

بسم الله الرحمن الرحيم



سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان مازندران

اداره امور مالیاتی شهرستان عباس آباد

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اجرایی سال ۱۴۰۱

شهرستان عباس آباد

شهر عباس آباد

تهیه و تنظیم:

کارگروه تعیین ارزش معاملاتی اداره امور مالیاتی شهرستان عباس آباد

بهمن ۱۴۰۰

فهرست

۱ ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

۸ شهر عباس آباد (بلوک های ۱ تا ۱۵)

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۱ استان مازندران

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

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد:

۱- ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل تعیین می گردد:

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل سال ۱۴۰۱
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی ، گردشگری، هتلداری و ...	۰/۷
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰/۴
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی ، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰/۲ ۰/۱
۴	سایر	۰/۱

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، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدر السهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد .
- ۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) 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، **چهار درصد (۴٪)** به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.
- تذکره:** افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالا تر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.
- ۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای دو (۲) بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط براین که از معبر مذکور راه عبور وجود داشته باشد .
- ۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میدین، معادل بالاترین ارزش 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 (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود .
- ۷- ارزش عرصه 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 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 بر اساس 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 معاملاتى تعیین نشده باشد، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش معاملاتى نزدیکترین محل مشابه حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم: ارزش معاملاتى ساختمان (اعیانى)

ارزش معاملاتى اعیانى املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متراژ اعیانى مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانى	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونى و فلزى، سوله	سایر
		سال ۱۴۰۱	۱۴۰۱
۱	تجارى	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱.۲۵۰.۰۰۰
۲	مسكونى و ادارى	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱.۲۵۰.۰۰۰
۳	صنعتى - كارگاهى، خدماتى، آموزشى، بهداشتى - درمانى، تفریحى - ورزشى، فرهنگى، هتلدارى، گردشگرى، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومى (توقفگاه) و ...	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱.۲۵۰.۰۰۰
۴	كشاورزى (دامدارى، دامپرورى، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱.۰۰۰.۰۰۰	۵۰۰.۰۰۰
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتى اعیانى املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتى هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتى عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.			

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱.۵٪) به ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

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 یا 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 پنجاه درصد (۵۰٪) قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۵- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.

۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی شود.

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

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 بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد.

بخش چهارم: سایر ضوابط

ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.

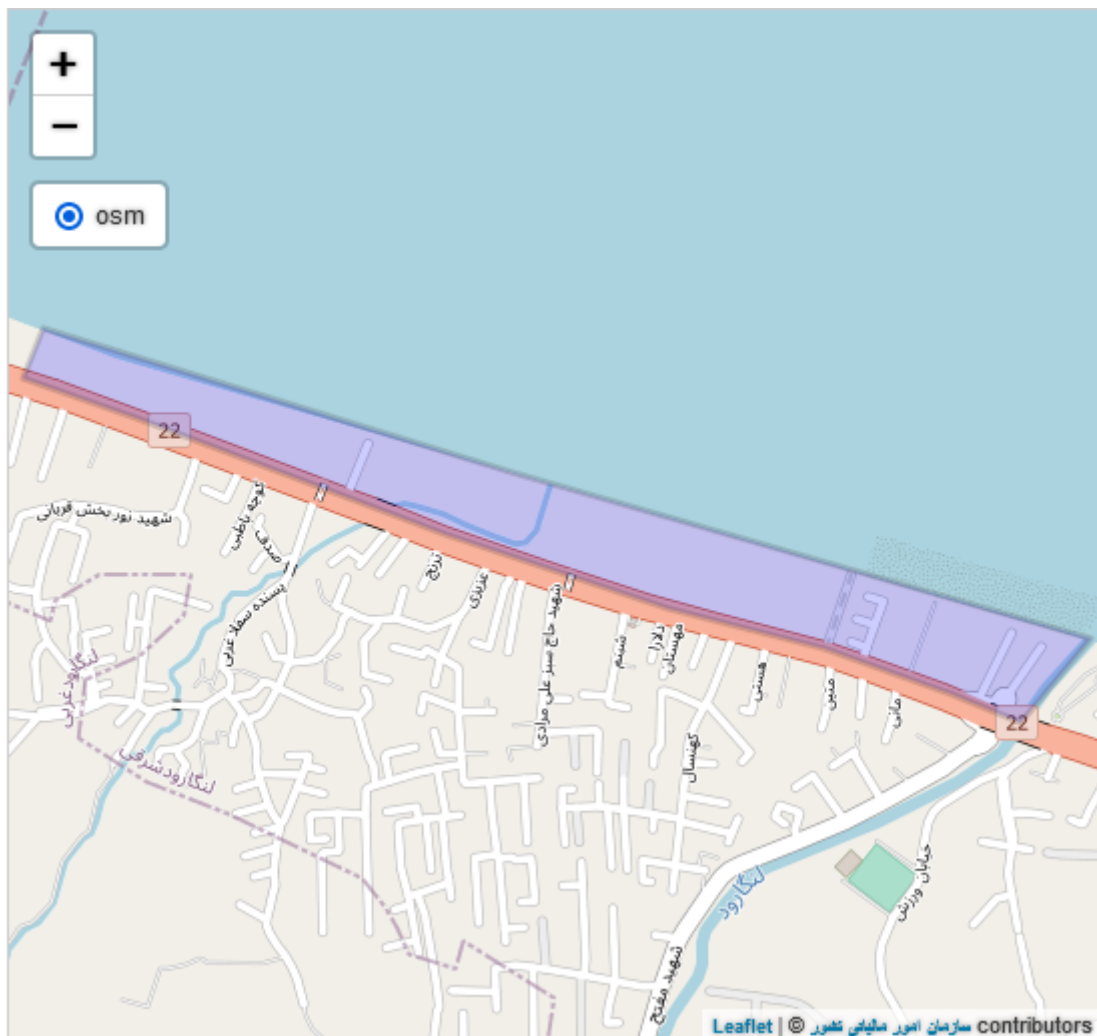
تذکر بسیار مهم:

با عنایت به تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات مستقیم، ارزش معاملاتی املاک موجود در جداول این دفترچه صرفاً مورد استفاده سازمان امور مالیاتی کشور بوده و سایر ادارات و نهادها مانند شهرداری ها، ادارات ثبت، دفاتر اسناد رسمی و ...، می بایست درصدی از مبلغ ارزش معاملاتی این دفترچه را پس از اعمال تعدیلات به عنوان ارزش معاملاتی، مورد استفاده قرار دهند.

