

ارزش معاملاتی املاک

بندرکنگ

سال ۱۳۹۹

ارزش معاملات

(اعیان)



بسمه تعالی

صورتجلسه تعدیل ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۹ شهر بندر کنگ

اجرا در سال ۱۴۰۰

در اجرای مقررات بند ۲ تبصره ۱ ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ اصلاحیه های بعدی آن ، و با توجه به درخواست های مکرر شورای اسلامی شهر بندر کنگ و اعتراضات مکرر مودیان به موجب امکام شماره های ۲۴۸ مورخ ۱۰ / ۰۸ / ۱۴۰۰ و ۱۴/۵۱۴۴۷ مورخ ۰۹ / ۰۸ / ۱۴۰۰ و ۵۸۰۳ مورخ ۲۳ / ۰۸ / ۱۴۰۰ و ۷۹۶ / ل / ۰۰ مورخ ۲۳ / ۰۸ / ۱۴۰۰ کمیسیون تقویم املاک شهر بندر کنگ برای تعدیل ارزش معاملاتی بندر کنگ با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر بندر کنگ ، اداره ثبت و اسناد و املاک کشور ، مدیریت جهاد کشاورزی ، راه و شهر سازی و اداره امور مالیاتی شهرستان ، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ، چون در مقایسه با نقاط مختلف استان هماهنگی و همخوانی لازم را نداشته است بنابر این ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۹ شهر بندر کنگ را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) ، تعدیل و در تاریخ ۲۳ / ۰۸ / ۱۴۰۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۲۴ / ۰۹ / ۱۴۰۰ لازم الاجراء می باشد .

۱- نماینده شورای اسلامی بندر کنگ

آقای مسین دانشی جان

۲- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک بندر لنگه

آقای مهدی فانی

۳- نماینده راه و شهرسازی بندر لنگه

آقای عماد سافتمان ساز

۴- نماینده اداره جهاد کشاورزی بندر لنگه

آقای محمد پرستش

۵- نماینده اداره امور مالیاتی بندر لنگه

آقای فهد مهیا

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 .

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

ضرائب تعدیل	نوع کاربری	ردیف
۰/۶	صنعتی - کارگاهی ، ممل و نقل ، انبار و توقفگاه	۱
۰/۶	خدماتی ، آموزشی ، فرهنگی بهداشتی ، درمانی ، تفریحی ، ورزشی ، گردشگری ، هتل داری و	۲
۰/۳	کشاورزی : الف - باغات ، اراضی مزروعی ، دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبیان ، پرورش گل و گیاه و	۳
۰/۳	ب - اراضی مزروعی دیه	
۰/۲	سایر	۴

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

۱- ۲- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبتیه مربوط می باشد .

۲-۲- 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.

۳-۲- در فصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ، طبق ردیف (۷) 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 ، مسب مورد ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد .

تذکر : افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها مناسبه نمی گردد .

۴- درمماسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بریا بیشترمی باشند بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهدبود مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد

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

۶- ارزش عرصه کلیه املاکی که راه عبورمستقلی ندارند و مق عبور از ملک مجاور را دارند برابر۶۰٪ ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

۷ - 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 .

۸- 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 متراژ اعیانی مستمذته ، 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
۱	تجاری	۹۰۰	۶۰۰
۲	مسکونی و اداری	۷۵۰	۳۰۰
۳	صنعتی - کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی و....	۵۰۰	۲۰۰
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و	۳۰۰	۹۵
تذکر : برای مناسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ۳۰٪ 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 .			

- ۱- در ساختمانهای مسکونی واداری بیش از پنج طبقه (بدون امتساب زیرزمین وپیلوت) ازطبقه ششم به بالا به ازای هرطبقه بالاتر ۵/۱٪ به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.
- ۲- ارزش هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰٪ قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین میگردد .
- ۳- به ازای هر سال قدمت ساختمان (بارائه اسنادومدارک مثبته) تا سقف ۲۰سال نسبت به سال مماسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش اعیانی ملک که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد کسر می شود .
- ۴- در مماسبه 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
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازی 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 است تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.
- ۲- چنانچه برای املاک واقع در مریم قانونی محل مورد نظر ، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد ، معادل ۸۰٪ ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه ، مبنای مناسبه خواهد بود .

ارزش معاملات

اراضی

بلوک ۳۶

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

۲۴۰۰۰۰

۳۰۰۰۰۰

۲۰۰۰۰۰

بلوک ۳۷

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

۲۸۸۰۰۰

۳۶۰۰۰۰

۲۴۰۰۰۰

بلوک ۳۸

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

ارزش معاملات هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۳۱۲۰۰۰	۳۹۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰

بلوک ۳۹

جنوب: خیابان شهیدرجایی

شمال: خیابان امام

غرب: خیابان شهیدرجایی

شرق: خیابان طالقانی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری

تجاری

مسکونی

۳۳۶۰۰۰۰

۴۲۰۰۰۰

۲۸۰۰۰۰

بلوک ۴۰

جنوب: خیابان امام

شمال: بولوار آیت اله خامنه ایی

غرب: بولوار معلم

شرق: خیابان فاطمه الانبیا(ص)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۳۳۶۰۰۰	۴۲۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰

بلوک ۱۴۱

جنوب : فیابان امام

شمال: بولوار آیت اله فامنه ایی

غرب : فیابان فاطمہ الہ نبیہ (ص)

شرق: فیابان شہید سعدانی

ارزش معاملاتی ہر متر مربع عرصہ املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۳۱۲۰۰۰	۳۹۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰

بلوک ۱۴۲

جنوب: بولوار شهید ملاح کنگی

شمال: بولوار آیت اله خامنه ایی

غرب: خیابان شهید سعدانی

شرق: بولوار رسالت

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۲۸۸۰۰۰	۳۶۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰

بلوک ۳۴

جنوب: میدان شهرداری

شمال: خیابان امام

غرب: : خیابان طالقانی

شرق: خیابان شهید منتظری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۳۳۶۰۰۰	۴۶۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰

بلوک ۴۴

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

۲۸۸۰۰۰

۳۶۰۰۰۰

۲۴۰۰۰۰

بلوک ۴۵

جنوب: بولوار آیت اله خامنه ایی از عمق ۲۱ متری به بعد	شمال: محدوده شهر
غرب: جاده بستک از عمق ۲۱ متری به بعد	شرق: محدوده شهر (خورشور)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۹۶۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰

بلوک ۱۴۶

جنوب: بولوار آیت اله قامنه ایی از فلکه لنج تا ورودی شهر از سمت بندرعباس (فورشور)	شمال: تا عمق ۲۰ متری املاک مربوطه
غرب: تا عمق ۲۰ متری جاده بستک	شرق: انتهای عمق ۲۰ متری املاک مربوطه (محدود کوی ابوذر)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۳۳۶۰۰۰	۱۴۶۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰

بلوک ۴۷

بلوک ۴۷		
جنوب: بولوار امام حسین (ع)		شمال: محدوده شهر
غرب: دانشگاه آزاد-محدوده بندرکنگ		شرق: جاده بستک
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک		
اداری	تجاری	مسکونی
۲۴۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰

بلوک ۴۸

بلوک ۴۸	
جنوب: دریج دریا	شمال: ممدوده شمالی جاده بندرلنگه - بندرعباس از ممدوده شرقی بندرکنگ تا پلیس راه و جاده کمربندی جدیدالامداد
غرب: پلیس راه	شرق: ضلع شرقی بلوار رسالت و ممدوده شرقی بندرکنگ و فورشور

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک

اداری	تجاری	مسکونی
۱۲۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