

**دفترچه ارزش
معاملاتی املاک
شهرستان گراش
سال ۱۳۹۹**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

صور تجلسه

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیات های مستقیم مصوب 1394/04/31، کمیسیون تقویم املاک شهرستان گراش با حضور نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارتخانه های کشور، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی 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 64 قانون یاد شده ارزش معاملاتی املاک سال 1399 شهرستان گراش را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) تعیین و در تاریخ 1399/11/15 به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ 1399/12/15 لازم الاجرا می باشد.

- 1- نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان گراش


- 2- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان گراش

- 3- نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان گراش

- 4- نماینده جهاد کشاورزی شهرستان گراش

- 5- نماینده فرمانداری شهرستان گراش


ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک به شرح ذیل:

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه، بر مبنای ارزش معاملاتی مندرج در صدر نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد

۱- ارزش های معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزشهای روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های

مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش معاملاتی املاک

مسکونی (مندرج در صدر نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰,۷
۲	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه	۰,۱
	ب) اراضی مزروعی دیم و اراضی بکر و ملی	۰,۰۷
۴	سایر	۰,۰۷

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 مثبتة 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 (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 مربع (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با

کاربری تجاری، ۳ درصد و سایر کاربری ها نیز ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکر: افزایش های 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 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.

۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل ۷۰٪ (هفتاد درصد) ارزش معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متر اژ 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	۶۵۰
۲	مسکونی و اداری	۵۵۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳۵۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۵۰
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 (۵،۱٪) به ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود .

۲- در ساختمانهای تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایینتر از طبقه همکف ، ۱۰٪ (ده درصد) و حداکثر ۳۰٪ سی درصد) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود .

۳- چنانچه ساختمانی ، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد ، اولین طبقه ی بالاتر و پایینتر از سطح معبر مربوط ، همکف محسوب می گردد .

۴- 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.

۵- 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.

۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور 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

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.

محدوده بلوک شماره ۱ (نام آور-حاجی پور-پروژه خلیج فارس-ابراهیمی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	جاده گراش - لار حد فاصل بلوار شهیدان نام آور(آزادی) بطرف چاه آبیاری و انتهای محدوده خدماتی شهر		شمال
262.500	مسکونی	انتهای محدوده خدماتی شهر	شرق
675.000	تجاری	ادامه انتهای محدوده خدماتی شهر	جنوب
315.000	اداری	بلوار شهیدان نام آور(آزادی) به طرف چاه آبیاری	غرب

محدوده بلوک شماره ۲ (باکدل-خبازی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	جاده گراش - لار حد فاصل بلوار شهیدان نام آور(آزادی) به طرف چاه آبیاری و بلوار شهید صیاد شیرازی		شمال
262.500	مسکونی	بلوار شهیدان نام آور(آزادی) به طرف چاه آبیاری	شرق
675.000	تجاری	انتهای محدوده خدماتی شهر	جنوب
315.000	اداری	بلوار شهید صیاد شیرازی	غرب

محدوده بلوک شماره ۳

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	بلوار شهید سعادت حد فاصل بلوار شهید صیاد شیرازی تا میدان شهید برزگران		شمال
225.000	مسکونی	بلوار شهید صیاد شیرازی	شرق
750.000	تجاری	خیابان بسیج	جنوب
270.000	اداری	بلوار معلم	غرب

محدوده بلوک شماره ۴			
شمال	خیابان بسیج	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	ادامه بلوار شهید صیاد شیرازی	مسکونی	210.000
جنوب	انتهای محدوده خدماتی شهر	تجاری	750.000
غرب	خیابان حضرت امام خمینی (ره) و خیابان آبیاری	اداری	252.000

محدوده بلوک شماره ۵			
شمال	بلوار سرداران از ابتدای میدان شهید بزرگران تا خیابان شهید فهمیده	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	بلوار معلم	مسکونی	225.000
جنوب	کوچه مسجد صاحب الزمان تا انتهای تپه نور الشهدا	تجاری	750.000
غرب	تپه نور الشهدا	اداری	270.000

محدوده بلوک شماره ۶			
شمال	خیابان حضرت امام خمینی (ره) حد فاصل سه راه آبیاری تا سه راه درمانگاه	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	خیابان آبیاری	مسکونی	225.000
جنوب	انتهای محدوده خدماتی شهر	تجاری	750.000
غرب	خیابان درمانگاه	اداری	270.000

محدوده بلوک شماره ۷		
شمال	خیابان تمیز و خیابان شهید فهمیده	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)
شرق	تپه نور الشهداء و کوچه مسجد صاحب الزمان	مسکونی 225.000
جنوب	خیابان حضرت امام خمینی(ره) (حد فاصل ابتدای کوچه مسجد صاحب الزمان و خیابان در مانگاه)	تجاری 750.000
غرب	خیابان حضرت امام خمینی(ره) (حد فاصل خیابان در مانگاه و خیابان تمیز)	اداری 270.000