جداول ارزش معاملاتی مصوب

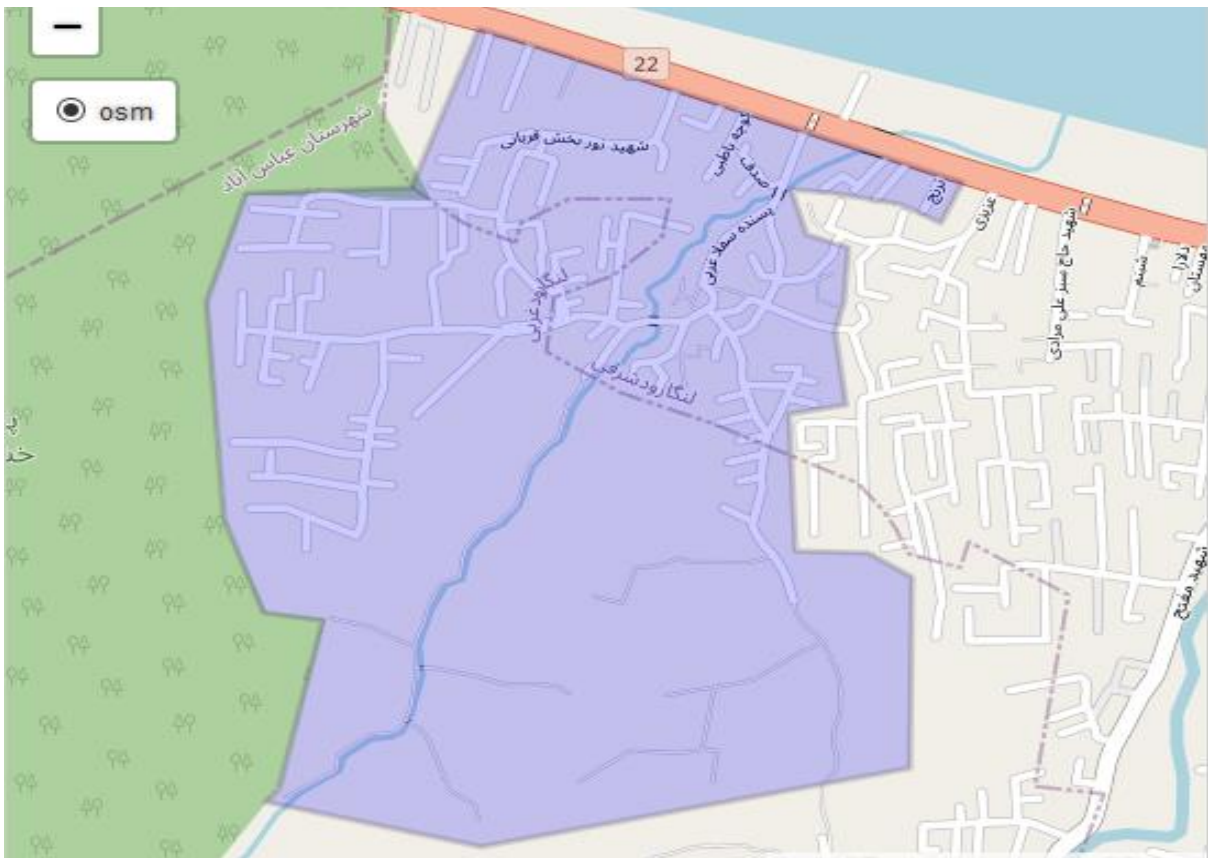
بلوک های شهر عباس آباد

محدوده بلوک شماره یک	
دریای خزر	شمال:
رودخانه کاظم رود	شرق:
خیابان اصلی	جنوب:
حوزه شهری نشتارود	غرب:
کلیه اراضی ساحلی از ابتدای غربی حوزه شهری (شهرستان) تا رودخانه کاظم	



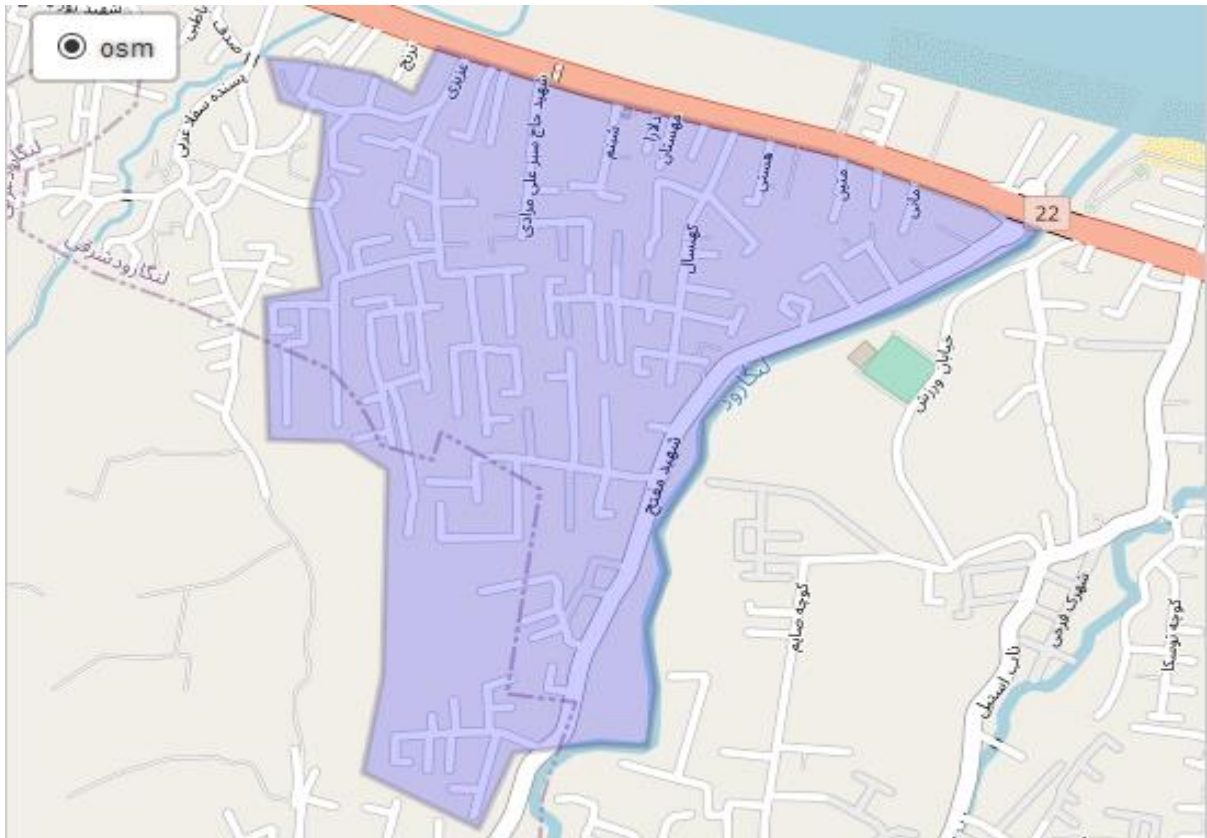
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۹.۰۰۰.۰۰۰	۹.۶۰۰.۰۰۰	۸.۴۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۲	
خیابان اصلی	شمال:
بلوک ۳	شرق:
حوزه روستایی (بخش مرکزی)	جنوب:
جنگل خشکداران	غرب:
<p>کلیه اراضی و املاک حوزه شهری پسندده واقع در ضلع جنوبی خیابان اصلی از ابتدای محدوده غربی شهرستان تا قبل از کوچه عزیزی، جنوباً تا انتهای جنوبی حوزه شهری</p>	



