

جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

اداره امور مالیاتی فسا

ارزش معاملاتی املاک

((فساد حومه))

۱۳۹۵

تاریخ اجرا

۱۳۹۵/۳/۱

صور تجلسه

دراجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن کمیسیون تقویم املاک شهر فسا و حومه با حضور نمایندگان ادارات مسکن و شهرسازی- امور مالیاتی- جهاد کشاورزی - ثبت اسناد و املاک و همچنین نمایندگان منتخب شورای اسلامی شهر فسا- بخش شیبکوه و بخش نوپندگان طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده قانونی یاد شده ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ شهر فسا و حومه را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) تعیین و در تاریخ ۱۳۹۵/۲/۱ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید و از تاریخ ۱۳۹۵/۳/۱ لازم الاجرا میباشد ./.

ایاز سلیمی - ناصر لطفی - محمد علی سعیدی پور

نماینده شورای اسلامی شهر / بخش

اسماعیل زینلی

نماینده مسکن و شهر ساز

نبی اله یزدی

نماینده جهاد کشاورزی

غلام عباس امیدوار

نماینده ثبت اسناد و املاک

جمشید غلباش - یعقوب نظامپور

نماینده امور مالیاتی



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	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰/۵
۵	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰،۸
۶	الف: کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۰،۱
	ب: اراضی دیم	۰/۰۵
۷	سایر	۰/۰۵

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد:

۱-۲- 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.

۳-۲- 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 **۱۰ 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.

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 (ایمانی)

ارزش معاملاتی ایمانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متر از ایمانی مستحده، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری ایمانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۱۴۰	۸۰
۲	مسکونی و اداری	۱۲۰	۶۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۱۰۰	۵۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۸۰۰	۵۰
تذکره: برای محاسبه ارزش معاملاتی ایمانی 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 ایمانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی ایمانی املاک، کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء ایمانی 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 کاه 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.

بلوک ۱

شمال: زرجان

شرق: تپه ماهور ها

جنوب: ۱- پادگان امام حسین ۲- کمربندی و جاده قدیم کوشک قاضی

غرب: ۱- تپه ماهور ها ۲- بلوار سرداران



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۱۵

بلوک ۲

شمال: پادگان امام حسین

شرق: ۱- بلوار سرداران ۲- بلوار شهید بهشتی (از میدان بسیج تا مصلی)

