

ضوابط اجرائی ارزش اجاری املاک عملکرد سال ۱۳۹۹

شهرستان طر قبه شانديز

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

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 مثبت 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 معافیت های 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 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 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 می شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان های مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل ۵۰٪ 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 هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شانديز

۴-۱- 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 باشد.

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 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.

۲-۳- 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 اجاری کسر می شود.

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

۲-۴- 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 می گردد.

۲-۵- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل ۷۰ درصد بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، تعیین می شود.

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

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

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 ۵٪ (پنج درصد) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شاندر

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 مترآژ 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 مترآژ 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 مترآژ 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:

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

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.

۵-۲ - در صورتی که اجاره 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.

۵-۳ - 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.

۵-۴ - 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) + (۲۰٪ 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 ۵,۳,۲,۱ بخش اول این ضوابط، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شاندر

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 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، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد، محاسبه می‌گردد.

۸- ارزش اجاری املاک واقع در بر میداین، 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.

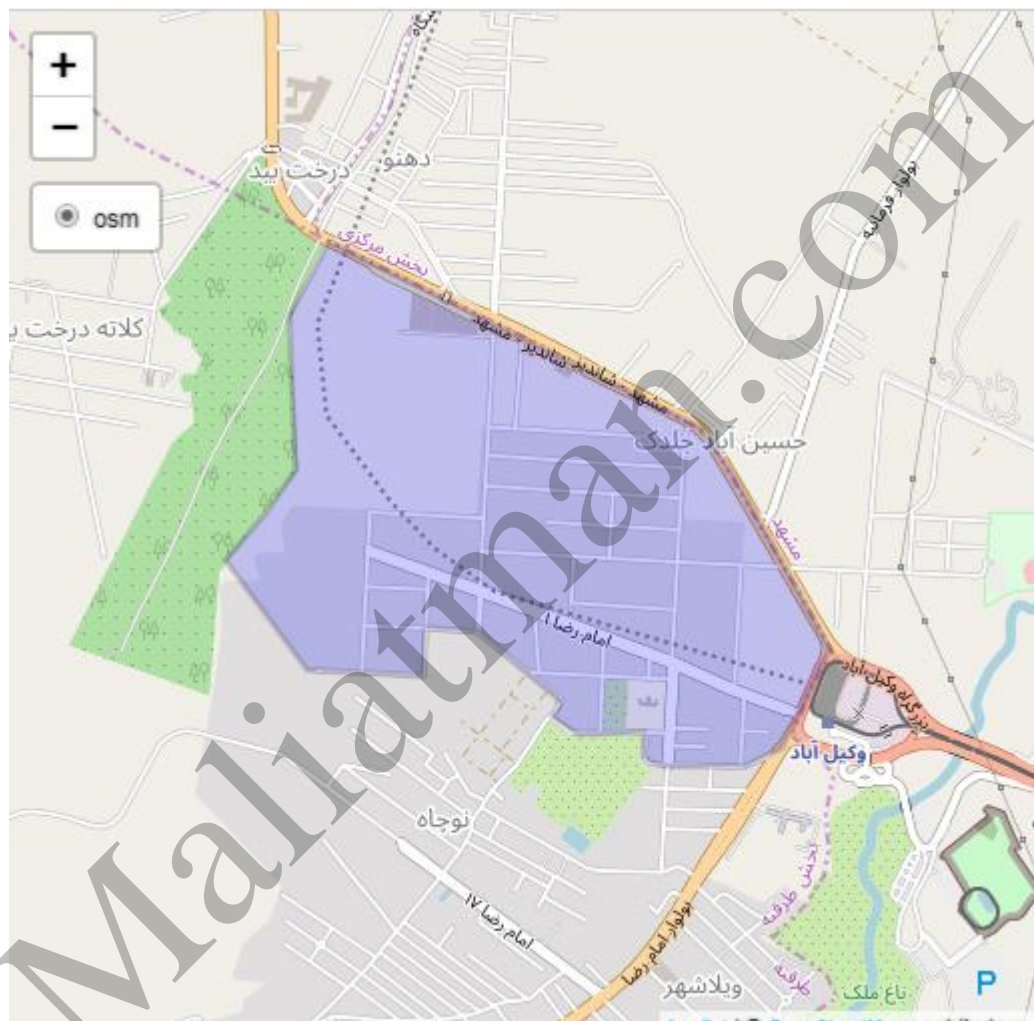
۱۱- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می‌شود، محاسبه می‌گردد.

۱۲- در مورد املاکی که با ائاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود، ارزش اجاری احتسابی ائاثیه 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 ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقيه شاندیز

محدوده بلوک ۱	
شمال	جاده شاندیز از ابتدا تا بلوار دانشگاه
شرق	جاده طرقيه تا امام رضا ۳
جنوب	امتداد امام رضا ۳
غرب	باغ آستانه

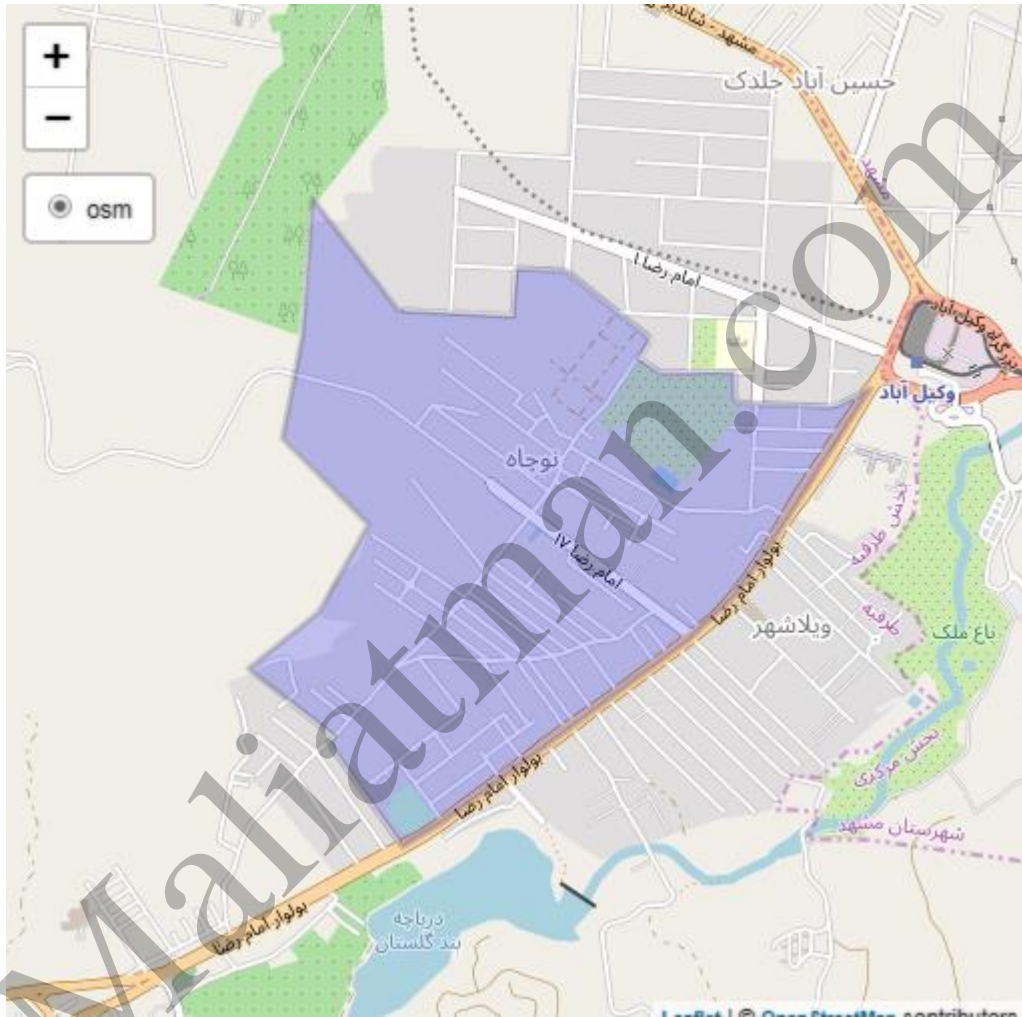


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

سایر (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی
۲۴۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شاندریز

محدوده بلوك ۲	
شمال	امام رضا ۳
شرق	بلوار امام رضا
جنوب	امتداد امام رضا ۳۷
غرب	اراضي نوجاه