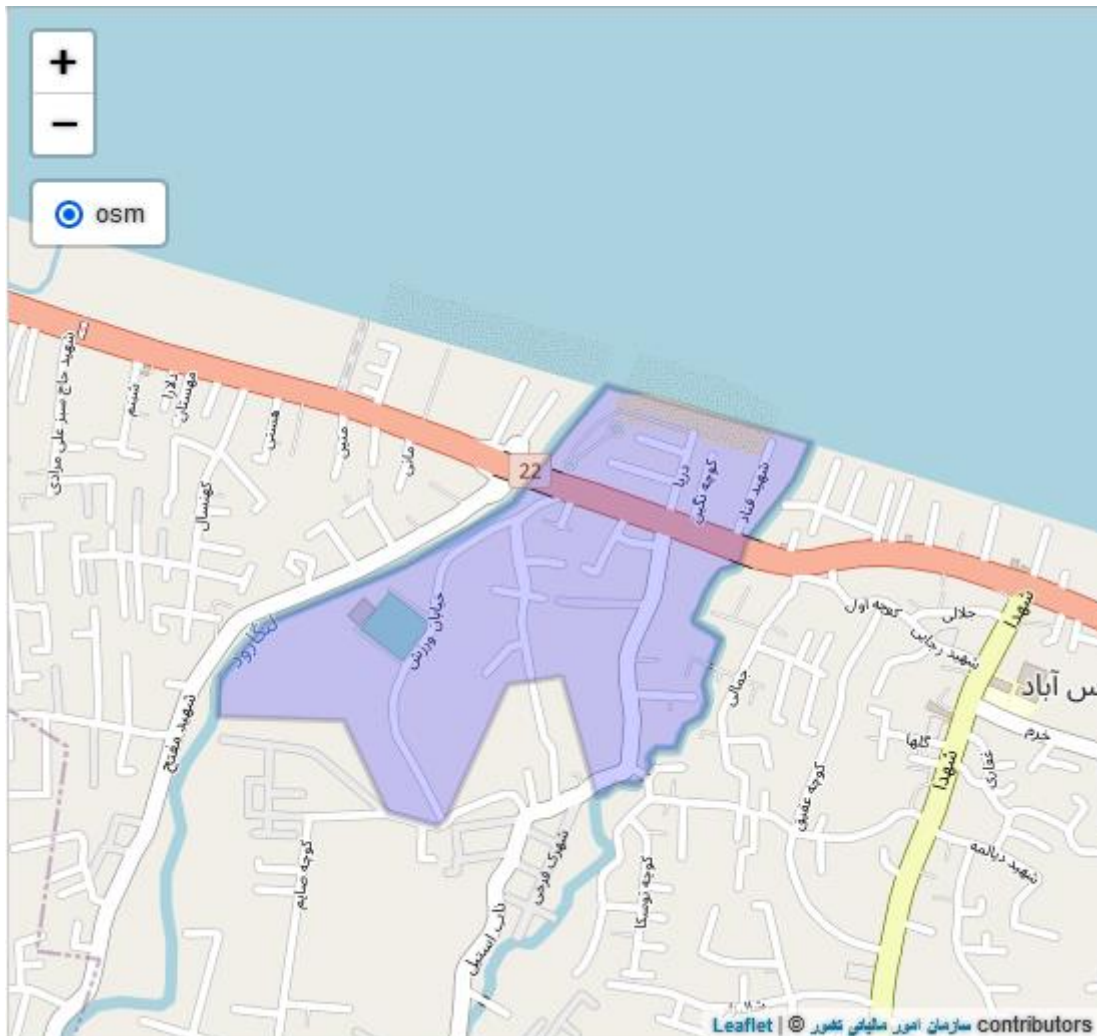
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معايير ۱۲ متری (به ريال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۴.۲۰۰.۰۰۰	۵.۴۰۰.۰۰۰	۱.۸۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۳	
شمال:	خیابان اصلی
شرق:	رودخانه کاظم رود
جنوب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
غرب:	بلوک ۲
کلیه اراضی و املاک حوزه شهری پسند و کاظم رود واقع در ضلع جنوبی خیابان اصلی از کوچه عزیزی تا رودخانه کاظم رود، جنوباً تا انتهای جنوبی حوزه شهری	



