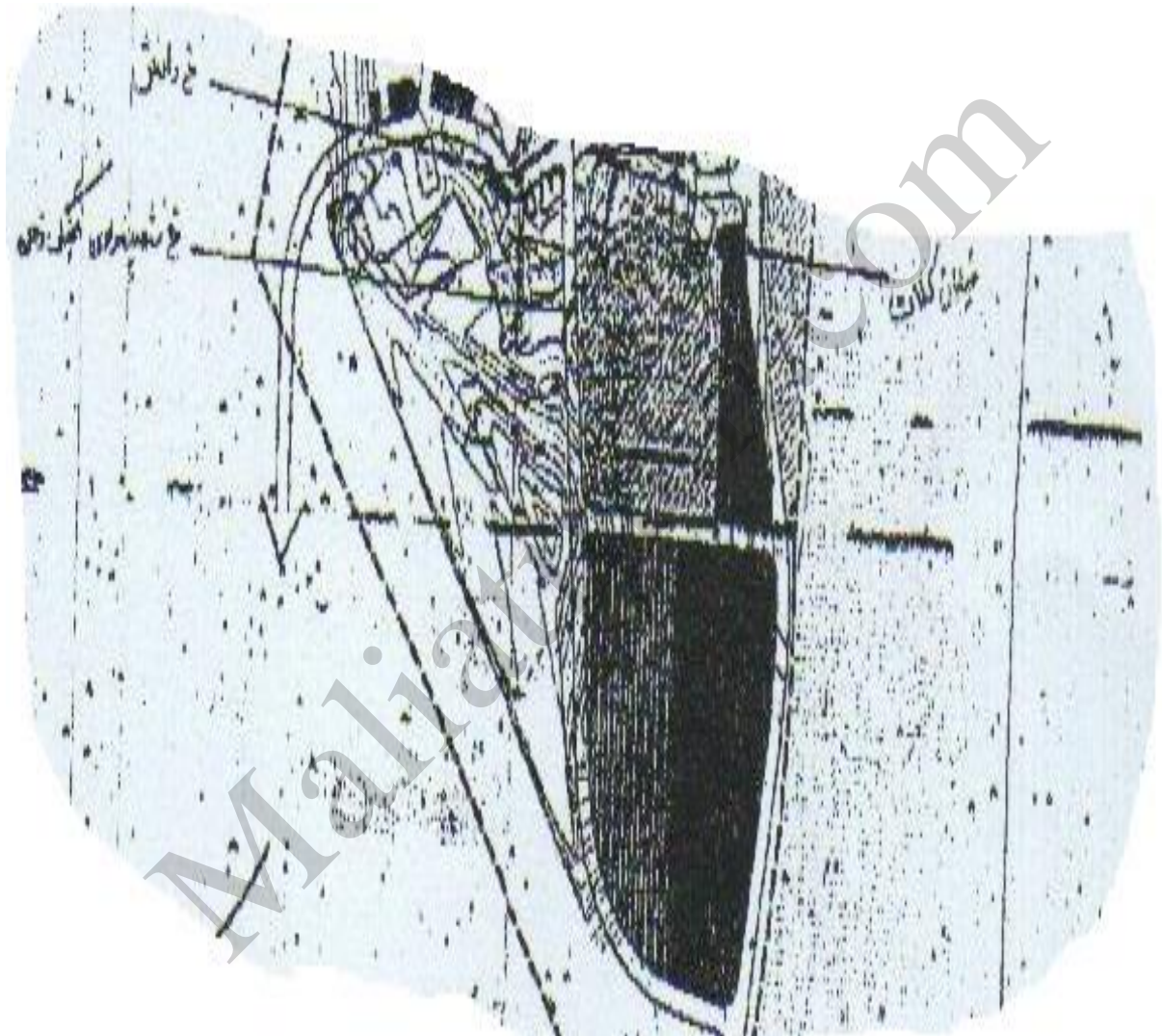
شمال	ضلع جنوبی خیابان ولایت
جنوب	ضلع شمالی خیابان های کلات و دانش
شرق	بلوار خلیج فارس و خیابان ایران
غرب	خیابان مولوی



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۶۵/۰۰۰ ریال	۱۶۰/۰۰۰ ریال	۱۰۰/۰۰۰ ریال	۴۸/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۳ شهر سرپاز

