

بنام خدا

اداره کل امور مالیاتی استان مرکزی ، شهرستان شازند

الگوی ضوابط اجرائی ارزش معاملاتی املاک

سال ۱۳۹۷

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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

بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شاخص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد.

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد.

۱- ارزش های معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	تجاری	۱.۵
۳	اداری	۱.۲
۴	خدماتی ، آموزش ، فرهنگی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، گردشگری ، هتلداری و ...	۰.۷
۵	صنعتی - کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰.۶

۰.۱	کشاورزی :	۶
۰.۰۵	الف) باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	
۰.۱	سایر	۷

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

۲-۱- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط می باشد.

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

۲-۳- درخصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ، طبق ردیف (۷) 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 (یا ضریبی از متر) ، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور ، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۰.۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۰.۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد. تذکر : افزایش های مذکور ، در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالای 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 های که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند بالاترین ارزش معبر مربوط ملاک عمل خواهد بود ، مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میدین ، معادل ارزش بزرگترین 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 (۰.۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

۷- ارزش عرصه املاکی که 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 براساس 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، ممعدال هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) براساس مترآژ اعیانی مستحده ، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد :

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمانی (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی،سوله	سایر
۱	تجاری	۶۰۰	۲۱۰
۲	مسکونی و اداری	۴۸۰	۱۸۰
۳	صنعتی-کارگاهی،خدماتی،آموزشی،بهداشتی-درمانی،تفریحی- ورزشی،فرهنگی،هتلداری،گردشگری،حمل و نقل،انبار،پارکینگ عمومی(توقفگاه) و	۳۶۰	۱۲۰
۴	کشاورزی (دامداری،دامپروری،پرورش طیور و آبزیان ،پرورش گل و گیاه و (....)	۱۸۰	۹۰
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است ، به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.			

- ۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون حساب زیرمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر ، یک و نیم درصد (۱.۵٪) به قیمت هر مترمربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می گردد.
- ۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف ، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.
- ۳- چنانچه ساختمانی ، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد ، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط ، همکف محسوب می گردد.
- ۴- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰٪ قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.
- 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 (ا سقف ۴۰٪) که مطابق بندهای فوق تعیین میگردد، کسر می شود .
- ۶- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ، کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی شود.

بخش سوم : ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های 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 می گردد ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشند ، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد .

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد 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 ندارند ، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد ، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد .

نقشه شهر شازند



ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در شهر شازند به شرح ذیل می باشد :

بلوک ۱ :



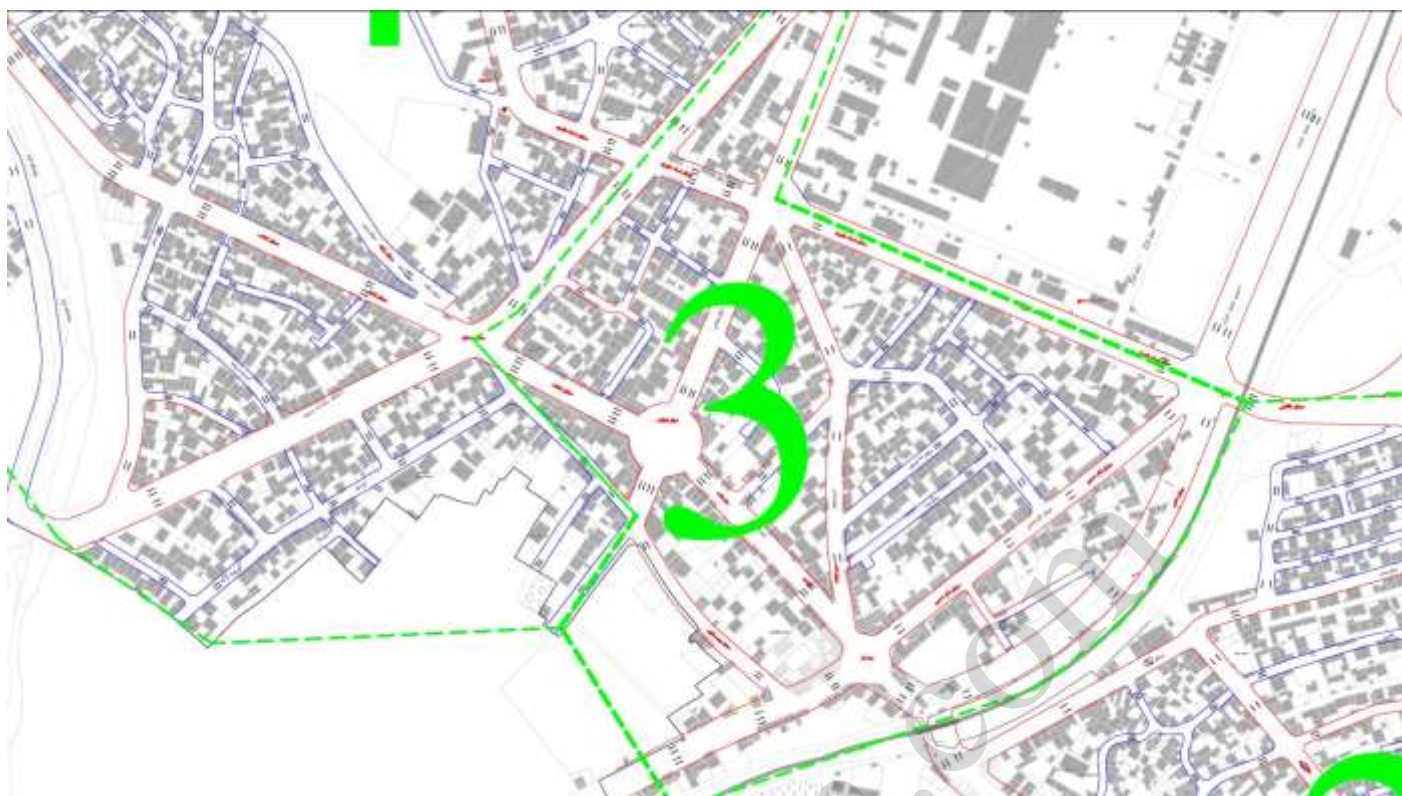
حدود اربعه : شمالاً بر خیابان ۲۴ متری طالقانی و انتهای محدوده خدماتی - جنوباً بر خیابان شهدا - شرقاً به خیابان بعد از پارک سراب عباس آباد - غرباً به خیابان امام حسن عسگری

