

وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

شهرستان لارستان

سال ۱۳۹۵

معاونت پژوهش ، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

بهمن ماه ۱۳۹۴

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 های روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شاخص 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 محاسبه می گردد.

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

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	تجاری	۱،۵
۳	اداری	۱،۲
۴	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰،۶
۵	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰،۸
۶	کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبنیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۰،۱
۷	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 مستحده و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- ۲-۳- در خصوص 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، حسب 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 محاسبه نمی گردد.

۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معبر مذکور راه عبور 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 بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی 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 خیابانهای 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 مشعب می شوند، محاسبه می شود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

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

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله
سایر		
۱	تجاری	۳۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۱۸۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۲۰
تذکره: 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- 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 قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰ درصد قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۳- 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.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی شود.

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

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.

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.

۲- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و یا روستای مورد نظر، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود.

منطقه ۱

شمال: خیابان آموزش و پرورش سابق، رودخانه شهر جدید به طرف خور (هتل کوثر)

جنوب: کوههای بست شاهانی (کوههای جنوبی شهر جدید)

شرق: کوههای شرقی شهر جدید

غرب: خیابان ۲۰ متری معلم از ابتدا تا انتها (راهنمائی و رانندگی)

خیابان آموزش و پرورش سابق



کوههای بست شاهانی

قیمت هر متر مربع ۱۱۲۰۰۰ ریال

منطقه ۲

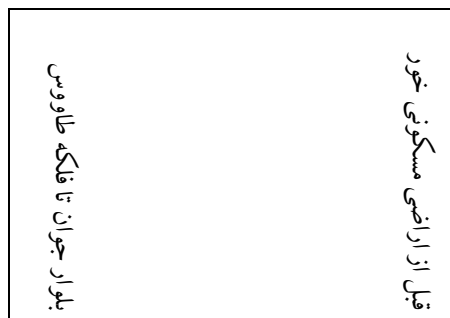
شمال: خیابان ۱۲ متری مسجد النبی

جنوب: خیابان آموزش و پرورش سابق، رودخانه شهر جدید به طرف خور (هتل کوثر)

شرق: خط فرضی شمال به جنوب که از آبنبارها می گذرد (قبل از اراضی مسکونی خور)

غرب: بلوار جوان تا فلکه امام حسین (ع)، (طاووس)

۱۲ متری مسجد النبی



خ آموزش و پرورش سابق

قیمت هر متر مربع ۱۳۶۰۰۰ ریال

منطقه ۳

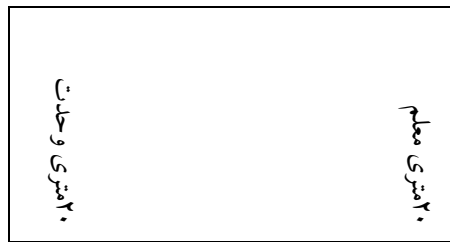
شمال: خیابان ۲۰ متری شرکت نفت از ابتدای بیمارستان امام سجاد سابق تا تقاطع ۲۰ متری وحدت (آخر بلوک ۴)

جنوب: دامنه کوههای جنوبی (بست شاهانی) تا انتهای مجتمع مسکونی احسان

شرق: خیابان ۲۰ متری معلم از ابتدا تا انتها (راهنمایی و رانندگی)

غرب: از ۲۰ متری وحدت تا سیل بند

خ ۲۰ متری شرکت نفت



دمنه کوههای جنوبی

قیمت هر متر مربع ۱۴۴۰۰۰ ریال

منطقه ۴

شمال: خیابان ۳۰ متری هلال احمر از ابتدا تا آخر بلوک ۴ (نبش خیابان وحدت)

جنوب: خیابان ۲۰ متری شرکت نفت از ابتدای بیمارستان امام سجاد سابق تا تقاطع ۲۰ متری وحدت (آخر بلوک ۴)

شرق: بلوار جوان

غرب: خیابان ۲۰ متری وحدت

خ ۳۰ متری هلال احمر



خ ۲۰ متری شرکت نفت

قیمت هر متر مربع ۱۵۲۰۰۰ ریال

منطقه ۵: تنگ اسد (شهرک اندیشه)

