



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

اداره امور مالیاتی شهرستان ارسنجان

ارزش معاملاتی املاک

شهرستان ارسنجان و حومه

تاریخ اجرا: از ابتدای خرداد ماه سال ۱۳۹۵

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۷۴۷۱

تاریخ: ۹۵/۰۱/۳۱

"صورتجلسه"

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴، بموجب احکام شماره های ۹۸۴- ۹۴/۱۱/۲۸، ۹۴/۳۶۱ - ۹۴/۱۰/۲۲، ۹۴/۱۰/۲۱-۴۰۶، ۹۴/۱۰/۲۴ الف/۹۵، ۹۴/۱۱/۳۰، ۹۴/۹۵، ۲۹۹۵۸/۱/۳۰، ۲۰/۲۸/۱۳۸، ۹۴/۱۱/۶ - ۹۴/۱۱/۱۴، ۹۴/۱۷/۵۶۶۷، ۹۴/۱۰/۲۶ و ۹۴/۱۰/۲۸/۴۵۶۶۱ د/۱۰۲ - ۹۴/۰۹/۲۹ کمیسیون تقویم املاک شهرستان ارسنجان و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی شهرهای ارسنجان، 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 قراردادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ شهرستان ارسنجان و حومه بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۹۵/۰۱/۳۱ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۴/۰۳/۰۱ لازم الاجرا می باشد

با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفا 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 ۳ ماده مذکور است.

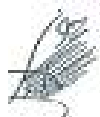
۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یا نمایندگان شورای اسلامی شهر ارسنجان آقای اسداله رضایی

۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای فرشید جانثار



آقای خادمی

۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی



آقای غلام عباس زارعی فر

۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی



آقای جواد ابراهیمی

۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور



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 بر این 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 متر 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 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 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 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.

| 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.

مجموعه بلوک 1

| | |
|------|---|
| شمال | ظلع جنوبی جاده سعادتشهر از روبروی پادگان قدس تا فلکه معلم |
| شرق | ضلع غربی خیابان ورزش |
| جنوب | دامنه کوه قلات |
| غرب | روبروی پادگان قدس |