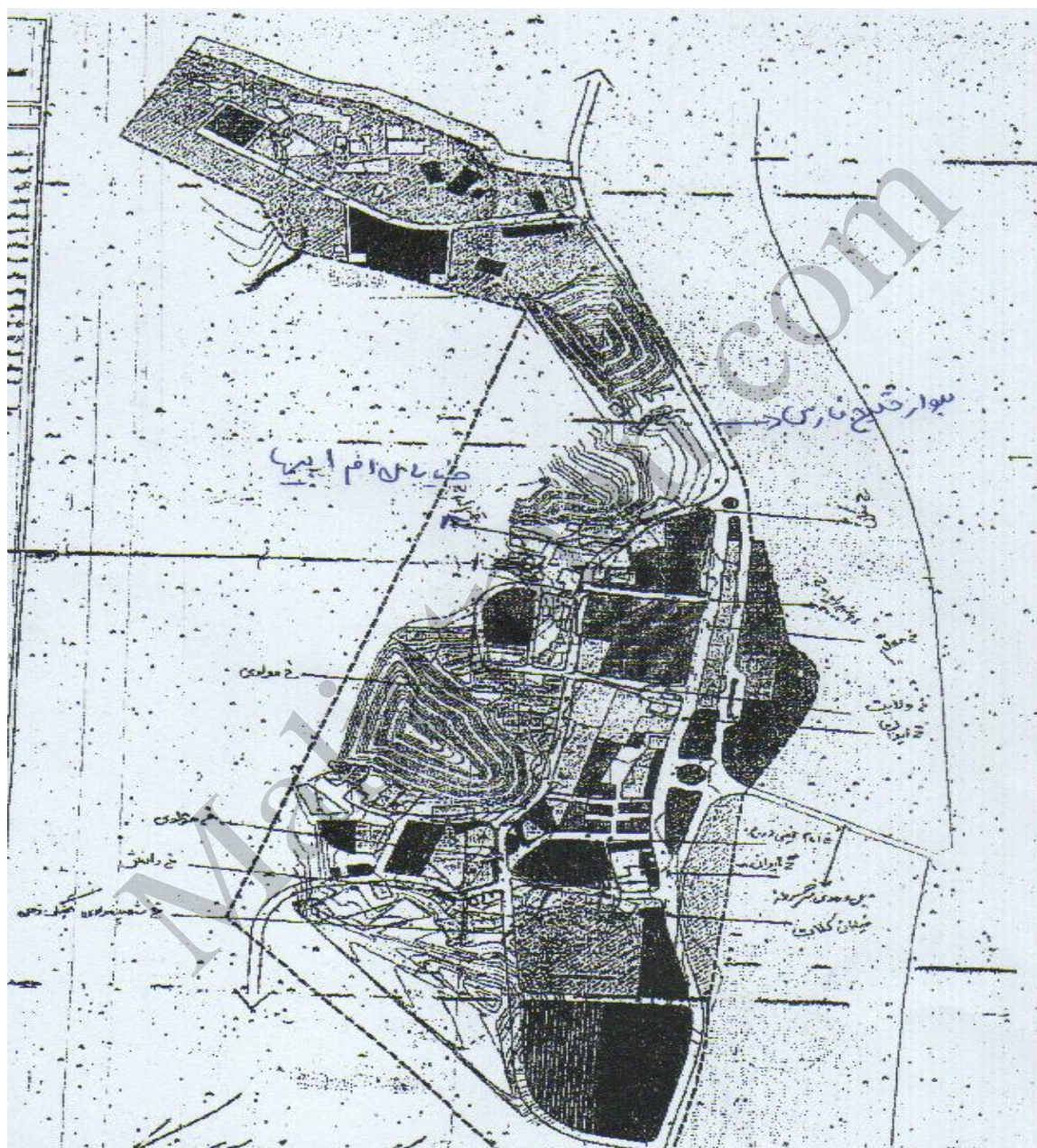
شمال	ضلع جنوبی خیابان های کلات و دانش
جنوب	انتهای حوزه شهری
شرق	خیابان ایران
غرب	خیابان های مولوی و شهید جنگی زهی وباتک و نصیرآباد و کدان



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۴۸/۰۰۰ ریال	۱۱۰/۰۰۰ ریال	۶۷/۰۰۰ ریال	۳۲/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۴ شهر سرباز (خارج از حریم - روستاهای تابعه)

