

به نفع خمدرا

ارزش اجاری املاک

شهرستان سراوان ، گلشن ، سیب

سوران و توابع

عملکرد ۱۳۹۹

Maliatam.com

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری مملکت سال ۱۳۹۶ املاک

ارزش اجاری ماهانه هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و منطبق با محدوده بلوک مربوط با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می گردد:

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 مترمربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزش های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک و به شرح زیر قابل محاسبه می باشد:

۱-۱- در ساختمان های مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پلوت) 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 می شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان های مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل هفتاد و پنج درصد (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 (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم، فقط مختص املاک مسکونی می باشد که صرفاً به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشند.

۲) املاک تجاری:

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

۲-۱- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد، برابر پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تماماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد تا میزان ۳۰ مترمربع زیربنا، معادل صد درصد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۲- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین‌تر از همکف، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش اجاری کسر می‌شود.

تذکره: چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح یا معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌گردد.

۳-۴- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک تجاری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند ۳-۲) تعیین می‌گردد.

۳-۵- ارزش اجاری هر مترمربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل هشتاد و پنج درصد (۸۵٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می‌شود، تعیین می‌گردد.

۳-۶- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین می‌گردد.

۳-۷- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۳-۶) ولی به صورت غیر تجاری استفاده می‌گردد، معادل هشتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می‌باشد.

۳) املاک اداری:

ارزش اجاری املاک اداری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

۳-۱- 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.

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

۳-۳- در ساختمان‌های اداری به ازای هر طبقه پایین‌تر از همکف، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش اجاری املاک اداری کسر می‌شود.

۳-۴- در ساختمان‌های اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری 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 می‌شود.

۳-۵- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای ۳-۲ و ۳-۴) تعیین می‌گردد.

۳-۶- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری ملک اداری تعیین می‌گردد.

۷-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می‌گردد، معادل هفتادوپنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می‌باشد.

۴) املاک کشاورزی:

ارزش اجاری املاک کشاورزی به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

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

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

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

۴-۴- اعیانی‌های مستحده در املاک مذکور با کاربرد غیر کشاورزی، معادل ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۵) سایر املاک:

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

۱-۵- در صورتی که اجازه دهنده صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، معادل پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک.

۲-۵- در صورتی که اجازه دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک.

۳-۵- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین منطبق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یادشده، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی)" در بلوک مربوط تعیین می‌گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی‌باشد.

۴-۵- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می‌گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتادوپنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

بخش دوم) سایر ضوابط:

- ۱- ارزش‌های اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی (بدون احتساب مترمربع عرصه) با توجه به نوع کاربری می‌باشد. ضمناً، بالکن، تراس و نورگیر غیرمسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین غیرمسکونی، محل نصب تأسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی‌گردد.
- تذکره: منظور از زیرزمین غیرمسکونی، شامل کاربری‌های تجاری، اداری و ... نمی‌باشد.
- ۲- ارزش اجاری آینده 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 می‌گردد، به شرح ذیل محاسبه می‌شود:

[اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی مترمربع اعیانی مورد اجاره] \times ۳۰٪ اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی مترمربع عرصه اختصاصی فاقد اعیانی] = ارزش اجاری ملک

- تذکره: حکم این بند در رابطه با عرصه‌های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ مترمربع می‌باشد، موضوعیت ندارد.
- ۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف‌های ۱، ۲، ۳ و ۵ بخش اول این ضوابط، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.
- ۴- در ساختمان‌های مسکونی و اداری با عمر بیش 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 یک‌ونهم درصد (۱۱٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می‌گردد.
- ۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک‌بندی 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 می‌گردد.
- ۶- ارزش‌های اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر می‌باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبانی مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، پنج درصد (۵٪) و در مورد سایر کاربری‌ها (مسکونی، کشاورزی و ...)، دو درصد (۲٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.
- تذکره: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۴ متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد ۲۰ متر و کمتر از ۴ متر و همچنین برای املاک مسکونی، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد ۲۰ متر محاسبه نمی‌شود.
- ۷- ارزش اجاری املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد، محاسبه می‌گردد.

۸- ارزش اجاری املاک واقع در بر مبادین، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن میدان منشعب می‌شود، محاسبه می‌گردد.

۹- 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 ملک از آن منشعب می‌شود، محاسبه می‌گردد.

۱۰- 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 خیابان‌های دیگر صورت پذیرد، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می‌شود.