بلوک ۱	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری
	۱۹۸۰۰	۲۹۷۰۰	۲۳۷۶۰



حدود اربعه: شمالاً به خیابان دهنو که مرز محدوده خدماتی و خیابان طالقانی - جنوباً به خیابان شهدا حدفاصل پل شهدا تا خیابان امام حسن عسگری - شرقاً به خیابان امام حسن عسگری - غرباً به ریل راه آهن

۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۲
۴۷۵۲۰	۵۹۴۰۰	۳۹۶۰۰	



حدود اربعه: شمالاً به خیابان استاد مطهری - جنوباً به خیابان شهید عسگری - شرقاً به ریل راه آهن - غرباً به بلوار جمهوری اسلامی
 حدفاصل میدان هفت تیر تا میدان امام حسین

۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۳
۱۰۴۵۴۴	۱۳۰۶۸۰	۸۷۱۲۰	



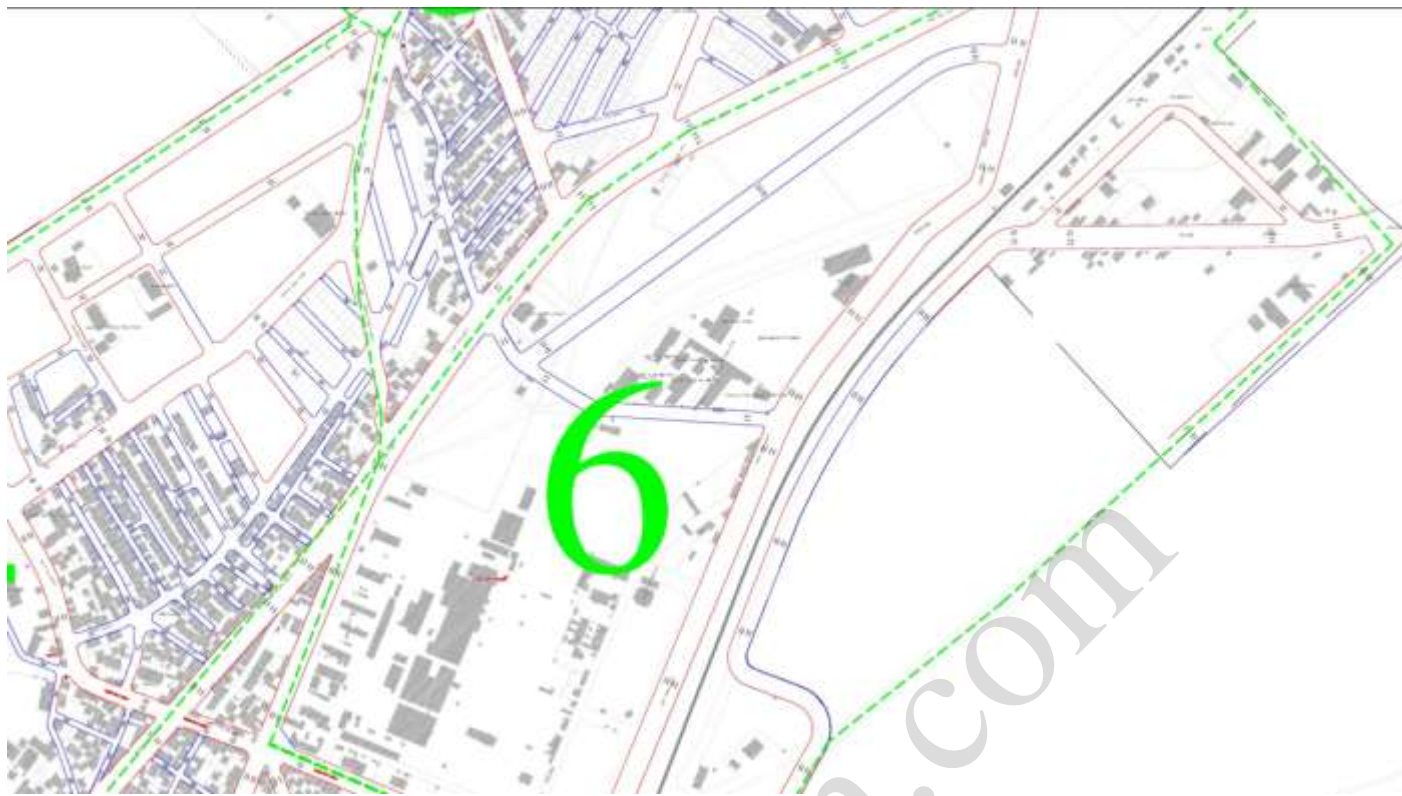
حدود اربعه: شمالاً به خیابان ۱۶ متری تامین اجتماعی (جاده قدیم کلاوه) - جنوباً ابتدا از خیابان شهید بهشتی تا انتهای بلوار جمهوری اسلامی دوم از بلوار جمهوری تا خیابان شهباز و سوم از خیابان شهباز تا انتهای خیابان انقلاب به سمت حک و چشمه سار - شرقاً از خیابان شهید بهشتی تا میدان انقلاب تا میدان امام حسین تا میدان هفت تیر - غرباً از خیابان ۱۶ متری تامین اجتماعی تا انتهای خیابان انقلاب به سمت حک و چشمه سار که مرز محدوده قانونی می باشد.

۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۴
۴۷۵۲۰	۵۹۴۰۰	۳۹۶۰۰	



حدود اربعه: شمالاً خیابان ۲۰ متری حدفاصل خیابان شهید بهشتی خیابان امام حسین که مرز محدوده قانونی می باشد. دوم خیابان ۲۰ متری حد فاصل خیابان امام حسین تا خیابان شهید رجایی که مرز محدوده قانونی می باشد - جنوباً به خیابان ۱۶ متری تامین اجتماعی دوم مرز محدوده قانونی حدفاصل خیابان امام حسین تا انتهای خیابان شهید رجایی که شرقاً به خیابان شهید بهشتی حدفاصل میدان بسیج تا میدان هفت تیر - غرباً به خیابان مدرسه زینب کبری که مرز محدوده قانونی انتهای خیابان شهید رجایی

بلوک ۵	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری
	۱۹۸۰۰	۲۹۷۰۰	۲۳۷۶۰



