



وزارت امور اقتصادی و دارایی  
سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

فروردین ماه ۱۳۹۵

# صورت جلسه کمیسیون تقویم املاک شهر اقلید

## موضوع ماده 64 ق م م

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1366 و اصلاحیه های بعدی آن به موجب احکام شماره های 31 و 1120 و 94/4/1834 و 100/23130 و 94/17284 مورخ 95/1/21 و مورخ 94/11/18، مورخ 94/12/03، مورخ 94/11/29 مورخ 95/01/21 کمیسیون تقویم املاک شهر اقلید با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر اقلید، سازمان ثبت اسناد و املاک اقلید، اداره راه و شهرسازی اقلید، اداره جهاد کشاورزی و اداره امور مالیاتی اقلید طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) (ب) ماده 64 قانون مذکور ارزش معاملاتی املاک واقع در شهر اقلید (شامل ضوابط اجرایی و جدول ارزش معاملاتی عرصه املاک مذکور) را با تفکیک بلوک بندی براساس 2 درصد (دو درصد) قیمت های روز هر بلوک به شرح پیوست و در اردیبهشت ماه سال جاری به تصویب نهایی رسانید که از تاریخ **95/04/01** لازم الاجرا می باشد.

**با توجه به مفاد تبصره 3 ماده 64 قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفاً برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد تابع مقررات تبصره 3 ماده مذکور است.**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1- نام و نام خانوادگی و امضا نماینده شورای اسلامی اقلید         | حمید ثابت         |
| 2- نام و نام خانوادگی و امضا نماینده ثبت اسناد و املاک اقلید    | سید امید میرقادری |
| 3- نام و نام خانوادگی و امضا نماینده اداره راه و شهر سازی اقلید | میثم مرادی        |
| 4- نام و نام خانوادگی و امضا نماینده جهاد کشاورزی اقلید         | آقای تیموری       |
| 5- نام و نام خانوادگی و امضا نماینده اداره امور مالیاتی اقلید   | عباسعلی رحیمی     |

## بلوک 1

**شمال: بر ضلع جنوبی سورمق آباده در محدوده ثبتی اقلید**

**شرق: آخرین محدوده اراضی اقلید ( حریم شهر در شرق)**

**جنوب: پل دانشگاه امتداد خیابان بهشت فاطمیه**

**غرب: حد فاصل اراضی اقلید – چنار (حریم غرب شهر)**

قیمت هر متر مربع عرصه

7000

## بلوک 2

شمال: پل ورودی دانشجو و امتداد خیابان بهشت فاطمیه

شرق: دامنه کوه های شرق بر اراضی کشاورزی در حریم شرق

جنوب: خیابان نواب صفوی (فسارود) و اندرزگو

غرب: دامنه کوه های مشرف به اراضی کشاورزی در حریم غرب

قیمت هر متر مربع عرصه

8000

## بلوک 3

شمال: خیابان نواب صفوی و خیابان اندرزگو

غرب: دامنه رودخانه ساحلی

جنوب: خیابان امیر کبیر و مصطفی خمینی

شرق: بلوار آیت الله ابطحی

قیمت هر متر مربع عرصه

9000

## بلوک 4

شمال: میدان سپاه تا مسکن مهر

غرب: بلوار فلسطین

شرق: کوه های مشرف به اراضی اقلید

جنوب: شهرک امام (ره) ترمینال مسافربری و دانشگاه دولتی

قیمت هر متر مربع عرصه

8000

## بلوک 5

شمال: خیابان امیر کبیر و شهید مصطفی خمینی (ره)

