



**دفترچه ارزش اجاری املاک**  
**عملکرد سال ۱۳۹۹**  
**شهرستان کنارک و بخش های تابعه**

**اداره کل امور مالیاتی سیستان و بلوچستان**

Maliatman.com



**وزارت امور اقتصادی و دارایی**

**سازمان امور مالیاتی کشور**

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجرای عملکرد سال ۱۳۹۹ املاک  
شهرستان کنارک و بخشهای تابعه

**معاونت پژوهش ، برنامه ریزی و امور بین الملل**

**دفتر پژوهش و برنامه ریزی**

**گروه ارزش گذاری مالیاتی**

**بهمن ماه ۱۳۹۹**

## الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک عملکرد سال ۱۳۹۹ املاک شهرستان کنارک و بخشهای تابعه

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 مقرر در قانون ،حسب مورد تا مجموع ۱۵۰متر مربع زیربنای مفید درتهران و ۲۰۰مترمربع در سایر نقاط نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزش های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک به شرح زیر قابل محاسبه می باشد:

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 می شود.

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

۱-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی بصورت تجاری یا اداری استفاده میگردد ،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 مالیاتهای 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 سر قفلی) 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) ویا تماماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد تا میزان ۳۰ متر مربع زیر بنا معادل صددرصد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

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

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

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

۲-۵- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل هشتاد و پنج درصد (۸۵٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، تعیین می گردد.

۲-۶- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین می گردد.

۲-۷- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۶-۲) ولی به صورت غیر تجاری استفاده می گردد، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشند.

### ۳) املاک اداری:

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

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 واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا تماماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد معادل ارزش اجاری املاک 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 اجاری املاک اداری کسر می شود.

۳-۴- در ساختمان های 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 می شود.

۳-۵- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیر زمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل در صد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می گردد.

۳-۶- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک اداری، تعیین می گردد.

۳-۷- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می گردد ، معادل هفتاد و پنج درصد ( ۷۵٪ ) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

#### ۴) املاک کشاورزی:

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

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

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

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

۴-۴- اعیانی های مستحدثه 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 می شود:

۵-۱- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد معدل پنج درصد ( ۵٪ ) ارزش اجاری 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 و انباری و زیر زمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یاد شده ، معادل چهل در صد ( ۴۰٪ ) ارزش اجاری مندرج در ستون " سایر کاربری ها ( به استثنای کشاورزی ) " در بلوک مربوط تعیین می گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی باشد.

۵-۴- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت 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 نور گیر های غیر مسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین غیر مسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی گردد.

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

۲- 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 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 ۳،۲،۱ و ۵ بخش اول این ضوابط، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

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 یک و نیم درصد (۱.۵٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می گردد.

۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که 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 را اساس نوع کاربرد آن تعیین می گردد.

۶- ارزش های اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، پنج درصد (۵٪) و در مورد سایر کاربردی ها (مسکونی، کشاورزی و ...) دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۴ 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.

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 می گردد.

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

۹- ارزش اجاری املاکی که را 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 می شود محاسبه می گردد.

۱۰- ارزش اجاری املاکی که در بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند تا زمانیکه 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 سراهاو پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود ، محاسبه می گردد

