



با پرداخت به موقع مالیات در توسعه، سازندگی و تامین آینده فرزندانمان مشارکت نماییم.

جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

واحد مالیاتی شهر کره ای

دفترچه تعیین ارزش معاملاتی املاک

بخش سرچهان

سال ۱۳۹۵

اجرا از: ۱۳۹۵/۰۳/۰۱

صورتجلسه کمیسیون تقویم املاک بخش سرچهان

عملکرد ۱۳۹۵

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب دعوتنامه های شماره های ۱۰۸ و ۱۱۰ و ۱۰۶ و ۱۰۷ مورخه ۱۳۹۵/۰۱/۲۵ اداره امور مالیاتی کره ای کمیسیون تقویم املاک بخش سرچهان با حضور نماینده ی شورای بخش و نمایندگان ادارات محترم : ثبت اسناد و املاک شهرستان بوانات ؛ مدیریت مرکز ویژه جهادکشاورزی سرچهان ، اداره راه و شهرسازی شهرستان بوانات و اداره امور مالیاتی کره ای در تاریخ سه شنبه ۱۳۹۵/۰۱/۳۱ در محل اداره امور مالیاتی کره ای برگزار گردید که طی جلسات متعدد و پس از بررسی های لازم؛ ضمن بحث و تبادل نظر و با در نظر گرفتن مفاد ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم (بندهای الف و ب) ؛ ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ بخش سرچهان را به انضمام ضوابط اجرائی آن (به شرح پیوست) ؛ تعیین و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۱/۳۱ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نمایندگان شورای اسلامی بخش

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره راه و شهرسازی

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده جهاد کشاورزی

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره امور مالیاتی

ورود به دفتر دبیرخانه
اداره امور مالیاتی کره ای
شماره: ۱۷, ۴۳, ۴۳, ۱۴۳
تاریخ: ۱۳۹۵, ۰۱, ۳۱

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	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 (منابع ملی، اراضی مزروعی دیم و...)	۰,۰۵

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.

۲-۳- 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 ضربی 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.

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 آمد آنان از خیابانهای دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۸-ارزش معاملاتی عرصه ی سراه، 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 اژ 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)	سایر
۱	تجاری	۳۰۰	تمام بتون ،اسکلت بتونی و فلزی ،سوله
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰	
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 می گردد .			

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 (۵،۱٪) 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 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.

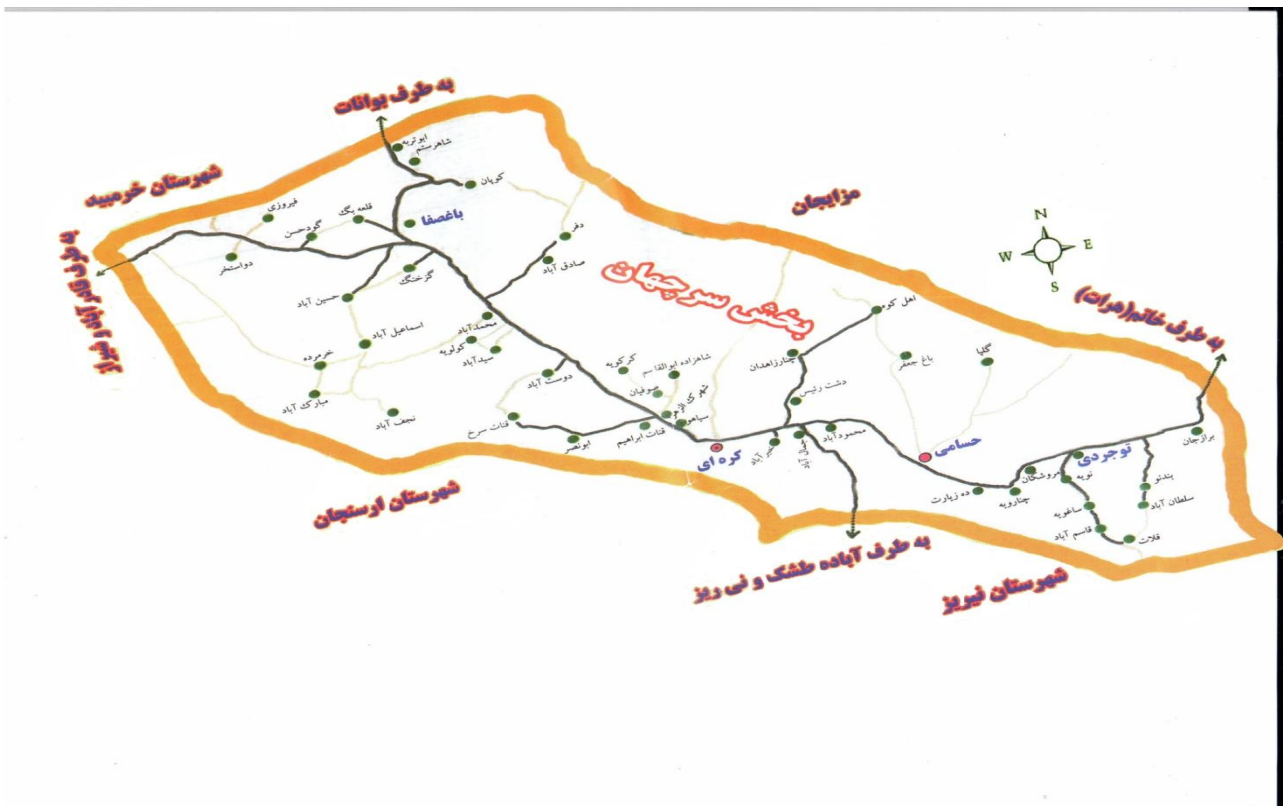
بلوک شماره ۱ (یک) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		منتهی به محدوده شهری کره ای	شمال
		بلوار امام خمینی	جنوب
		منتهی به محدوده شهری کره ای	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	منتهی به محدوده شهری کره ای	غرب
سیزده هزار	۱۳۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