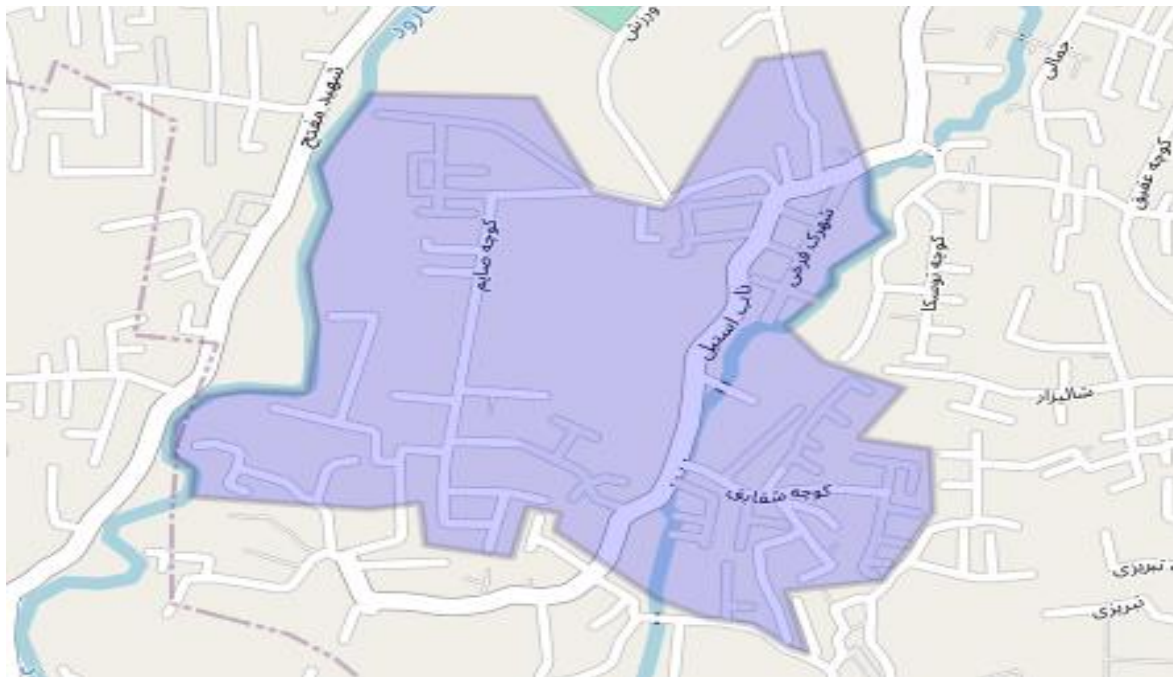
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۴.۸۰۰.۰۰۰	۶.۰۰۰.۰۰۰	۳.۰۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۴	
شمال:	دریای خزر
شرق:	رودخانه کوچک بوسی
جنوب:	بلوک ۵
غرب:	رودخانه کاظم رود
<p>کلیه اراضی ساحلی و اراضی شهری جنوب خیابان اصلی (شمال بورایش و خیابان ورزش (به استثنا اراضی بلوک ۵)) از رودخانه کاظم رود تا رودخانه کوچک بوسی، جنوبا تا قبل از بن بست بهاران و ورودی مجموعه فرخی</p>	



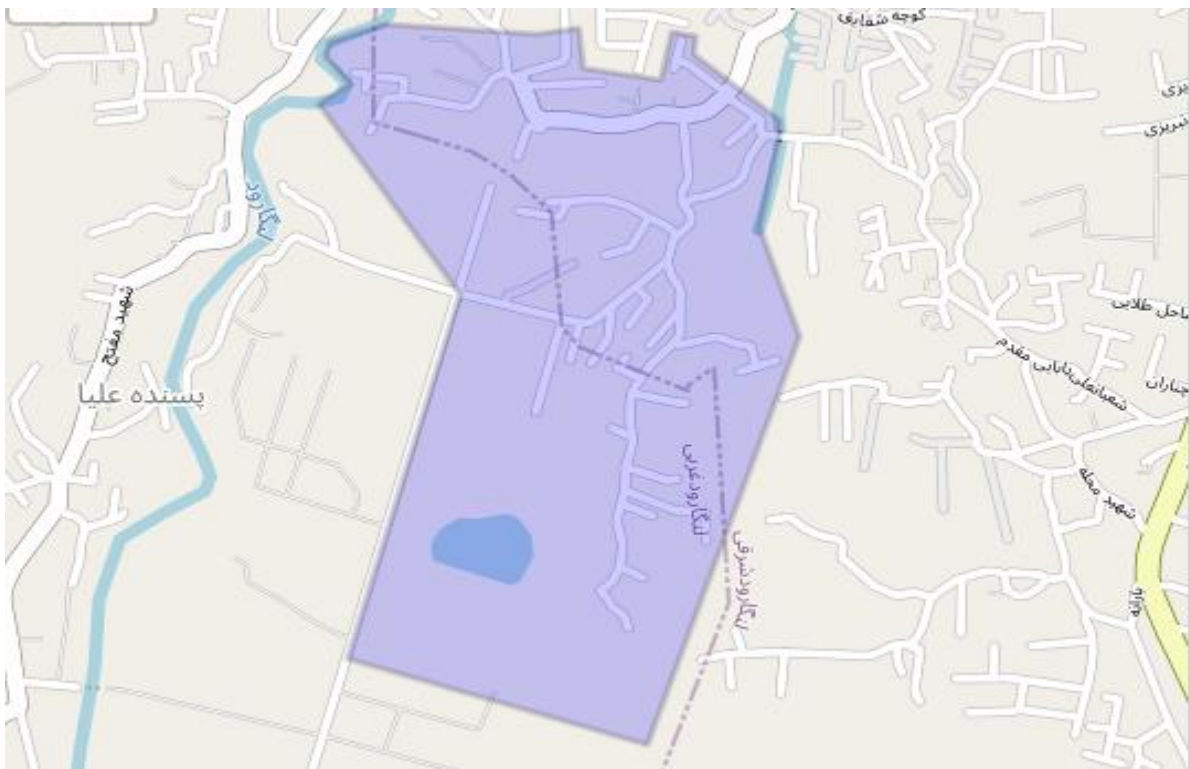
ارزش معاملات هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۶.۶۰۰.۰۰۰	۸.۴۰۰.۰۰۰	۴.۸۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۵	
بلوک ۴	شمال:
بلوک ۹	شرق:
بلوک های ۶ و ۹	جنوب:
رودخانه کاظم رود	غرب:
<p>اراضی شهر کی بورایش</p> <p>مجموعه های گل سنگ، فرخی، پزشکان، صدف و سایر ...</p> <p>شمال از بن بست بهاران و ورودی مجموعه فرخی و جنوب تا قبل از بن بست کیایی و خیابان منتهی به شهید محله</p>	