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۴۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰	۴۰۰،۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۳	
شمال	اراضی نوچاه
شرق	امام رضا ۳۷
جنوب	بلوار امام رضا
غرب	امام رضا ۴۵

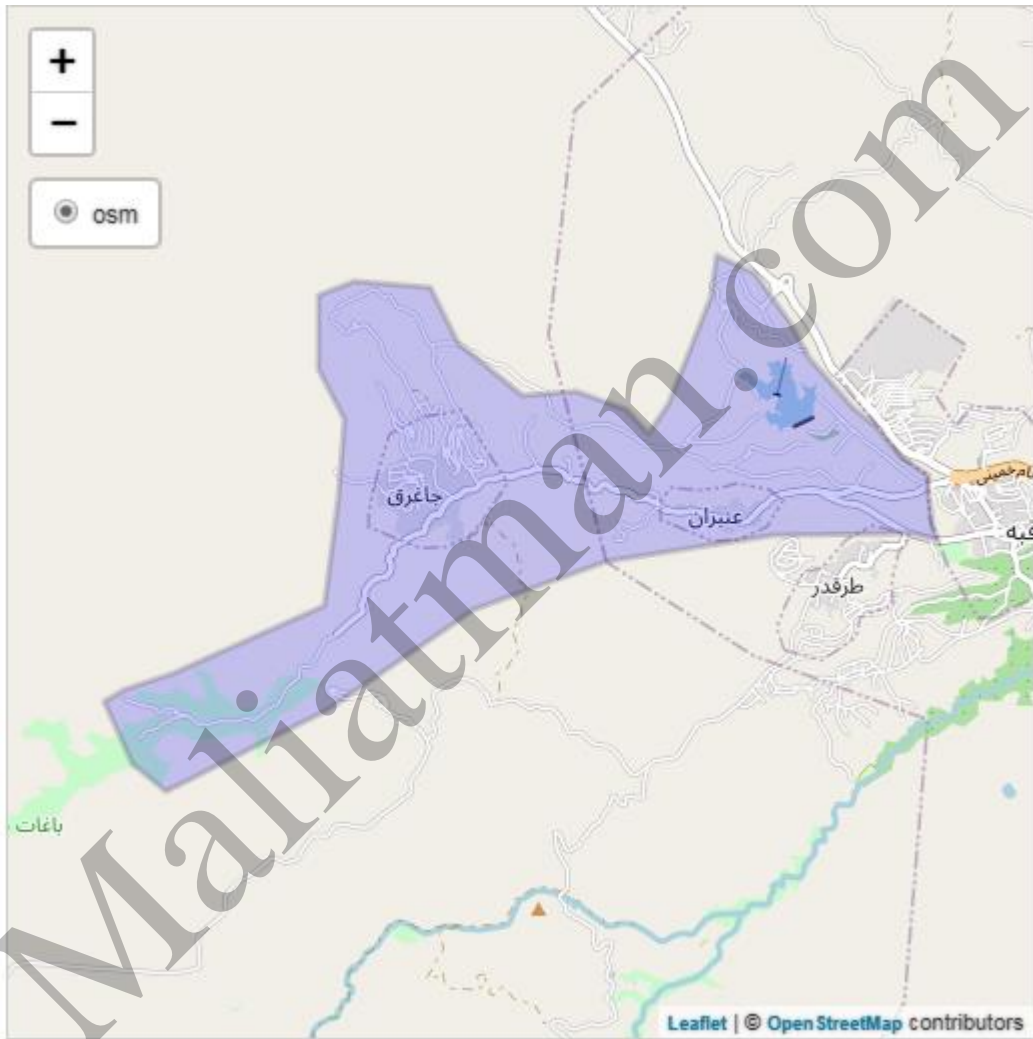


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۳۲۰،۰۰۰	۸۰۰،۰۰۰	۴۸۰،۰۰۰	۳۲۰،۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۶	
شمال	محدوده جاغرق
شرق	جاده نقندر
جنوب	امتداد سه راهی طرفدر تا جاغرق
غرب	انتهای محدوده روستای جاغرق

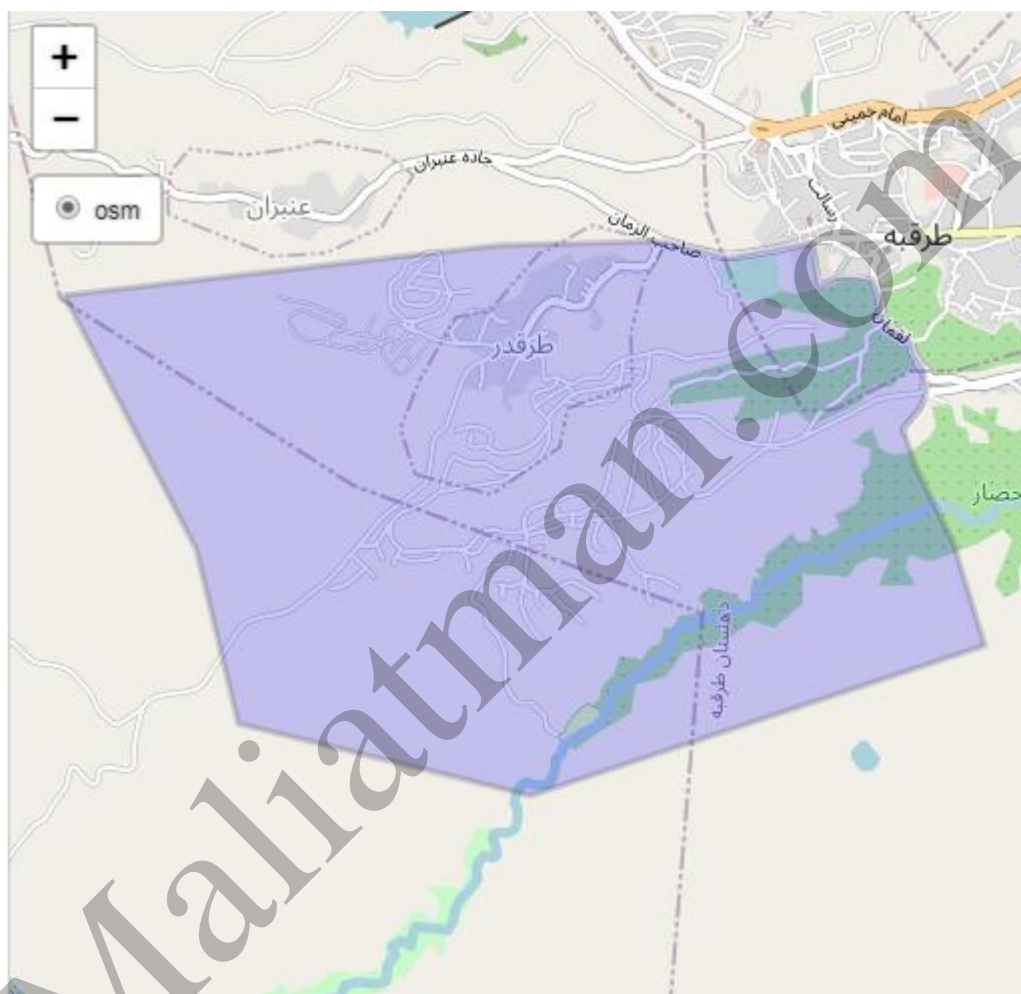


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۳۲۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰	۳۲۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۷	
شمال	مرز جنوبی بلوک ۶
شرق	امتداد خیابان لقمان
جنوب	رودخانه گلستان
غرب	انتهای طرفدر



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

سایر (به استثنا کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی
۲۴۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۸	
شمال	بلوار امام خمینی
شرق	خیابان بعثت - صاحب الزمان ۷ - به جز بازار بعثت
جنوب	خیابان صاحب الزمان
غرب	خیابان رسالت



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۳۲۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰	۳۲۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۹	
شمال	بلوار امام خمینی
شرق	امام رضا ۲۴
جنوب	بلوار معلم
غرب	خیابان بعثت-صاحب الزمان ۷



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۲۴۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۱۰	
شمال	خیابان صاحب الزمان
شرق	پارک بهمن
جنوب	خیابان ارغوان
غرب	خیابان لقمان

