



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

شهرستان زرین دشت

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

بهمن ماه ۱۳۹۴

۳۲۸۷
۱۳۹۵/۲۹

صورتجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب احکام شماره های مورخ ، مورخ ، مورخ ، مورخ ، کمیسیون تفویض املاک شهر/بخش با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر/بخش، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارتخانه های 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 ۶۴ قانون یادشده، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ شهر/بخش را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۱ لازم الاجرا می باشد.

مرحوم علی پور نورالدین

علی راد

- ۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده شورای اسلامی شهر/بخش
- ۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی
- ۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی
- ۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

هدایت صادقی

ضوابط اجرایی ارزش 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 | 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 آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...) | ۰.۴ |
| ۷ | سایر | ۰.۴ |

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 معیار 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 معیار بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معیار بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

زیر دست

۱- در ساختمان های مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و طبقات ششم به بالا به ازای هر طبقه

بالا تر، 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 غیر مسقف 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 گاه 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.

| درصد از ارزش معاملاتی اعیانی | مراحل ساخت ساختمان | ردیف |
|------------------------------|--------------------|------|
| ۱۰ | فونداسیون | ۱ |
| ۳۰ | اسکلت | ۲ |
| ۵۰ | سفت کاری | ۳ |
| ۸۰ | نازک کاری | ۴ |

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.

زیر دست

۴- در محاسبه ارزش عرصه دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معیار 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 متر از 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 (از رقم ۴ هر مترمربع) | سایر |
|------|---|---|-------------------------------------|
| ۱ | تجاری | ۱۳۰ | تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله |
| ۲ | مسکونی و اداری | ۹۰ | |
| ۳ | صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ... | ۸۰ | |
| ۴ | کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...) | ۶۰ | |

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.

زرین رست

| | | |
|--|--|----------------------------|
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۱ حاجی آباد</p> | <p>کوچه ۱۲ متری ۹۵ و خیابان های فرعی</p> | <p>کوچه ۱۲ متری ۹۴</p> |
| <p>شمال: پل دانش آموز جنوب: فلکه شهدا غرب: پارک زیئون شرق: مخ ولیعصر</p> | <p>۴۴۰۰۰</p> | <p>۱</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۲ حاجی آباد</p> | | |
| <p>شمال: خیابان بهار جنوب: کوچه غفاری-امام زاده شاه فرج-کارخانه برقی قدیم غرب: بانک کشاورزی شرق: درمانگاه</p> | <p>۴۴۰۰۰</p> | <p>۲</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۳ حاجی آباد</p> | | |
| <p>شمال: ضلع جنوبی بلوار خلیج فارس جنوب: شهرک الزهرا غرب: بانک کشاورزی شرق: فلکه ورودی شهر (فلکه امام خمینی)</p> | <p>۲۴۰۰۰</p> | <p>۱۰</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۴ حاجی آباد</p> | | |
| <p>شمال: کوچه غفاری-کارخانه برقی قدیم-امام زاده شاه فرج الله جنوب: شهرک عزیز آباد تا دامنه کوه غرب: دانشگاه آزاد شرق: میدان شهدا</p> | <p>۱۴۰۰۰</p> | <p>۱</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۵</p> | | |
| <p>شمال: نخلستان (محلّه بگ محمد) جنوب: بلوار خلیج فارس غرب: میدان امام خمینی شرق: اداره هوا شناسی</p> | <p>۱۴۰۰۰</p> | <p>۱</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۶</p> | | |
| <p>شمال: انتهای شهرک مهر جنوب: خیابان قنی حرفه ای و بهار غرب: اداره هواشناسی شرق: آب شیرین کن شهرداری</p> | <p>۲۰۰۰۰</p> | <p>۱</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۷</p> | | |
| <p>شمال: بلوار ورودی از سمت حاجی آباد جنوب: بانک ملی شرق: کمربندی غرب: اراضی کشاورزی</p> | <p>۲۰۰۰۰</p> | <p>۱</p> |
| <p>حدود اربعه بلوک شماره ۸</p> | | |
| <p>شمال: بانک ملی جنوب: میدان امام خمینی شرق: میدان انتظار غرب: اراضی کشاورزی</p> | <p>۲۴۰۰۰</p> | <p>۱</p> |

| | |
|--|--------------------------|
| <p>شهر دزبان حدود اربعه بلوک شماره ۹</p> | |
| <p>شمال: میدان انتظار جنوب: جاده دهنو غرب: اراضی کشاورزی شرق: شهرک ایثار و شهرک بسیج</p> <p>شهر دزبان حدود اربعه بلوک شماره ۱۰</p> | <p>۱۲۰۰۰</p> |
| <p>شمال: ورودی از سمت دهنو جنوب: پل شهید تنها شرق: کمربندی دهنو غرب: اراضی کشاورزی</p> <p>شهر دزبان حدود اربعه بلوک شماره ۱۱</p> | <p>۱۶۰۰۰</p> |
| <p>شمال: پل شهید تنها جنوب: خ امام خمینی غرب: ایستگاه چهارم شرق: گلزار شهیدا</p> <p>شهر دزبان حدود اربعه بلوک شماره ۱۲</p> | <p>۲۴۰۰۰</p> |
| <p>شمال: کمربندی جنوب: شهرک مسکن مهر غرب: جاده چهارم شرق: جاده خمویه</p> <p>حدود اربعه بلوک شماره ۱۳ (روستاها)</p> | <p>۱۲۰۰۰</p> |
| <p>شامل: روستا های خمویه، میمند، زیرآب، دهنو، فرج بیگی، کوچه های ۱۲ متری و خیابان های فرعی</p> <p>حدود اربعه بلوک شماره ۱۴ (روستاها)</p> | <p>۴۰۰۰</p> |
| <p>شامل: روستا های دروا، تاج آباد، خلیل آباد، تل ریگی، گلگاه، چاه سبز، حاجی طاهر، گلکویه، دره شور، قلعه کدویه، ساچون، کوچه ۱۲ متری و خیابان های فرعی</p> <p>حدود اربعه بلوک شماره ۱۵ (روستاها)</p> | <p>۳۰۰۰</p> |
| <p>شامل: روستاهای مزاجان، پنج چاه، سه برکه، چاه انجیر، بندشت، چاه زیر، حیدرآباد، چاه انجیر، دشت خاک، بیماران، شاه علمدار، تل سنگری، عزیزآباد، زیرآب، کوچه های ۱۲ متری و خیابان های فرعی</p> | <p>۹۴ سال ۹۵ سال</p> |
| <p>شامل: روستاهای مزاجان، پنج چاه، سه برکه، چاه انجیر، بندشت، چاه زیر، حیدرآباد، چاه انجیر، دشت خاک، بیماران، شاه علمدار، تل سنگری، عزیزآباد، زیرآب، کوچه های ۱۲ متری و خیابان های فرعی</p> | <p>۲۰۰۰</p> |