۱۲- 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 گردد

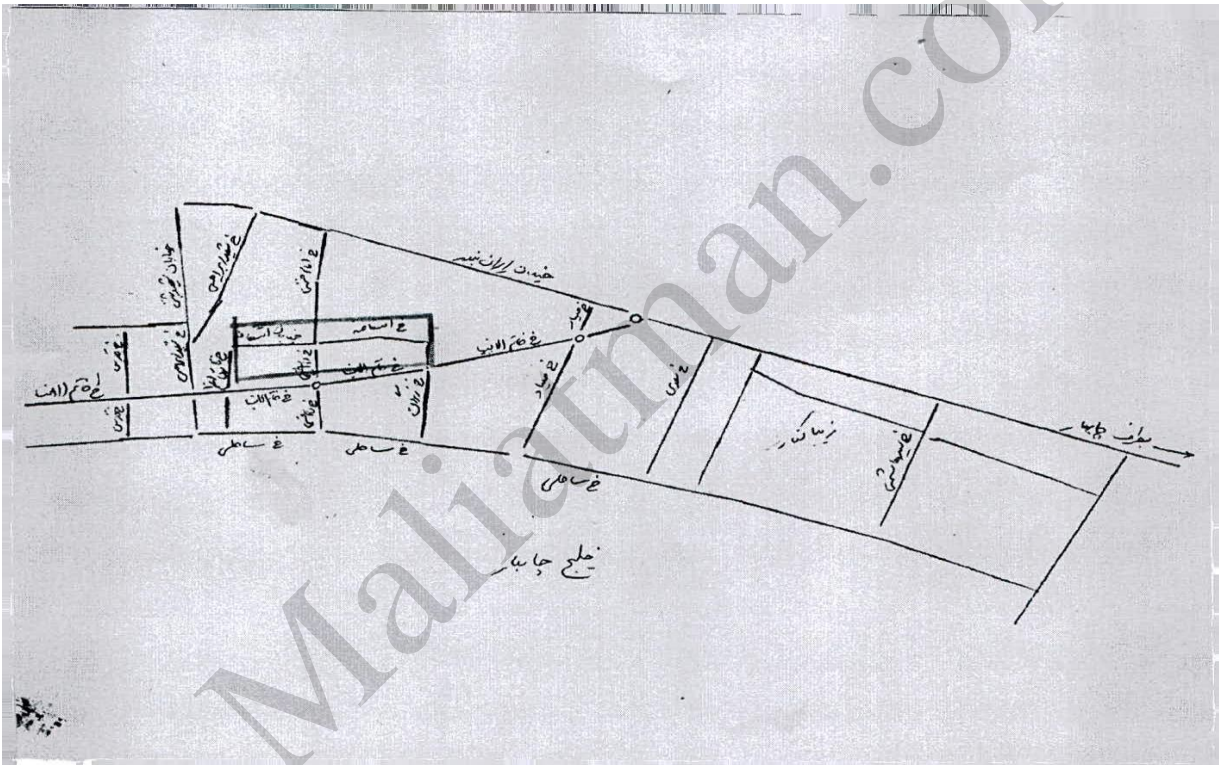
۱۳- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستاجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم) ، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) ق.م.ا.ق اقدام می گردد.

Maliatman.COM



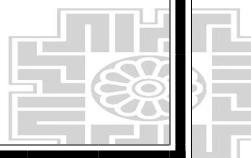
(( محدوده بلوک ۲ کنارک ))

- شمال : خیابان علی مرتضی
- جنوب : خیابان فاروق اعظم
- شرق : خیابان خاتم الانبیاء
- غرب : خیابان انتفاضه ( بهمداری قدیم )



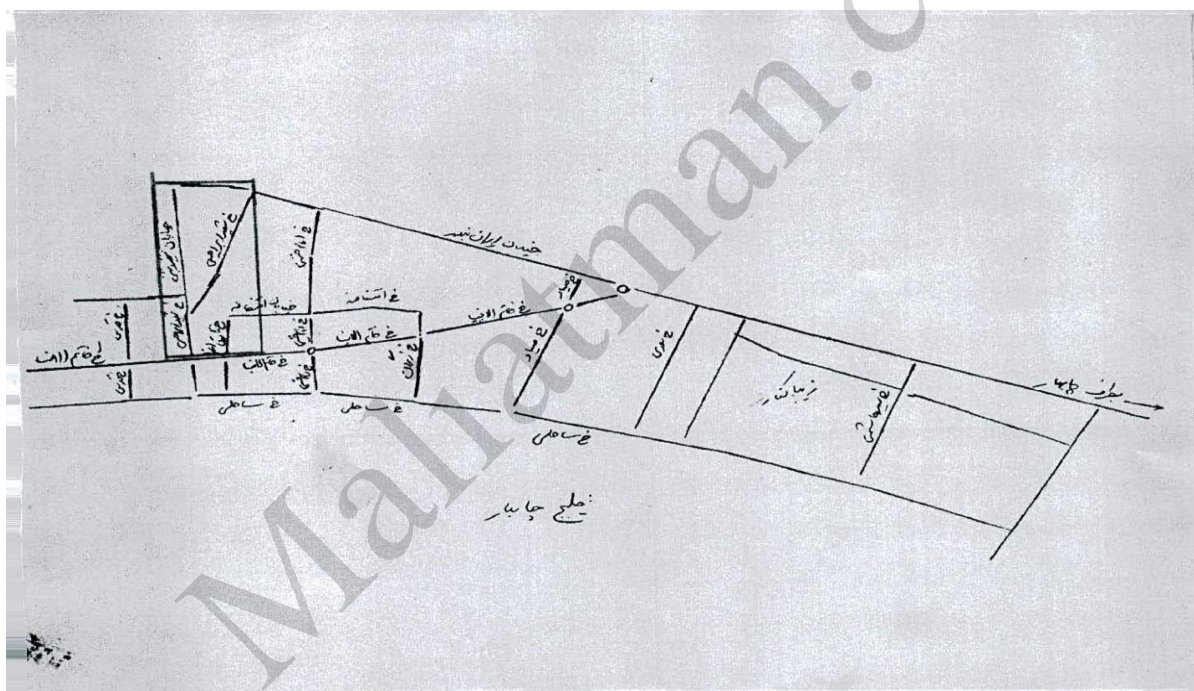
ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