جنوب: بلوار معلم

غرب: بلوار شهیدان شکرپور و اشلو (شهرک گلستان) پادگان بسیج



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۴۰،۰۰۰

بلوک ۳

شمال: آخرین محدوده خدماتی شهرداری

شرق: بلوار شهیدان شکرپور - اشلو - پادگان بسیج

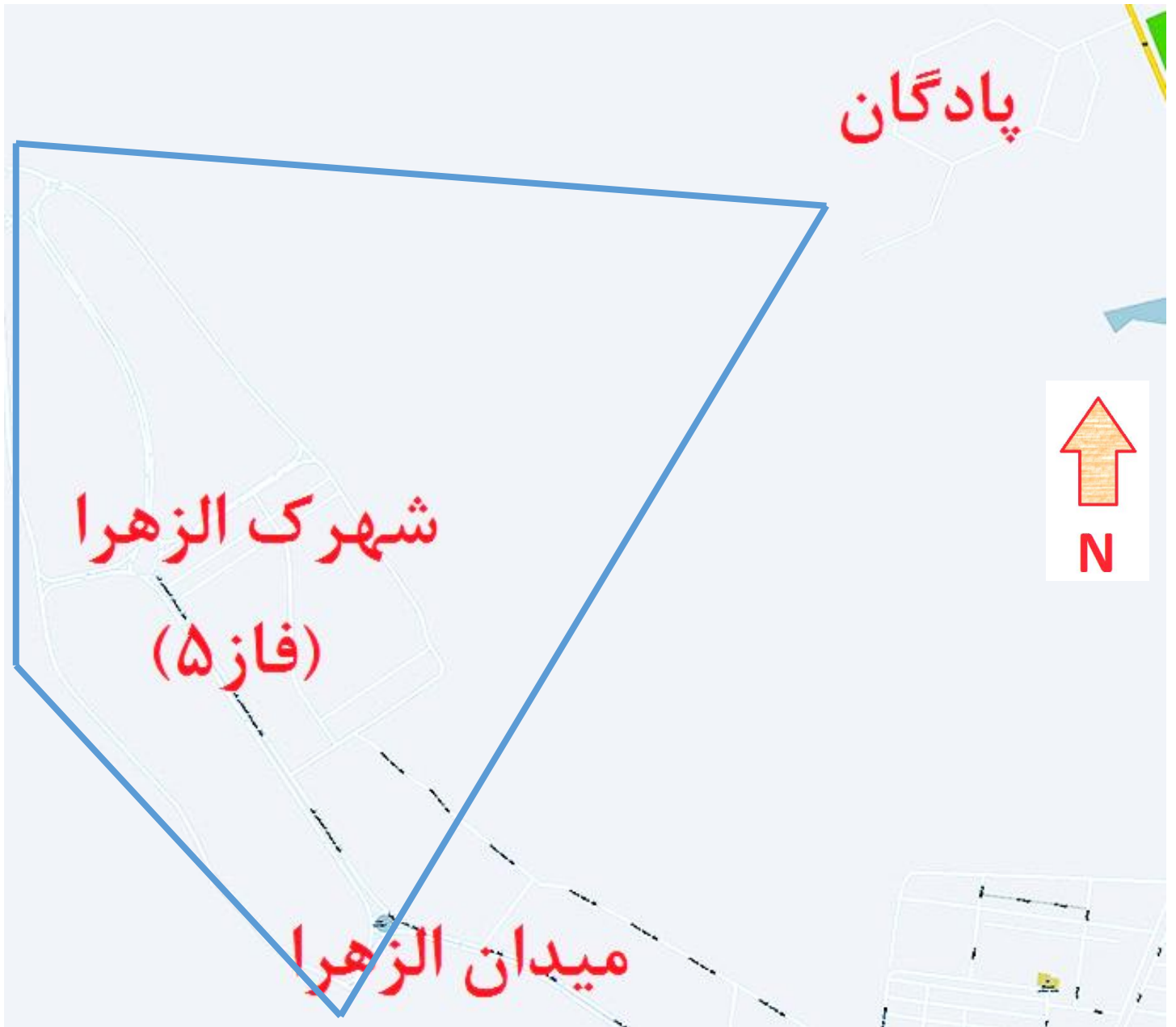
جنوب: بلوار بعثت

غرب: شهرک الزهرا (فاز ۵)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۵۰،۰۰۰

بلوک ۴ (شهرک الزهرا)
شمال: آخرین محدوده خدماتی شهرداری
شرق: شهرک گلستان و شهرک فجر
جنوب: رودخانه گل شیره
غرب: رودخانه گل شیره



