

ارزش معاملاتی املاک

بندرتنگ

سال 1401

ارزش معاملات

(اعیان)



بسمه تعالی

صورتمجلسه ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۱ بندر کنگ

اجرا در سال ۱۴۰۲

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ اصلاحیه های بعدی آن ، به موجب امکام شماره های ۴۵۵ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ و ۴/۹۸۹۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ و ۳۳۷/۴۵/۵۳ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ و ۰۱/۲۲/۰۱/الف مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ کمیسیون تقویم املاک شهر بندر لنگه با مضمون نمایندگان شورای اسلامی بندر کنگ ، سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور ، وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، راه و شهر سازی و سازمان امور مالیاتی کشور ، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۱ بندر کنگ را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) ، تعیین و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسیده که از تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ لازم الاجراء می باشد .

آقای مسین داش بیان
آقای مهدی فانی
آقای عماد سافتمان ساز
آقای محمد پرستش
آقای سید علی امترامی نژاد

- ۱- نماینده شورای اسلامی بندر کنگ
- ۲- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک بندر لنگه
- ۳- نماینده راه و شهرسازی بندر لنگه
- ۴- نماینده اداره جهاد کشاورزی بندر لنگه
- ۵- نماینده اداره امور مالیاتی بندر لنگه

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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 اساس میانگین ارزش روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شافص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد .

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل مناسبه می گردد .

1- ارزش های معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربردی املاک به شرح ذیل تعدیل می گردد .

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
1	صنعتی - کارگاهی ، ممل و نقل ، انبار و توقفگاه	0/6
2	خدماتی ، آموزشی ، فرهنگی بهداشتی ، درمانی ، تفریحی ، ورزشی ، گردشگری ، هتل داری و	0/6
3	کشاورزی : الف - باغات ، اراضی مزروعی ، دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبیان ، پرورش گل و گیاه و	0/3
	ب - اراضی مزروعی دیم	0/3
4	سایر	0/2

2 - تشفیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد :

1- 2- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبتیه مربوط می باشد .

2-2- در فصوص کاربری املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد ، بر اساس نوع کاربری اعیانی امدات شده در آنها و در فصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط) ، بر اساس قدر السهم عرصه هر یک از اعیانی های مستمذنه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

3-2- در فصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ، طبق ردیف (7) جدول فوق عمل خواهد شد

3 - ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه ، مربوط به معابر با عرض 12 متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور ، مسب مورد 2 درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد .

تذکر : افزایش 2 درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای 20 متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از 30 متر برای سایر کاربری ها مناسبه نمی گردد .

4- درمماسبه ارزش عرصه هایی که دارای 2 بریا بیشترمی باشند بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهدبود مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد

5- ارزش عرصه املاک واقع در بر میادین ، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

6- ارزش عرصه کلیه املاکی که راه عبورمستقلی ندارند و مق عبور از ملک مجاور را دارند برابر60٪ ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

7 - ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه ، اتوبان ، مسیل ، مریم راه آهن و نهر قرار دارند ، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها نظیر فیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از فیابانهای دیگر صورت پذیرد ، برابر فیابان مورد استفاده مناسبه می شود .

8- ارزش املاک واقع درسراها ، پاساژها و کاروانسراها براساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری است که از آن منشعب می شوند ، مناسبه می شود .

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیان)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مفلط و غیر مفلط) بر اساس مترار اعیانی مستمده ، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل مناسبه می گردد .

ردیف	نوع کاربری اعیانی		قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)
	تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر	
1	تجاری	1080000	720000
2	مسکونی و اداری	900000	360000
3	صنعتی - کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی و	600000	240000
4	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و	360000	114000
تذکر : برای مناسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک 30 % ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای مناسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است ، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد .			

- 1- در ساختمانهای مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون امتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر 5/1٪ به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف 2 جدول فوق اضافه می شود.
- 2- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل 50٪ قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین میگردد .
- 3- به ازای هر سال قدمت ساختمان (بارائه اسنادومدارک مثبت) تا سقف 20 سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی 2٪ از کل ارزش اعیانی ملک که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد کسر می شود .
- 4- در محاسبه ارزش اعیانی املاک کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جز اعیانی محسوب نمی شود.