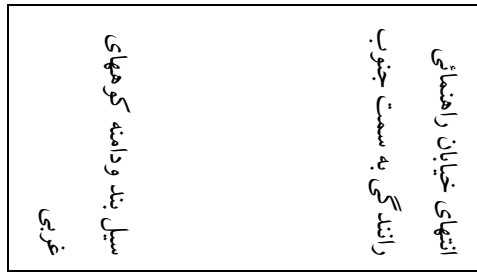
شمال: دامنه کوههای شمالی (بست شاهانی) تا انتهای مجتمع مسکونی احسان

جنوب: دامنه کوههای جنوبی تنگ اسد

شرق: از انتهای خیابان راهنمایی و رانندگی به سمت کوههای جنوبی

غرب: دامنه های کوههای غربی همین منطقه

دامنه کوههای شمالی بست شاهانی



دامنه کوههای جنوبی تنگ اسد

قیمت هر متر مربع ۶۰۰۰۰ ریال

منطقه ۶

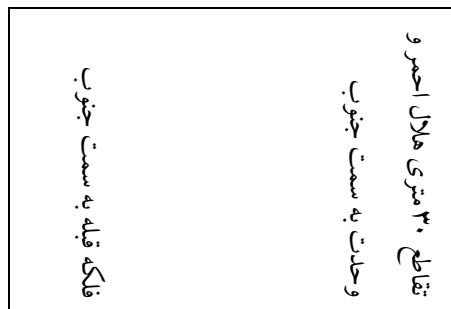
شمال: خیابان ۳۰متری هلال احمر از نبش خیابان وحدت تا فلکه قبله

جنوب: دامنه کوههای جنوب تا انتهای باغ انجیر

شرق: تقاطع ۳۰متری هلال احمر و وحدت تا انتهای سیل بند

غرب: از فلکه قبله به سمت غدیر جنوبی تا انتهای کوههای جنوب شهر

۳۰متری هلال احمر



دامنه کوههای جنوب

قیمت هر متر مربع ۱۴۴۰۰۰ ریال

منطقه ۷

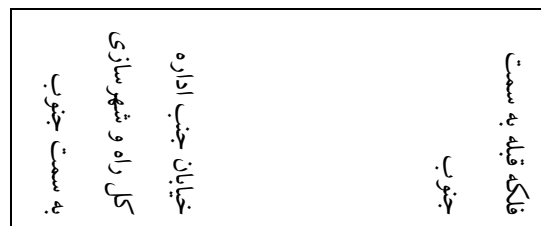
شمال: فلکه قبله تا نبش اداره کل راه و شهرسازی

جنوب: دامنه کوههای جنوبی از باغ انجیر به طرف غرب

شرق: فلکه قبله به سمت غدیر جنوبی تا انتهای کوههای جنوب شهر

غرب: خیابان جنب اداره کل راه و شهرسازی به طرف فلکه آب تا انتهای کوههای جنوب

فلکه قبله تا نبش اداره کل راه و شهرسازی لارستان



دامنه کوههای جنوب باغ انجیره غرب

قیمت هر متر مربع ۱۲۰۰۰۰ ریال

منطقه ۸

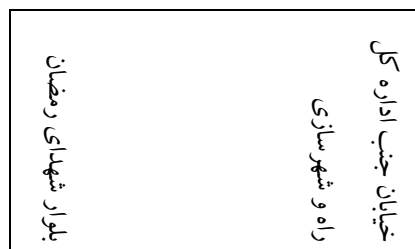
شمال: بلوار شهید دادمان از نبش اداره کل راه و شهرسازی تا نبش بلوار شهدای رمضان

جنوب: کوههای جنوبی

شرق: خیابان جنب اداره کل راه و شهرسازی به طرف فلکه آب تا انتهای کوههای جنوب

غرب: بلوار شهدای رمضان (جنب ورزشگاه) تا انتهای کوههای جنوبی

بلوار شهید دادمان



کوههای جنوب

قیمت هر متر مربع ۶۰۰۰۰ ریال

منطقه ۹

شمال: بلوار شهید دادمان تا انتهای محدوده شهر

جنوب: کوههای جنوبی

شرق: بلوار شهدای رمضان (جنب ورزشگاه) تا انتهای کوههای جنوبی

غرب: انتهای محدوده لار (از نبش بلوار شهید دادمان به طرف کوههای جنوبی)