نوع کاربری	ارزش اجاری (ریال)
مسکونی	17.335
تجاری	69340
اداری	80896
سایر کاربری ها ( به استثنای کشاورزی )	4623



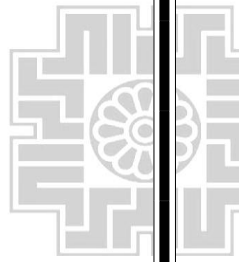
(( محدوده بلوک ۳ کنارک ))

- شمال : خیابان فاروق اعظم
- جنوب : جنوبی ترین محدوده شهر
- شرق : خیابان خاتم الانبیاء
- غرب : خیابان شهید ابراهیمی و ایران بندر



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
17.335	69.340	80.896	4.623



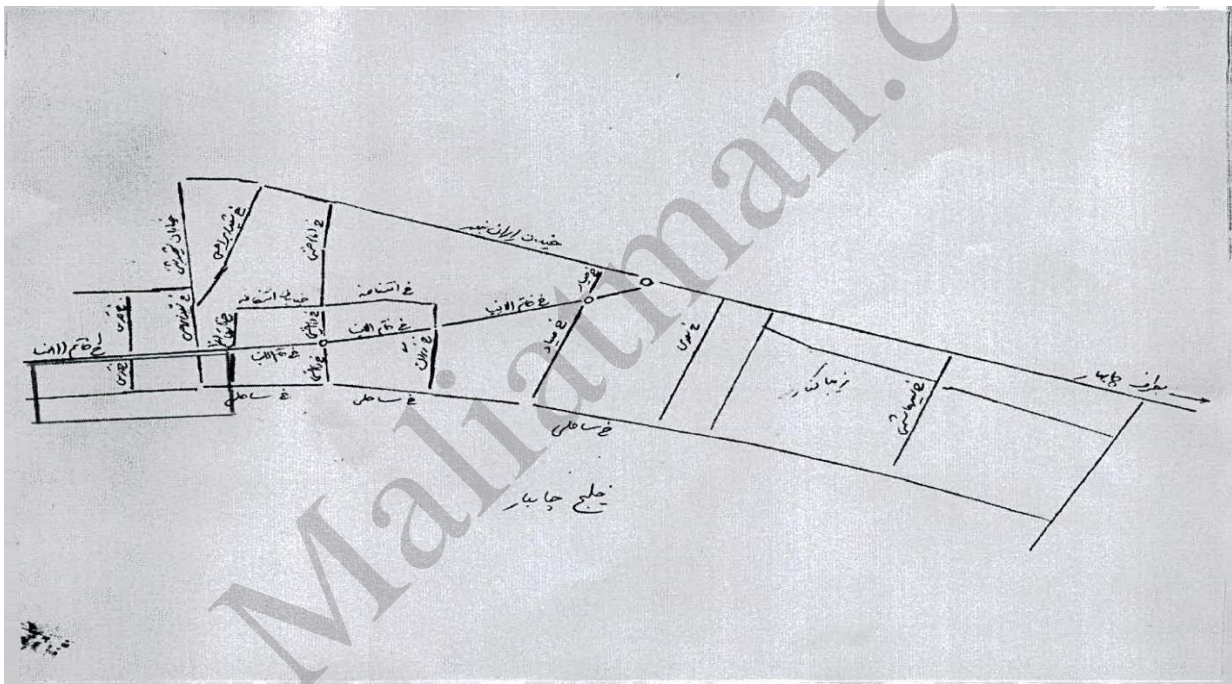
(( محدوده بلوک ۴ کنارک ))

- شمال : خیابان فاروق اعظم

- جنوب : جنوبی ترین محدوده شهر

- شرق : دریا

- غرب : خیابان خاتم الانبیاء

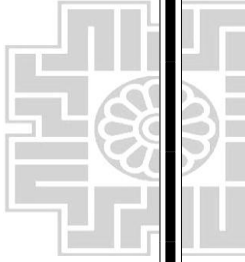


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
17.335	57.783	69340	4.623







(( محدوده بلوک ۷ زرآباد ))

- شمال : شمالی ترین محدوده شهر خیابان جهلو

- جنوب : خیابان ولیعصر

- شرق : خیابان انقلاب

- غرب : خیابان کشاورز

ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها ( به استثنای کشاورزی)
11.557	34.670	57.783	2.311