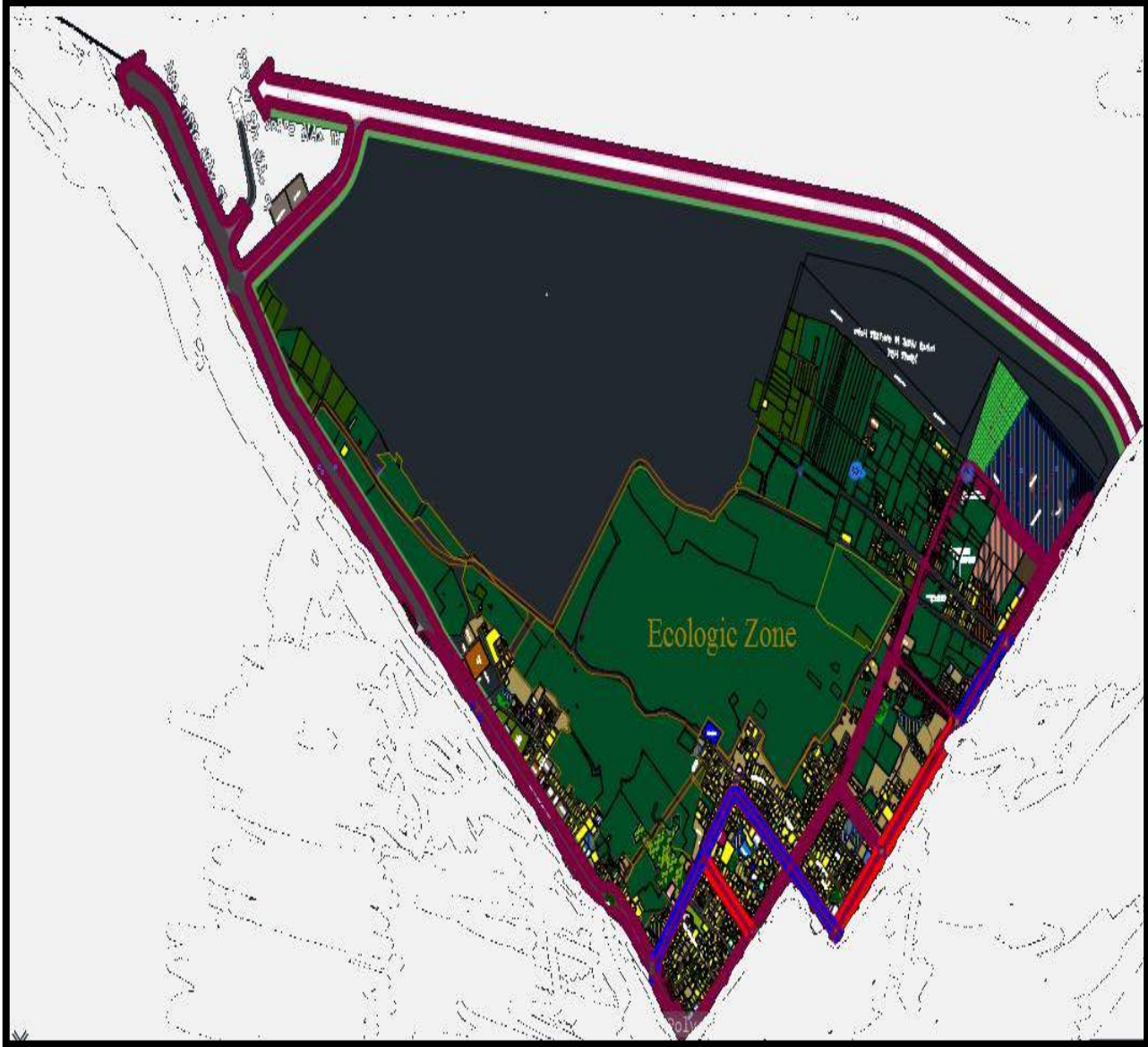


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۴۰۰۰

مجموعه بلوک ۲

| | |
|------|---|
| شمال | تل عایشه |
| شرق | بلوار امام دانشگاه تا تقاطع خیابان فرهنگ تا سه راه فرهنگ تا میدان دانش آموز |
| جنوب | ضلع شمالی جاده سعادتشهر از پادگان قدس تا ابتدای خیابان اتاری |
| غرب | پادگان قدس |



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

16000

مجموعه بلوک ۳

شمال
ظلع جنوبی بلوار بسیج و بلوار دکتر اسکندری و بلوار توابع تا محل بیمارستان جدید

شرق
محل بیمارستان جدید

جنوب
دامنه کوه قلات

غرب
ظلع شرقی خیابان ورزش



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۷۰۰۰

مجموعه بلوک ۴

| | |
|------|---|
| شمال | ظلع جنوبی خیابان فرهنگ |
| شرق | ظلع غربی خیابان ولیعصر و بلوار دانشگاه |
| جنوب | ظلع شمالی بلوار دکتر اسکندری از تقاطع ولی عصر تا سه راه دانش آموز |
| غرب | ظلع شرقی خیابانهای آثاری و طالقانی تا چهار راه طالقانی |