جنوب: حسینیه ارشاد محله مراد خانی و خیابان وزیری

غرب: رودخانه ساحلی

شرق: بلوار جهاد محله مراد خانی و حسین قاسمی و آقاکه

قیمت هر متر مربع عرصه

9000

## بلوک 6

شمال: ابتدای خیابان وزیری تا انتهای حسینیه ارشاد

جنوب: کوچه شهید ایمنی محله الیاسان خیابان ساحلی محله

چراغی ها

شرق: آیت الله کاشانی کوچه شهید ثابت اقلیدی شهید میمندی

حافظ محله چراغی ها حسین قاسمی و آقاکه

غرب: کوچه شهید ایمنی محله الیاسان عصار تپه ها و اراضی

قیمت هر متر مربع عرصه

10000



## بلوک 7

شمال : خیابان وزیری شهید حیدر نیا شهید میمندی

جنوب: ابتدای میدان شهدا

شرق: ابتدای خیابان انقلاب

غرب: ابتدای خیابان توحید

قیمت هر متر مربع عرصه

30000

## بلوک 8

**شمال: ابتدای طالقانی**

**جنوب: میدان رسالت**

**شرق: خیابان طالقانی و رسالت**

**غرب: طالقانی حصار و رسالت**

قیمت هر متر مربع عرصه

70000

## بلوک 9

شمال: حدفاصل میدان شهدا تا الیاسان به جز خیابان توحیدی

جنوب: چهارراه رسالت از میدان رسالت تا چشمه رسول الله و

اراضی اطراف

شرق: ابتدای میدان شهدا تا چهارراه رسالت به جز خیابان

طالقانی

غرب: قبرستان الیاسان محله رودخانه سعدی قلعه ی سید محمد

قیمت هر متر مربع عرصه

10000

## بلوک 10

**شمال : ابتدای بلوار نبی اکرم(ص) تا میدان ولایت حسین آباد**

**جنوب : میدان ولایت**

**شرق: بلوار نبی اکرم(ص)**

**غرب : بلوار نبی اکرم(ص)**

**قیمت هر متر مربع عرصه**

**25000**

**11 بلوک**

شمال : از چهار راه رسالت به جز بلوار نبی اکرم (ص)  
جنوب بلوار امام رضا (ع) به جز بلوار اصلی امام رضا (ع)  
شرق: محدوده بلوار نبی اکرم (ص) به جز بلوار اصلی نبی  
اکرم (ص)  
غرب: انبار غله

