

جمهوری اسلامی ایران  
سازمان مالیاتی کشور  
اداره کل امور مالیاتی استان هرمزگان

ارزش اجاری املاک سال ۱۳۹۸  
شهر قلعه قاضی



صورتجلسه کمیسیون تقویم ارزش اجرای املاک سال ۱۳۹۸ شهر قلعه قاضی موضوع ماده ۵۴ قانون مالیاتهای  
مستقیم

در اجرای مقررات ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب حکم شماره ۷۱۱۹/۱۳۴/۰۱/۰۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۱ کار گروه تقویم ارزش اجرای املاک سال ۱۳۹۸ شهر قلعه قاضی با حضور آقای اسماعیل نظری رئیس امور مالیاتی، آقای جلیل محمد حسینی رئیس گروه مالیاتی و خانم سمیه زارعی حسابرس ارشد مالیاتی طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۵۴ قانون یاد شده، ارزش اجرای واقع در شهر قلعه قاضی را به تفکیک نقشه های بلوک بندی مناطق ۸ گانه، براساس ارزش اجرای مشا به هر بلوک، به شرح پیوست تعیین و در تاریخ ۲۲ / ۰۶ / ۱۳۹۹ به تصویب نهایی رسیده که از تاریخ ۰۱ / ۰۷ / ۱۳۹۹ لازم الاجراء می باشد.

۱- رئیس امور مالیاتی

اسماعیل نظری

۲- رئیس گروه مالیاتی

جلیل محمد حسینی

۳- حسابرس ارشد مالیاتی

سمیه زارعی

## ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک موضوع ماده ۵۴

ارزش اجاری ماهانه هر مترمربع املاک برحسب 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 متر مربع 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 قابل محاسبه می باشد.

۱- ۱- در ساختمان های 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 ونیم 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 یا 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 واگذار شده باشند .

#### ۲) املاک تجاری :

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

۱- ۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً " صاحب عین ملک ( بدون داشتن حق سرقفلی ) باشد ، برابر دو و نیم درصد ( ۲/۵٪ ) 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 توأماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد ، تا میزان ۳۰ متر مربع زیر بنا معادل صد درصد ( ۱۰۰٪ ) و مازاد بر آن معادل هفتاد درصد ( ۷۰٪ ) 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 یا نزده 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 گردد.

۲- ۴- ارزش اجاری هر متر مربع 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 می گردد.

۲- ۵- ارزش اجاری هر مترمربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها ، معادل هفتاد و پنج درصد ( ۷۵٪ ) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود ، تعیین می گردد .

۲- ۶- ارزش اجاری هر مترمربع 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 باشد .

#### ۳) املاک اداری

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

۱-۳ - در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک ( بدون داشتن حق واگذاری ) باشد ، برابر دو و نیم درصد (۲/۵٪) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

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

۳-۳ - در ساختمان های اداری به ازای هر طبقه پائین تر از همکف ، بیست درصد ( ۲۰٪ ) و حداکثر شصت درصد ( ۶۰٪ ) از ارزش اجاری املاک اداری کسر می شود .

۴-۳ - در ساختمان های اداری بیش از پنج طبقه ( بدون احتساب زیرزمین و پیلوت ) به ارزش اجاری املاک اداری واقع در طبقه ششم و بالاتر آن به ازای هر طبقه ( مشروط به داشتن آسانسور ) ، معادل یک و نیم درصد ( ۱/۵٪ ) اضافه می شود .

ارزش اجاری هر متر مربع 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 ۳-۳ و ۴-۳ ) تعیین می گردد .

۵-۳ - ارزش اجاری هر متر مربع 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 ۳-۳ و ۴-۳ ) تعیین می گردد .

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

۷-۳ - 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 :

۱-۴ - اراضی زراعی براساس 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 براساس متراژ عرصه کل ، معادل شش درصد (۶٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک .

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

۴-۴ - عیانی 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 غیرمذکور در این مجموعه به شرح ذیل محاسبه می شود :

۱-۵ - در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب عین ملک ( بدون داشتن حق واگذاری ) باشد ، معادل دو و نیم درصد ( ۲/۵٪ ) ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری ها ( به استثنای کشاورزی ) در هر بلوک.

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

۳-۵ - ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ انباری و زیرزمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یادشده ، معادل چهل درصد (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.

۴-۵ - 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 - ارزش های اجاری تعیین شده ( به استثنای املاک با کاربری کشاورزی ) ، مربوط به اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی ( بدون احتساب متراژ عرصه ) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً "بالکن ، تراس ونورگیرهای غیرمسقف ، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی ، گلخانه ، آب انبار ، راه پله ، زیرزمین های غیرمسکونی ، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بردرآمد 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 استثنای املاک مسکونی و کشاورزی ) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه ی اختصاصی فاقد اعیانی نیز بوده و به طور یکجا به اجاره واگذار می گردد ، به شرح ذیل محاسبه می شود :

{ ( اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی  $\times$  متراژ اعیانی مورد اجاره ) + ( ۳۰٪ اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی  $\times$  متراژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی ) } = ارزش اجاره ملک

تذکر : حکم این بند در رابطه با عرصه های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ متر می باشد ، موضوعیت ندارد .

۳ - ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱۰،۲،۳ و ۵ بخش اول این ضوابط ، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجای املاک مندرج در هر بلوک می باشد

۴- در ساختمان های 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 ونیم درصد (۱/۵٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می گردد.

۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستا ها 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 براساس نوع کاربری آن تعیین می گردد .