بلوار شهید دادمان



کوههای جنوب

قیمت هر متر مربع ۲۴۰۰۰ ریال

منطقه ۱۰

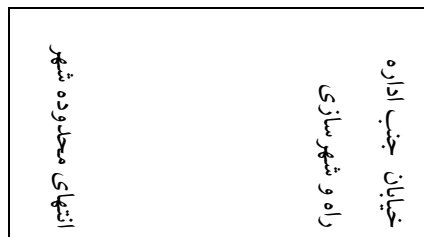
شمال: انتهای کوههای دیسه بائن به طرف غرب تا حد نهایی محدوده لار

جنوب: بلوار شهید دادمان از خیابان جنب اداره راه و شهرسازی (خیابان ضلع غربی) تا انتهای محدوده شهر

شرق: خیابان جنب اداره راه و شهرسازی (خیابان ضلع غربی) به طرف شمال

غرب: انتهای محدوده شهر

کوههای دیسه به سمت غرب



بلوار شهید دادمان

قیمت هر متر مربع ۲۴۰۰۰ ریال

منطقه ۱۱

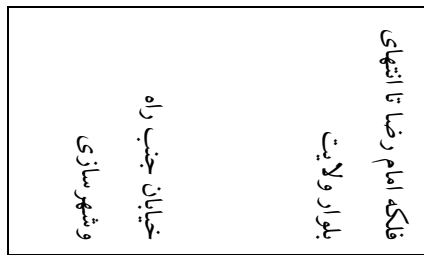
شمال: حد شمالی روستای بائن و شهرک بهارستان و کوههای دیسه بائن به طرف غرب

جنوب: بلوار شهید دادمان از فلکه امام رضا تا نبش خیابان جنب اداره راه و شهرسازی (خیابان ضلع غربی)

شرق: فلکه امام رضا (ع) تا انتهای بلوار ولایت

غرب: خیابان جنب اداره راه و شهرسازی (خیابان ضلع غربی) به طرف شمال

شمال بائن و بهارستان و دیسه



فلکه امام رضا تا نبش راه و شهرسازی

قیمت هر متر مربع ۴۸۰۰۰ ریال

منطقه ۱۲

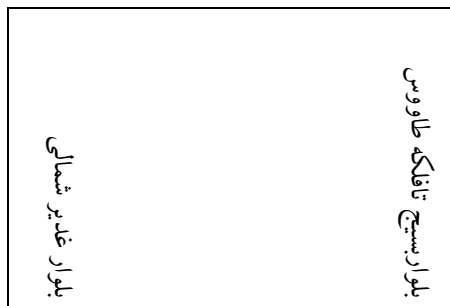
شمال: خیابان ۳۰متری اندیشه از ابتدا تا تقاطع بلوار غدیر شمالی

جنوب: از ابتدای خیابان ۳۰متری هلال احمر تا فلکه قبله

شرق: بلوار بسیج تا میدان امام حسین (ع) فلکه طاووس

غرب: بلوار غدیر شمالی

۳۰متری اندیشه تا نبش غدیر شمالی



۳۰متری هلال احمر تا قبله

قیمت هر متر مربع ۱۳۶۰۰۰ ریال

منطقه ۱۳

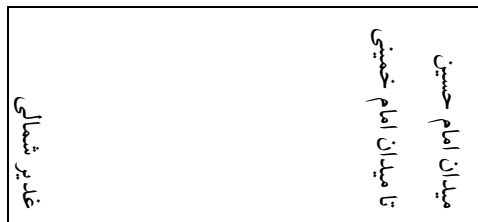
شمال: بلوار رحمت از فلکه امام تا انتهای بلوار (پمپ بنزین صالحی)

جنوب: خیابان ۳۰ متری اندیشه از ابتدا تا تقاطع بلوار غدیر شمالی

شرق: میدان امام حسین (ع) فلکه طاووس و بلوار فرهنگ تا میدان امام خمینی

غرب: غدیر شمالی

بلوار رحمت تا انتها



۳۰ متری اندیشه از ابتدا تا تقاطع غدیر شمالی

قیمت هر متر مربع ۱۳۶۰۰۰ ریال

منطقه ۱۴

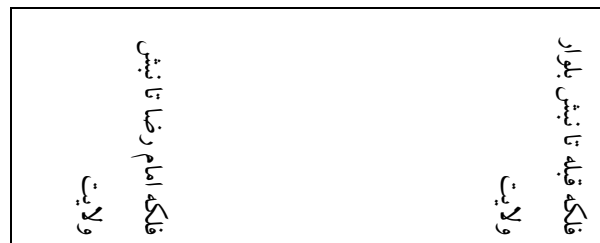
شمال: بلوار ولایت (بلوار رحمت) (پمپ بنزین صالحی)