قیمت هر متر مربع عرصه

12000

12 بلوک

**شمال : میدان شهدا**

**جنوب: بلوار شهید مطهری خیابان معلم، ابتدای بلوار شهید مطهری**

**تا چهار راه رسالت**

**شرق: تل سرخوک اطراف شرق خیابان بوستان به جز خیابان**

**بوستان و گلستان**

**غرب: کوچه حصار اطراف غرب طالقانی به جز طالقانی**

**قیمت هر متر مربع عرصه**

**12000**

**13 بلوک**

**شمال : خیابان چشمه رسول الله رسالت تا میدان شهید مطهری به  
جز بلوارهای اصلی**

**جنوب: جاده اصلی سرحد میدان امام علی تا میدان ولایت به جز  
بلوار امام رضا(ع)**

**شرق: بلوار شهید مطهری تا بلوار شهید بهشتی**

**غرب : کوه های مشرف به اراضی و باغات**

قیمت هر متر مربع عرصه

10000

14 بلوک

**شمال : میدان شهید مطهری چهار رسالت خیابان رسول الله**

**جنوب میدان حضرت ولی عصر(ع)**

**شرق بلوار مطهری**

**غرب: بلوار مطهری**

**قیمت هر متر مربع عرصه**

**50000**

**15 بلوک**

**شمال: جاده اقلید سرحد بلوار امام رضا(ع) به بلوار اصلی**



**شرق: بلوار شهدای گمنام و پارک انقلاب**

**جنوب: دامنه کوههای مشرف به پارک انقلاب**

**غرب: انبار غله تا اراضی منتهی به گردنه تیمارجان**

قیمت هر متر مربع عرصه

7000

16 بلوک

**شمال: خیابان شهید چمران از میدان شهدا تا سه راه تاسوعا**

**جنوب: از میدان شهدا تا سه راه تاسوعا**

**شرق: سه راه تاسوعا**

**غرب: میدان شهدا**

قیمت هر متر مربع عرصه

35000

بلوک 17

**شمال: خیابان شهید چمران سه راهی تاسوعا خیابان هجرت به جز**

**خیابان خیابان هجرت**

**جنوب: ضلع شمالی خیابان شهدا به جز بر اصلی میدان شهدا**

**شرق: میدان معلم تا ابتدای شانزده متری بوستان، خیابان**

**کوهسار، گل سفیده تا خیابان هتل شهرداری**

**غرب: خیابان بوستان تا خیابان شهید زرین کلاه ضلع شرقی**

**خیابان انقلاب به جز بر اصلی انقلاب**

قیمت هر متر مربع عرصه

12000

بلوک 18

**شمال: ضلع شمالی خیابان شهدا و خیابان شهدا و 16 متری بوستان**

**جنوب: میدان ول عصر (ع) و بلوار جهاد**

**شرق: بلوار جهاد**

**غرب: ضلع شرقی خیابان انقلاب و بلوار مطهری به جز بر اصلی**

**انقلاب و مطهری**

**قیمت هر متر مربع عرصه**

**20000**

**بلوک 19**

**شمال: اطراف بلوار امام جعفر صادق (ع) از بلوار مطهری تا جاده**

**کارخانه قند**

**جنوب: دامنه کوه های مشرف به اراضی و باغ ها**

**غرب: بلوار جهاد**

**شرق: دامنه های کوه های بل**

قیمت هر متر مربع عرصه

8000

بلوک 20

**شمال: بهشت فاطمیه**

**جنوب: اراضی چنار سنقر و اراضی و باغات جنوبی شهر**

**شرق: رودخانه ساحلی**

**غرب: کوه های مشرف به اراضی اقلید**

قیمت هر متر مربع عرصه

8000

بلوک 21

شمال: ابتدای میدان شهدا

شرق: میدان شهدا

غرب: میدان شهدا تا ابتدای شهید چمران

جنوب: ابتدای خیابان آیت اله طالقانی ابتدای خیابان توحیدی و

ابتدای خیابان انقلاب

قیمت هر متر مربع عرصه

100000

بلوک 22

شمال : ابتدای میدان شهدا

جنوب: ابتدای بلوار مطهری

شرق: بر اصلی خیابان انقلاب

**غرب: بر اصلی خیابان انقلاب**

**قیمت هر متر مربع عرصه**

**80000**

**بلوک 23**

**شمال: بر اصلی توحید تا پل قاضی**

**جنوب: بر اصلی توحید تا پل قاضی**

**غرب: میدان شهدا**

**شرق: پل قاضی**



قیمت هر متر مربع عرصه

35000

بلوک 24

شمال: بر اصلی بلوار امام رضا (ع) تا میدان زبیده خاتون (س)

جنوب: بر اصلی بلوار امام رضا (ص)

غرب: میدان زبیده خاتون (س)

**شرق: میدان امام علی (ع)**

**قیمت هر متر مربع عرصه**

**30000**

**25 بلوک**

**شمال: ابتدای خیابان امام حسن (ع) از پارک لاله**

**جنوب: سه راه تاسوعا**

**شرق: بر اصلی خیابان امام حسن (ع)**

**غرب: بر اصلی خیابان امام حسن (ع)**

قیمت هر متر مربع عرصه

25000

بلوک 26

شمال: دامنه کوه های گردنه تیمارجان و کوه های مشرف به

اراضی سرحد

**جنوب: گردنه بزن به طرف کوه های آب باریک، کوشک زر و**

**شلمزار**

**غرب: دامنه کوه های غرب شهرستان سرحد یک**

**شرق: دامنه کوه های شرق شهرستان سرحد یک**

قیمت هر متر مربع عرصه

600

- ۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این 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 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 (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتن، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۱۳۰	۷۰
۲	مسکونی و اداری	۸۰	۴۰
۳	صنعتی-کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۴۰	۳۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و...)	۴۰	۳۰

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 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 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

- 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.
- 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.