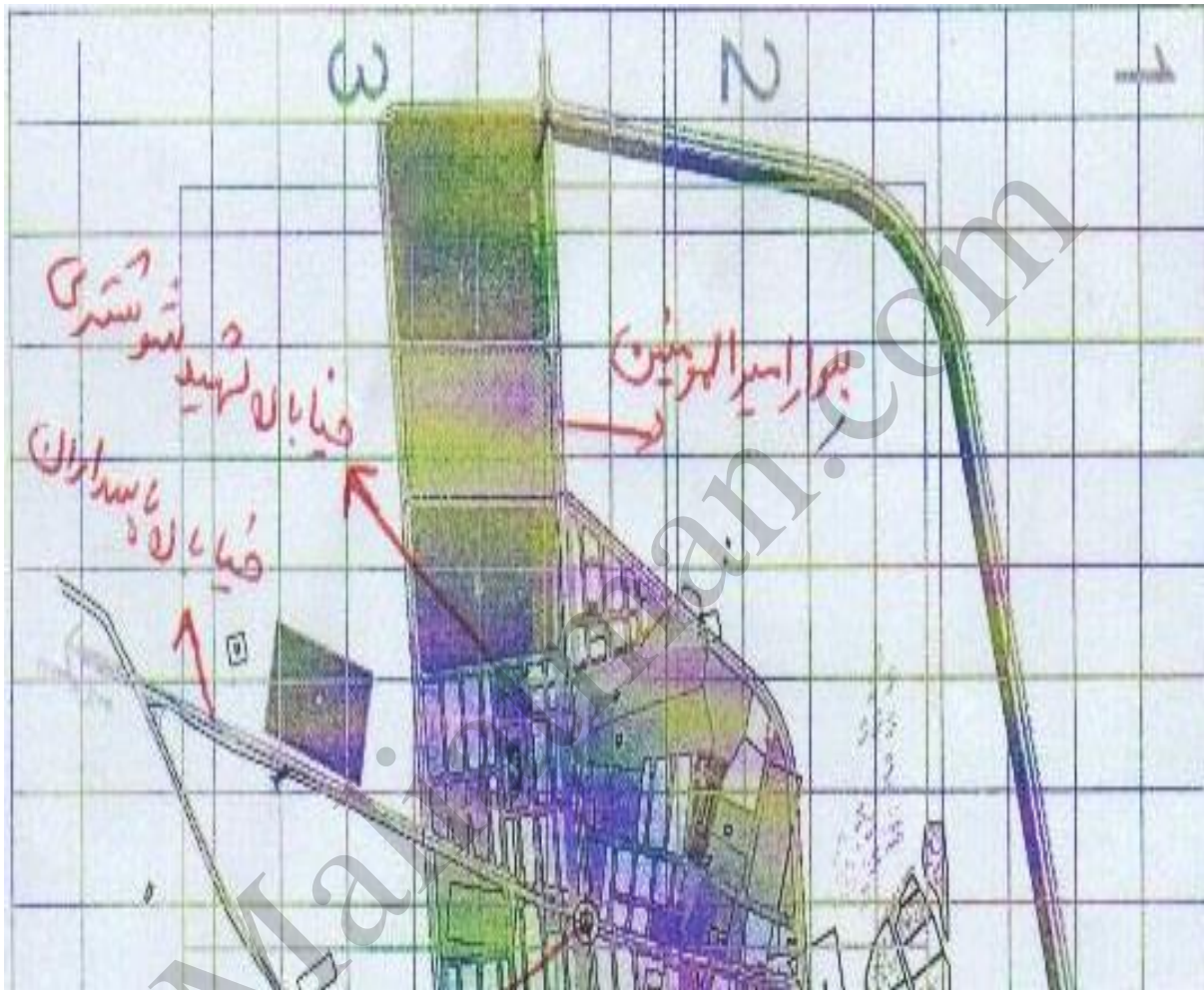
شمال	شهرستان ایرانشهر و انتهای حوزه استحفاظی شهر سرباز
جنوب	شمال حوزه استحفاظی پارود
شرق	شهرستان مهرستان و نوار مرزی کشور پاکستان
غرب	شهرستان نیکشهر و انتهای حوزه استحفاظی شهر سرباز



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۶/۰۰۰ ریال	۱۸/۰۰۰ ریال	۱۰/۰۰۰ ریال	۵/۲۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۱ شهر پیشین