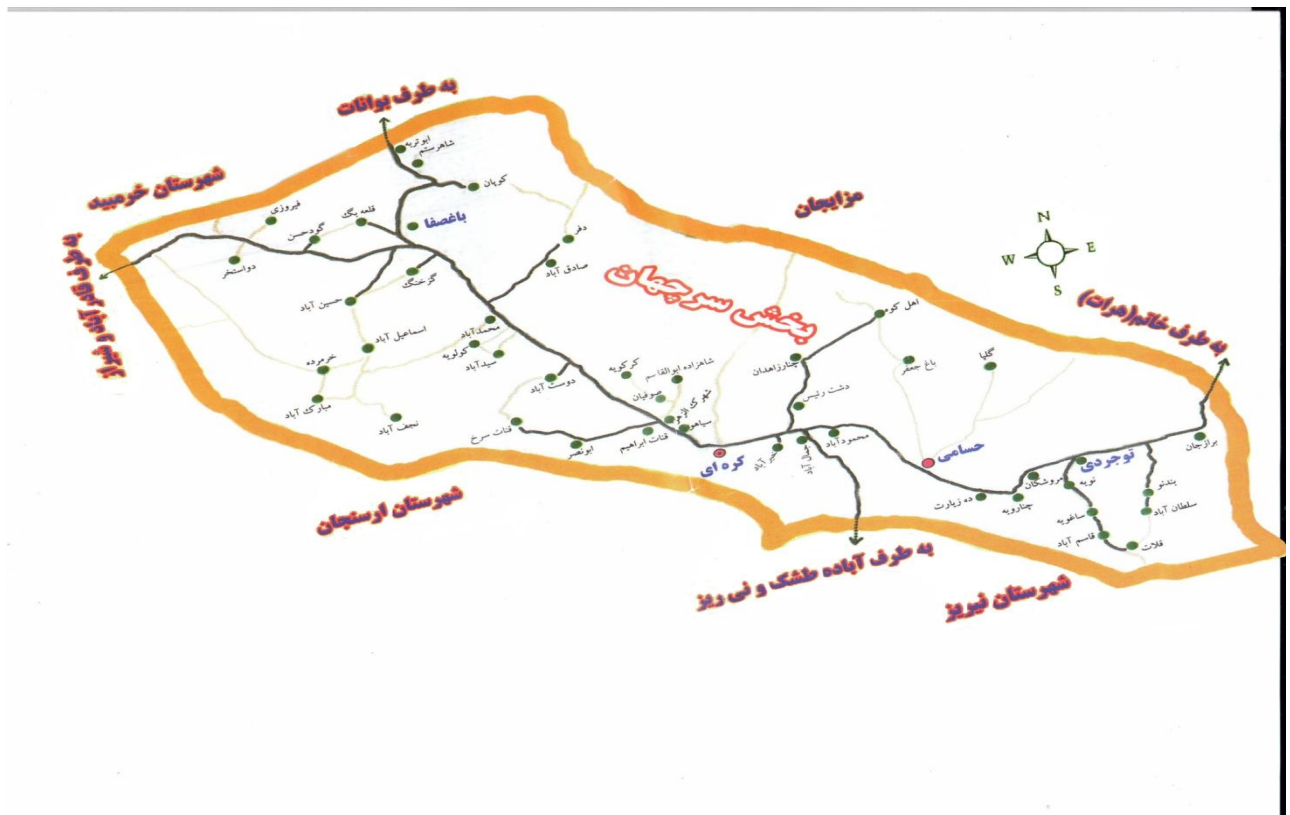
بلوک شماره ۲ (دو) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال بلوار امام خمینی
			جنوب بلوار معلم
			شرق منتهی به غرب خیابان دکتر حسابی
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	منتهی به شرق رینگ غربی شهر	
چهارده هزار	۱۴۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
		۱	