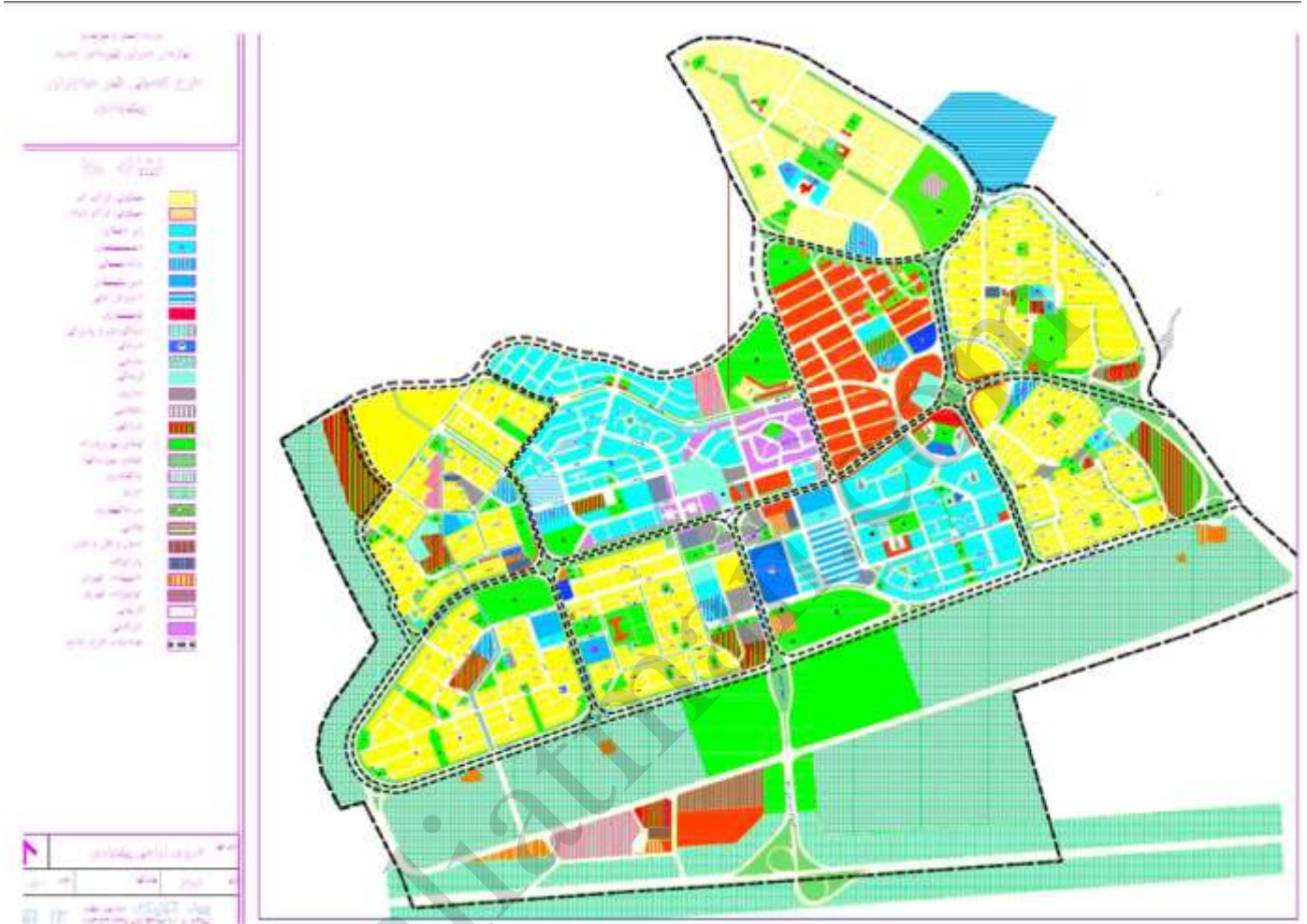
حدود اربعه: شمالاً اول خیابان دامپزشکی از خیابان امام تا ایستگاه راه آهن دوم از ایستگاه راه آهن تا بلوار ورودی شهر - جنوباً خیابان استاد مطهری از میدان طالقانی تا میدان ساعت (چهار راه شهید بهشتی و استاد مطهری) - غرباً خیابان ۳۰ متری دانشسرا از میدان طالقانی تا جاده اکبرآباد (مرز محدوده قانونی) - شرقاً بلوار شهید بهشتی از چهار راه شهید بهشتی تا میدان هفت تیر تا میدان

بسیج

۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۶
۴۷۵۲۰	۵۹۴۰۰	۳۹۶۰۰	

ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در شهر مهاجران به شرح جدول زیر می باشد :

