

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصاد و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان مازندران

ارزش معاملاتی املاک شهرستان رامسر (شهر رامسر، کتالم و سادات شهر و روستاهای تابعه)

(سال 1404)

قابل اجرا از تاریخ: 1404/01/01

*** اداره امور مالیاتی شهرستان رامسر ***

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهر رامسر موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1366 و اصلاحیه های بعدی آن ، در تاریخ 1402/11/23 جلسه ای با حضور اعضاء کمیسیون تقویم املاک متشکل از نمایندگان ادارات امور مالیاتی ، ثبت اسناد و املاک ، راه و شهر سازی ، جهاد کشاورزی ، نمایندگان شورای اسلامی شهر رامسر ، کتالم و ساداتشهر و بخش مرکزی و دالیخانی رامسر تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و با در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) ، (ب) ماده 64 قانون مذکور ، ارزش معاملاتی املاک واقع در شهر رامسر ، کتالم و ساداتشهر و بخش مرکزی و دالیخانی رامسر (شامل ضوابط اجرائی و جداول ارزش معاملاتی عرصه املاک مزبور) را به تفکیک بلوک بندی مناطق بر اساس هجده درصد (18 %) میانگین قیمت های روز هر بلوک ، به شرح پیوست تعیین و به تصویب نهایی رسانید که از تاریخ 1404/01/01 لازم الاجرا می باشد.

با توجه به مفاد تبصره ماده 64 قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفاً" برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد ، تابع مقررات تبصره ماده مذکور است .

محمد رضا موسی پور

نماینده اداره ثبت اسناد و املاک رامسر

محمد حسین جوری

نماینده اداره امور مالیاتی رامسر

زینب فضل کریمی

نماینده اداره جهاد کشاورزی رامسر

سجاد حسن قلیپور

نماینده اداره راه و شهر سازی رامسر

سید حبیب سیدی

نماینده شورای اسلامی شهر کتالم و سادات شهر

اکبر موحدی

نماینده شورای اسلامی شهر رامسر

ذکریا کلین مقدم

نماینده شورای اسلامی بخش دالیخانی رامسر

اسماعیل مدیر پناه

نماینده شورای اسلامی بخش مرکزی رامسر

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 املاک بر مبنای ارزش های معاملاتی مندرج در ذیل هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد

1- ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی ، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل تعیین میگردد .

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل سال 1404
1	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، گردشگری، هتلداری و...	0.7
2	صنعتی - کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	0.4
3	کشاورزی : الف) باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی ج) اراضی ملی شده جنگلی شده سایر	0.1 0.05 0.05 0.05
4	سایر	0.05

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

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

3-2- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ، طبق ردیف (4) جدول فوق عمل خواهد شد .

3- ارزش معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه ، مربوط به معابر با عرض 12 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 3٪ و در سایر کاربری ها 2٪ به ارزشهای مزبور اضافه یا کسر می گردد .
تذکر : افزایش های مذکور در ارزش معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از 20 متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از 30 متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد .

4- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای 2 بر یا بیشتر می باشند ، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود ، 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 املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند ، برابر شصت درصد (60٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود .

7- ارزش عرصه املاکی که در بزرگراه ، اتوبان ، پل ، حریم راه آهن و نهر قرار دارند ، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها ، نظیر خیابان های 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 میشود .

8- ارزش معاملاتی عرصه سراها ، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند ، محاسبه می شود .

9- چنانچه برابر املاک واقع در حریم قانونی شهر ، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد ، معادل هفتاد درصد (70 %) ارزش معاملاتی نزدیکترین 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 متراژ 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 ریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
1	تجاری	11,700,000	5,850,000
2	مسکونی و اداری	9,278,000	4,639,000
3	صنعتی - کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	9,278,000	4,639,000
4	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و ...)	4,500,000	2,250,000

1- در ساختمانهای 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 (1.5٪) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف 2 جدول فوق اضافه می شود .