۶ - ارزش های اجاری املاک ، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضربی از متر) مازاد با کسری نسبت به مبنای مذکور ، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری ، پنج درصد (۵٪) و در مورد سایر کاربری 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 براساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد محاسبه می گردد.

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

۹ - ارزش اجاری املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند ، براساس 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 زمانی که شرایط استفاده و عبور مرور از آنها ، نظیر خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد ، براساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۱۱ - ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها براساس 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 با ماشین آلات مذکور به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می شود ، اضافه می گردد.

۱۳ - جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیرمالک ( مستاجر ) اجاره داده می شود ( اجاره داری دست دوم ) ، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده ( ۵۳ ) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

Maliatman.com

محدوده بلوک شماره یک (۱)

شمالاً : تا عمق ۵۰ متری شمال بلوار علی ابن ابی طالب

شرقاً : منتهی الیه ضلع شرقی شهر

جنوباً : جنوب بلوار علی ابن تا عمق ۵۰ متر

غرباً : جنوب بلوار علی ابن تا عمق ۵۰ متر

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۷۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	۵۲۵۰۰

محدوده بلوک شماره دو (۲)

شمالاً " منتهی الیه ضلع شمالی محدوده شهر و اراضی ملی حد فاضل خور محله خشبرگ تا منتهی الیه ضلع غربی شهر  
شرقاً " - ضلع غربی بلوک سه (۳) ( خور محله خشبرگ )  
جنوباً " - ضلع شمالی بلوار علی ابن ابیطالب  
غرباً " - منتهی الیه ضلع غربی شهر قلعه قاضی

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۵۸۰۰۰	۸۷۰۰۰	۱۴۵۰۰۰	۴۳۵۰۰

محدوده بلوک شماره سه ( ۳ )

شمالاً ضلع جنوبی بلوار علی ابن ابیطالب حد فاصل خورمحلہ تا منتهی الیہ محدوده غربی شہر قلعه قاضی

شرقاً : ضلع غربی بلوک ۴ (محلہ ابوذر)

جنوباً : منتهی الیہ ضلع جنوبی شہرقلعه قاضی

غرباً : منتهی الیہ ضلع غربی شہرقلعه قاضی

ارزش اجاری ہر متر املاک بر حسب نوع کاربری ( بہ ریال )

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( بہ استثناء کشاورزی )
۵۸۰۰۰	۸۷۰۰۰	۱۴۵۰۰۰	۴۳۵۰۰

محدوده بلوک شماره چهار(۴)

شمالاً : منتهی الیه محدوده شمالی شهر قلعه قاضی حدفاصل خور کناراشکن تا خور محله خشبرگ

شرقاً : ضلع غربی بلوک ۵ ( خور کناراشکن )

جنوباً : ضلع شمالی بلوار علی ابن ابیطالب حدفاصل خور کناراشکن تا خور محله خشبرگ

غرباً : ضلع شرقی بلوک یک(۱) ( خور محله خشبرگ )

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۷۲۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۷۰۰۰۰	۵۴۰۰۰

محدوده بلوک شماره پنج ( ۵ )

شمالاً : : ضلع جنوبی بلوار علی ابن ابیطالب حدفاصل بلوک ۶ ( محله بلال و محله حسینیه و محله دوازده امامی )

شرقاً : ضلع غربی بلوک ۶ ( امتداد خور کنار اشکن از ضلع جنوبی بلوار علی ابن ابیطالب )

جنوباً : منتهی الیه ضلع جنوبی شهرقلعه قاضی

غرباً - ضلع شرقی بلوک ۲ ( محله مالک اشتر )

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۷۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰	۱۷۵۰۰۰	۵۲۵۰۰

محدوده بلوک شماره شش (۶)

شمالاً : منتهی الیه شمالی محدوده قانونی شهر قلعه قاضی حدفاصل خیابان محله گوجیان تا خور کناراشکن (بلوک ۳)

شرقاً : ضلع غربی خیابان محله گوجیان

جنوباً : : ضلع شمالی بلوار علی ابن ابیطالب حدفاصل خیابان محله گوجیان تا خور کناراشکن

غرباً - ضلع شرقی خور کناراشکن (بلوک ۳)

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۶۵۰۰۰	۹۷۵۰۰	۱۵۰۰۰۰	۴۸۷۵۰

محدوده بلوک شماره هفت (۷)

شمالاً : ضلع جنوبی بلوار علی ابن ابیطالب حدفاصل انتهای محدوده شرقی شهر تا محله حسینیه و محله دوازده امامی (بلوک ۴)

شرقاً : منتهی الیه محدوده شرقی شهر

جنوباً : منتهی الیه محدوده جنوبی شهر

غرباً : ضلع شرقی بلوک ۴ ( امتداد ضلع شرقی خور کنار اشکن )

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۴۵۰۰۰	۶۷۵۰۰	۱۱۵۰۰۰	۳۳۷۵۰

محدوده بلوک شماره هشت ( ۸ )

شمالاً : منتهی الیه محدوده شمالی شهر حدفاصل محدوده شرقی شهر قلعه قاضی تا خیابان محله گوجیان

شرقاً : منتهی الیه ضلع شرقی محدوده شهر

جنوباً ضلع شمالی بلوار علی ابن ابیطالب حدفاصل محدوده شرقی شهر تا خیابان محله گوجیان

غرباً : ضلع شرقی خیابان محله گوجیان

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

مسکونی	اداری	تجاری	سایر کاربری ( به استثناء کشاورزی )
۴۵۰۰۰	۶۷۵۰۰	۱۱۵۰۰۰	۳۳۷۵۰