



سازمان امور مالیاتی کشور

بسیار
بر خطه = موافقت / در
مورد = اقدام = تخصیص عنوانها
۱۴۰۳
۱۴۰۲/۱/۱۸

جمهوری اسلامی ایران



سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان خراسان شمالی

دفتر خانه شهرداری فاروج
شماره: ۴۱۲
تاریخ: ۱۴۰۳/۱/۲۰

اداره امور مالیاتی شهرستان فاروج

الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

دفترچه سال ۱۴۰۳

ضوابط اجرائی ارزش معاملاتی املاک شهرستان فاروج

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان 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. 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 معاملاتی مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	خدماتی ، آموزشی ، فرهنگی ، بهداشتی ، درمانی ، تفریحی ، ورزشی ، گردشگری ، هتلداری و ...	۰٫۸
۳	صنعتی ، کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰٫۶
۴	کشاورزی :	۰٫۴
	الف) باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و	۰٫۳
۵	سایر	۰٫۴

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

- ۱-۱- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط می باشد .
- ۱-۲- 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 قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- ۲- 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 ، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.
- تذکر : افزایش 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 هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، ارزش معبر بزرگتر ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در برمیادین، 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 (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، تازمانی 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 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 میشوند، محاسبه می شود.

۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل 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 غیر مختلط) براساس متر اعیانی مستحده، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه میگردد:

ردیف	نوع کاربری	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله سایر
۱	تجاری	۱۰۰۰/۱ (یک میلیون ریال)
۲	مسکونی و اداری	۸۰۰/۱ (هشتصد هزار ریال)
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی، ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۶۰۰/۱ (ششصد هزار ریال)
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴۰۰/۱ (چهارصد هزار ریال)
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 متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه میگردد.		

- ۱- درساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر ، یک و نیم درصد (۱,۵٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود .
- ۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پائین تر از همکف ، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمانی (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود .
- ۳- چنانچه ساختمانی ، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد ، اولین طبقه بالاتر و پائین تر از سطح معبر مربوط ، همکف محسوب می گردد .
- ۴- ارزش هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰ درصد قیمت هر متر مربع 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 (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، 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 ساختمانهای 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 از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

بخش چهارم : سایر ضوابط

- ۱- 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.

۲۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰	ضلع جنوبی بلوار امام رضا از میدان آزادی تا خیابان شهید شاکری	۱
۱۶۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	ضلع جنوبی بلوار امام رضا از خیابان شهید شاکری تا انتهای شهر سمت شیروان	۲
۵۲۰۰۰۰	۶۵۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	طرفین خیابان شهید موفق از میدان آزادی تا چهارراه رضوی	۳
۱۴۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	شمالاً: از میدان آزادی در امتداد بلوار امام رضا (ع) تا خیابان شهدا (سمت شیروان) باستثناء حاشیه بلوار امام رضا جنوباً: از چهارراه رضوی تا انتهای خیابان تقوا مقدم (تقاطع خیابان بهشت) باستثناء حاشیه خیابان رضوی غرباً: از ابتدای خیابان شهدا (تقاطع بلوار امام رضا (ع)) در امتداد خیابان بهشت تا تقاطع تقوا مقدم شرقاً: از میدان آزادی تا چهارراه رضوی باستثناء حاشیه خیابان موفق	۴
۲۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰	طرفین خیابان رضوی از چهارراه رضوی تا ابتدای خیابان ذبیحی	۵
۱۶۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	طرفین خیابان رضوی از ابتدای خیابان ذبیحی تا ابتدای خیابان مقیم و قدسی	۶
۳۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	ضلع غربی خیابان شهید موفق از چهارراه رضوی تا خیابان شهید عطاران	۷

