



وزارت امور اقتصادی و دارایی  
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 ارزشیابی 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،۱
۷	سایر	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 مستحده و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۲-۲- 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 ۷ 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 میدین، 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 (رقم به هزارریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۱۲۰	۶۰

۵۰	۱۰۰	مسکونی و اداری	۲
۴۰	۷۰	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۳
۳۰	۵۰	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴
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

بالتر، 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 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 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.



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.

ارزش کوچک 12متری به ریال	حدود و اریعه بلوک ها	1 حدود و اریعه بلوک
40000	محدوده بلوک شماره یک میدان ورودی شهر در امتداد بنوار سیبویه شمال:آخرین محدوده شهر مرزروستای ابراهیم آباد جنوب:جاده روستای علی آباد تنگ شرق میدان ورودی شهر غرب :کلانتری	محدوده بلوک شماره یک میدان ورودی شهر در امتداد بنوار سیبویه شمال:آخرین محدوده شهر مرزروستای ابراهیم آباد جنوب:جاده روستای علی آباد تنگ شرق میدان ورودی شهر غرب :کلانتری
40000	محدوده بلوک دو کلیه اراضی واقع در کوی دانشگاه شمال: بنوار سیبویه جنوب:دانشگاه آزاد شرق: رودخانه فصلی غرب: اراضی کشاورزی پشت خیابان صاحب الزمان	محدوده بلوک سه ارضی واقع در بنوار خلیج فارس شمال: رودخانه فصلی جنوب: سپاه پاسداران شرق: زمین های روستای سعادت آباد غرب: بنوار جمهوری
30000	محدوده بلوک چهار ارضی واقع در بنوار جمهوری شمال: اراضی کشاورزی انتهای بنوار جنوب: بنوار سیبویه شرق: بنوار خلیج فارس غرب: خیابان حر	محدوده بلوک پنج ارضی واقع در بنوار امام علی (ع) تا بتک کشاورزی وخیابان حر شمال: رودخانه فصلی جنوب: بنوار سیبویه شرق: بنوار جمهوری غرب بتک کشاورزی
35000	محدوده بلوک شش ارضی واقع در خیابان صاحب الزمان شمال: خیابان معلم جنوب: زمین های کشاورزی منتهی به دانشگاه شرق: بنوار دانشگاه غرب: باغ ملکی	محدوده بلوک هفت ارضی واقع در خیابان معلم شمال: بنوار امام علی جنوب: خیابان صاحب الزمان شرق: بنوار سیبویه غرب: باغ ملکی
50000	محدوده بلوک هشت ارضی واقع در خیابان صاحب الزمان شمال: خیابان معلم جنوب: زمین های کشاورزی منتهی به دانشگاه شرق: بنوار دانشگاه غرب: باغ ملکی	محدوده بلوک نهم ارضی واقع در خیابان صاحب الزمان شمال: خیابان معلم جنوب: زمین های کشاورزی منتهی به دانشگاه شرق: بنوار دانشگاه غرب: باغ ملکی
50000	محدوده بلوک دهم ارضی واقع در خیابان صاحب الزمان شمال: خیابان معلم جنوب: زمین های کشاورزی منتهی به دانشگاه شرق: بنوار دانشگاه غرب: باغ ملکی	محدوده بلوک یازدهم ارضی واقع در خیابان صاحب الزمان شمال: خیابان معلم جنوب: زمین های کشاورزی منتهی به دانشگاه شرق: بنوار دانشگاه غرب: باغ ملکی
55000	محدوده بلوک شانزدهم ارضی واقع در خیابان معلم شمال: بنوار امام علی جنوب: خیابان صاحب الزمان شرق: بنوار سیبویه غرب: باغ ملکی	محدوده بلوک شانزدهم ارضی واقع در خیابان معلم شمال: بنوار امام علی جنوب: خیابان صاحب الزمان شرق: بنوار سیبویه غرب: باغ ملکی