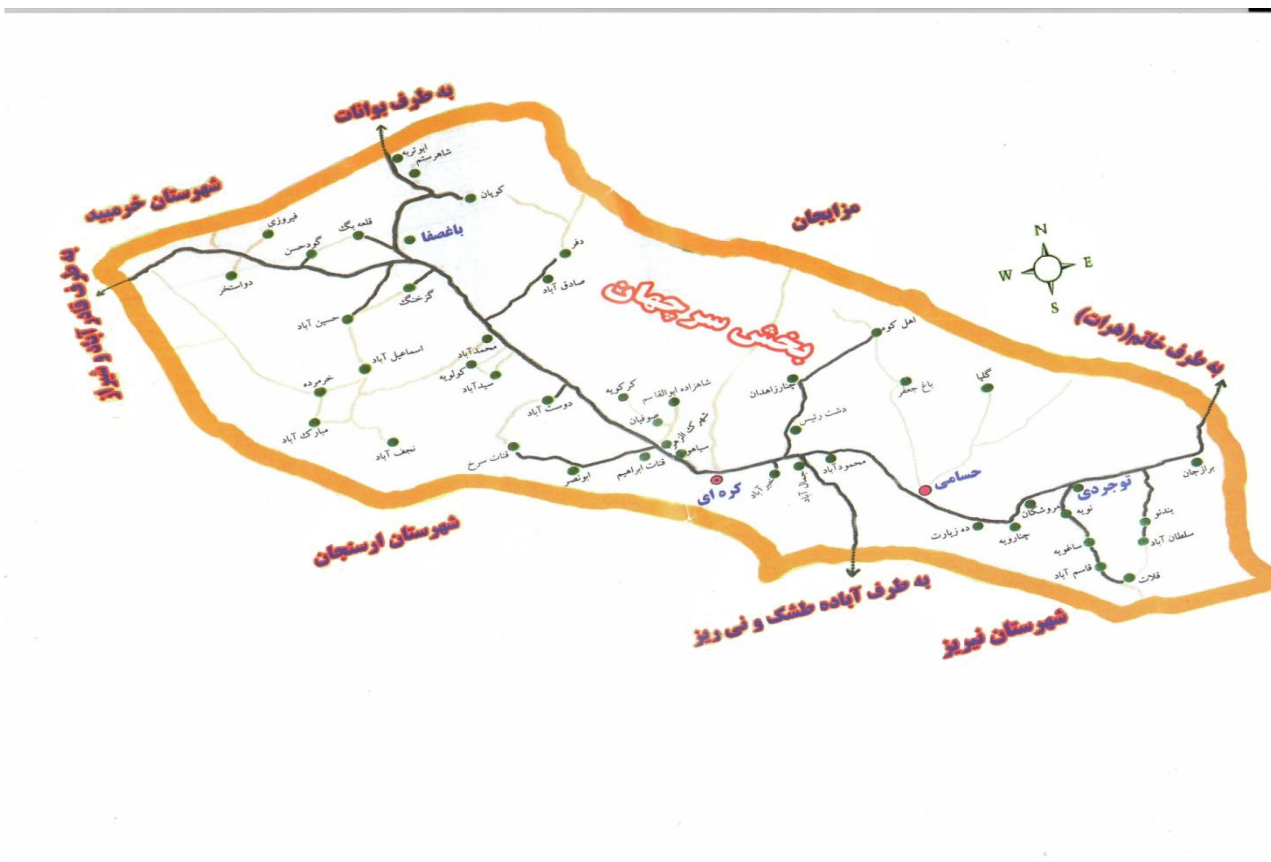
بلوک شماره ۳ (سه) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال بلوار معلم
			جنوب خیابانهای کشاورز و امیر کبیر
			شرق منتهی به غرب خیابان دکتر حسابی
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	منتهی به شرق رینگ غربی شهر	غرب
سیزده هزار	۱۳۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