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

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

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

محدوده بلوک ۱ - سراوان

شمال	کمربندی شمالی ارزش اجاری هرک لب سنگی
شرق	خیابان حمزه
جنوب	خیابان امام خمینی
غرب	بلوار پاسداران

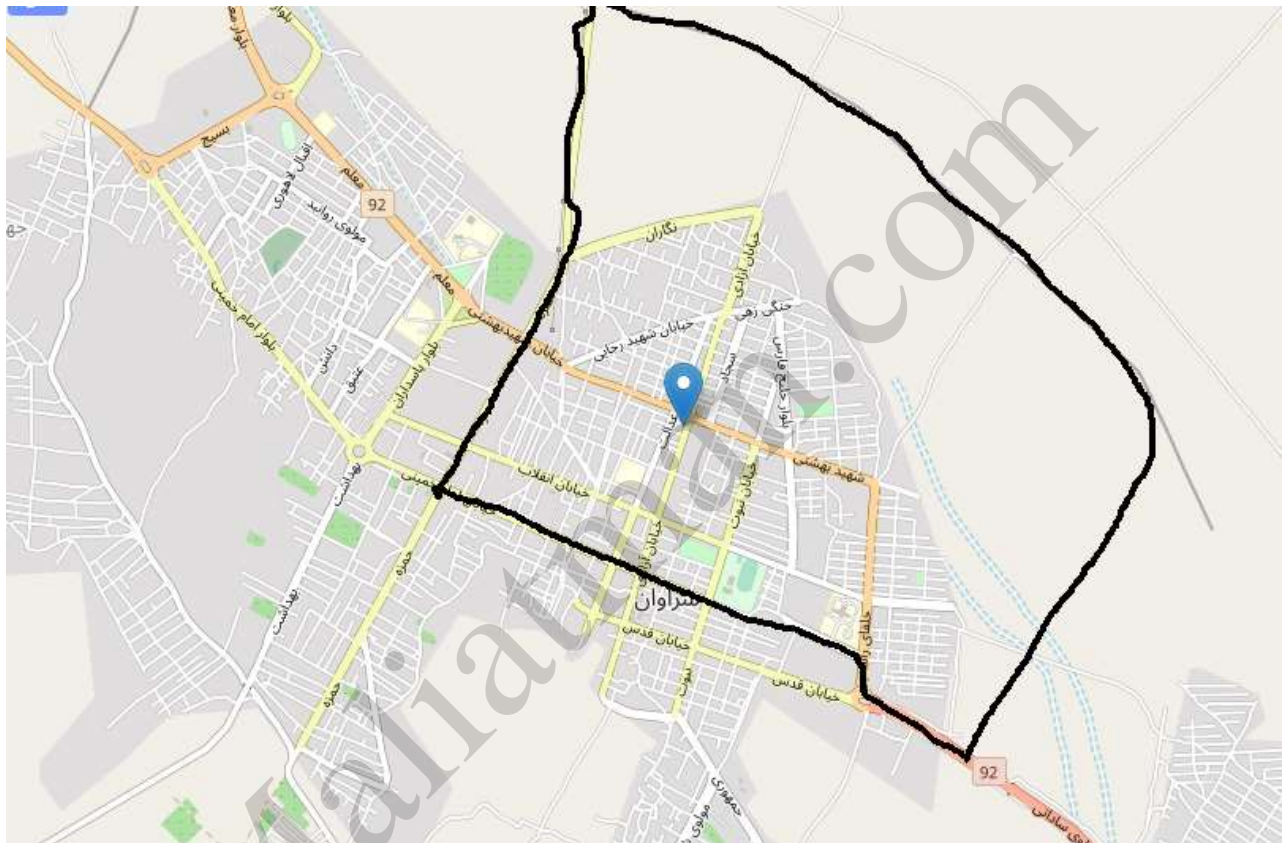


ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۲۶۹۱۰	۷۲۱۶۰	۶۱۸۲۰	۵۳۸۲۰

محدوده بلوک ۲- سراوان

شمال	کمربندی شمالی ارزش اجاری هرک رجایی
شرق	مسکن ارزش اجاری هر
جنوب	خیابان امام خمینی
غرب	خیابان حمزه و امتداد جاده ناهوک



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

سایر	اداری	تجاری	مسکونی
۷۰۰۳۵	۷۷۲۷۵	۸۷۵۶۰	۳۲۳۱۵

محدوده بلوک ۳ - سراوان

شمال	خیابان امام خمینی
شرق	ارزش اجاری هرک جوشکاران
جنوب	رودخانه گاجی
غرب	خیابان حمزه



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۴۶۰۰۰	۱۰۷۶۹۸	۸۲۳۹۰	۴۳۰۶۷

محدوده بلوک ۴ - سراوان

شمال	خیابان امام خمینی
شرق	خیابان حمزه جنوبی
جنوب	رودخانه گاجی
غرب	امتداد رودخانه کنار گذر جهاد آباد