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۳۰

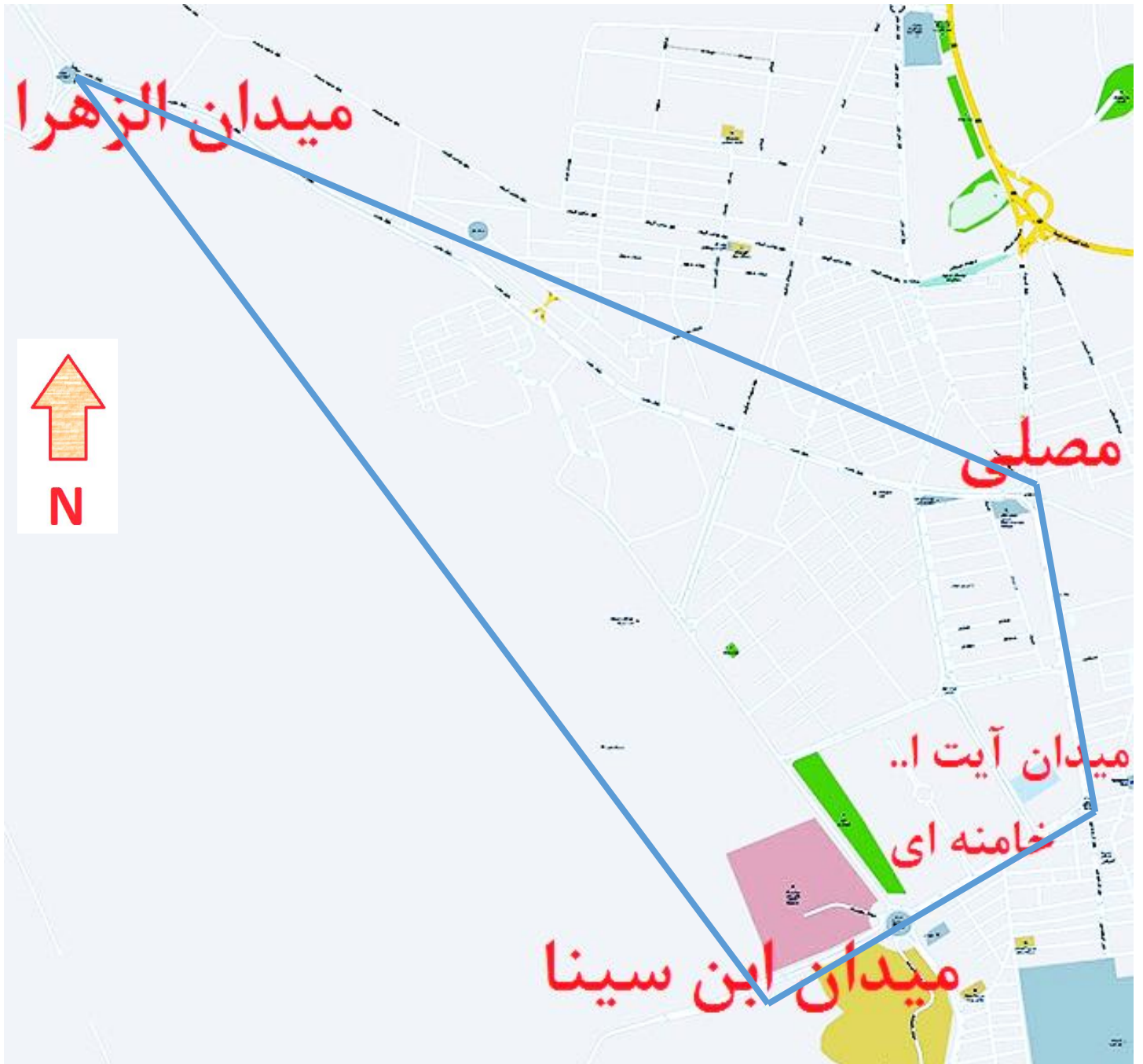
بلوک ۵

شمال: بلوار معلم - بلوار بعثت

شرق: بلوار شهید بهشتی (حدفاصل مصلی تا آیت اله خامنه ای)

جنوب: بلوار شهید رجایی - بلوار رضوانیه

غرب: رودخانه گل شیره - بیمارستان ولی عصر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۴۰

