

دفترچه ارزش
معاملاتی املاک
شهرستان گراش
سال ۱۳۹۵

تاریخ اجراء: از اول خرداد ماه (۱۳۹۵/۳/۱)

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	ضرائب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	تجاری	۲
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،۴
۶	کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۰،۴
۷	کشاورزی (اراضی دیم و ملی)	۰،۱
۸	سایر	۰،۱

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 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.
- ۳-۲- 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 براین که 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 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 منشعب می شوند، محاسبه می شود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متراژ اعیانی مستحده، 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)	سایر
۱	تجاری	۳۰۰	تمام بتون، اسکلت بتونی و سقف سبک و فلزی ،سوله
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰	۸۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۱۸۰	۶۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۲۰	۴۰
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- 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

بالتر، 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 مثبت) تا سقف ۴۰ 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.

حدود اربعه بلوک	ارزش معاملاتی ۹۵(به ریال)
محدوده بلوک شماره ۱	
شمال : جاده گراش - لار حد فاصل خیابان ۳۰متری ، آتی الاحداث بطرف چاه آبیاری و ابتدای محدوده خدماتی شهر	30000
شرق : ابتدای محدوده خدماتی شهر	
جنوب : ادامه ابتدای محدوده خدماتی شهر	
غرب : خیابان ۳۰ متری آتی الاحداث به طرف چاه آبیاری	
محدوده بلوک شماره ۲	
شمال : جاده گراش - لار حد فاصل خیابان ۳۰متری ، آتی الاحداث بطرف چاه آبیاری و انتهای محدوده خدماتی شهر	۵۰۰۰۰
شرق : انتهای محدوده خدماتی شهر	
جنوب : ادامه انتهای محدوده خدماتی شهر	
غرب : خیابان ۳۰ متری آتی الاحداث به طرف چاه آبیاری	
محدوده بلوک شماره ۳	
شمال : جاده گراش - لار حد فاصل خیابان ۳۰متری ، به طرف چاه آبیاری و بلوار شهید صیاد شیرازی	50000
شرق : خیابان ۳۰ متری به طرف چاه آبیاری	
جنوب : انتهای محدوده خدماتی شهر	

<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۴</p> <p>شمال : بلوار شهید سعادت حد فاصل بلوار شهید صیاد شیرازی تا میدان برزگران شرق : بلوار شهید صیاد شیرازی جنوب : خیابان بسیج غرب : بلوار معلم</p>	۴۰۰۰۰
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۵</p> <p>شمال : خیابان بسیج شرق : ادامه بلوار شهید صیاد شیرازی جنوب : انتهای محدوده خدماتی شهر غرب : خیابان حضرت امام خمینی (ره) و خیابان آبیاری</p>	۴۰۰۰۰
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۶</p> <p>شمال : بلوار سرداران از ابتدای میدان شهید برزگران تا خیابان مدرسه قائدی شرق : بلوار معلم جنوب : کوچه مسجد صاحب الزمان تا انتهای تپه نور الشهداء غرب : تپه نور الشهداء</p>	40000
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۷</p>	

<p>شمال : خیابان حضرت امام خمینی (ره) حد فاصل سه راه آبیاری تا سه راه در مانگه شرق : خیابان آبیاری جنوب : انتهای محدوده خدماتی شهر غرب : خیابان درمانگاه</p>	<p>۷۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۸ شمال : خیابان تمیز و کوچه مدرسه قائدی شرق : تپه نور الشهداء و کوچه مسجد صاحب الزمان جنوب : خیابان حضرت امام خمینی (حد فاصل ابتدای کوچه مسجد صاحب الزمان و خیابان در مانگه) غرب : خیابان حضرت امام خمینی (حد فاصل خیابان در مانگه و خیابان تمیز)</p>	<p>۷۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۹ شمال : بلوار سرداران (حد فاصل خیابان مدرسه قائدی تا میدان شهید بهشتی) شرق : تپه نورالشهداء جنوب : کوچه پاسگاه قدیم غرب : بلوار پاسداران</p>	<p>۵۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک ۱۰ شمال : خیابان مدرسه علمیه به طرف محله بیدله شرق : خیابان در مانگه و خیابان امام (ره) (حد فاصل خیابان در مانگه و خیابان مدرسه علمیه) جنوب : انتهای محدوده خدماتی شهر</p>	<p>۳۰۰۰۰</p>