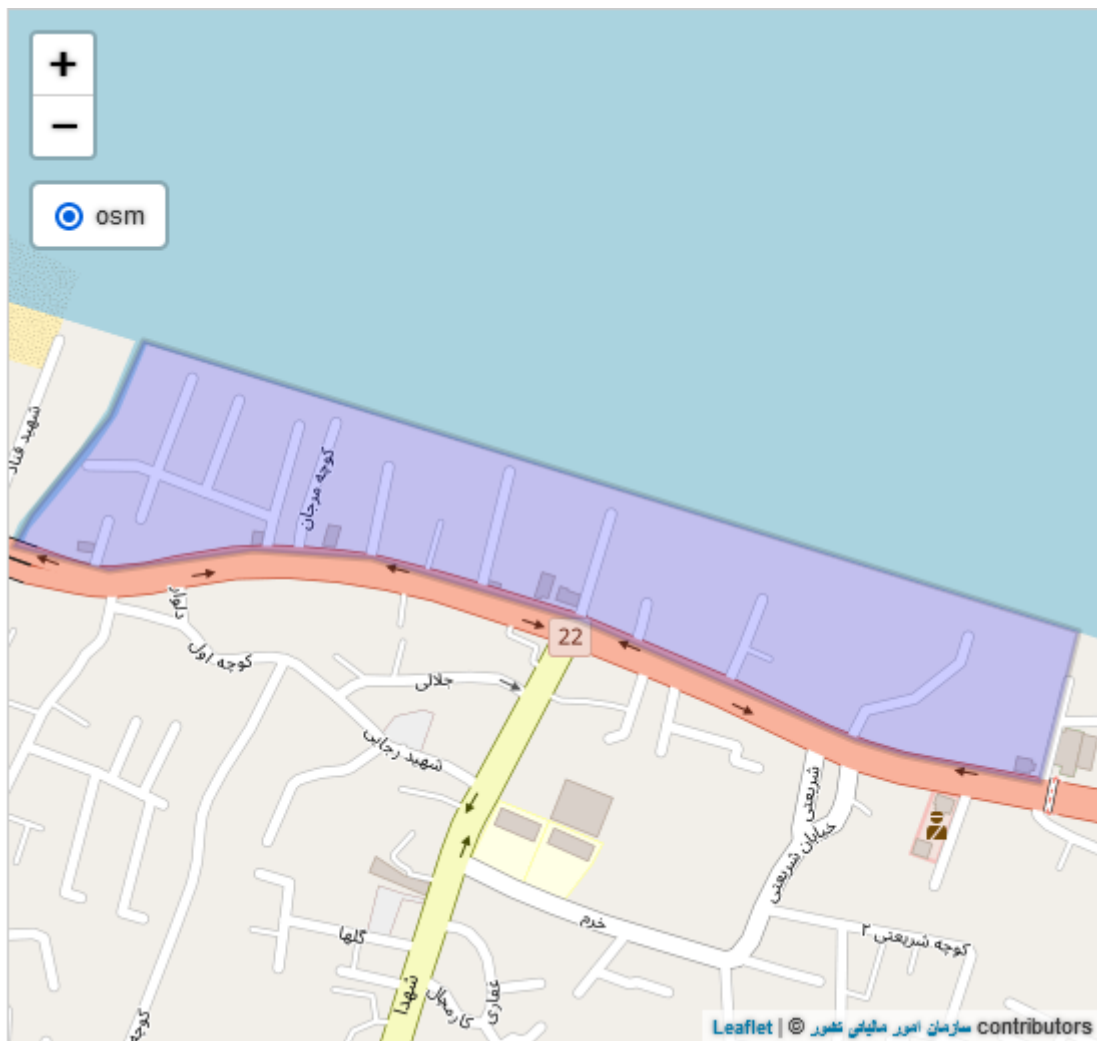
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۸.۴۰۰.۰۰۰	۸.۴۰۰.۰۰۰	۸.۴۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۶	
شمال:	بلوک ۵
شرق:	رودخانه کوچک بوسی و بلوک ۹
جنوب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
غرب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی) و رودخانه کاظم رود
<p>اراضی شهری جنوب بورایش و حومه از رودخانه کاظم رود تا رودخانه کوچک بوسی شمال از بن بست کیایی و خیابان منتهی به شهید محله تا انتهای حوزه شهری</p>	



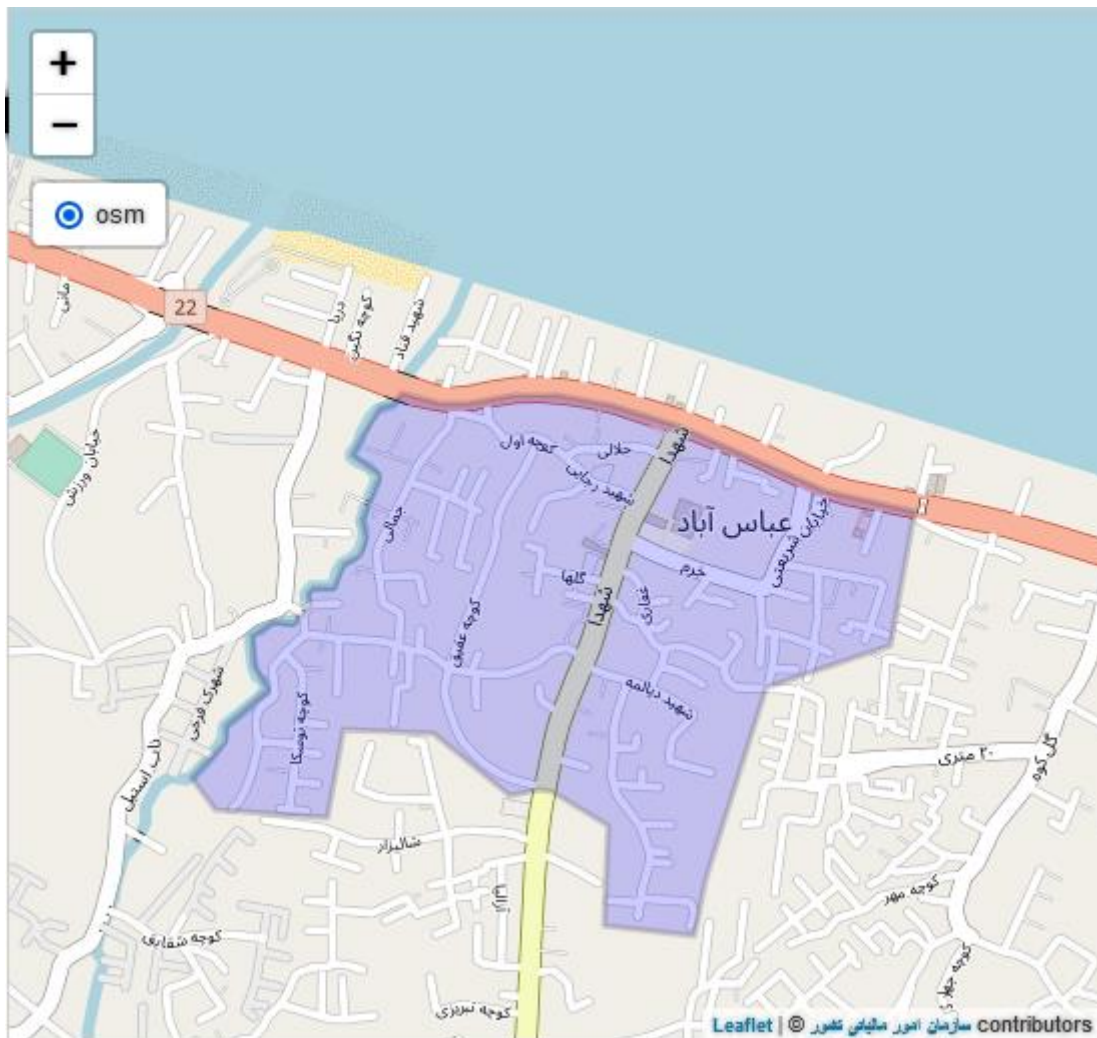
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۳.۶۰۰.۰۰۰	۴.۸۰۰.۰۰۰	۲.۴۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۷	
دریای خزر	شمال :
کوچه جنب تربیت بدنی	شرق :
خیابان اصلی	جنوب :
رودخانه کوچک بوسی	غرب :
<p>کلیه اراضی ساحلی مرکز شهر عباس آباد از رودخانه کوچک بوسی تا کوچه جنب اداره تربیت بدنی</p>	



