



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان امور مالیاتی کشور

اداره امور مالیاتی آباده طشک

ارزش معاملات املاک

بخش آباده طشک و حومه

تاریخ اجرا: از ابتدای خرداد ماه سال ۱۳۹۵

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۲۴۹

تاریخ: ۹۵/۰۱/۲۹

"صورتجلسه"

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴، بموجب احکام شماره های ۶۰۹۹-۹۴/۱۲/۱۷، ۶۰۹۸-۹۴/۱۲/۱۷، ۶۰۹۹-۹۴/۱۲/۱۷، ۶۱۰۰، ۹۴/۱۲/۱۷، ۶۱۰۱-۹۴/۱۲/۱۷، کمیسیون تقویم املاک بخش آباده طشک و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی آباده طشک، نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک، وزارت 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 ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قرار دادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ بخش آباده طشک و حومه بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۹۵/۰۱/۲۹ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزشهای موضوع مصوبه صرفاً بررسی محاسبه انواع مالیات میباشد و تعیین ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی میباشد، تابع مقررات تبصره ۳ ماده مذکور است.

۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یا نماینده شورای اسلامی بخش آباده طشک و حومه.

— مهدی میرزایی

۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای محی الدین صادقی.

۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای محمد یار احمدی.

۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی آقای مهدی اعیان منشی.

۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای حمید رضا حیدری نقد علی.

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	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی - ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰,۷
۵	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۶	کشاورزی الف- (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...) ب- اراضی مزروعی دیمی	۰,۲ ۰,۱
۷	سایر (منابع ملی و...)	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 مستحدثه 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 براین که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد. (جبهه اول تا ۱۵ متر برابر ۱۰۰ درصد، از ۱۵ متر تا ۳۰ متر برابر ۶۰ درصد و بیش از ۳۰ متر برابر ۵۰ درصد قیمت های تعیین شده در جدول محاسبه گردد).

۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میادین، 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 غیرمختلط) 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 به هزارریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
۱	تجاری	۳۰۰	۱۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰	۸۰
۳	صنعتی ، کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل	۱۸۰	۶۰

		و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	
۴۰	۱۲۰	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴
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 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 مثبت) 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 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.

مجموعه بلوک 1

شمال	خیابان حر
شرق	رودخانه خشک
جنوب	بلوار شهدا (کمربندی)
غرب	خیابان شهید بهشتی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۲۰,۰۰۰

مجموعه بلوک ۲

شمال	خیابان حر - از نبش خیابان شهید بهشتی تا نبش خیابان امام خمینی
شرق	خیابان شهید بهشتی
جنوب	خیابان کمربندی از نبش خیابان امام خمینی تا نبش خیابان شهید بهشتی
غرب	خیابان امام خمینی از نبش خیابان حر تا نبش خیابان کمربندی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۸,۰۰۰

مجموعه بلوک ۳

شمال	خیابان حر از نبش خیابان امام خمینی تا انتهای خیابان حر
شرق	خیابان امام خمینی از نبش خیابان حر تا نبش خیابان کمربندی
جنوب	خیابان کمربندی از سه راهی اباده طشک تا نبش خیابان امام خمینی
غرب	جاده ورودی ارسنجان به خیابان حر

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۶,۰۰۰

مجموعه بلوک ۴

شمال	خیابان حر
شرق	خیابان اداره برق
جنوب	خیابان کمربندی (به طرف خواجه جمالی)
غرب	خیابان امام خمینی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۵۰۰۰

مجموعه بلوک ۵

شمال	خیابان اداره برق از نبش خیابان امام خمینی تا انتهای خیابان برق
شرق	رودخانه فصلی
جنوب	خیابان حر از نبش خیابان امام خمینی تا انتهای خیابان حر
غرب	ضلع شرقی خیابان امام خمینی از نبش خیابان حر تا انتهای خیابان برق

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۴۰۰۰

مجموعه بلوک ۶

شمال	کانال آب و کمربندی خواجه جمالی
شرق	رودخانه فصلی
جنوب	خیابان برق
غرب	محدوده املاک تل قرمز

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۳۰۰۰

مجموعه بلوک ۷

اراضی مسکونی : واقع در روستاهای بخش آباده طشک

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۵,۰۰۰