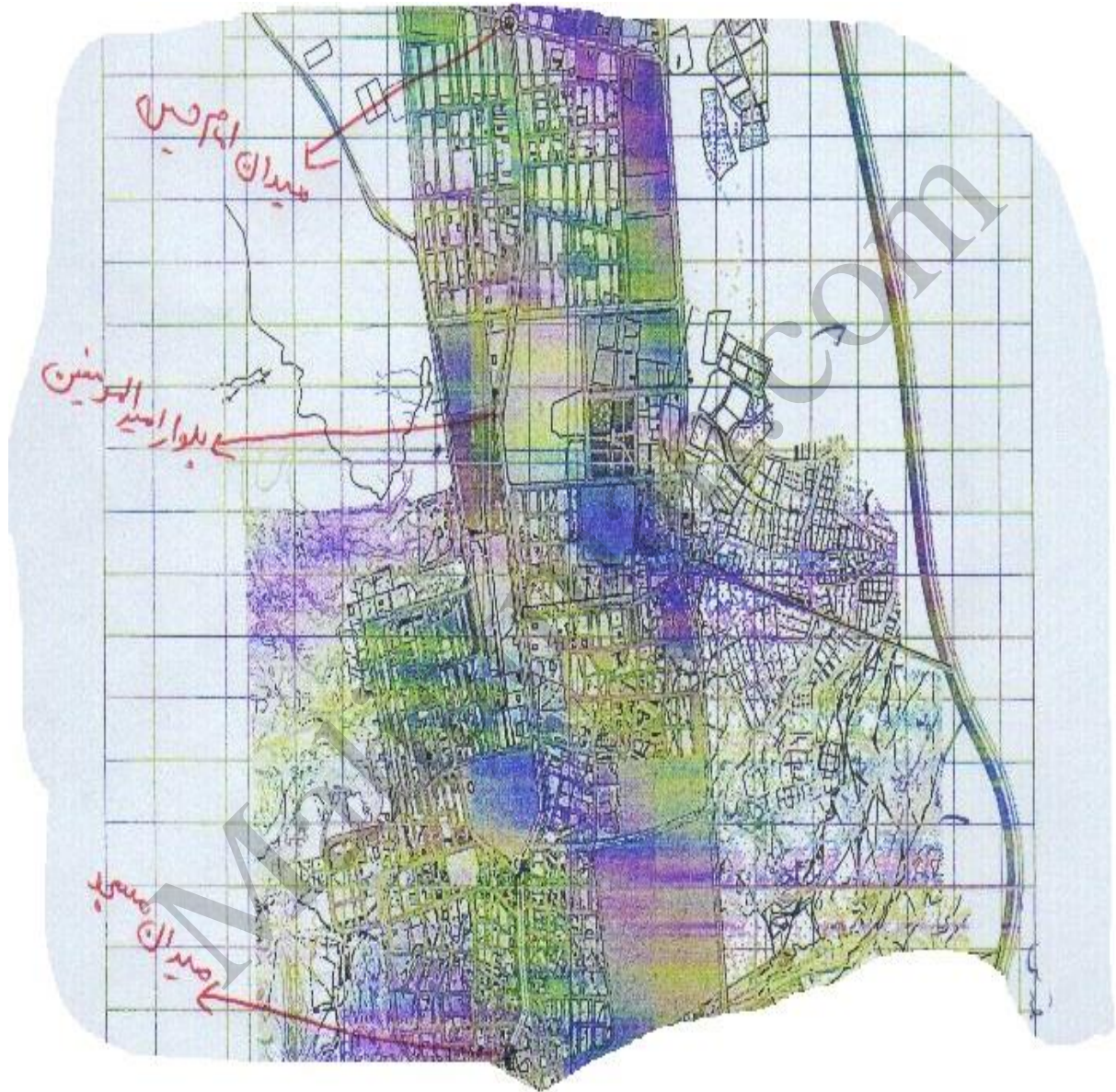
شمال	ابتدای بلوار امیرالمومنین
جنوب	ضلع شمالی خیابان پاسداران و میدان امام حسین (ع)
شرق	انتهای حوزه حریم شهری و محله قدس
غرب	انتهای حوزه حریم شهری



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۲۵/۰۰۰ ریال	۷۵/۰۰۰ ریال	۴۵/۰۰۰ ریال	۲۰/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۲ شهر پیشین

شمال	ضلع جنوبی خیابان پاسداران و میدان امام حسین (ع)
جنوب	ضلع شمالی خیابان قدس
شرق	انتهای حوزه حریم شهری و محله قدس
غرب	انتهای حوزه حریم شهری



سایر:	اداری:	تجاری:	مسکونی:
۴۵/۰۰۰ ریال	۹۵/۰۰۰ ریال	۱۵/۰۰۰ ریال	۶۲/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۳ شهر پیشین