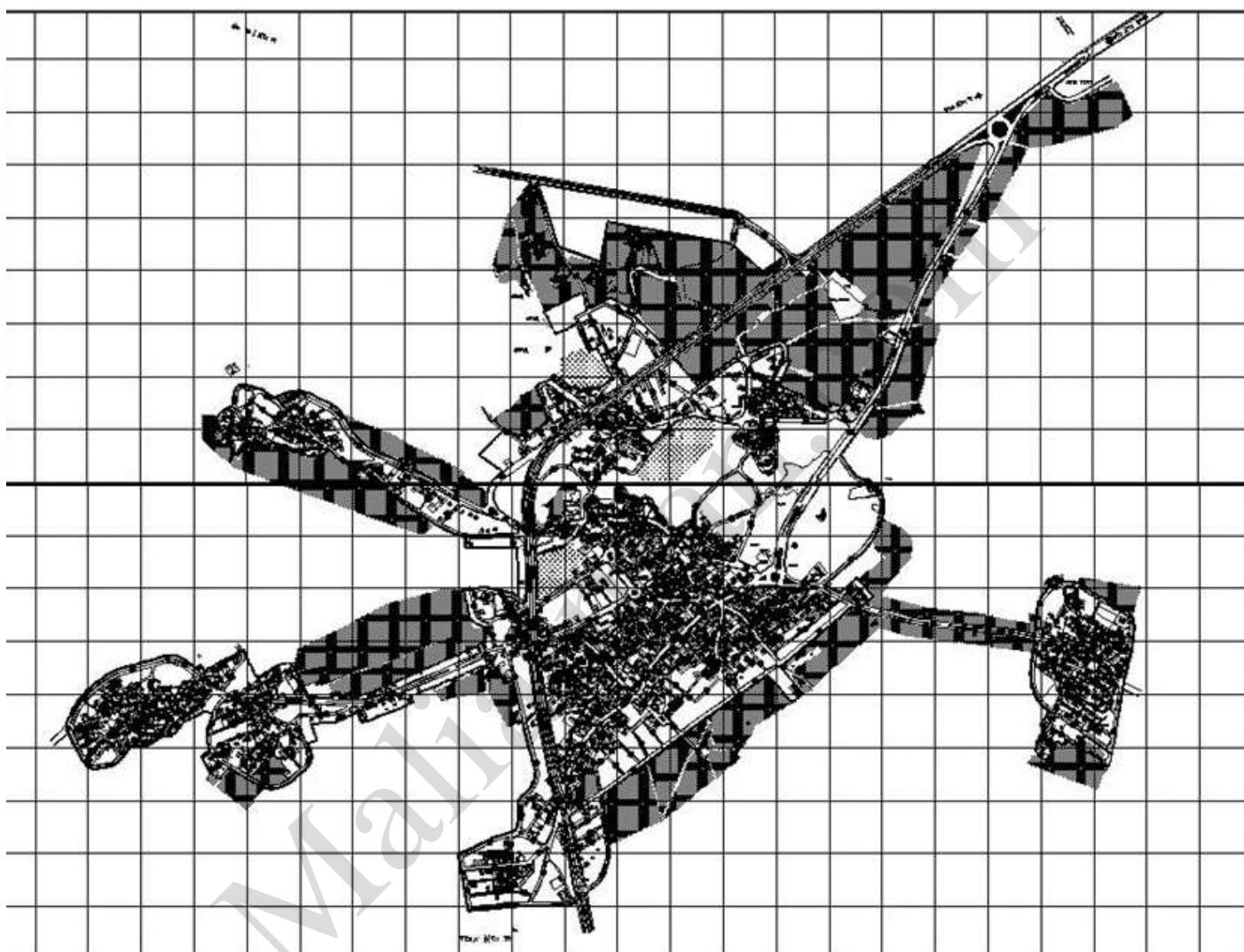
بلوک ۷:



۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۷
۷۱۲۸۰	۸۹۱۰۰	۵۹۴۰۰	

ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در شهر آستانه به شرح جدول زیر می باشد :