شماره ملک	مساحت (متر مربع)	بافت زمین	موقعیت	نوع کاربری	مبلغ (ریال)
۸	۱۶۰۰۰۰	مسکونی	ضلع غربی خیابان شهید موفق از خیابان شهید عطاران تا کوهستان پارک	کامپیوتری	۱۳۰۰۰۰
۹	۱۵۰۰۰۰	مسکونی	شمالاً: از چهارراه رضوی تا انتهای خیابان تقوا مقدم (تقاطع خیابان بهشت) باستثناء حاشیه خیابان رضوی جنوباً: از تقاطع خیابان شهید موفق و خیابان مهدیه تا مزار شهدا غرباً: از تقاطع خیابان بهشت و تقوا مقدم تا مزار شهدا شرقاً: از چهارراه رضوی در امتداد خیابان موفق تا خیابان مهدیه باستثناء حاشیه خیابان موفق	کامپیوتری	۱۲۰۰۰۰
۱۰	۱۵۰۰۰۰	مسکونی	شمالاً: از چهارراه رضوی تا میدان شوشتری باستثناء حاشیه خیابان شوشتری جنوباً: از کوهستان پارک در امتداد جاده گاز تا تقاطع خیابان داستانی غرباً: از چهارراه رضوی در امتداد خیابان شهید موفق تا کوهستان پارک باستثناء حاشیه خیابان موفق شرقاً: از میدان شوشتری در امتداد خیابان داستانی تا جاده گاز (کوهستان پارک)	کامپیوتری	۱۲۰۰۰۰
۱۱	۱۰۰۰۰۰	مسکونی	شمالاً: از میدان شوشتری تا انتهای خیابان شهید معدنی جنوباً: از تقاطع خیابان داستانی و جاده گاز در امتداد جاده گاز تا انتهای منازل مسکونی خیابان شهید معدنی غرباً: از میدان شوشتری در امتداد خیابان داستانی تا جاده گاز شرقاً: از انتهای خیابان معدنی تا جاده گاز	کامپیوتری	۸۰۰۰۰
۱۲	۲۰۰۰۰۰	مسکونی	ضلع شرقی خیابان شهید موفق از خیابان شهید موحدی زاده تا کوهستان پارک	کامپیوتری	۱۴۰۰۰۰

بلوک	حدود	ارزش هر مترمربع با کاربری مسکونی به (ریال)	ارزش هر مترمربع با کاربری تجاری به (ریال)	ارزش هر مترمربع کاربری اداری به (ریال)
۱۳	ضلع شرقی خیابان شهید موفق از چهارراه رضوی تا خیابان شهید موحدی زاده	۲۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
۱۴	طرفین خیابان شوشتری از چهارراه رضوی تا میدان شوشتری	۱۶۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۱۵	ضلع جنوبی بلوار امام رضا(ع) از میدان آزادی تا خیابان ملائکه	۲۲۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰
۱۶	ضلع جنوبی بلوار امام رضا(ع) از خیابان ملائکه تا انتهای شهر سمت قوچان	۱۶۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۱۷	شمالاً: از میدان آزادی تا خیابان ملائکه به استثناء حاشیه بلوار امام رضا(ع) جنوباً: از چهارراه رضوی تا میدان شهید شوشتری به استثناء حاشیه خیابان شوشتری غرباً: از میدان آزادی تا چهارراه رضوی باستثناء حاشیه خیابان موفق شرقاً: از میدان شوشتری در امتداد خیابان ملائکه تا بلوار امام رضا(ع)	۱۴۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰
۱۸	شمالاً: از خیابان ملائکه در امتداد بلوار امام رضا تا انتهای شهر سمت قوچان باستثناء حاشیه بلوار امام رضا جنوباً: از میدان شوشتری تا انتهای خیابان معدنی غرباً: از میدان شوشتری در امتداد خیابان ملائکه تا بلوار امام رضا(ع) شرقاً: از انتهای بلوار امام رضا(ع) سمت قوچان تا جاده گاز	۱۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰