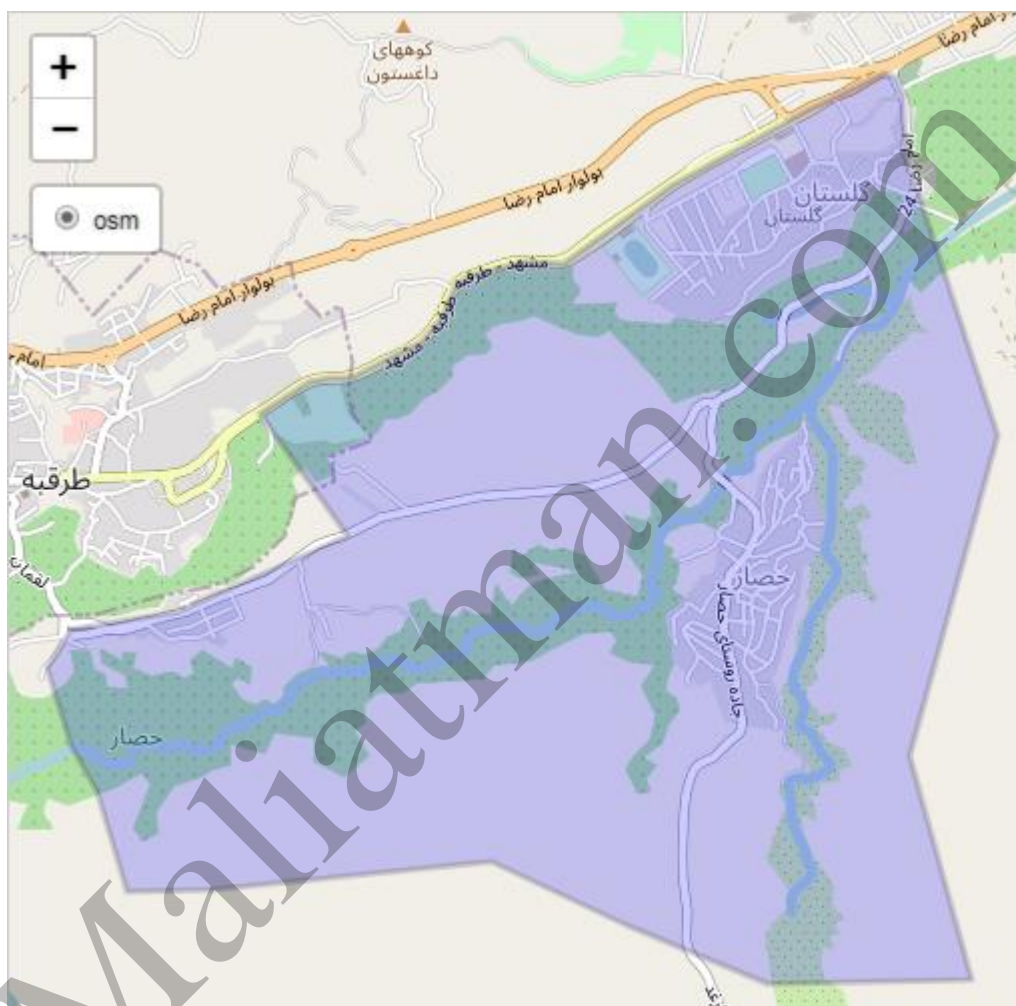


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۲۴۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۱۱	
شمال	بلوار معلم
شرق	امام رضا ۲۴
جنوب	اراضی رودخانه حصار
غرب	انتهای پارک بهمن

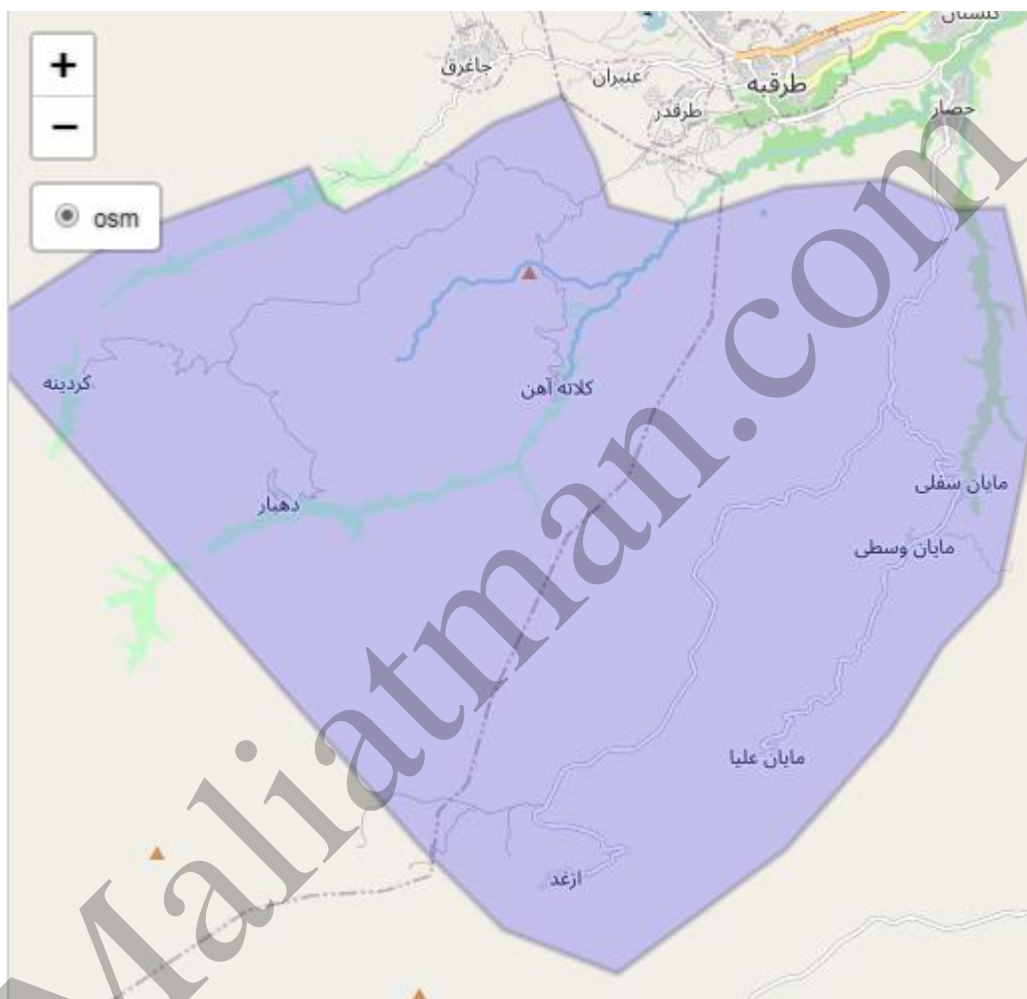


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۱۲	
شمال	اراضی کلاته آهن
شرق	اراضی مایان
جنوب	اراضی ازغد
غرب	اراضی دهبار و کردینه



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۳۴,۰۰۰	۸۵,۰۰۰	۵۱,۰۰۰	۳۴,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۱۳	
شمال	بلوار امام رضا
شرق	روبه رو امام رضا ۳۵
جنوب	اراضی رودخانه طرقبه - بند گلستان
غرب	امام رضا ۲۴ - جاده حصار