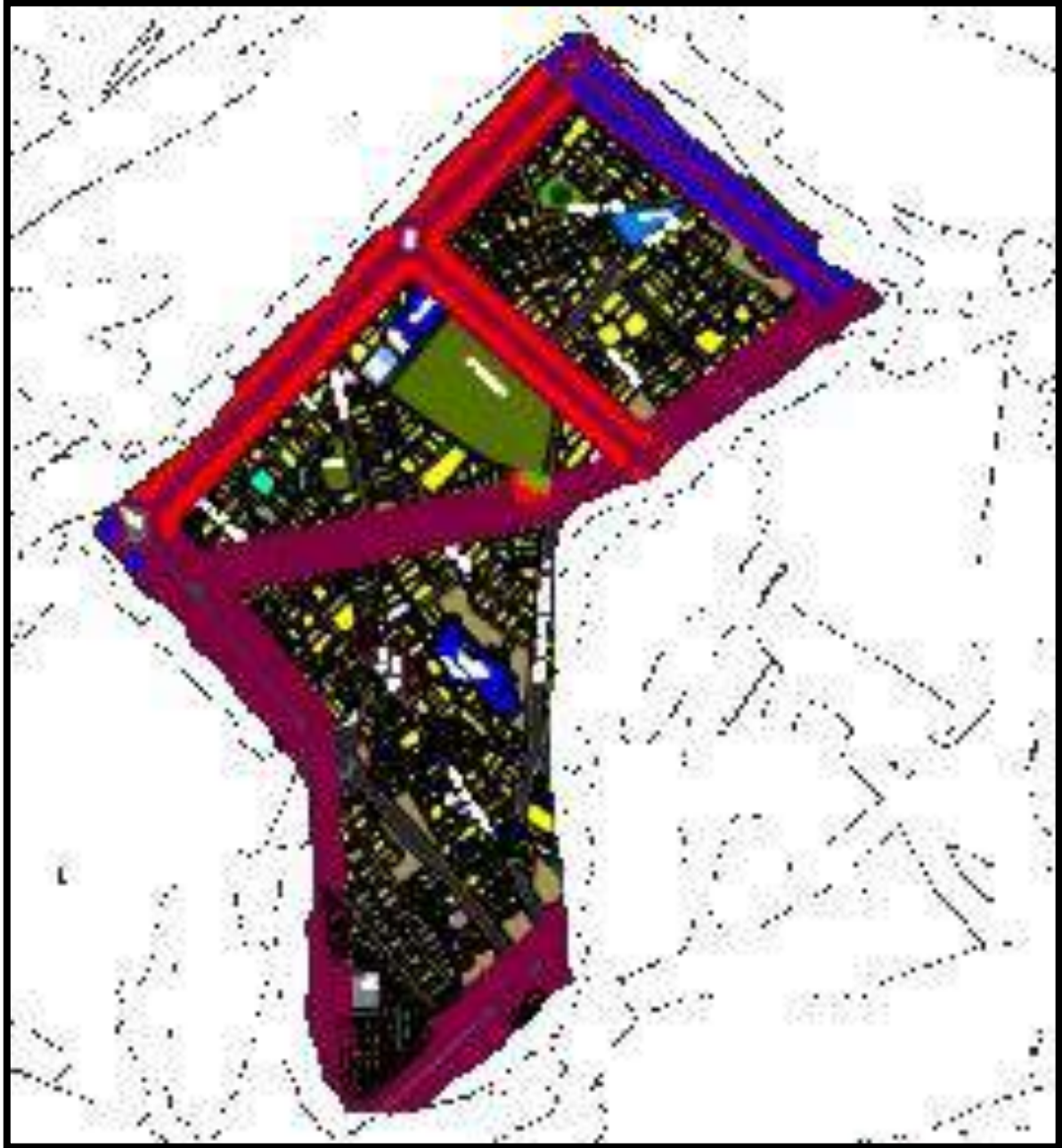


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۲۰۰۰۰

مجموعه بلوک ۵

| | |
|------|---|
| شمال | ظلع جنوبی خیابن امام خمینی شرقی |
| شرق | کمربندی ۱۵ خرداد تا سر خیابان شهید جعفر حسن شاهی و در امتداد خیابان شهید جعفر حسن شاهی تا شاهولی و تا ترمینال |
| جنوب | ظلع شمالی بلوار ورودی بلوار دکتر اسکندری |
| غرب | ظلع شرقی خیابان ولیعصر و جنوبی و شمالی تا چهار راه امام خمینی |