بلوک ۶

شمال: کمربندی

شرق: کمربندی

جنوب: خیابان فردوسی - خیابان امام

غرب: بلوار شهید بهشتی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۳۰،۰۰۰

بلوک ۷

شمال: خیابان امام (حدفاصل میدان پلیس تا میدان امام) - خیابان فردوسی

شرق: کمربندی

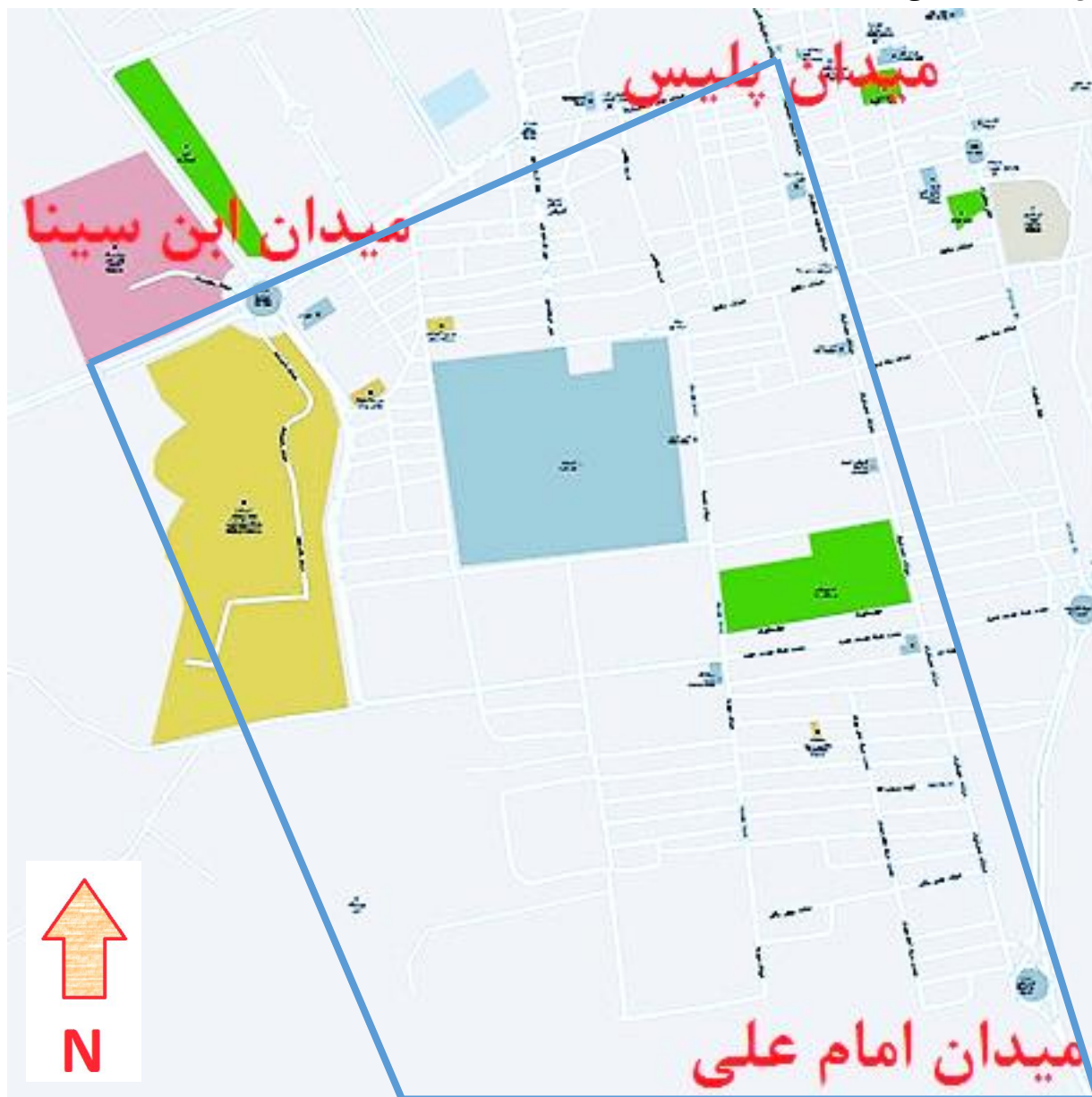
جنوب: آخرین محدوده خدماتی شهرداری