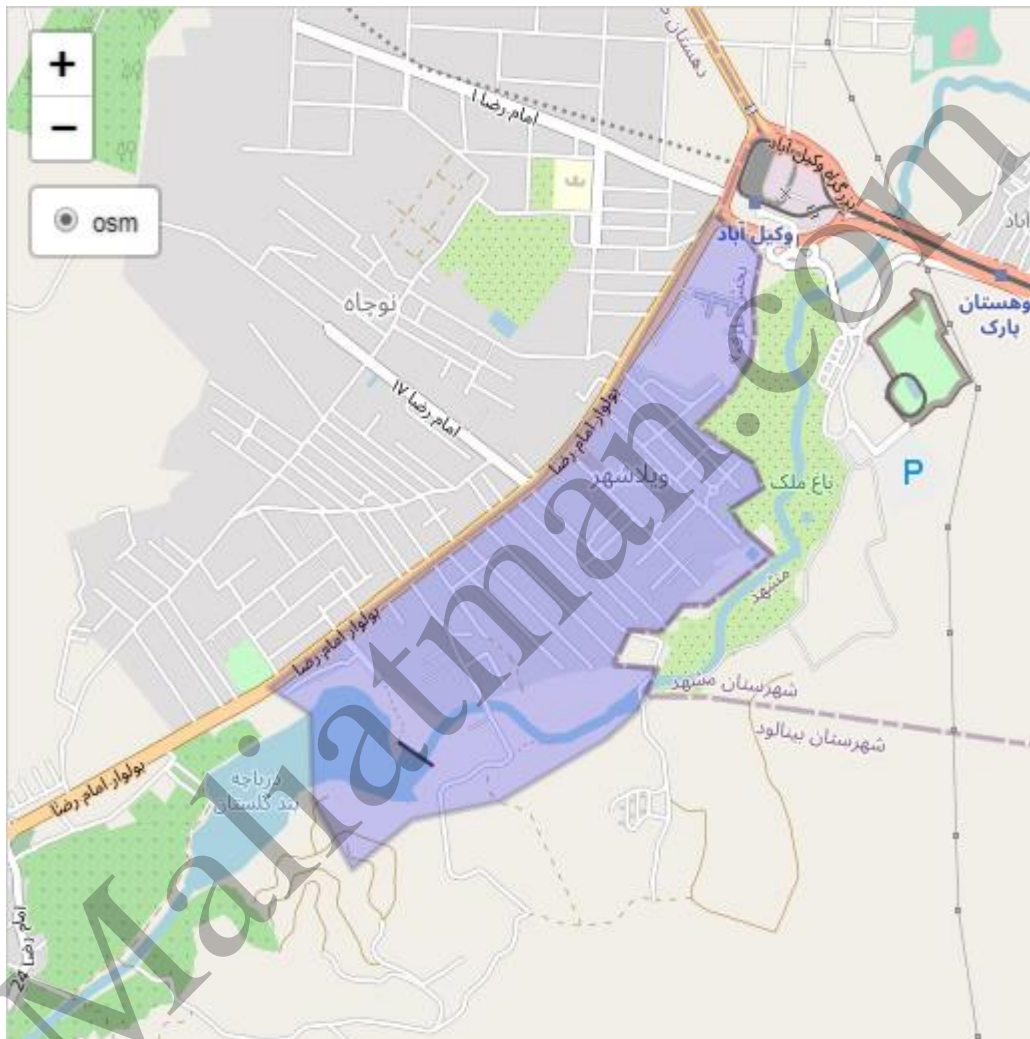


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۳۲۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰	۳۲۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۱۴	
شمال	بلوار امام رضا
شرق	پارک وکیل آباد
جنوب	رودخانه طرقبه
غرب	بند گلستان



ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۲۴۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شاندرز

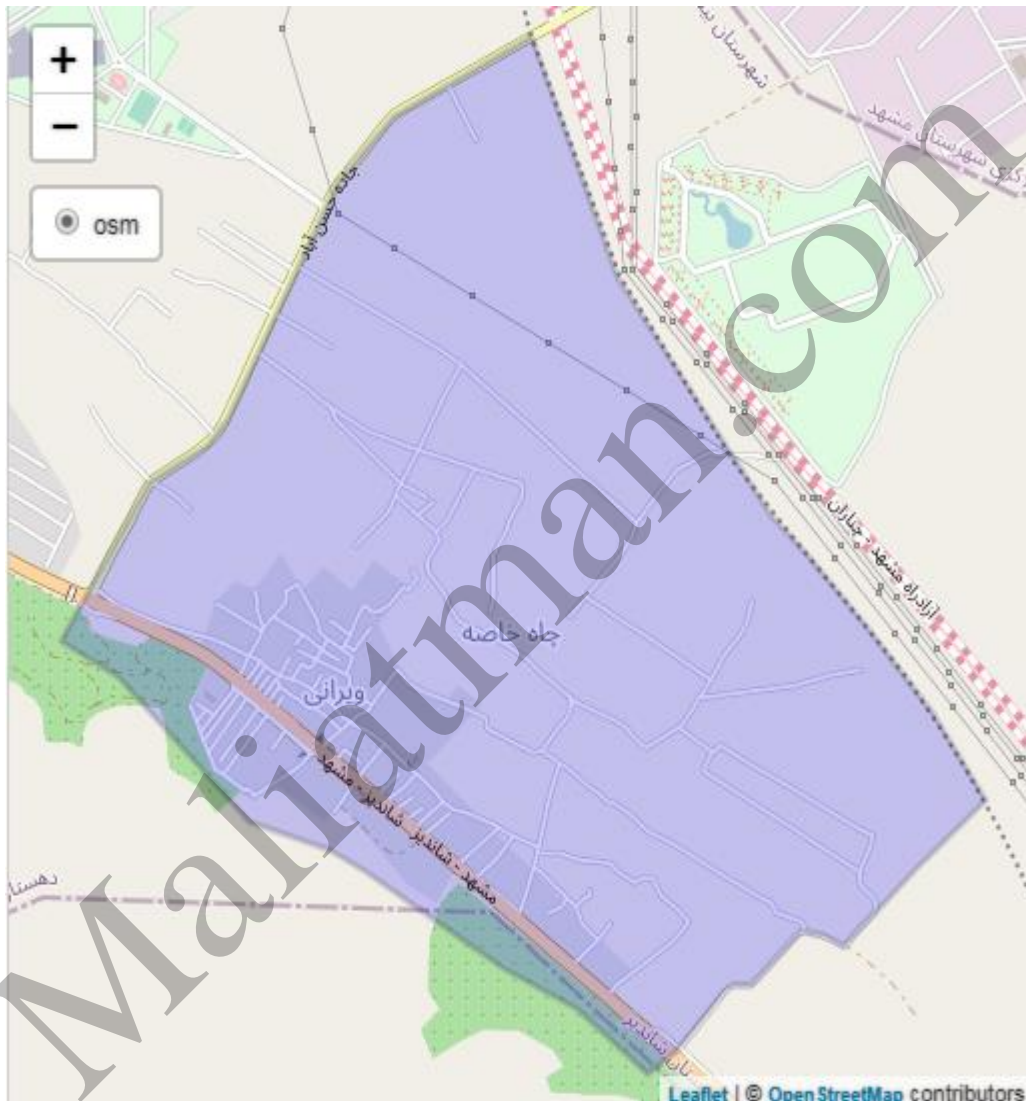
محدوده بلوك ۱۵	
شمال	اراضی خط ۶ مترو
شرق	اراضی فرمانیه
جنوب	جاده شاندرز
غرب	بلوار دانشگاه



ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شاندرز

محدوده بلوك ۱۶	
شمال	اراضی خط ۶ مترو
شرق	مدرس ۳۳
جنوب	جاده شاندرز - انتهای محدوده مسكونی ویرانی (سمت چپ جاده)
غرب	جاده حسن آباد