جنوب: فلکه قبله تا میدان امام رضا (ع)

شرق: بلوار غدیر شمالی از فلکه قبله تا نبش بلوار ولایت (رحمت)

غرب: فلکه امام رضا به سمت شمال تا نبش بلوار ولایت

بلوار ولایت



میدان قبله تا میدان امام رضا

قیمت هر متر مربع ۷۲۰۰۰ ریال

منطقه ۱۵

شمال: بلوار مهندس امامی (ادامه شرقی بلوار ولایت) (رحمت)

جنوب: خیابان ۱۲ متری مسجد النبی

شرق: جاده خور به طرف شهر قدیم

غرب: بلوار فرهنگ حد فاصل ۱۲ متری مسجد النبی تا میدان امام

بلوار مهندس امامی



۱۲ متری مسجد النبی

قیمت هر متر مربع ۱۲۰۰۰۰ ریال

منطقه ۱۶

شمال: بلوار پرواز از میدان صحبت لاری به طرف فرودگاه

جنوب: خط فرضی بین زمین های شهر لار به خور

شرق: انتهای زمین های شهرک صنعتی و زمین های پدز

غرب: جاده شهر قدیم به خور

بلوار پرواز بطرف فرودگاه



خط فرضی زمین های لار - خور

قیمت هر متر مربع ۱۶۰۰۰ ریال

منطقه ۱۷

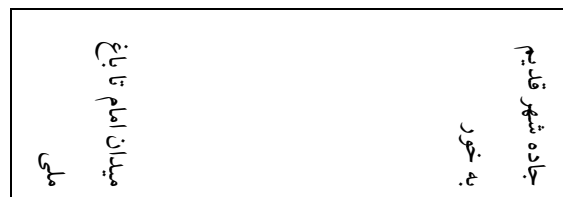
شمال: باغ ملی حد فاصل مدرسه کمیل و مسیر شهر قدیم به خور

جنوب: بلوار شهید امامی

شرق: جاده شهر قدیم به خور

غرب: بلوار پاسداران ، حد فاصل میدان امام خمینی تا باغ ملی

حد فاصل باغ ملی تا جاده لار به خور



بلوار شهید امامی

قیمت هر متر مربع ۴۰۰۰۰ ریال

منطقه ۱۸ (شهر خور)

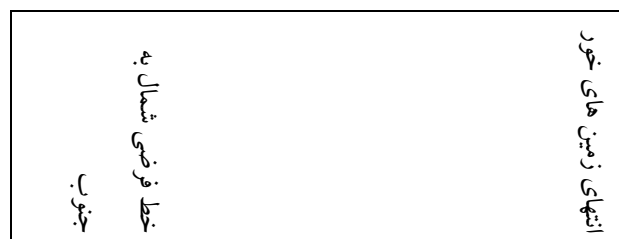
شمال: خط فرضی بین زمین های شهر لار به خور

جنوب: رشته کوه های جنوبی و انتهای زمین های شهر خور

شرق: انتهای زمین های خور منتهی به صحرای های مجاور

غرب: خط فرضی شمال به جنوب از آب انبارها می گذرد (قبل از اراضی مسکونی شهر جدید)

خط فرضی زمین های لار خور



رشته کوه های جنوبی و زمین های خور

قیمت هر متر مربع ۷۰۰۰۰ ریال

منطقه ۱۹

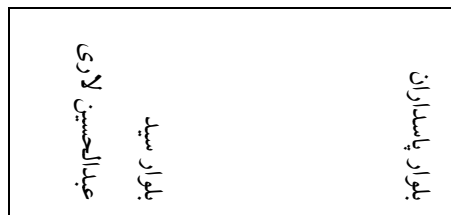
شمال : خیابان جهاد حد فاصل حوزه علمیه تا چهارراه شهید باقرپوریان