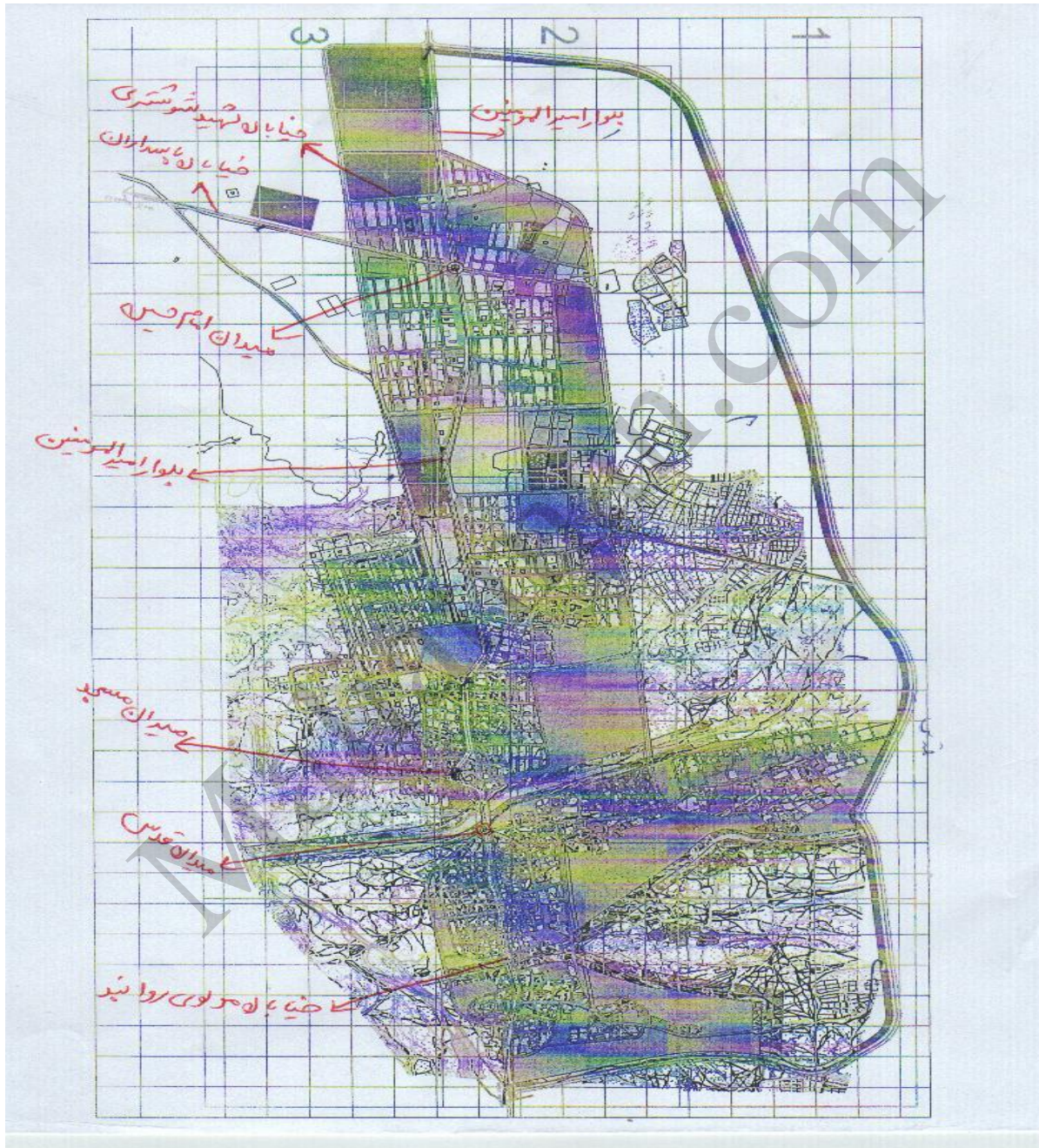
شمال	ضلع جنوبی خیابان قدس
جنوب	انتهای حوزه حریم شهری و جاده خروجی به سمت بازارچه مرزی پیشین
شرق	انتهای حوزه حریم شهری
غرب	انتهای حوزه حریم شهری



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۳۲/۰۰۰ ریال	۷۴/۰۰۰ ریال	۴۵/۰۰۰ ریال	۲۲/۰۰۰ ریال

ارزش اجاری محدوده بلوک ۴ شهر پیشین (خارج از حریم - روستاهای تابعه)

شمال	دهستان جکیگور و انتهای حوزه شهر پیشین
جنوب	شهرستان چابهار و انتهای حوزه شهر پیشین
شرق	شهر راسک و انتهای حوزه شهر پیشین
غرب	مرز پاکستان و بازارچه مرزی پیشین



مسکونی:	تجاری:	اداری:	سایر:
۵/۵۰۰ ریال	۱۷/۰۰۰ ریال	۹/۸۰۰ ریال	۵/۰۰۰ ریال