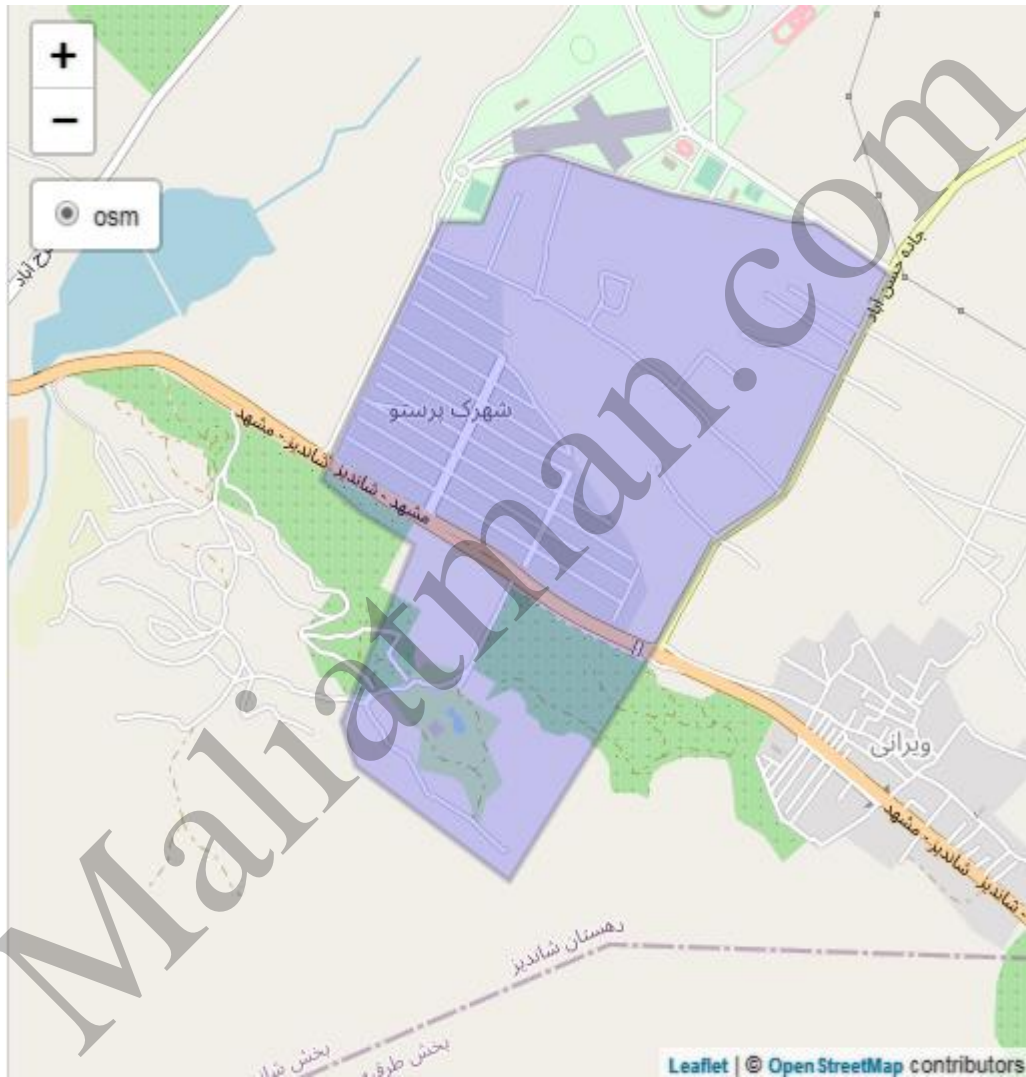


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسكونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۲۴۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

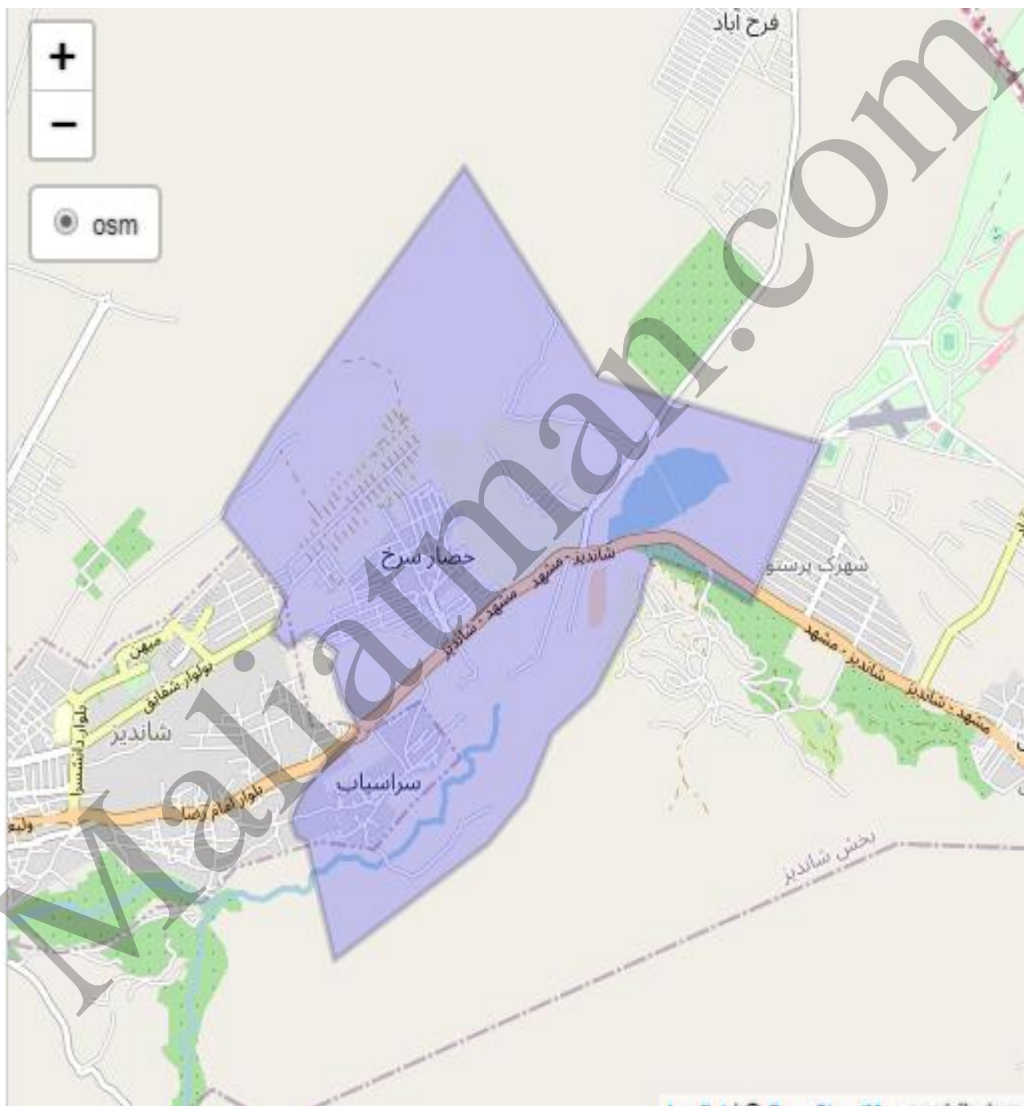
محدوده بلوک ۱۷	
شمال	خیابان جنوبی ورزشگاه ثامن
شرق	جاده حسن آباد
جنوب	محدوده دهکده شاندیز
غرب	ویرانی ۴۵



ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۲۲۰.۰۰۰	۵۵۰.۰۰۰	۳۳۰.۰۰۰	۲۲۰.۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۱۸	
شمال	انتهای اراضی شاهیده
شرق	ویرانی ۴۵
جنوب	رودخانه شاندیز - انتهای روستای سرآسیاب
غرب	امتداد میدان فردوسی



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۸۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شاندىز

محدوده بلوك ۱۹	
شمال	اراضى جاده دشت بهشت
شرق	مرز بلوك ۱۸
جنوب	بلوار امام رضا شاندىز
غرب	خيابان مىرزا جواد آقا تهرانى