غرب: خیابان شهید منتظری - شهدای عشایر - جاده دستجه

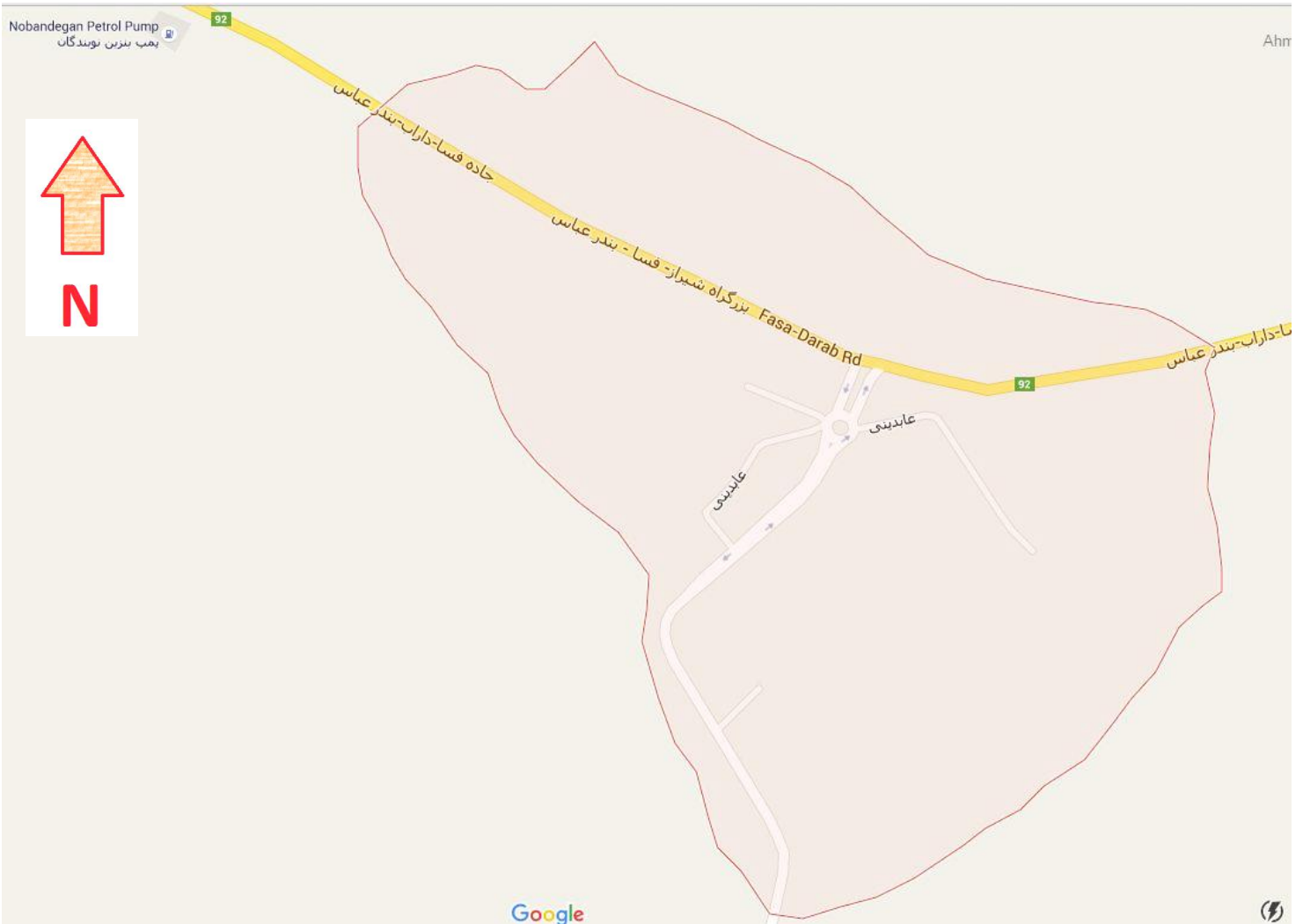


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۳۰

شمال: خیابان امام (از میدان پلیس تا میدان آیت ا. خاмене ای) - بلوار شهید رجایی - بلوار رضوانیه
شرق: خیابان شهید منتظری - شهدای عشایر - جاده دستجه
جنوب: آخرین محدوده خدماتی شهرداری
غرب: آخرین محدوده خدماتی شهرداری



