

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (شهر خرو) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۴

شمال : ارزش اجاری شهر خرو
شرق : ارزش اجاری شهر خرو
جنوب : ارزش اجاری شهر خرو
غرب : ارزش اجاری شهر خرو

توجه : رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۸۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۶۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۳۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۷۰۰۰

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (شهر درود) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۵

شمال : ارزش اجاری شهر درود
شرق : ارزش اجاری شهر درود
جنوب : ارزش اجاری شهر درود
غرب : ارزش اجاری شهر درود

توجه : رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۸۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۶۰۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۳۵۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۷۵۰۰

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (روستاهای گروه یک) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۶

شمال : ارزش اجاری روستای گروه یک
شرق : ارزش اجاری روستای گروه یک
جنوب : ارزش اجاری روستای گروه یک
غرب : ارزش اجاری روستای گروه یک

چشمه خسرو - قلعه وزیر - موشان / کوشان - حصار - دیزبادعلیا - چناران - دانه کاشفییه - دولت اباد - حاجی اباد  
 کاریزنو - سخدر - حریم اباد - گرینه - مجد اباد - پوست فروشان - بوژمهران - اهوان - دستجرد اقبزرگ - حشمتیه  
 کریم اباد - برج - عباس اباد - یوسف اباد - اردوغش - سعیدییه - محسن اباد - حصار زبرخان - عصمت اباد

توجه : رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۲۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۲۴۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۱۴۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۱۰۰۰

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (روستاهای گروه دو) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۸:

شمال : ارزش اجاری روستای گروه دو
شرق : ارزش اجاری روستای گروه دو
جنوب : ارزش اجاری روستای گروه دو
غرب : ارزش اجاری روستای گروه دو

جوادیه - حسن اباد سبرو - ده حاجی - دهنو - علی کوری - داس - باز حیدر - خرم بیک - کلاته سلطانی - درود بخت قره داش - محمد اباد - باغشن - سر تلخ - فیض اباد - قره بیک - کلاته لویدانی - اکبر اباد - کلاته ساقی / کلاته اقبال دهنو هاشم اباد / دهنو هاشم - کاریزنو - جلال اباد - خسرو اباد - عبدالله اباد - فتح اباد - ابراهیم اباد - کاظم اباد دیدشیدیش - عزیزیه - کلاته حاجی جهان بیک - احمد اباد - جهان اباد - طاهر اباد - کلاته قنبر - نوبهار - چاه نعیم ابادی حسین اباد - فخر اباد

توجه : رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۶۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۱۸۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۱۰۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۵۰۰۰

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (شهرک صنعتی خیام) - سال ۱۴۰۰

بلوک: ۹

شمال: ارزش اجاری شهرک صنعتی خیام
شرق: ارزش اجاری شهرک صنعتی خیام
جنوب: ارزش اجاری شهرک صنعتی خیام
غرب: ارزش اجاری شهرک صنعتی خیام

توجه: رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۸۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۶۰۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۳۰۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۷۰۰۰

# ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک سال ۱۴۰۰

## شهرستان زبرخان

ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و منطبق با محدوده بلوک مربوطه با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می‌گردد:

با عنایت به نص صریح مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم، اداره های امور مالیاتی مکلفند در تشخیص و رسیدگی به مالیات بر درآمد اجاره املاک در مواردی که قرارداد (اعم از رسمی یا عادی) وجود ندارد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه باشد و همچنین در مورد واحدهای مسکونی خالی (موضوع مقررات ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور)، میزان اجاره بها را براساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین نمایند. بدیهی است تعیین اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه مانع از اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون یادشده نخواهد بود و چنانچه براساس اسناد و مدارک مثبته معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که ماخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات ما به التفاوت طبق مقررات قانون مالیاتهای مستقیم قابل مطالبه خواهد بود.

### بخش اول) محاسبه ارزش اجاری انواع کاربری های املاک:

#### ۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت‌های مقرر در قانون (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 واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزش‌های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک و به شرح زیر قابل محاسبه می‌باشد.

۱-۱- در ساختمان‌های مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش املاک مسکونی واقع در طبقه پنجم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) معادل سه درصد (۳٪) اضافه می‌شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان‌های مسکونی پایین‌تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می‌گردد.

- ۳-۱- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری و اداری استفاده می‌گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.
- ۴-۱- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم، فقط مختص املاک مسکونی می‌باشد که صرفاً به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشد.