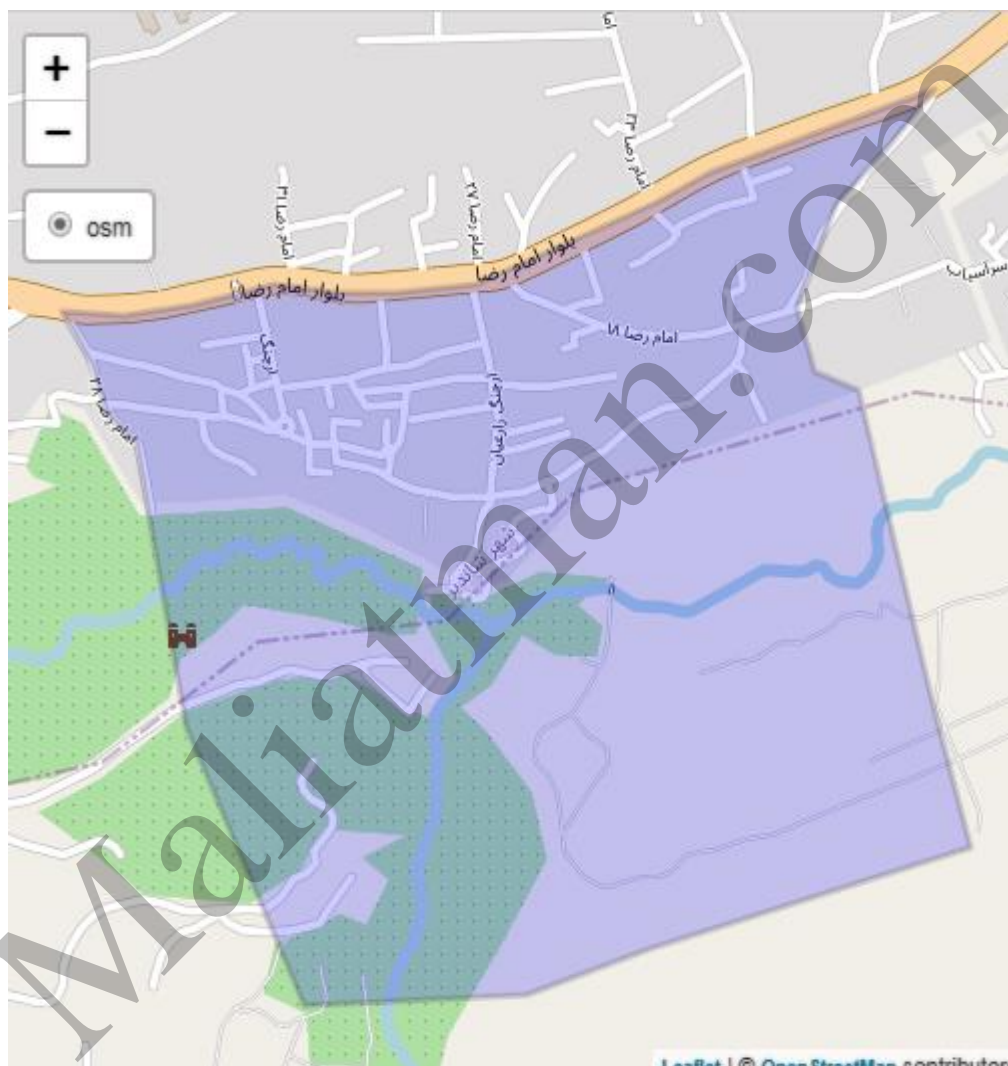


ارزش اجارى هر متر مربع عرضه املاک برحسب نوع کاربرى (ريال)

مسكونى	تجارى	ادارى	ساىر (به استثنا كشاورزى)
۱۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طر قبه شانديز

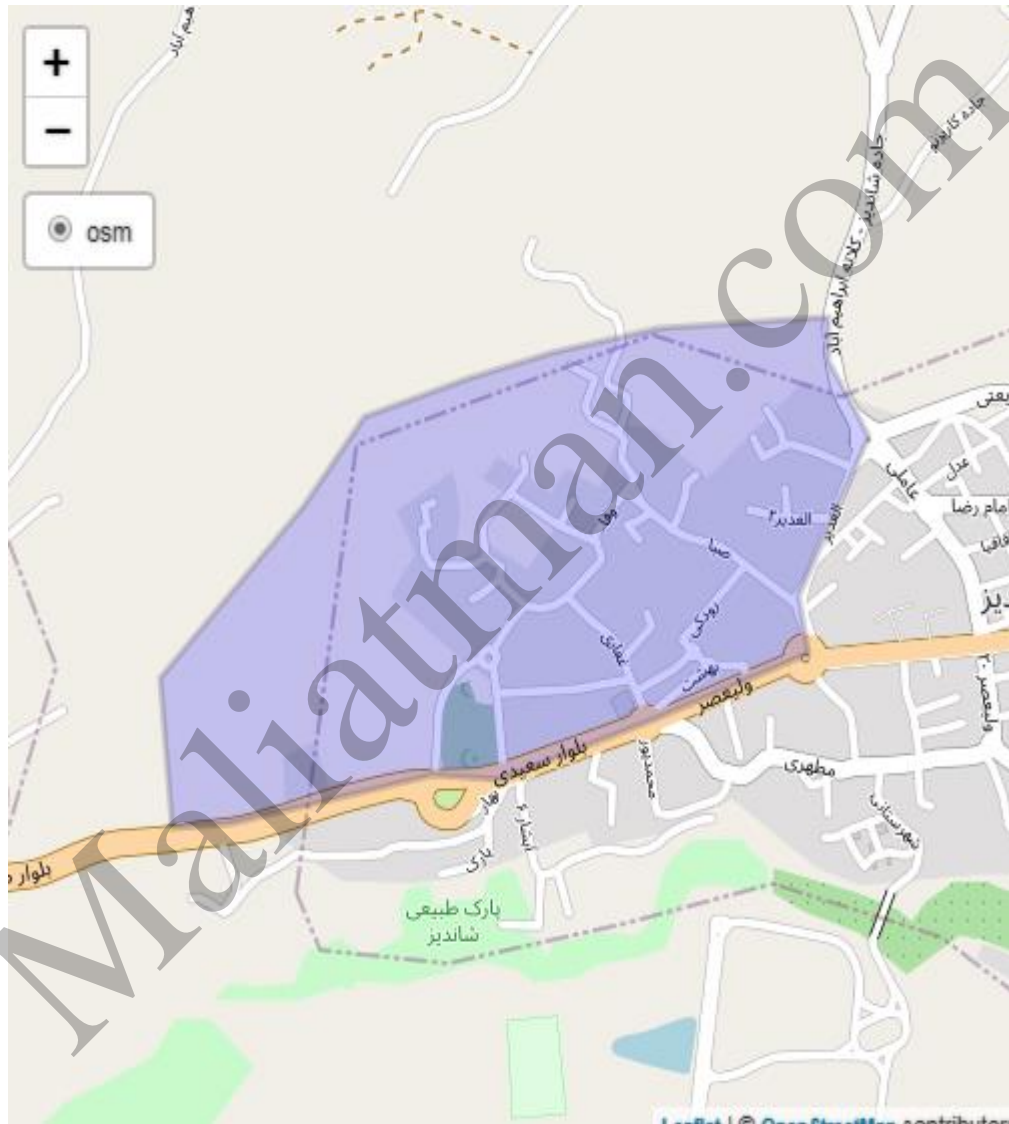
محدوده بلوك ۲۱	
شمال	بلوار امام رضا شانديز
شرق	روستا سراآسياب
جنوب	اراضي رودخانه شانديز
غرب	امام رضا ۲۸



ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاك بر حسب نوع کاربری (ريال)			
مسكونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۱۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۲۲	
شمال	انتهای محدوده مسکونی شاندیز
شرق	خیابان الغدير
جنوب	خیابان امام خمینی
غرب	بلوار سرخاندیز