بخش سوم : ارزش معاملاتی اعیانی و امد های تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی سافتمانهای تکمیل نشده و با توجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل سافت 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 سه گانه ذیل مناسبه گردد

ردیف	مراحل سافت سافتمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
1	فونداسیون	10
2	اسکلت	30
3	سفت کاری	50
4	نازی کاری	80

بخش چهارم : سایر ضوابط

- 1- ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده است تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.
- 2- چنانچه برای املاک واقع در مریم قانونی محل مورد نظر ، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد ، معادل 80 % ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه ، مبنای مناسبه فواید بود .

ارزش معاملات

اراضی

بلوک 36

جنوب : مریخ دریا

شمال : بولوار امام حسین(ع)

غرب : محدوده بندرکنگ

شرق : بولوار فلیچ فارس

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
288000	360000	220000

بلوک 37

جنوب: مریم دریا

شمال: فیابان شهیدرجایی و پروین اعتصامی

غرب: بولوار فلیچ فارس

شرق: بولوار شهید بهشتی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
345600	432000	264000

بلوک 38

جنوب : فیابان پروین اعتماسی	شمال : بولوار آیت اله قامنه ایی
غرب : بولوار فلیچ فارس	شرق : بولوار معلج

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
374400	468000	286000

بلوک 39

جنوب: خیابان شهید رجایی

شمال: خیابان امام

غرب: خیابان شهید رجایی

شرق: خیابان طالقانی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
403200	504000	308000

بلوک 40

جنوب: خیابان امام

شمال: بولوار آیت اله خامنه ای

غرب: بولوار معلم

شرق: خیابان خاتم الانبیا(ص)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
403200	504000	308000

بلوک 41

جنوب : فیابان امام	شمال: بولوار آیت اله فامنه ایی
غرب : فیابان فاطم الا نبیا (ص)	شرق: فیابان شهید سعدانی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
374400	468000	296000

بلوک 42

شمال: بولوار آیت اله فامنه ایی			جنوب: بولوار شهید ملاح کنگی		
شرق: بولوار رسالت			غرب: خیابان شهید سعدانی		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک					
مسکونی		تجاری		اداری	
264000		432000		345600	

بلوک 43

جنوب: میدان شهرداری

شمال: خیابان امام

غرب: : خیابان طالقانی

شرق: خیابان شهید منتظری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
403200	504000	308000

بلوک 44

بلوک 44	
جنوب: مریم دریا	شمال: بولوار شهید ملاح کنگی
غرب: : فیابان شهید منتظری و شهید بهشتی	شرق: بولوار شهید ملاح کنگی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
345600	432000	264000

بلوک 45

جنوب: بولوار آیت اله خامنه ایی از عمق 21 متری به بعد	شمال: محدوده شهر
غرب: جاده بستک از عمق 21 متری به بعد	شرق: محدوده شهر (خورشور)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
115200	144000	88000

بلوک 46

جنوب: بولوار آیت اله قامنه ایی از فلکه لنج تا ورودی شهر از سمت بندرعباس (فورشور)	شمال: تا عمق 20 متری املاک مربوطه
غرب: تا عمق 20 متری جاده بستک	شرق: انتهای عمق 20 متری املاک مربوطه (محدوده کوی ابوذر)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
403200	504000	308000

بلوک 47

شمال: محدوده شهر	جنوب: بولوار امام حسین (ع)
شرق: جاده بستک	غرب: دانشگاه آزاد-محدوده بندرکنگ

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
288000	360000	220000

بلوک 48

بلوک 48	
جنوب: حريم دريا	شمال: ممدوده شمالي جاده بندرلنگه - بندرعباس از ممدوده شرقي بندرکنگ تا پليس راه و جاده کمربندی جدیدالامدات
غرب: پليس راه	شرق: ضلع شرقي بلوار رسالت و ممدوده شرقي بندرکنگ و فورشور

ارزش معاملات هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
144000	180000	110000