بلوک	حدود	ارزش هر مترمربع با کاربری مسکونی به (ریال)	ارزش هر مترمربع با کاربری تجاری به (ریال)	ارزش هر مترمربع تا کاربری اداری به (ریال)
۱۹	ضلع شمالی بلوار امام رضا(ع) از ابتدای رود خانه تا انتهای شهر سمت قوچان	۱۶۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۲۰	ضلع شمالی بلوار امام رضا(ع) از میدان آزادی تا رودخانه(پل)	۲۲۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰
۲۱	طرفین بلوار کشاورز ، بلوار بسیج و طرفین ۳۲ متری	۱۶۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۲۲	طرفین خیابان طالقانی از میدان آزادی تا چهارراه دوم	۲۸۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰
۲۳	طرفین خیابان طالقانی از چهارراه دوم تا میدان طالقانی	۱۶۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۲۴	شمالاً: از میدان طالقانی تا میدان صفدر آباد جنوباً: از میدان آزادی تا بلوار کشاورز باستثناء حاشیه بلوار امام رضا(ع) غرباً: از میدان آزادی تا میدان طالقانی باستثناء حاشیه خیابان طالقانی شرقاً: از میدان صفدر آباد در امتداد بلوار کشاورز تا بلوار امام رضا(ع)	۱۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰
۲۵	شمالاً: از میدان صفدر آباد تا میدان جدید الاحداث جنوباً: در امتداد بلوار امام رضا(ع) از بلوار کشاورز تا انتهای شهر سمت قوچان غرباً: از میدان صفدر آباد در امتداد بلوار کشاورز تا بلوار امام رضا(ع) شرقاً: از میدان جدید الاحداث سمت قوچان در امتداد کمربندی تا انتهای اراضی ساخته شده	۸۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
۲۶	ضلع شمالی بلوار امام رضا(ع) از میدان آزادی تا خیابان معلم	۱۶۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۲۷	ضلع شمالی بلوار امام رضا(ع) از خیابان معلم تا انتهای شهر سمت شیروان	۱۴۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰

بلوک	حدود	ارزش هر مترمربع با کاربری مسکونی به (ریال)	ارزش هر مترمربع با کاربری تجاری به (ریال)	ارزش هر متر مربع با کاربری اداری به (ریال)
۲۸	شمالاً: از میدان طالقانی در امتداد ۳۲ متری تا جاده نجف آباد جنوباً: از میدان آزادی در امتداد بلوار امام رضا(ع) تا انتهای شهر سمت شیروان با استثناء بلوار امام رضا غرباً: از انتهای بلوار امام رضا سمت شیروان تا ۳۲ متری شرقاً: از میدان طالقانی تا میدان آزادی به استثناء حاشیه خیابان طالقانی	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۲۹	مسکن مهر و فرهنگیان	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
۳۰	ناحیه صنعتی فاروج و شهرک صنعتی سیاهدشت	۸۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
۳۱	روستا های پر جمعیت (سه گنبد ، سیاهدشت ، مایوان ، استاد ، خسرویه ، چری ، صفدر آباد ، کوران و اسفجیر)	۸۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۳۲	شهر تیتکانلو	۱۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰
۳۳	مسکن مهر تیتکانلو	۵۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰
۳۳	سایر روستاها	۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰
محدوده بلوک کشاورزی				
	ارزش هر هکتار زمین کشاورزی آبی (به ریال)	ارزش هر هکتار زمین کشاورزی دیم (به ریال)		
۳۴	ارزش هر هکتار اراضی مزروعی حاشیه جاده تا ۵ کیلومتره از انتهای بلوک شهری	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۵	ارزش هر هکتار اراضی مزروعی خارج از ۵ کیلومتری محدوده شهری و اراضی که در حاشیه جاده نیستند	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۶	اراضی کشاورزی در روستاهای بزرگ (سه گنبد ، سیاهدشت ، مایوان ، استاد ، خسرویه ، چری ، صفدر آباد ، کوران و اسفجیر)	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۷	اراضی کشاورزی در شهر تیتکانلو	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۸	اراضی کشاورزی در سایر روستاها	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	