محدوده بلوک شماره ۸		
شمال	بلوار سرداران (حد فاصل خیابان شهید فهمیده تا میدان شهید بهشتی)	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)
شرق	-----	مسکونی 262.500
جنوب	خیابان شهید فهمیده و خیابان تمیز	تجاری 750.000
غرب	بلوار سپاه	اداری 315.000

محدوده بلوک شماره ۹		
شمال	خیابان مدرسه علمیه به طرف خیابان شهدای بیدله	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)
شرق	خیابان درمانگاه و خیابان امام خمینی(ره) (حد فاصل خیابان درمانگاه و خیابان مدرسه علمیه)	مسکونی 225.000
جنوب	انتهای محدوده خدماتی شهر	تجاری 750.000
غرب	ادامه انتهای محدوده خدماتی شهر	اداری 270.000

محدوده بلوک شماره ۱۰		
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	بلوار شهدا (حدفاصل میدان شهید بهشتی تا بلوار شیدای گراشی)	شمال
262.500	مسکونی	خیابان حضرت امام خمینی (ره) (حدفاصل خیابان مدرسه علمیه تا بلوار سپاه) و بلوار سپاه
750.000	تجاری	خیابان مدرسه علمیه تا انتهای خیابان شهدای بیدله
315.000	اداری	شهرک رزمندگان و شهرک ابراهیمی

محدوده بلوک شماره ۱۱ (شهرک شهیدان عظیمی و شهرک ابراهیمی)		
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	حدفاصل انتهای خیابان پیامبر اعظم امتداد خیابان آزادگان تا انتهای محدوده خدماتی شهر	شمال
180.000	مسکونی	محدوده بلوک ۱۰
375.000	تجاری	انتهای محدوده خدماتی شهر
216.000	اداری	انتهای محدوده خدماتی شهر

محدوده بلوک شماره ۱۲ (شهرک پاسداران و رزمندگان)		
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	جنوب مسکن مهر و ورزشگاه محبی	شمال
300.000	مسکونی	گلزار شهدا و بلوار شیدای گراشی
450.000	تجاری	بلوک ۱۱ و ۱۰
360.000	اداری	انتهای محدوده خدماتی شهر

محدوده بلوک شماره ۱۳ (مسکن مهر)			
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		انتهای محدوده خدماتی شهر	شمال
262.500	مسکونی	خیابان عملیات محرم	شرق
450.000	تجاری	جنوب مسکن مهر و ورزشگاه محبی	جنوب
315.000	اداری	-----	غرب

محدوده بلوک شماره ۱۴			
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		انتهای محدوده خدماتی شهر	شمال
262.500	مسکونی	بلوار حاج شیخ احمد انصاری و بلوار دکتر احمد خان اقتداری	شرق
675.000	تجاری	بلوار شهدا	جنوب
315.000	اداری	خیابان عملیات محرم	غرب

محدوده بلوک شماره ۱۵ (قطب صنعتی)			
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		کمربندی آتی الاحداث	شمال
262.500	مسکونی	بلوار اله قلی خان مقتدری	شرق
675.000	تجاری	-----	جنوب
315.000	اداری	بلوار حاج شیخ احمد انصاری و بلوار دکتر احمد خان اقتداری	غرب

محدوده بلوک شماره ۱۶ (۸۸ هکتاری)		
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	کمربندی آتی الاحداث	شمال
337.500 مسکونی	بلوار دانشجو امتداد بلوار امام حسین(ع) و میدان پروفیسور حسابی تا خیابان شهید مطهری	شرق
750.000 تجاری	بلوار سرداران(حدفاصل خیابان استاد شهید مطهری و میدان شهید بهشتی)	جنوب
405.000 اداری	بلوار شیخ احمد انصاری(حدفاصل میدان شهید بهشتی و خیابان اله قلی خان مقتدری)	غرب

محدوده بلوک شماره ۱۷ (۸۰ هکتاری)		
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	کمربندی آتی الاحداث	شمال
300.000 مسکونی	خیابان باقرالعلوم(ع) و خیابان ریحان	شرق
750.000 تجاری	بلوار سرداران(حدفاصل خیابان استاد شهید مطهری و خیابان ریحان)	جنوب
360.000 اداری	خیابان استاد شهید مطهری بلوار امام حسین و بلوار دانشجو	غرب

محدوده بلوک شماره ۱۸ (دانشگاه)		
ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	انتهای محدوده خدماتی شهر	شمال
225.000 مسکونی	انتهای محدوده خدماتی شهر	شرق
450.000 تجاری	کمربندی آتی الاحداث	جنوب
270.000 اداری	کمربندی آتی الاحداث	غرب

محدوده بلوک شماره ۱۹ (ایمان، کارگر، شیخی، شهرداری، دستغیب)			
شمال	کمربندی آتی الاحداث	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	بلوار حافظ (قدس)	مسکونی	337.500
جنوب	بلوار شهید سعادت	تجاری	675.000
غرب	خیابان باقرالعلوم (ع) و خیابان ریحان	اداری	405.000