بلوک ۸:



۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۸
۲۱۳۸۴	۲۶۷۳۰	۱۷۸۲۰	

ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در شهر هندودر به شرح جدول زیر می باشد :

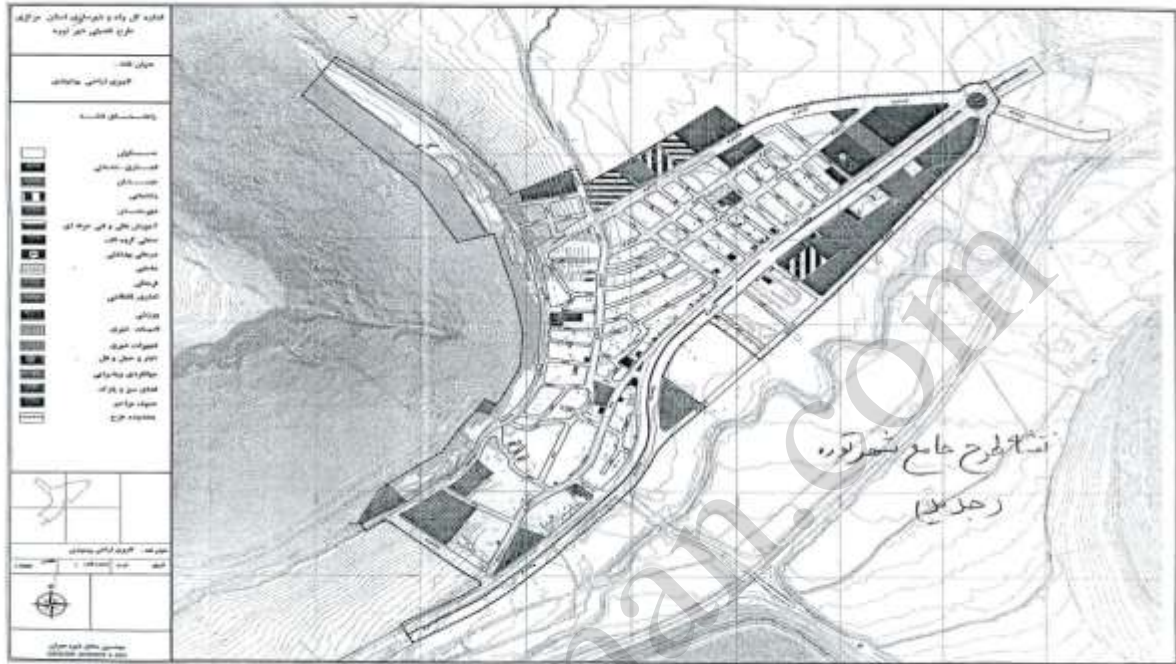
بلوک ۹:



۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۹
۹۵۰۴	۱۱۸۸۰	۷۹۲۰	

ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در شهر توره به شرح جدول زیر می باشد :

بلوک ۱۰:

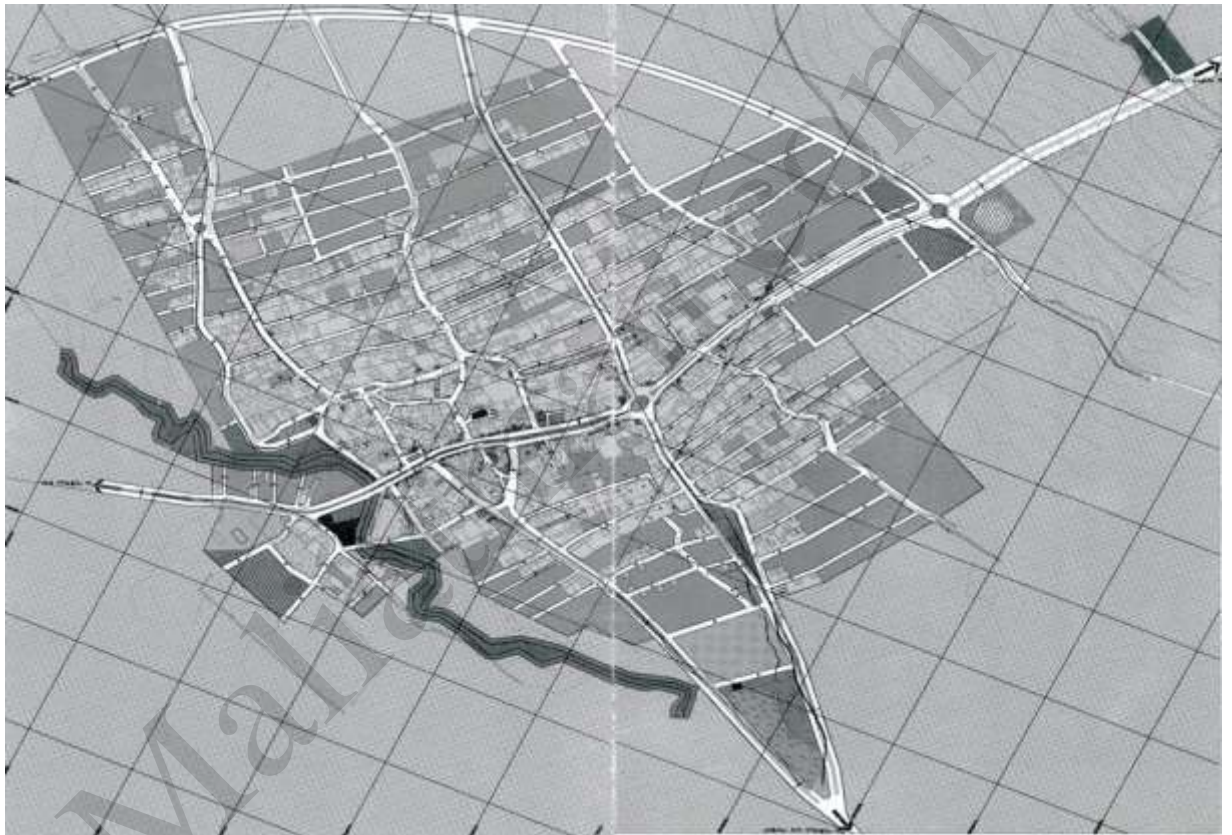


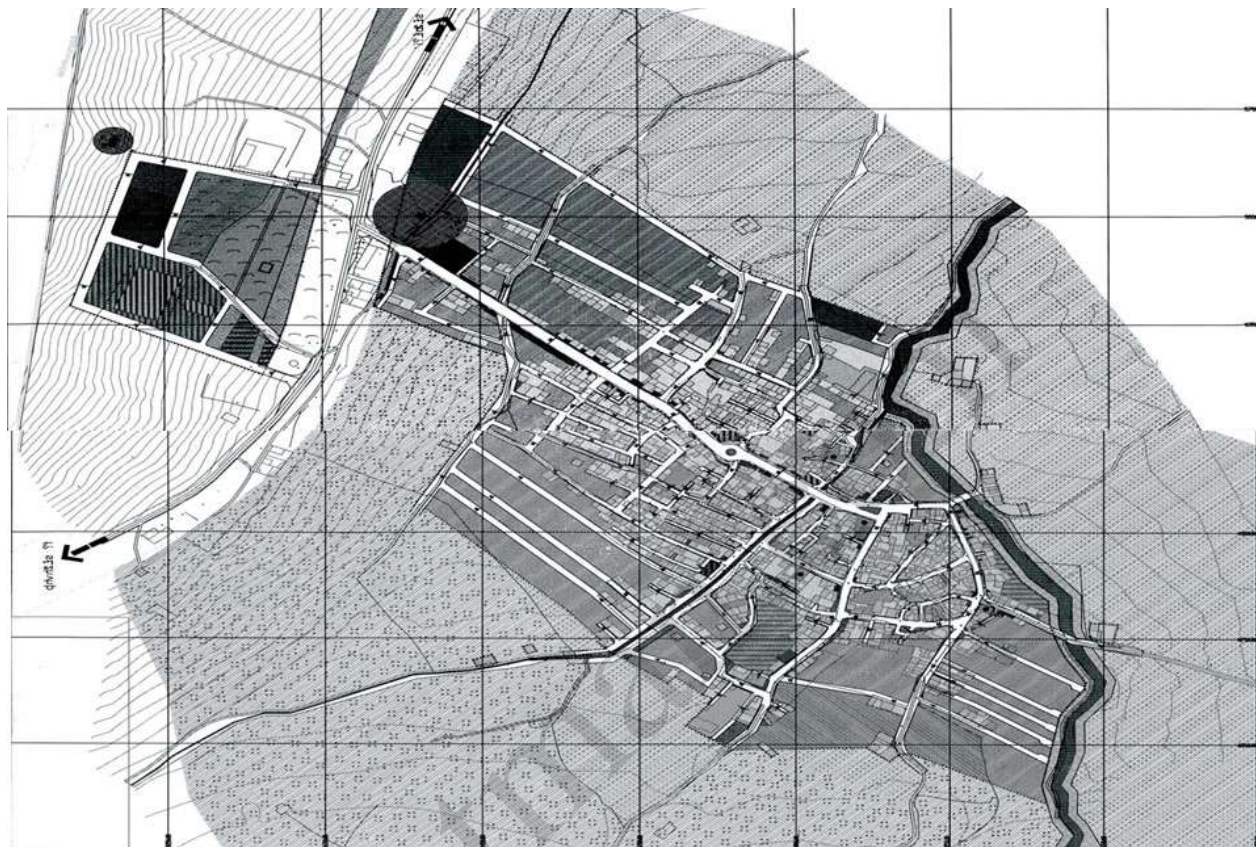
۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۱۰
۹۵۰۴	۱۱۸۸۰	۷۹۲۰	

ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در شهر شهپاز (بازنه و هفته) به شرح جدول زیر می باشد :

بلوک ۱۱:

بازنه





۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	بلوک ۱۱
۷۱۲۸	۸۹۱۰	۵۹۴۰	

ارزش هر متر مربع عرصه املاک واقع در روستاهای شهرستان شازند به شرح جدول زیر می باشد :

بلوک های	روستاها	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری مسکونی	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری تجاری	۶٪ قیمت خیابان ۱۲ متری (به ریال) با کاربری اداری
بلوک ۱۲	روستاهای درجه ۱	۳۱۶۸	۴۷۵۲	۳۸۰۲
بلوک ۱۳	روستاهای درجه ۲	۲۳۷۶	۳۵۶۴	۲۸۵۲
بلوک ۱۴	روستاهای درجه ۳	۱۵۸۴	۲۳۷۶	۱۹۰۱
بلوک ۱۵	روستاهای درجه ۴	۷۹۲	۱۱۸۸	۹۵۰
بلوک ۱۶	روستاهای درجه ۵	۳۹۶	۵۹۴	۴۷۵
سایر روستاها مانند روستای درجه ۵				