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۷۰۰۰

مجموعه بلوک ۶

| | |
|------|---|
| شمال | دامنه جنوبی کوه چنار |
| شرق | اراضی کشاورزی |
| جنوب | ظلع شمالی جاده ورودی تا ترمینال مسافربری |
| غرب | از ترمینال تا تل شاه ولی و در امتداد ظلع جنوبی شهید جعفر حسن شاهی تا تقاطع ۱۵ خرداد و در امتداد ۱۵ خرداد تا انتهای خیابان امام خمینی شرقی و در امتداد ظلع شمالی امام خمینی شرقی تا چهار راه امام خمینی و در امتداد ظلع شرقی خیابان ولیعصر شمالی و بلوار دانشگاه تا کوه چنار |



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

15000

مجموعه بلوک 7

| | |
|------|--|
| شمال | دامنه کوه چنار از گود پیر باصفا به طرف شرق تا جنوب کوه خام |
| شرق | امتداد شرق اراضی خبریز تا سه راه اهل بیت (تل خرمایی) در امتداد کوه صالح آباد و قلات خوار و شرق اراضی دولت آباد |
| جنوب | دامنه کوه قلات |
| غرب | ضلع شرقی خیابان ورزش |

شامل روستاهای

باغ طیر - زیاد آباد - رحمت آباد - مهربان - کمال آباد - نصیر آباد - دهک - اکبر آباد - همام الدین - بزم
آهوچر - درب تنگ شکن - درب آهوچر - نعمت آباد - دولت آباد - مهر آباد - نور آباد - نارک - دولاب -
مطلب - قصر منوچهر - سه دره - بکهدان - صالح آباد - کریم آباد - مالنجان - محمد آباد - سعادت آباد - و سایر
اراضی بلوک

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مجموعه بلوک 8

| | |
|------|---|
| شمال | جنوب اراضی قریه های باغ طیر و خبیریز |
| شرق | غرب جاده خبیریز احمد آباد کربال |
| جنوب | کوه رحمت از دستگاه آب روستاها به شرق تا تلاقی به جاده احمد آباد - کربال |
| غرب | گردنه سر آسیاب از پوزه شیرخون تا دستگاه اب |

شامل روستا های

جلودر - سر اباد - حسن اباد - عز اباد - دهیید - ولی اباد - سید اباد - حسین اباد عرب شیبانی - علی اباد سالار - بکر اباد - دهنو - قصر جمال - جعفر اباد - عبدالله اباد - رحیم اباد - صفر اباد - چشمه شیرین - احمد اباد - حیدر اباد - خان اباد - سهل اباد سروش - چاشت خوار - حسن اباد ایزدی - حسن اباد قیطاس - نجف اباد - کورش اباد - مبارک اباد - وسایر اراضی بلوک

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۴۰۰۰

مجموعه بلوک 9

| | |
|------|---|
| شمال | جنوب کوه از سه راه اهل بیت (تل خرمایی) به ترف شرق تا دریاچه |
| شرق | دریاچه |
| جنوب | شمال کوه رحمت و دکوهک |
| غرب | شرق بلوک ۲ روستایی |

شامل روستاهای

کوشک تیماران - جوادیه - علی اباد سالار - کوه خضر - کفر - دهک - خیر اباد - حسن اباد - فتح اباد - قلات
جیرو - دولاب پایین - کوهنجان - کتک - دو کوهک - مقبل اباد - جمال اباد دو کوهک - کفه میاق و سایر
اراضی بلوک

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۳۰۰۰

مجموعه بلوک 10

| | |
|------|---------------------|
| شمال | کوه نعت آباد |
| شرق | دریاچه |
| جنوب | شمال بلوک ۱ روستایی |
| غرب | شرق بلوک ۳ روستائی |

شامل روستا های

سنگر - شرق آباد - چهار قلات - کمبان - سرخ آباد - دشت گورکی - کاظمی - کناره - اسلام آباد جشنی - وسایر
اراضی بلوک

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۴۰۰۰