55000	<p>محدوده بلوک شماره هشت اراضی واقع در بلوار امام علی و امام حسین از بلوک کشاورزی به سمت بلوار امام حسین تا نیش خیابان رحمت و مالک اشتر شمال: دارالرحمه هرابیل جنوب: خیابان مطم شرقی: بلوار امام علی غرب: نمایندگی زامیاد</p>
35000	<p>محدوده بلوک شماره نه از نیش خیابان رحمت و مالک اشتر تا بل بین هرابیل و پشت باغ و نیش بلوار مصلا شمال: باغ انگوری جنوب: زمین های باغ مالکی شرقی: خیابان رحمت و خیابان مالک اشتر غرب: بل رو دخانه فصلی</p>
30000	<p>محدوده بلوک شماره ده اراضی واقع در بلوار امام حسین از نیش بلوار صیاد شیرازی و بل بین هرابیل و پشت باغ تا اخر پشت باغ شمال: اراضی کشاورزی جنوب: باغ های انگوری شرقی: بل رو دخانه فصلی غرب: دوراهی کامفیروز</p>
31000	<p>محدوده بلوک شماره یازده روستاهای شیخ عبود پیش کوشک هزار شمال: کوچه های بعد از روستای کمال آباد جنوب: کوچه های مرز ملوسجان و صدرا مشرقی: مرز بین بیضا و زرقان مغرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>
22000	<p>محدوده بلوک شماره دوازده شمالی روستاهای بیضا به جز موارد مندرج در بلوک یازده شمال: کوچه های بعد از روستای کمال آباد شمال: کوچه های بعد از روستای کمال آباد جنوب: کوچه های مرز ملوسجان و صدرا مشرقی: مرز بین بیضا و زرقان</p>
40000	<p>محدوده بلوک شماره سیزده واقع در ملوسجان کلیه اراضی شمال: کوه جنوب: شرکت کشت و صنعت شرقی: زمین های کشاورزی علی اباد سرگل غرب: بانک شهید بهشتی و جاده اصلی شیراز بیضا</p>
80000	<p>محدوده بلوک چهارده کلیه اراضی باغ شهری و ویلایی ملوسجان و سایر منطقه شمال: کوچه های بعد از روستای کمال آباد جنوب: کوچه های مرز ملوسجان و صدرا مشرقی: مرز بین بیضا و زرقان مغرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>



شماره ۲۱۳۹

تاریخ ۱۳۹۵/۲۱

به نام خداوند بخشنده و مهربان

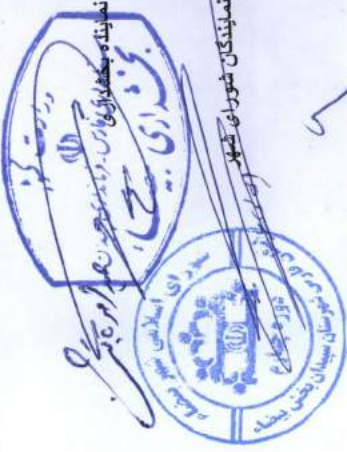
صور تجنسه

در اجرای ماده 64 قانون مالیات های مستقیم با دعوت قبلی جلسه کمیسیون ماده 64 قانون مالیات های مستقیم در روز دوشنبه تاریخ 1395/01/30 در محل این اداره با حضور نمایندگان ثبت اسناد و املاک ، جهاد کشاورزی ، اداره امور مالیاتی، بنیاد مسکن ، بخشداری ، شورای اسلامی تشکیل سپس از بحث و تبادل نظر و با ملاحظه جهات موثر در تقویم املاک و رعایت مفاد بند های نوبل ماده 64 ق.م.ا مجموعه ارزش معاملاتی به تعداد 14 بلوک بر اساس قیمت روز جهت نقل و انتقال املاک به تصویب اعضای کمیسیون رسید و تاریخ اجرای آن یکماه پس از تصویب نهایی در سال یکهزار و سیصد و نود و پنج میباشد.

نماینده بنیاد مسکن

نماینده امور مالیاتی

نماینده جهاد کشاورزی



نماینده ثبت اسناد و املاک

از طرف نوبل معاران