جنوب : میدان امام خمینی

شرق : بلوار پاسداران ، حدفاصل میدان امام خمینی تا چهار راه شهید باقرپوریان

غرب : بلوار سید عبدالحسین لاری

خیابان جهاد



میدان امام

قیمت هر متر مربع ۸۸۰۰۰ ریال

منطقه ۲۰

شمال : بلوار سعدی (خیابان جدید الاحداث و جایگاه سوخت جدید)

جنوب : بلوار ولایت از میدان امام خمینی به طرف غرب وامتداد آن تا کوههای بائن

شرق : بلوار سید عبدالحسین لاری از میدان امام تا میدان حوزه علمیه

غرب : کوههای دیسه

بلوار سعدی



بلوار ولایت

قیمت هر متر مربع ۸۰۰۰۰ ریال

منطقه ۲۱

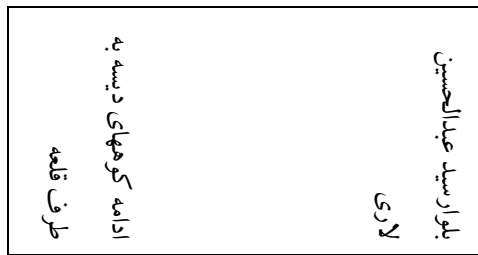
شمال: میدان حوزه علمیه به سمت غرب

جنوب: بلوار سعدی (خیابان جدید الاحداث و جایگاه سوخت جدید)

شرق: بلوار سید عبدالحسین لاری از میدان امام تا میدان حوزه علمیه

غرب: ادامه کوههای دیسه به سمت شمال به طرف قلعه

میدان حوزه علمیه



بلوار سعدی

قیمت هر متر مربع ۴۰۰۰۰ ریال

منطقه ۲۲

شمال: فلکه مدرس به طرف قلعه اژدها پیکر

جنوب: فلکه حوزه علمیه به طرف غرب

شرق: خیابان مدرس جنوبی

غرب: قلعه اژدها پیکر و امتداد آن

فلکه مدرس



فلکه حوزه علمیه بطرف غرب

قیمت هر متر مربع ۳۲۰۰۰ ریال

منطقه ۲۳

شمال: خیابان آیت... طالقانی، میدان شهید نصیری و ۱۷ شهریور

جنوب: خیابان جهاد (حد فاصل چهارراه باقرپوریان و میدان حوزه علمیه)

شرق: خیابان آیت... خامنه ای حد فاصل میدان شاهد (باقرپوریان تا چهارراه میدان)

غرب: مدرس جنوبی حد فاصل فلکه حوزه علمیه تا میدان مدرس

خیابان طالقانی تا ۱۷ شهریور



خیابان جهاد

قیمت هر متر مربع ۶۴۰۰۰ ریال

منطقه ۲۴

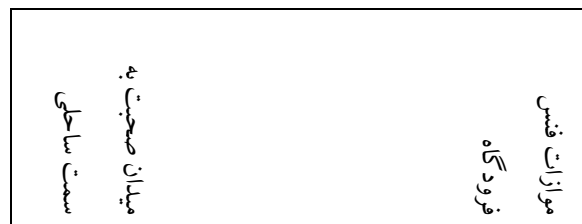
شمال: رودخانه وروند از تقاطع خیابان آیت... خامنه ای تا نبش ضلع شرقی فرودگاه

جنوب: بلوار پرواز از فلکه صحبت لاری به طرف فرودگاه تا پیچ بلوار وادامه تا انتها علیه شرقی

شرق: به موازات فانس شرقی فرودگاه وادامه خط فرضی آن

غرب: میدان صحبت لاری به موازات آن خیابان آیت... خامنه ای به سمت شمال تا نبش خیابان ساحلی