محدوده بلوک شماره ۲۰ (فرهنگیان)			
شمال	کمربندی آتی الاحداث	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	کمربندی آتی الاحداث	مسکونی	262.500
جنوب	محدوده بلوک ۲۱ و ۲۲	تجاری	375.000
غرب	محدوده بلوک ۱۹	اداری	315.000

محدوده بلوک شماره ۲۱ (آزادگان)			
شمال	محدوده بلوک ۲۰	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	محدوده بلوک ۲۲	مسکونی	150.000
جنوب	بلوار خلیج فارس	تجاری	675.000
غرب	بلوار حافظ (قدس)	اداری	180.000

محدوده بلوک شماره ۲۲ (راه پیمای)			
شمال	محدوده بلوک ۲۰	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	کمربندی آتی الاحداث	مسکونی	225.000
جنوب	بلوار خلیج فارس	تجاری	675.000
غرب	محدوده بلوک ۲۱	اداری	270.000

محدوده بلوک شماره 23(ارد)

ارزش معاملاتی هر متر مربع(ریال)		جاده گراش خنج	شمال
75.000	مسکونی	ابتدای محدوده شهرستان لار	شرق
150.000	تجاری	ابتدای محدوده بخش بیرم	جنوب
90.000	اداری	ابتدای محدوده شهرستان خنج	غرب

محدوده بلوک شماره ۲۴ (فداغ)

ارزش معاملاتی هر متر مربع(ریال)		جاده گراش خنج	شمال
52.500	مسکونی	ابتدای محدوده شهرستان لار	شرق
105.000	تجاری	ابتدای محدوده بخش ارد	جنوب
63.000	اداری	ابتدای محدوده شهرستان خنج	غرب

محدوده بلوک شماره ۲۵ (سایر روستاها)

ارزش معاملاتی هر متر مربع(ریال)		جاده گراش خنج	شمال
22.500	مسکونی	ابتدای محدوده شهرستان لار	شرق
33.750	تجاری	ابتدای محدوده بخش بیرم و بخش علامرودشت	جنوب
27.000	اداری	بتدای محدوده شهرستان خنج و بخش علامرودشت	غرب

محدوده بلوک شماره ۲۶ (دشت بالا)

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		کوه سرخ اوز	شمال
12.000	مسکونی	بلوک ۱۱ و ۱۲ و ۲۷	شرق
18.000	تجاری	دامنه کوه سیاه	جنوب
14.400	اداری	ابتدای محدوده بلوک ۳۰	غرب

محدوده بلوک شماره ۲۷ (جاده چک چک، بیخ شمالی و بیخ جنوبی، تنگ حسین و تنگ خاتون)

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		دامنه انتهایی صحرای بیخ شمالی و جنوبی	شمال
14.000	مسکونی	انتهای محدوده ۲۲	شرق
21.000	تجاری	انتهای بلوک ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ ۲۲	جنوب
16.800	اداری	ابتدای محدوده شهرستان اوز تا کوه سرخ	غرب

محدوده بلوک شماره ۲۸ (تنگ بادامی و باغ موسی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		انتهای بلوک ۶	شمال
17.000	مسکونی	بلوک ۲۹	شرق
25.500	تجاری	دامنه کوه سیاه	جنوب
20.400	اداری	بلوک ۲۶ ابتدای جاده تنگ آب	غرب

محدوده بلوک شماره ۲۹ (دشت پایین، کوه سیاه، باغ عسکری، کوه نزو)

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		جاده گراش لار	شمال
20.000	مسکونی	دشت باقرخانی و تنگ لاغر	شرق
30.000	تجاری	دامنه کوه سیاه	جنوب
24.000	اداری	ابتدای بلوک ۲۸	غرب

محدوده بلوک شماره ۳۰ (زمین های خارج از محدوده خدماتی ارد)			
شمال	جاده گراش خنج	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	ابتدای محدوده شهرستان لار	مسکونی	10.000
جنوب	ابتدای محدوده بخش بیرم	تجاری	15.000
غرب	ابتدای محدوده شهرستان خنج	اداری	12.000

محدوده بلوک شماره ۳۱ (زمین های خارج از محدوده خدماتی فداغ)			
شمال	جاده گراش خنج	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	ابتدای محدوده شهرستان لار	مسکونی	10.000
جنوب	ابتدای محدوده بخش ارد	تجاری	15.000
غرب	ابتدای محدوده شهرستان خنج	اداری	12.000

محدوده بلوک شماره ۳۲ (سایر روستاهای گراش، حسین آباد، لب اشکن، بشیرآباد، زینل آباد، آغصه، خلیلی و ...)			
شمال	جاده گراش خنج	ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)	
شرق	ابتدای محدوده شهرستان لار	مسکونی	3.000
جنوب	ابتدای محدوده بخش بیرم و بخش علامرودشت	تجاری	4.500
غرب	ابتدای محدوده شهرستان خنج و بخش علامرودشت	اداری	3.600