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۳۰



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۱۰



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۱۰



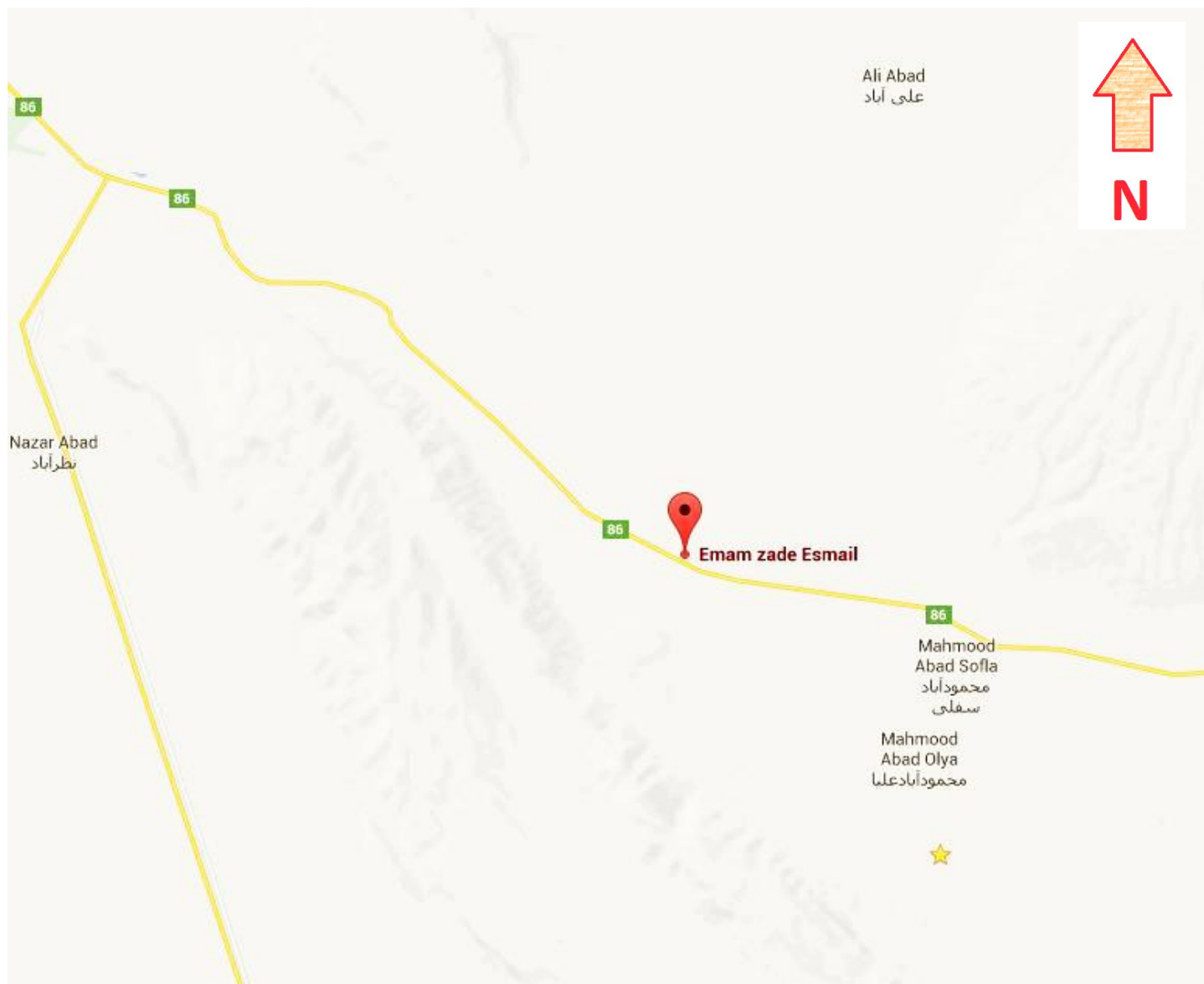
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۱۵