رودخانه وروند تا فرودگاه



بلوار پرواز به طرف فرودگاه

قیمت هر متر مربع ۴۰۰۰۰ ریال

منطقه ۲۵

شمال: خیابان ساحلی

جنوب: خیابان آیت... طالقانی، میدان شهید نصیری و ۱۷ شهریور

شرق: خیابان آیت... خامنه ای

غرب: خیابان مدرس شمالی

خیابان ساحلی



آیت... طالقانی تا ۱۷ شهریور

قیمت هر متر مربع ۷۲۰۰۰ ریال

منطقه ۲۶

شمال: خیابان ساحلی از نبش مدرس شمالی به سمت غرب

جنوب: میدان مدرس به طرف قلعه اژدها پیکر

شرق: مدرس شمالی

غرب: قلعه اژدها پیکر و امتداد آن

خیابان ساحلی



میدان مدرس بطرف قلعه

قیمت هر متر مربع ۴۰۰۰۰ ریال

منطقه ۲۷

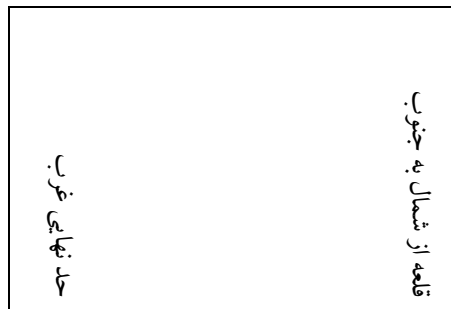
شمال: خط فرضی از قلعه اژدها پیکر تا منتها علیه غرب

جنوب: قلعه اژدها پیکر به سمت غرب

شرق: قلعه اژدها پیکر از شمال به جنوب

غرب: حد نهایی غربی

خط فرضی قلعه تا منتها علیه غرب



قلعه به سمت غرب

قیمت هر متر مربع ۱۶۰۰۰ ریال

منطقه ۲۸

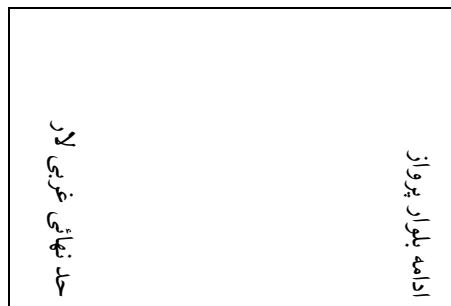
شمال: کوههای تل سرخ به موازات میدان امام حسین و آیت... سعیدی تا امتداد دروازه شیراز و زمین های مجاور

جنوب: خیابان ساحلی ورودخانه و روند

شرق: ادامه بلوار پرواز به طرف میدان امام حسین (ع) و همچنین زمین های قطب آباد و مجاور در محدوده شهر لار

غرب: حد نهایی غربی شهر لار (حد فاصل رودخانه تا کوههای شمالی)

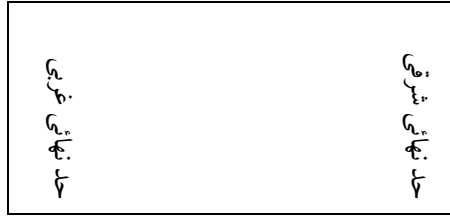
میدان امام حسین (ع) به سمت دروازه شیراز



خیابان ساحلی ورودخانه و روند

قیمت هر متر مربع ۲۰۸۰۰ ریال

حد نهائی شمالی



حد نهائی جنوبی

قیمت هر متر مربع ۱۳۰۰۰ ریال

حد نهائی شمالی



حد نهائی جنوبی

قیمت هر متر مربع ۱۱۲۰۰ ریال

منطقه ۳۱

روستاهای بخش مرکزی شامل براک- دنگز- علی آباد و منطقه درز سایبان و حسن لری و پشته سنگر

حد نهائی شمالی



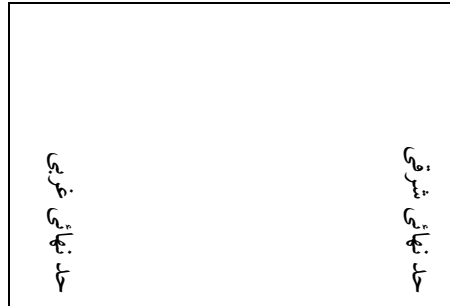
حد نهائی جنوبی

قیمت هر متر مربع ۴۸۰۰ ریال

منطقه ۳۲

روستاهای کورده - دهکویه - بریز - کرمسج - منطقه صحرای باغ و عمادده

حد نهائی شمالی



حد نهائی جنوبی

قیمت هر متر مربع ۸۰۰۰ ریال

منطقه ۳۳

صحرای نیمه و سه نخود و صحرای مینی

قیمت هر متر مربع ۳۰۰۰۰ ریال