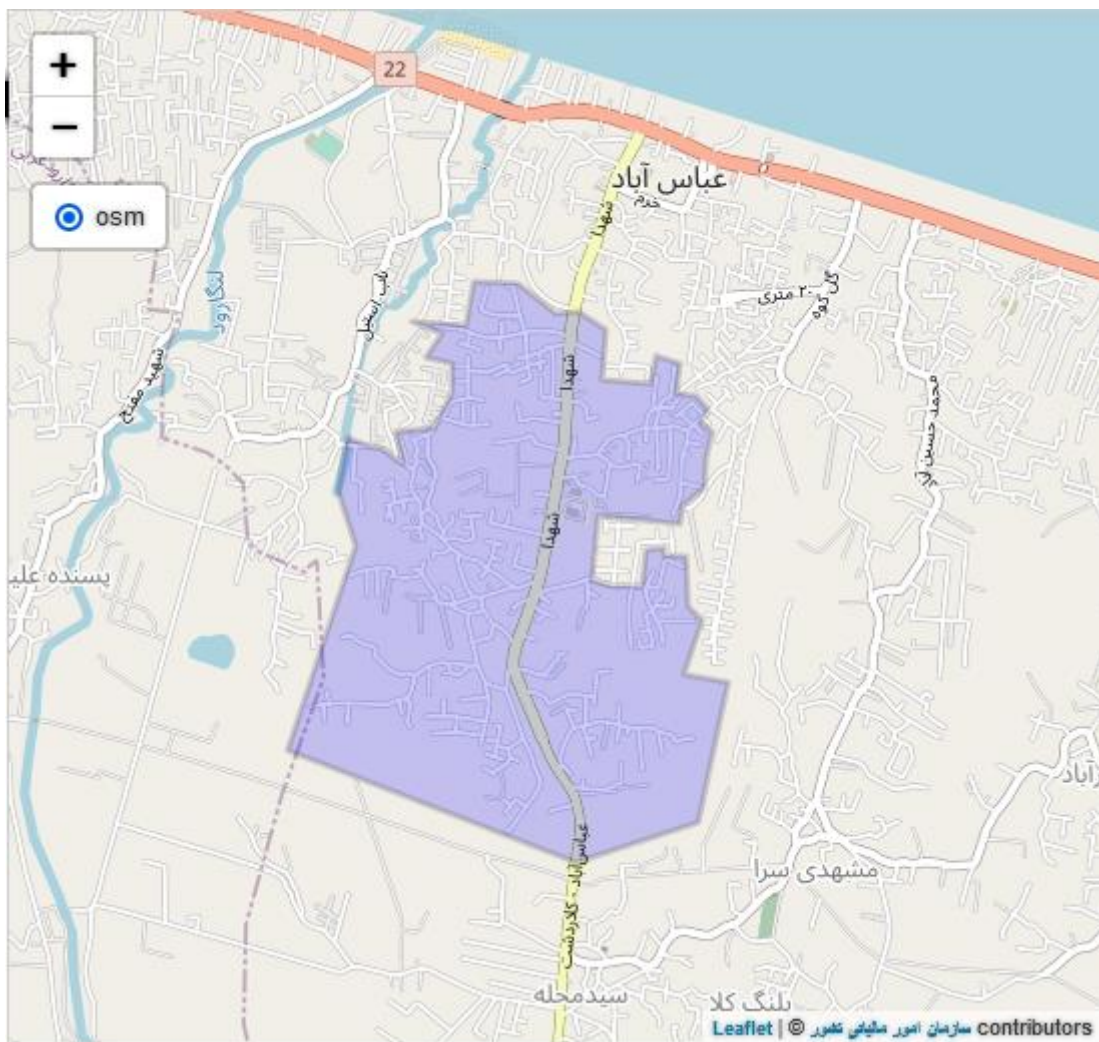
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۹.۰۰۰.۰۰۰	۱۰.۸۰۰.۰۰۰	۷.۲۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۸	
خیابان اصلی	شمال :
کوچه سردار جنگل (روبروی کوچه تربیت بدنی)	شرق :
بلوک ۹	جنوب :
رودخانه کوچک بوسی	غرب :
<p>اراضی شهری جنوب خیابان اصلی از رودخانه کوچک بوسی تا نبش کوچه سردار جنگل و طرفین خیابان شهدا جنوبا تا شبکه ۲۰ متری (و کلیه کوچه های منشعب از شبکه ۲۰ متری) و همچنین کلیه کوچه های منشعب حد فاصل این محدوده</p>	