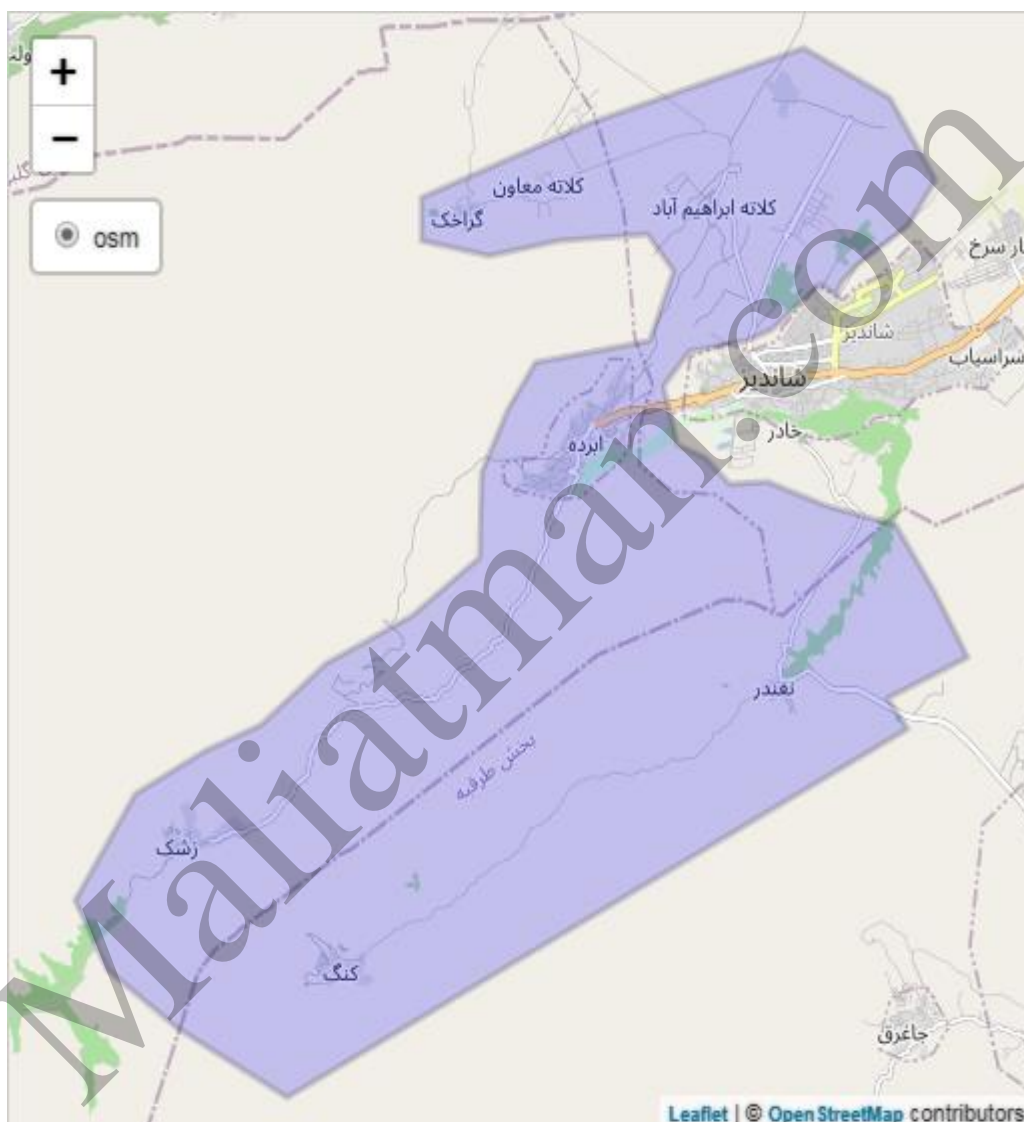


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۱۴۰،۰۰۰	۳۵۰،۰۰۰	۲۱۰،۰۰۰	۱۴۰،۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۲۴	
شمال	اراضی کلاته و گراخک
شرق	محدوده شهر شاندیز
جنوب	اراضی نقندر و کنگ
غرب	اراضی زشک



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۸۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۲۶	
شمال	جاده سنتو
شرق	مرز بلوک ۲۵
جنوب	خط ۶ مترو - جاده حسن آباد - جنوب ورزشگاه ثامن
غرب	انتهای محدوده ورزشگاه ثامن الائمة



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۸۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۲۷	
شمال	اراضی نظریه
شرق	ورزشگاه ثامن الائمه
جنوب	مرز بلوک ۱۸
غرب	مرز بلوک ۲۸

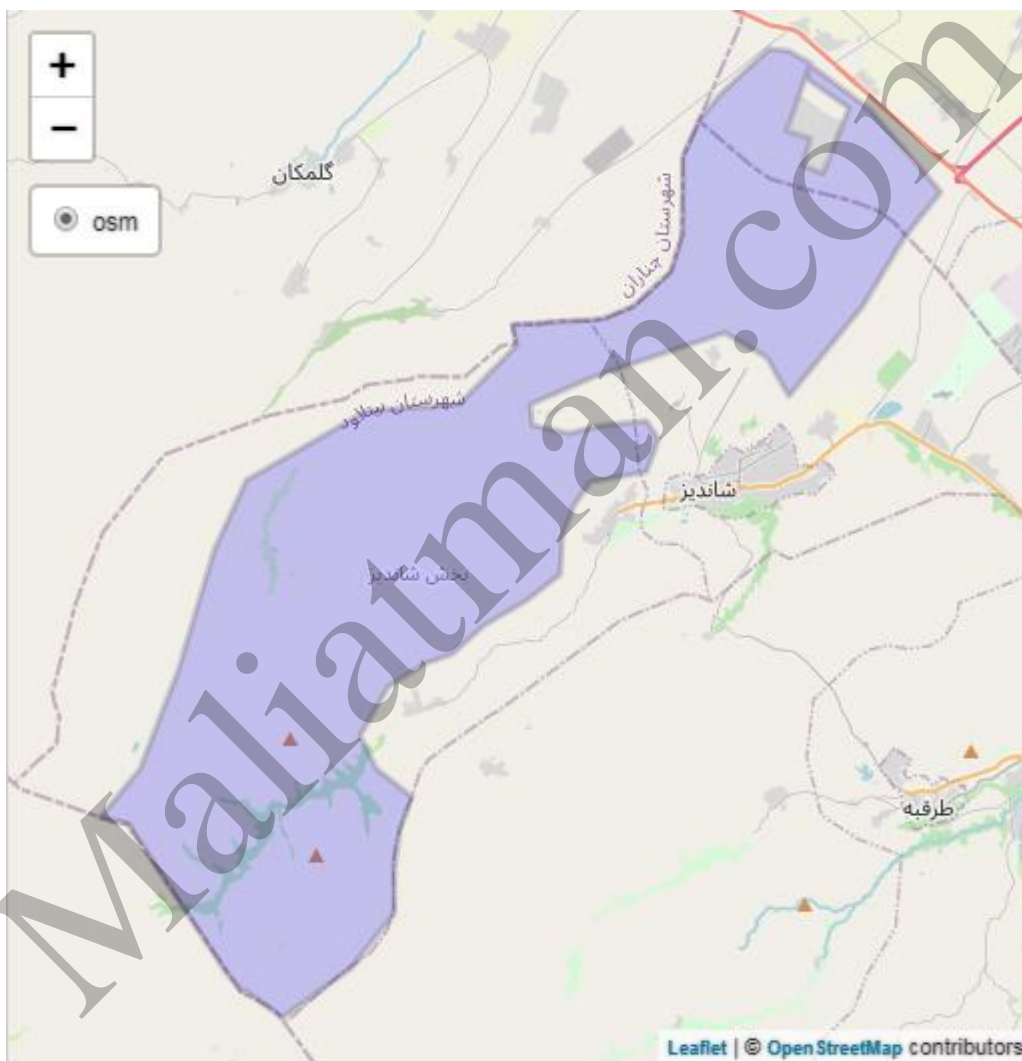


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۴۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقله شانديز

محدوده بلوك ۲۸	
شمال	اراضي شهرک فناوری برتر
شرق	اراضي فرح آباد و ناظريله
جنوب	اراضي حصار سرخ
غرب	مرز شهرستان بينالود

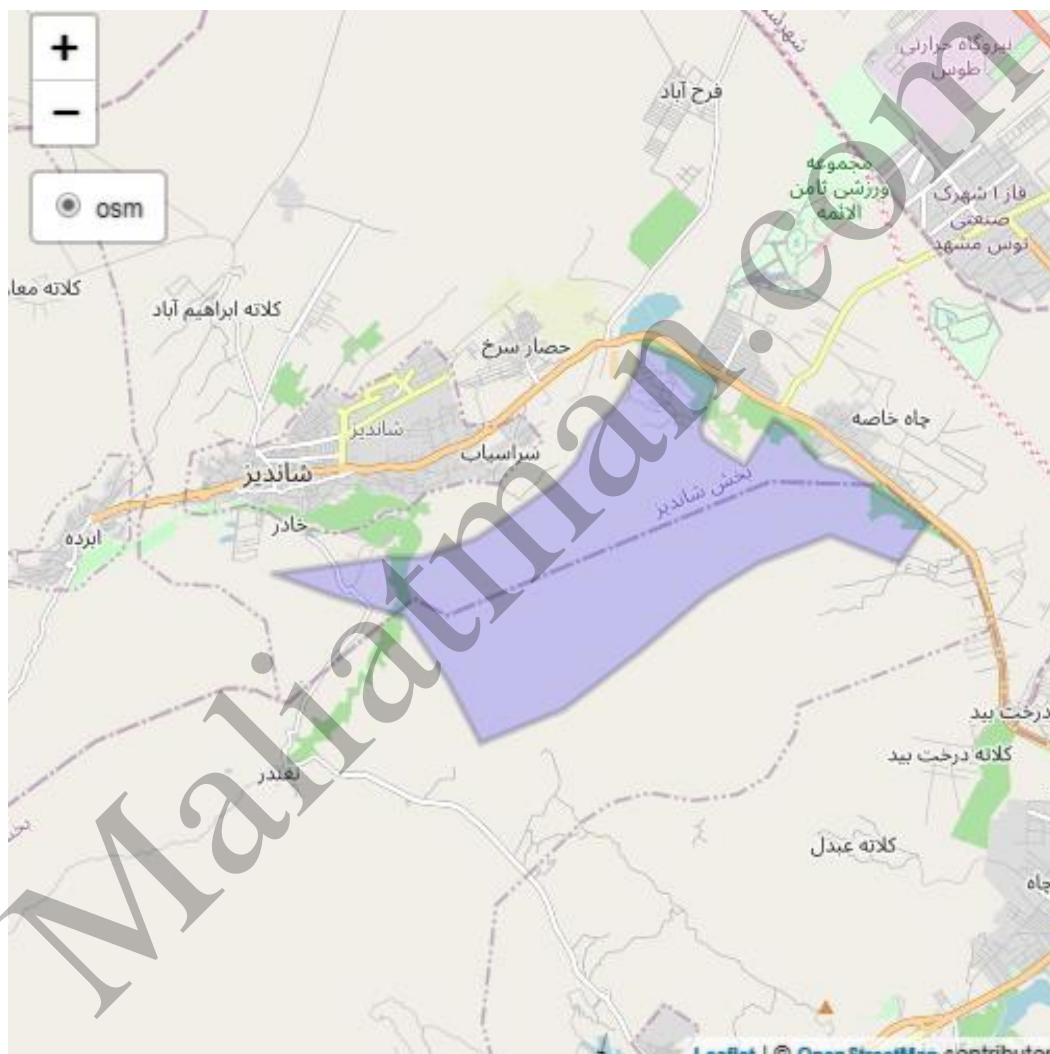


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ريال)