2- در ساختمانهای تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف ، ده درصد (10٪) و حداکثر سی درصد (30٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود .

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

4- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (50) قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد .

5- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف 20 سال نسبت به محاسبه ارزش معاملاتی 2٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف 40 درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد ، کسر می شود .

6- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی شود .

بخش سوم : ارزش معاملاتی اعیانی واحد های تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمانهای 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 میگردد . 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
1	فونداسیون	10
2	اسکلت	30
3	سفت کاری	50
4	نازک کاری	80

بخش چهارم : سایر ضوابط

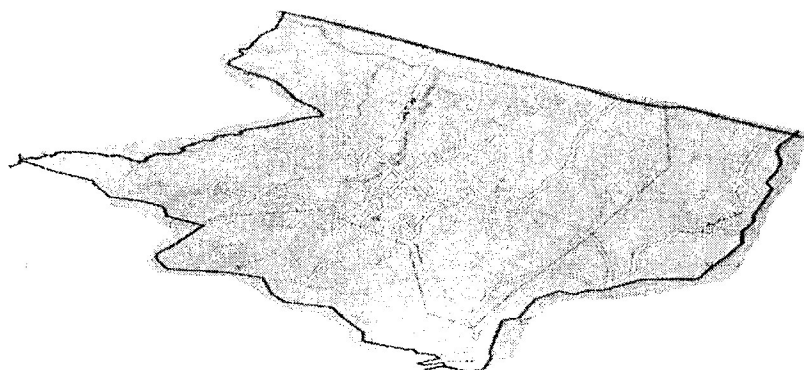
ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند ، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد ، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد .

رامسر

شرح بلوک سی

کنالم - شهری

شمال	خیابان رامسر به تنکابن		
شرق	رودخانه نسا رود		
جنوب	از آبگرم کش و دشت جلم تا انتهای طلارسر		
غرب	خیابان آقا سید کیا - خیابان ارجمند تا آبگرم کش		
کلیه اراضی واقع در این بلوک		قیمت هر متر مربع به ریال	
		مسکونی	تجاری
		اداری	
		6/800/000	10/000/000
			8/100/000

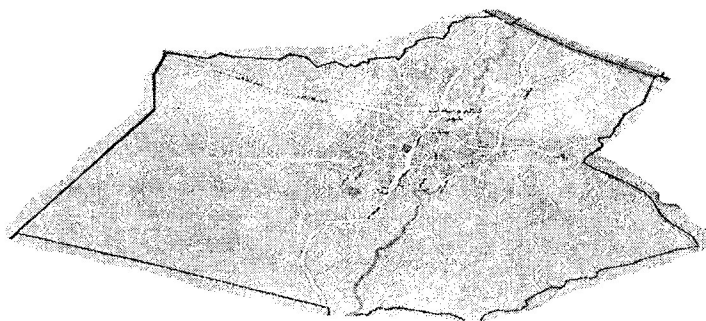


رامسر

شرح بلوک بیست و هفت

ساداتشهر-شهری

خیابان رامسر به تنکابن			شمال
خیابان آقا سید کیا-خیابان ارجمند تا آبگرم کش			شرق
انتهای خیابان پردیس 20 (شوراب) تا آبگرم کش انتهای حوزه استحفاظی			جنوب
بل باغ ملی تا انتهای خیابان پردیس 20 (شور آب)			غرب
قیمت هر متر مربع به ریال			کلیه اراضی واقع در این بلوک
اداری	تجاری	مسکونی	
7/500/000	9/500/000	6/300/000	



رامسر

شرح بلوک بیست و نه

کتالم - شهری - ساحلی

شمال	حریم دریای خزر		
شرق	رودخانه نسا رود		
جنوب	خیابان رامسر به تنکابن		
غرب	کوچه بن بست ساحل چهار (ابتدای حوزه استحفاظی کتالم)		
کلیه اراضی واقع در این بلوک		قیمت هر متر مربع به ریال	
		مسکونی	تجاری
		اداری	
		16/500/000	24/300/000
			19/500/000