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۲۱۱۶۰	۶۷۳۲۰	۵۶۱۰۰	۴۶۹۲۰

محدوده بلوک ۵ - محمدی و دزک و اسپيچ

شمال	اراضي باير - کوه سياهان
شرق	انتهای بلوار مولوی ساداتی (ابتدای روستای زیارت)
جنوب	جاده قدیم اسپيچ
غرب	فلکه کوزه



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۲۱۱۶۰	۶۷۳۲۰	۵۶۱۰۰	۴۶۹۲۰

محدوده بلوک ۶ توابع - خارج از محدوده ارزش اجاری شهرستان سراوان

شمال	اراضی بایر بند سیاهان
شرق	اراضی بایر و محدوده مرز پاکستان
جنوب	اراضی بایر انتهای محدوده ارزش اجاری شهرستان سراوان به سیب و سوران
غرب	اراضی بایر انتهای محدوده ارزش اجاری شهرستان سراوان به خاش

Maliatman.com

ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۱۴۸۰	۴۱۲۵۰	۳۷۷۲۰

محدوده بلوک ۷ - ارزش اجاری شهرستان گلشن

شمال	اراضی بایر بطرف مکسوخته-انتهای چگرد
شرق	اراضی بایر و محدوده کلگان-جاده بطرف بازارچه مرزی
جنوب	اراضی بایر بطرف جاده قدیم کله گان-انتهای پشتکوه
غرب	رودخانه فصلی جالق-ابتدای ورودی جاده سراوان



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۵۰۰۰	۴۴۰۰۰	۳۷۹۵۰

محدوده بلوک ۸ توابع - خارج از محدوده ارزش اجاری شهرستان گلشن

شمال	اراضی بایر روتک
شرق	اراضی بایر و محدوده مرز پاکستان
جنوب	اراضی بایر انتهای محدوده ارزش اجاری شهرستان گلشن به سراوان
غرب	اراضی بایر انتهای محدوده ارزش اجاری شهرستان گلشن به سراوان

Maliatman.com

ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۱۴۸۰	۴۱۲۵۰	۳۷۷۲۰

محدوده بلوک ۹ - ارزش اجاری شهر سیرکان

شمال	رودخانه سامان
شرق	انتهای گردان مرزی
جنوب	کوه بلبل و سد سیرکان
غرب	ابتدای محدوده روستای مندر (میدان پرندگان مهاجر)



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۵۰۰۰	۴۴۰۰۰	۳۷۹۵۰

محدوده بلوک ۱۰ - ارزش اجاری شهر گشت

شمال	رودخانه بندیک
شرق	انتهای کوه شهیدان
جنوب	گورستان تاریخی گشت
غرب	جاده سراوان-خاش



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۲۸۰۰	۴۱۸۰۰	۳۷۹۵۰

محدوده بلوک ۱۱ - سوران

شمال	کمربندی سوران
شرق	جاده سیب
جنوب	کمربندی جنوبی ارزش اجاری هر
غرب	خیابان شهید باهنر



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

سایر	اداری	تجاری	مسکونی
۳۷۹۵۰	۴۴۰۰۰	۵۵۰۰۰	۱۶۱۰۰

محدوده بلوک ۱۳ - ارزش اجاری شهر هیدوچ	
شمال	دو راهی هیدوچ پایین
شرق	زمینهای موات خارج از ارزش اجاری هر هیدوچ
جنوب	زمینهای موات خارج از ارزش اجاری هر هیدوچ
غرب	ابتدای ورودی ارزش اجاری هر هیدوچ



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۲۸۰۰	۴۱۸۰۰	۳۷۳۷۵

محدوده بلوک ۱۴ - توابع سوران

جنوب آبادی شمس آباد	شمال
هیدوچ - انتهای حوزه استحفاظی سیب و سوران بسمت بزم پشت	شرق
انتهای حوزه استحفاظی سوران بسمت ارزش اجاری شهرستان	جنوب
انتهای حوزه استحفاظی پسکوه بسمت خاش	غرب