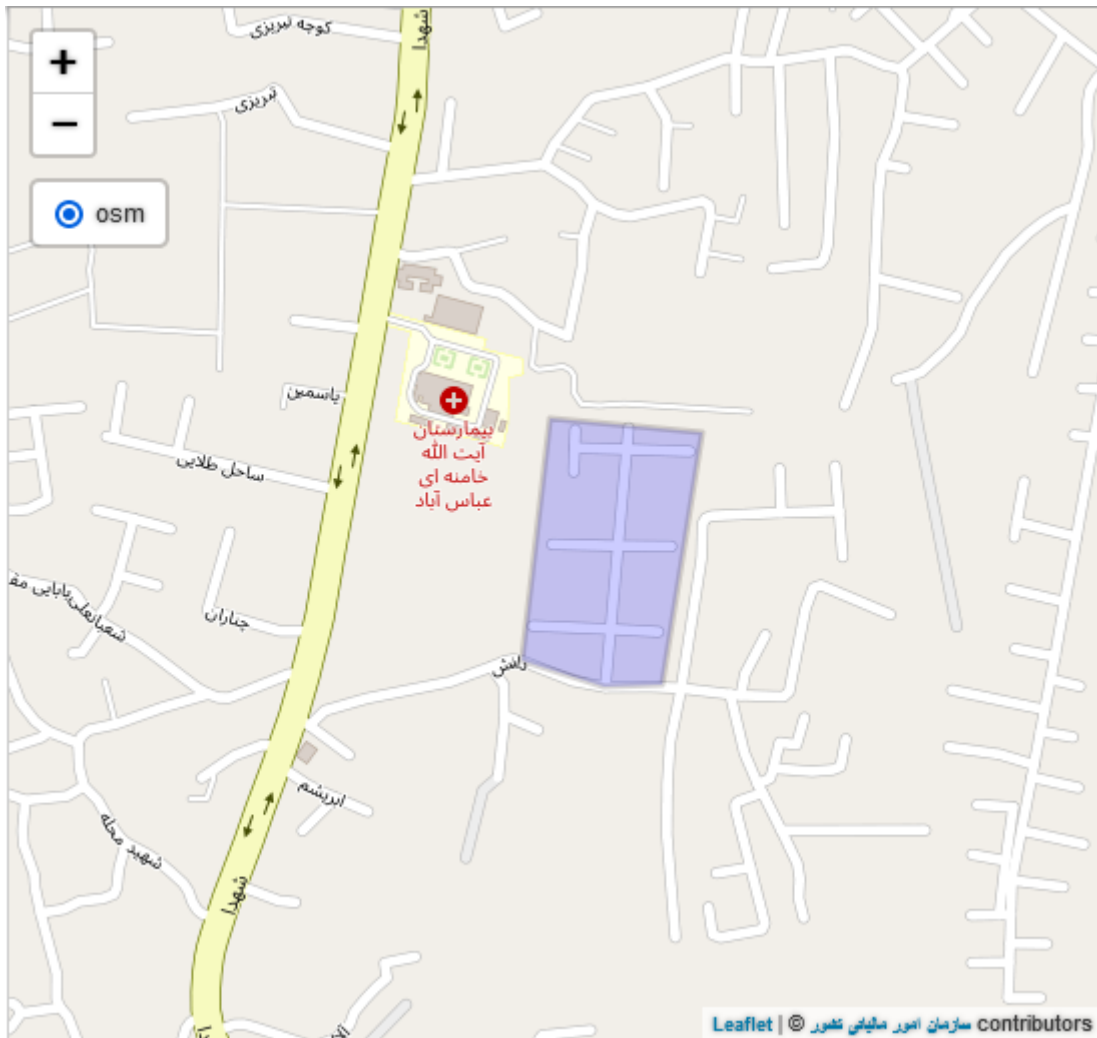
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۷.۲۰۰.۰۰۰	۹.۶۰۰.۰۰۰	۴.۸۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۹	
شمال :	بلوک ۸
شرق :	بلوک ۱۱
جنوب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
غرب:	بلوک های ۵ و ۶
اراضی شهری طرفین خیابان شهدا، بعد از شبکه ۲۰ متری تا انتهای جنوبی حوزه شهری (بی بافت) و کلیه کوچه های منشعب حد فاصل این محدوه	



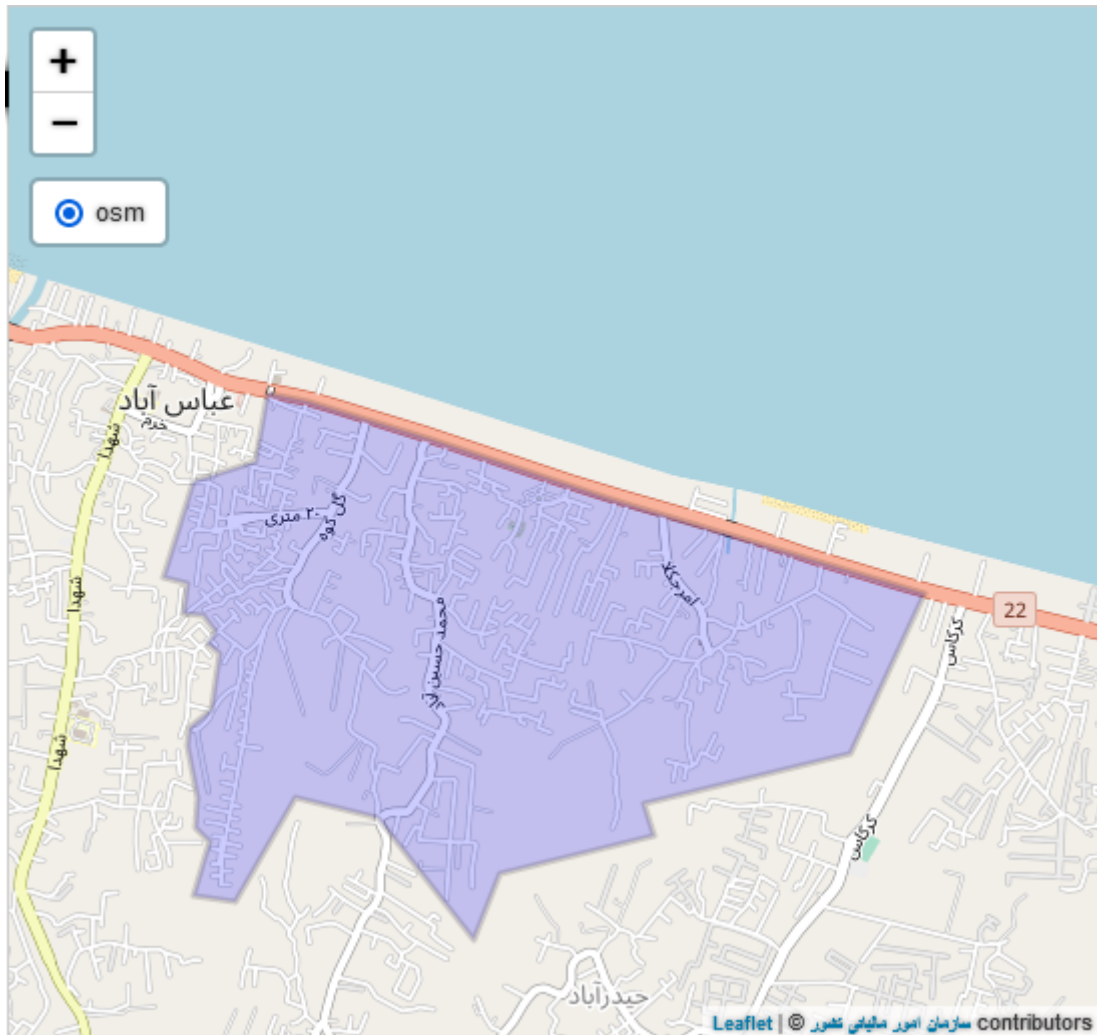
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۴.۲۰۰.۰۰۰	۵.۴۰۰.۰۰۰	۳.۰۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۰ ه	
بلوک ۹	شمال :
بلوک ۹	شرق :
بلوک ۹	جنوب :
بلوک ۹	غرب :
مجموعه ویلایی دشت ناز شهید محله	