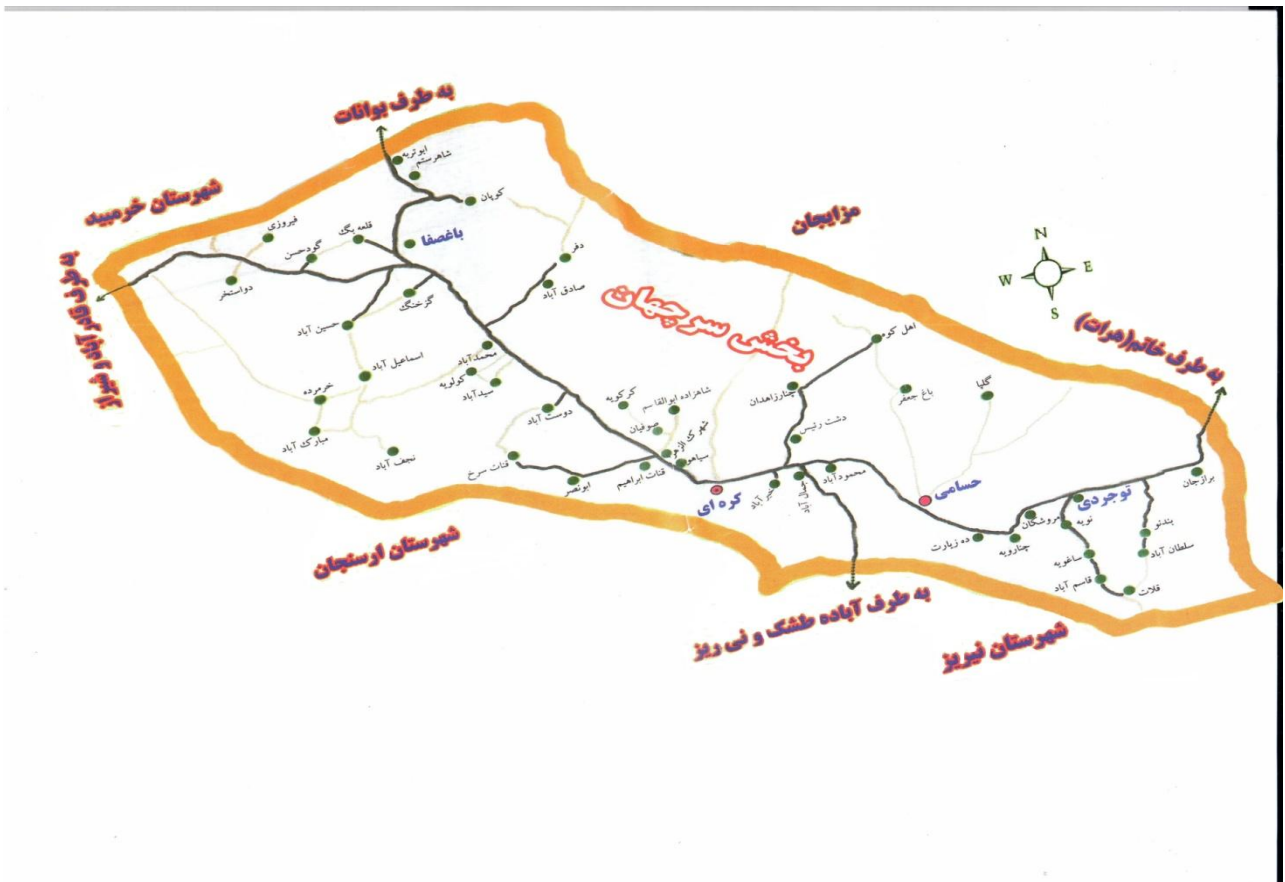
بلوک شماره ۴ (چهار) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خیابانهای کشاورز و امیر کبیر	شمال
		خیابان فرهنگ	جنوب
		منتهی به غرب خیابان دکتر حسابی	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	منتهی به شرق رینگ غربی شهر	غرب
یازده هزار	۱۱۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