روستاهای درجه ۱:

نهرمیان - قلعه کوهکبیه - عباس آباد - جمال آباد - علی آباد - کزاز - اکبرآباد - ورقا - دهپول - قدمگاه - قلعه
عباس آباد - قلعه آقا حمید - قلعه بالمان

روستاهای درجه ۲:

رأشان - غینر - سرسختی سفلی - سرسختی علیا - حصار - فر - حک سفلی - حک علیا - تحت محل -
پاکل - باغ بر آفتاب - دنبه - خسیجان

روستاهای درجه ۳:

قلعه پسیجان - قلعه دیزیجان - عنبرته - نورآباد - برج نورآباد - عضدیه - ظهیرآباد - پرکله - پاموزج -
عمارت - سورانه - تجره - دستجرده - حصار بزیجان - اسکان - بصری - لنجرود - مهدیآباد - آقبلاغ
سادات - چالهما - قالیدان - لوزدر علیا - تواندشت علیا و سفلی - حشیان - مالمیر

روستاهای درجه ۴:

واشه - کرک - چناس - آبیاریک - موچان - ضیاءآباد - سعیدان - خراجی - قاقان - اسکندرلو - ارکلو -
ایمانلو - چنارستان - حاج یوسف - خلیفه بلاغی - ده کوثر - ده اصغر - ده مهدی - ده داوود - سیاه سلطان
- علیقورچی - قرینه دره علیا - قرینه دره سفلی - قلعه نورحیم خان - گل زرد مالمیر - لوزدر وسطی -
ملاباقر سفلی و علیا - مروار - بهرامآباد - وزمستان علیا و سفلی - آقچه کندی - آقبلاغ محمدحسین خان -
آبخشان - حاجی بیک - خلیج مالمیر - گل زرد عبدی - نیازاغه - قره بنیاد - سنگ سفید - بهمنی - جلایر -
گل زرد نهر میان - مزرعه خاتون - چهارچریک - کلجوب - ده کائید - دوجفت - زالیان - کوسعلی -
مرواریدر - چقاسیاه - تاج دولتشاه - کتیران علیا - کتیران سفلی - کله نهر میان - قلعه چی سفلی - گاوگدار -
جزنق - حسنآباد - حسینآباد - حمریان - البرز

روستاهای درجه ۵:

تخمار - روغنی - حسینآباد - زنگدر - شرفآباد - محمودآباد - حاجیآباد - چقاپهنه - گورچک - کپر
- وناوی - ارتلق قبا - برج پلنگدر - دوخواهران - قشلاق - تنبلی - ده احمد - چشمه محمود - آقچه بلاغ -
باجگیران - خلیج علیا و سفلی - خرابه کن - خنادره علیا - خنادره سفلی - ده حسین - ده زمان - ده کلبی - ده
سلمان - روشت - سارجلو - فاقرلو - فیزیانه علیا و سفلی - قشلاق - کارخانه - کهنه حصار - گچلو - گل
بداغ - گز طاف سفلی - گز طاف علیا - لوزدر سفلی - مصرلو - محمودآباد بی آب - برج عباس خان - بن
گنبد - قره تپه - تلخستان - خشکدر - ده علی مراد - ده مولا - قرقیه - قوش تپه - خرچپ - سوارآباد
سفلی - قلعه چی علیقلی - کلاهدوز - مهاجران کمر - مهاجران خاک - آقبلاغ فرخ بیک - نظامآباد -

تیمورخان - چم رحیم - حسن آباد - خمستان - خنادره وسطی - ده آقا - ده میر قاسم - ده نصیر - دو آب -
قلعه نوکریم بیک - کمال صالح - ملحم در - مرادخان - ده عبدالله - زاغه - قره داش - قره بیات - ده خدا
کرم - عباس آباد - برج عیوض - ده ذوالفقار - رضا آباد - آدینه مسجد علیا - آدینه مسجد سفلی - صادق
آباد - حصار دره - باقرآباد - علی آباد - برج بالان - گونستان - رستم آباد - قمارخان - بیاتان سوخته - سر
کمری - نجف آباد - دره پیری - ده صفرعلی - الرج - کیشان - سوارآبادسفلی - بنی در - میانرود - سرچال
- مزرعه کیشان - کوره در - سنگر - دره صالحان - ریز - بانه

* سایر روستاهایی که در جدول فوق ذکر نگردیده درجه ۵ محسوب می گردد.