## ۲) املاک تجاری:

- ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:
- ۱-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد، برابر ۵٪ (پنج درصد) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.
- ۲-۲- در صورتی که اجاره دهنده هر واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، تا میزان ۵۰ متر مربع زیر بنا، معادل صد درصد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل شصت درصد (۶۰٪) 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.
- تذکر: چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌شود.
- ۴-۲- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و 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 ۷۰ درصد بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می‌شود، تعیین می‌شود.
- ۶-۲- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) 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 به صورت غیر تجاری استفاده می‌گردد، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می‌باشد.

## ۳) املاک اداری:

- ارزش اجاری املاک اداری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:
- ۱-۳- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، برابر ۵٪ (پنج درصد) 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 چهار طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک اداری واقع در طبقه پنجم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور)، معادل سه درصد (۳٪) اضافه می‌شود.

۳-۵- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری و زیرزمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می‌گردد.

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

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

#### ۴) املاک کشاورزی :

محاسبه ارزش اجاری املاک کشاورزی به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد :

۴-۱- اراضی زراعی بر اساس مترائ 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 مترائ 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، نوغان‌داری، پرورش زنبور عسل، پرورش آبزیان و طیور بر اساس مترائ عرصه کل معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۴- اعیانی‌های 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 می‌شود:

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



۲-۵- 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 کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک .

۳-۵- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری و زیرزمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یاد شده، معادل سی درصد (۳۰٪) 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 هفتاد و پنج 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 متر مربع اعیانی (بدون احتساب متراژ 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 تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی‌گردد.

تذکر: منظور از زیر زمین غیرمسکونی، شامل کاربری‌های تجاری، اداری و ... نمی‌باشد.

۲- ارزش اجاری آن دسته 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 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 عرصه‌های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ متر مربع می‌باشد، موضوعیت ندارد.

۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف‌های 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 می‌باشد .

۴- در ساختمان‌های مسکونی و اداری با عمر بیش از پنج سال، به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۵ سال مازاد بر پنج سال مذکور، معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) 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 ۱۰ متر می‌باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری شش درصد (۶٪) و اداری چهار درصد (۴٪) و در مورد سایر کاربری‌ها (مسکونی، کشاورزی، و ...) دو درصد (۲٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.

تذکر: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۰ 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 نمی‌شود.

۷- ارزش اجاری املاکی که دارای دوبر یا بیشتر باشد، براساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد، محاسبه می‌گردد.

۸- ارزش اجاری املاک واقع در بر میادین، 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 ائثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود، ارزش اجاری احتسابی ائثیه 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 (مستاجر) اجاره داده می‌شود (اجاره‌داری دسته دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم اقدام می‌گردد.

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (شهر قدمگاه) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۱:

شمال: ارزش اجاری شهر قدمگاه
شرق: ارزش اجاری شهر قدمگاه
جنوب: ارزش اجاری شهر قدمگاه
غرب: ارزش اجاری شهر قدمگاه

توجه: رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۸۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۶۰۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۴۲۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۷۰۰۰

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (شهر اسحاق آباد) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۲

شمال : ارزش اجاری شهر اسحاق آباد
شرق : ارزش اجاری شهر اسحاق آباد
جنوب : ارزش اجاری شهر اسحاق آباد
غرب : ارزش اجاری شهر اسحاق آباد

توجه : رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۲۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۴۴۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۲۴۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۱۰۰۰

دفترچه پیشنهادی ارزش اجاری املاک بخش زبرخان (شهر باغش) - سال ۱۴۰۰

بلوک ۳

شمال : ارزش اجاری شهر باغش
شرق : ارزش اجاری شهر باغش
جنوب : ارزش اجاری شهر باغش
غرب : ارزش اجاری شهر باغش

توجه : رعایت تذکرات قید شده در این دفترچه جهت تعیین ارزش اجاری الزامی است

ردیف	شرح و موقعیت محل	ارزش اجاری ماهیانه ی هر متر مربع بر حسب نوع کاربری ( به ریال )
۱	ارزش املاک مسکونی	۱۸۰۰۰
۲	ارزش املاک تجاری	۳۶۰۰۰
۳	ارزش املاک اداری	۲۸۰۰۰
۴	ارزش سایر املاک	۱۷۰۰۰