مسكوني	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۴۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

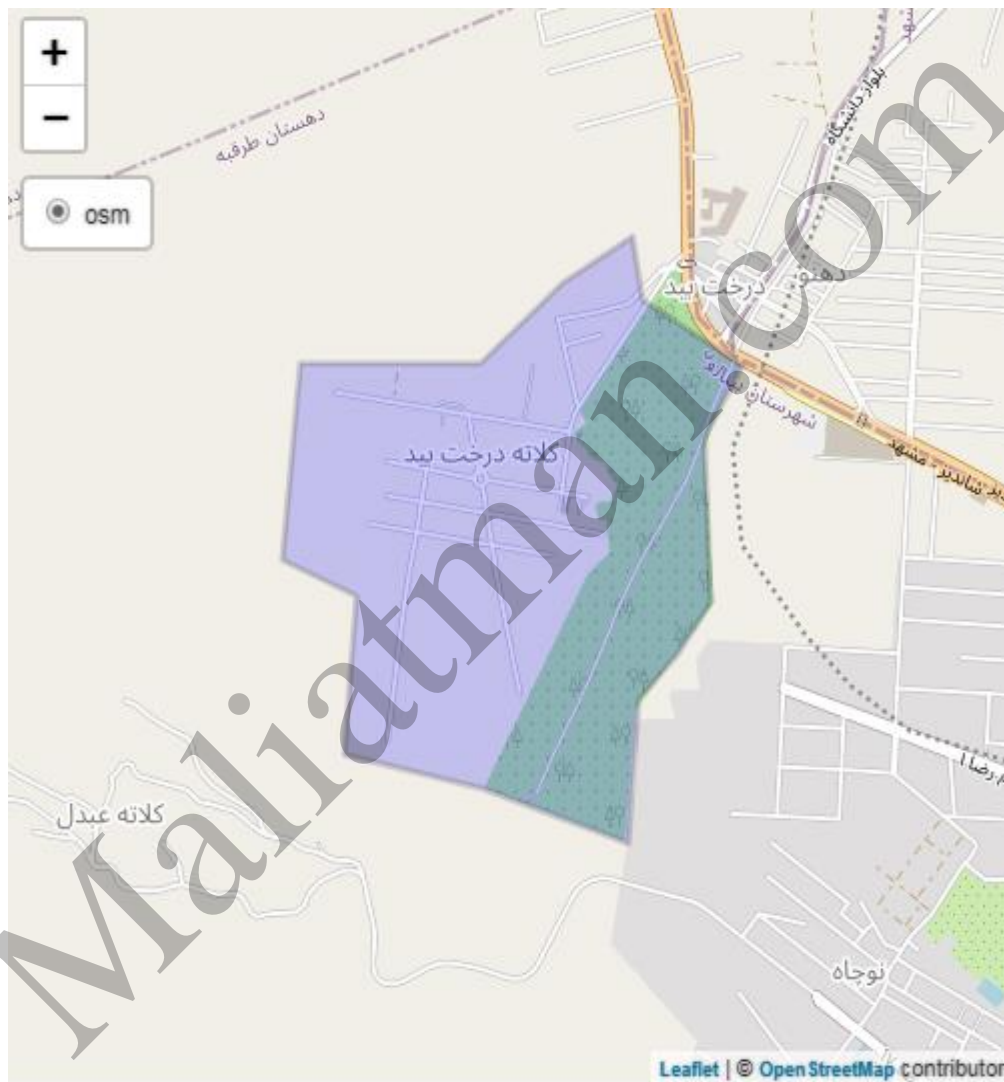
محدوده بلوک ۲۹	
شمال	روستای سرآسیاب - محدوده شهر شاندیز
شرق	اراضی ویرانی
جنوب	اراضی بخش طرقبه
غرب	اراضی روستای ابرده و نقندر



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر(به استثنا کشاورزی)
۴۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰

محدوده بلوک ۳۱ - درخت بید	
شمال	محدوده اراضی درخت بید
شرق	محدوده اراضی درخت بید
جنوب	محدوده اراضی درخت بید
غرب	محدوده اراضی درخت بید



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

مسکونی	تجاری	اداری	سایر(به استثنا کشاورزی)
۱۲۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۳۲	
شمال	جنوب محدوده شهری طرقبه -مرز بخش طرقبه شاندیز
شرق	مرز شهرستان بینالود
جنوب	مرز شهرستان بینالود
غرب	مرز شهرستان بینالود



ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثنا کشاورزی)
۲۰.۰۰۰	۵۰.۰۰۰	۳۰.۰۰۰	۲۰.۰۰۰

محدوده بلوک ۳۳	
شمال	محدوده شهرک صنعتی فناوری های برتر
شرق	محدوده شهرک صنعتی فناوری های برتر
جنوب	محدوده شهرک صنعتی فناوری های برتر
غرب	محدوده شهرک صنعتی فناوری های برتر

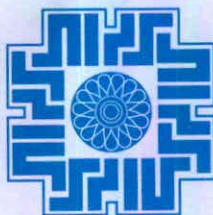


ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۶۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰

دفترچه ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۹ - شهرستان طرقبه شاندیز

محدوده بلوک ۳۴			
شمال	محدوده بازار بعثت طرقبه		
شرق	محدوده بازار بعثت طرقبه		
جنوب	محدوده بازار بعثت طرقبه		
غرب	محدوده بازار بعثت طرقبه		
ارزش اجاری هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر (به استثناء کشاورزی)
۷۲۰،۰۰۰	۱،۸۰۰،۰۰۰	۱،۰۸۰،۰۰۰	۷۲۰،۰۰۰



اداره کل امور مالیاتی خراسان رضوی

صورت جلسه کارگروه تخصصی کمیسیون های تقویم املاک اداره کل امور مالیاتی خراسان رضوی

موضوع: تعیین ارزش اجاری املاک - عملکرد سال ۱۳۹۹ شهرستان طرقبه شاندیز

در اجرای مقررات موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم (اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱)، پس از جلسه های متعدد با همکاران اداره ی امور مالیاتی ذیربط و اخذ پیشنهادهای آنها و بحث و بررسی موارد مطروحه با اعضای کمیسیون ارزش اجاری املاک، ارزش اجاری املاک مشابه شهرستان طرقبه شاندیز (مشمول بر شهرهای طرقبه، و شاندیز) برای اجرا در عملکرد سال ۱۳۹۹ با رعایت تمهیدات مقرر در دستورالعمل شماره ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۶/۴ و بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۳۴ مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۴ سازمان امور مالیاتی کشور و به شرح الگوی کلی ضوابط اجرایی، جداول و نقشه های پیوست تعیین گردید.

منوچهر علیزاده
معاونت حسابرسی مالیاتی شهرستانها

علی رزقی خسرویه
ریس امور حسابرسی مالیاتی شهرستان طرقبه شاندیز
۱۹ -

ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک سال ۱۳۹۹

شهرستان طرقبه شاندریز (مشکل بر شهرها، روستاها و بخش های تابعه)

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

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 مثبت 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 معافیت های 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 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 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 می شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان های مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می گردد.

- 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:

۳-۱- 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.

۵-۲ - در صورتی که اجاره 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.

۵-۳ - 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.

۵-۴ - 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) + (۲۰٪ 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 مثبت) 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 میدین، 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 (مستاجر) اجاره داده می‌شود (اجاره‌داری دسته دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم اقدام می‌گردد.