<p>غرب : ادامه انتهای محدوده خدماتی شهر</p>	
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۱۱</p> <p>شمال : بلوار شهداء شرق : خیابان حضرت امام خمینی (ره) (حد فاصل خیابان مدرسه علمیه تا بلوار سپاه) و بلوار سپاه جنوب : خیابان مدرسه علمیه تا کوچه محله بیدله غرب : شهرک رزمندگان</p>	<p style="text-align: center;">۷۰۰۰۰</p>
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۱۲</p> <p>شمال : ادامه بلوار شهداء شرق : محدوده بلوک ۱۰ جنوب : انتهای محدوده خدماتی شهر غرب : انتهای محدوده خدماتی</p>	<p style="text-align: center;">۳۰۰۰۰</p>
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۱۳</p> <p>شمال : انتهای محدوده خدماتی شهر شرق : محدوده بلوک ۱۳ جنوب : بلوار شهداء غرب : انتهای محدوده خدماتی شهر</p>	<p style="text-align: center;">۳۰۰۰۰</p>
<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره ۱۴</p>	

<p>شمال : جاده گراش - اوز شرق : بلوار وحدت جنوب : بلوار شهداء غرب : انتهای محدوده خدماتی شهر</p>	<p>۵۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱۵ شمال : ادامه خیابان ۱۱۰ متری جلوی دانشگاه شرق : خیابان هجرت جنوب : قسمتی از بلوار وحدت و خیابان هجرت غرب : ادامه بلوار وحدت</p>	<p>۵۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱۶ شمال : خیابان ۱۱۰ متری جلوی دانشگاه شرق : خیابان استاد مطهری جنوب : بلوار سرداران (حد فاصل خیابان استاد مطهری و میدان شهید بهشتی) غرب : بلوار وحدت (حد فاصل میدان شهید بهشتی و خیابان ۱۱۰ متری جلوی دانشگاه)</p>	<p>۵۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱۷ شمال : انتهای محدوده خدماتی شهر شرق : محدوده بلوک ۱۸ جنوب : محدوده بلوک ۱۹</p>	<p>۴۰۰۰۰</p>

<p>غرب : انتهای محدوده خدماتی شهر</p>	
<p><u>محدوده بلوک شماره ۱۸</u></p> <p>شمال : ادامه خیابان پشت بیمارستان و محدوده خدماتی شهر</p> <p>شرق : انتهای محدوده خدماتی شهر</p> <p>جنوب : بلوار سرداران (حد فاصل خیابان ثبت احوال و خیابان استاد مطهری)</p> <p>غرب : خیابان استاد مطهری</p>	<p>۵۰۰۰۰</p>
<p><u>محدوده بلوک شماره ۱۹</u></p> <p>شمال : انتهای محدوده خدماتی شهر</p> <p>شرق : بلوار قدس</p> <p>جنوب : بلوار شهید سعادت</p> <p>غرب : منطقه بلوک ۱۷</p>	<p>۴۰۰۰۰</p>
<p><u>محدوده بلوک شماره ۲۰</u></p> <p>شمال : انتهای محدوده خدماتی شهر</p> <p>شرق : بلوک ۱۸</p> <p>جنوب : بلوک ۲۰</p> <p>غرب : بلوک ۲۱</p>	<p>۳۰۰۰۰</p>
<p><u>محدوده بلوک شماره ۲۱</u></p>	

<p>شمال : منطقه بلوک ۱۹ شرق : منطقه بلوک ۲۰ جنوب : جاده گراش - لار از ابتدای بلوار سعادت تا کارخانه یخسازی</p>	<p>30000</p>
<p><u>۲۲</u> محدوده بلوک شماره شمال : انتهای محدوده خدماتی شرق : انتهای محدوده خدماتی جنوب : جاده گراش - لار (حد فاصل کار خانه یخ سازی و انتهای محدوده خدماتی شهر) غرب : محدوده بلوک ۲۰</p>	<p>۳۰۰۰۰</p>
<p><u>۲۳</u> محدوده بلوک شماره بخش ارد</p>	<p>۱۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۲۴ دهستان فداغ و خلیلی</p>	<p>۶۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۲۵</p>	<p>۳۰۰۰</p>
<p>سایر روستاها</p>	