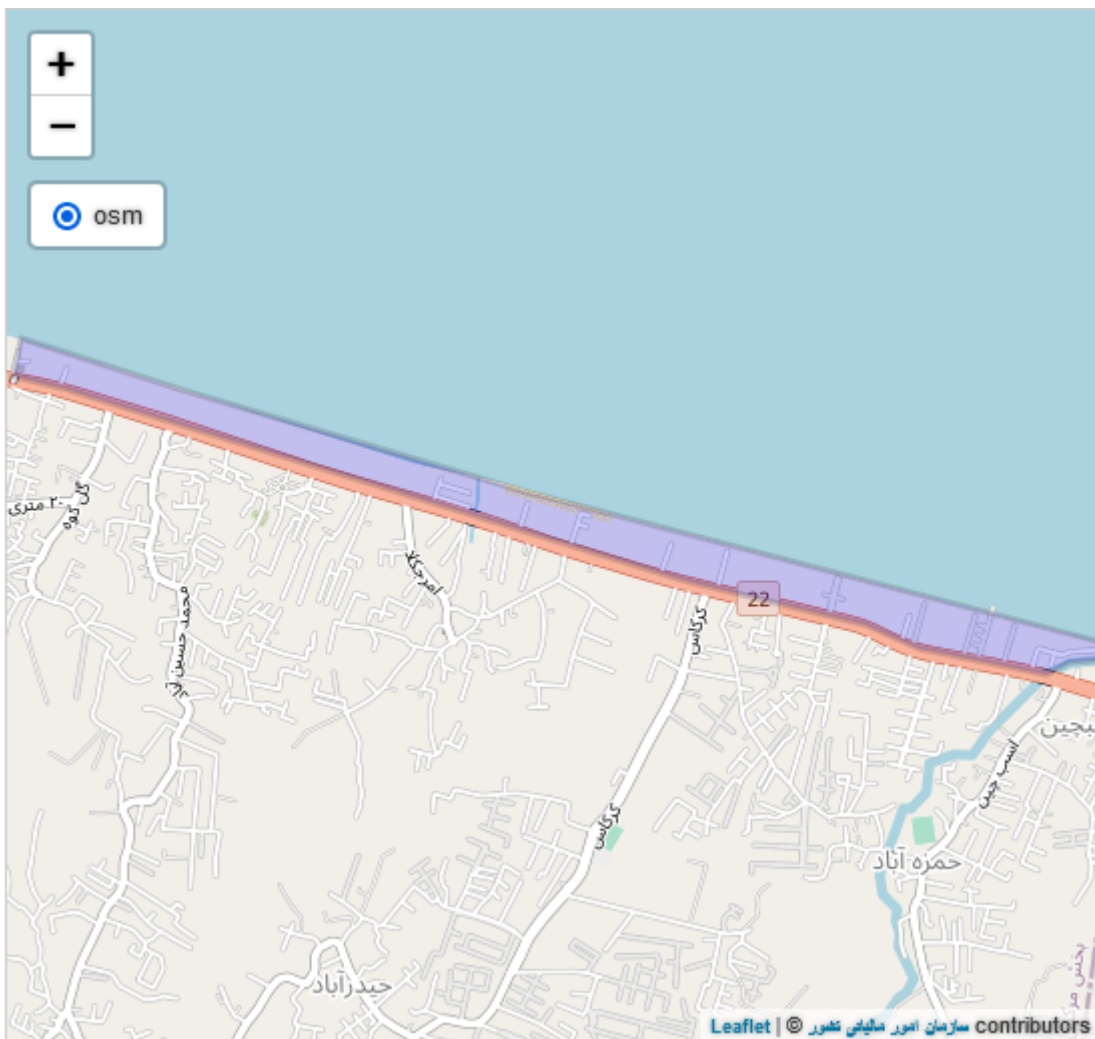
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرضه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۶.۰۰۰.۰۰۰	۶.۰۰۰.۰۰۰	۶.۰۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۱	
شمال:	خیابان اصلی
شرق:	بلوک ۱۳
جنوب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
غرب:	بلوک ۸
اراضی شهری ضلع جنوبی خیابان اصلی حد فاصل گل کوه تا انتهای امرج کلا شامل گل کوه، محمد حسین آباد و امرج کلا و کوچه های منشعب	



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۷.۲۰۰.۰۰۰	۸.۴۰۰.۰۰۰	۳.۶۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۲	
دریای خزر	شمال:
رودخانه اسپچین	شرق:
خیابان اصلی	جنوب:
کوچه جنب تربیت بدنی	غرب:
کلیه اراضی ساحلی از کوچه جنب اداره تربیت بدنی تا پل (رودخانه) اسپچین	



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرضه املاک معايير ۱۲متری (به ريال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۹.۶۰۰.۰۰۰	۱۰.۸۰۰.۰۰۰	۹.۶۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۳	
خیابان اصلی	شمال :
رودخانه اسپچین و انتهای شرقی حوزه شهری	شرق :
حوزه روستایی (بخش مرکزی)	جنوب :
بلوک ۱۱	غرب :
اراضی شهری ضلع جنوبی خیابان اصلی واقع در کرکاس، شیرین دشت و گلدشت	



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۸.۴۰۰.۰۰۰	۹.۶۰۰.۰۰۰	۶.۰۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۴	
بلوک ۱۳	شمال:
حوزه روستایی (بخش مرکزی)	شرق:
حوزه روستایی (بخش مرکزی)	جنوب:
بلوک ۱۳	غرب:
مجموعه اسپچین	



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۹.۶۰۰.۰۰۰	۹.۶۰۰.۰۰۰	۹.۶۰۰.۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۵	
شمال:	بلوک ۱۳
شرق:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
جنوب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
غرب:	حوزه روستایی (بخش مرکزی)
مجموعه الهیه	



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک معابر ۱۲ متری (به ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۱۰.۸۰۰.۰۰۰	۱۰.۸۰۰.۰۰۰	۱۰.۸۰۰.۰۰۰