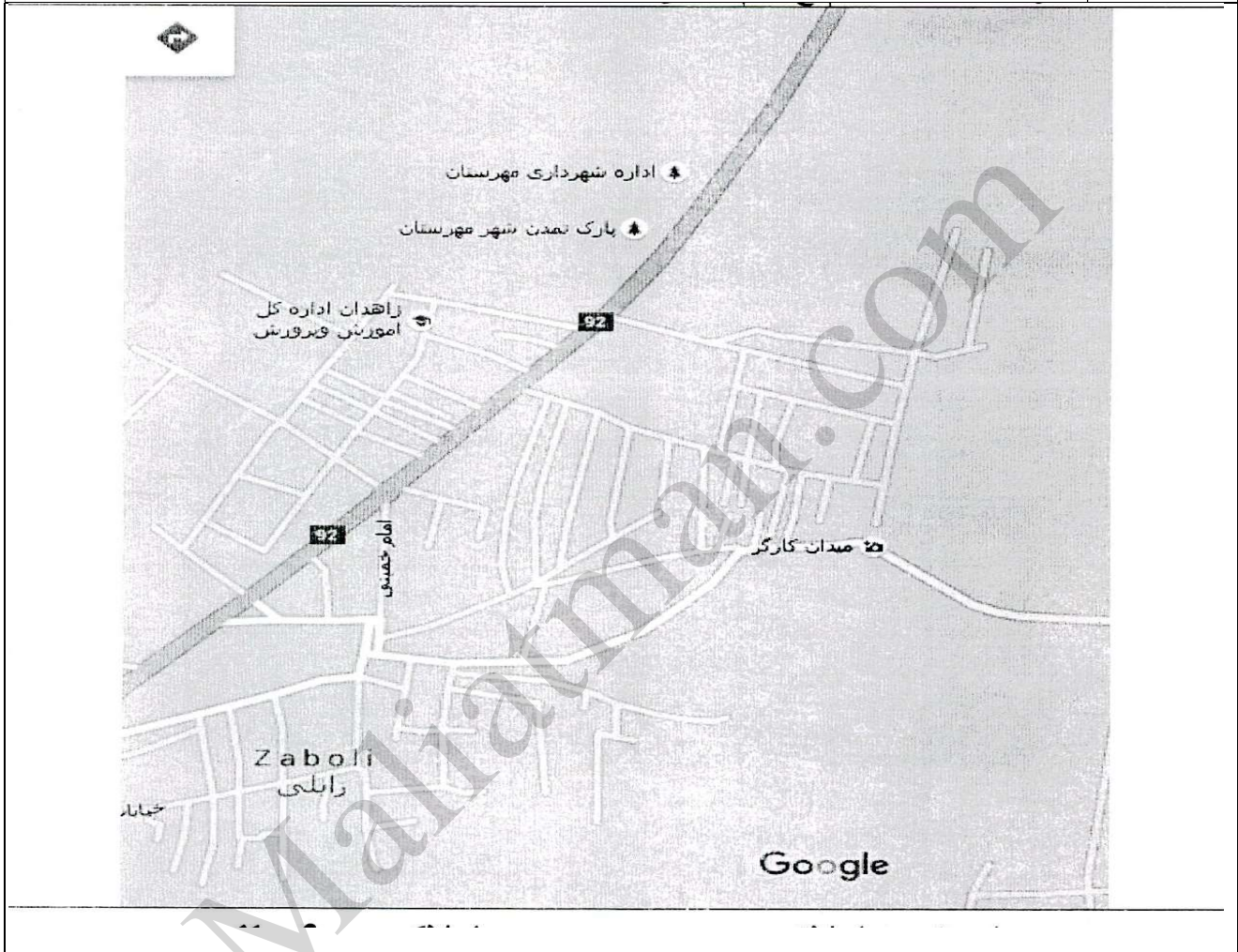


ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

سایر	اداری	تجاری	مسکونی
۳۷۷۲۰	۴۱۲۵۰	۵۱۴۸۰	۱۶۱۰۰

محدوده بلوک ۱۵- ارزش اجاری شهرستان مهرستان

شمال	جاده سراوان
شرق	بطرف روستای کهن ملا
جنوب	جاده سرباز
غرب	خیابان امام خمینی



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

سایر	اداری	تجاری	مسکونی
۴۰۲۵۰	۴۹۵۰۰	۶۰۵۰۰	۲۱۶۲۰

محدوده بلوک ۱۶- ارزش اجاری شهرستان مهرستان

شمال	جاده سراوان
شرق	خیابان امام خمینی
جنوب	جاده سرباز
غرب	جاده قادر آباد



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۷۵۰۰	۴۴۰۰۰	۳۷۹۵۰

محدوده بلوک ۱۷ توابع- ارزش اجاری توابع شهرستان مهرستان

شمال	ابتدای حوزه استحفاظی ارزش اجاری شهرستان از سمت سوران
شرق	سد ماشکید
جنوب	انتهای حوزه استحفاظی ارزش اجاری شهرستان بسمت سرباز
غرب	انتهای حوزه استحفاظی ارزش اجاری شهرستان بسمت ایرانارزش اجاری هر



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر
۱۶۱۰۰	۵۱۴۸۰	۴۱۲۵۰	۳۷۷۲۰

Mahatman.com