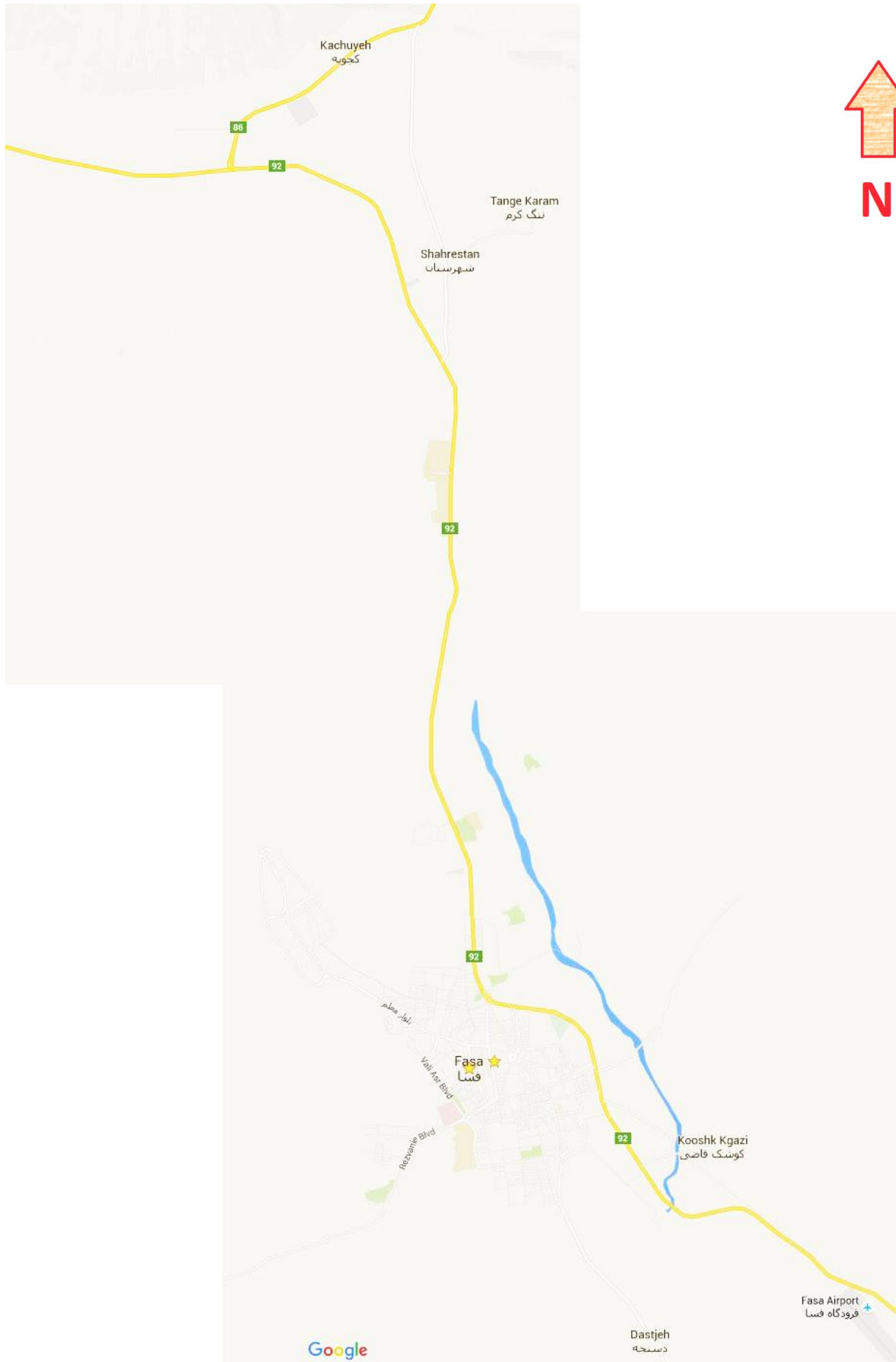
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۵



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۵



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۴



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه ۰۰۰،۵