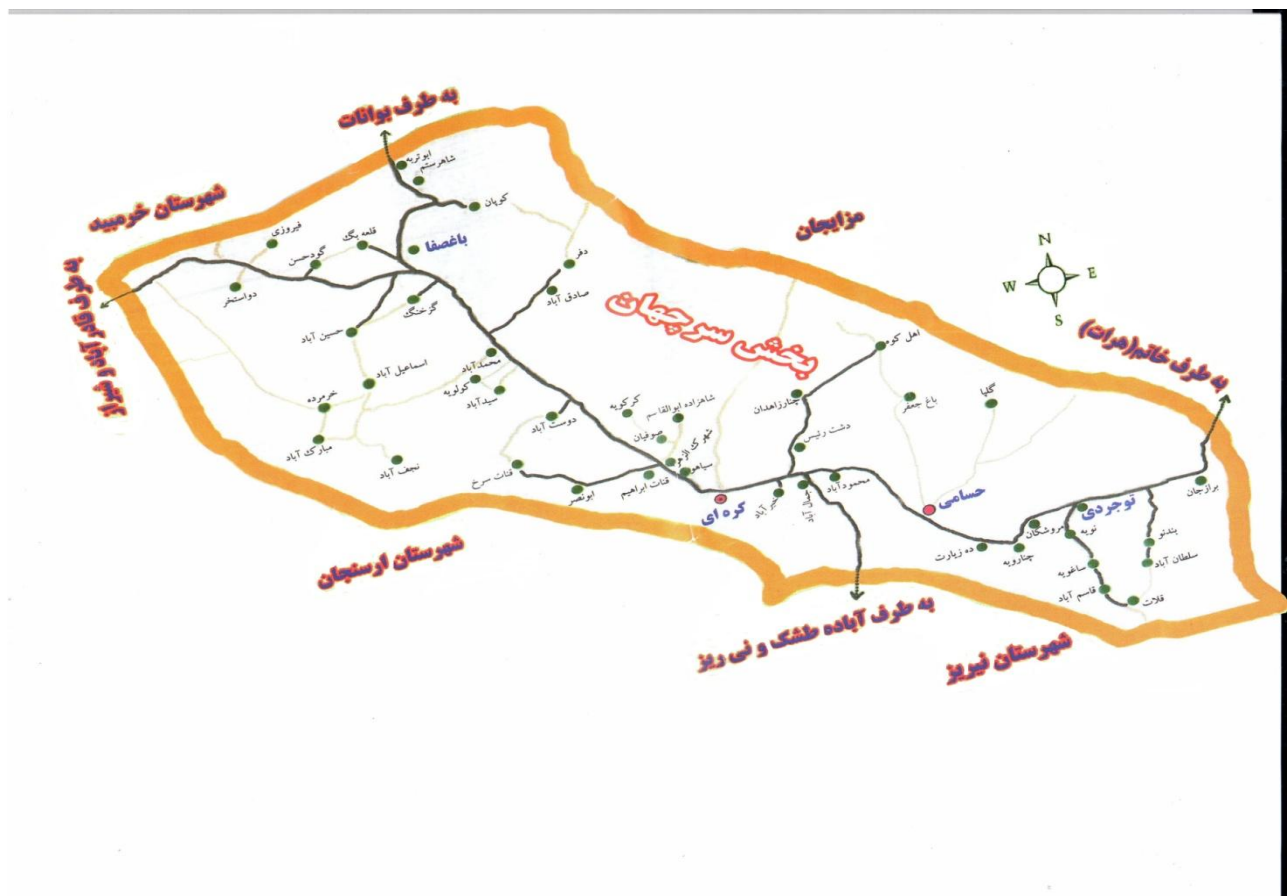
بلوک شماره ۵ (پنج) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال خیابان فرهنگ
			جنوب رینگ جنوبی شهر
			شرق منتهی به غرب خیابان دکتر حسابی
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	منتهی به شرق رینگ غربی شهر	غرب
نه هزار	۹۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



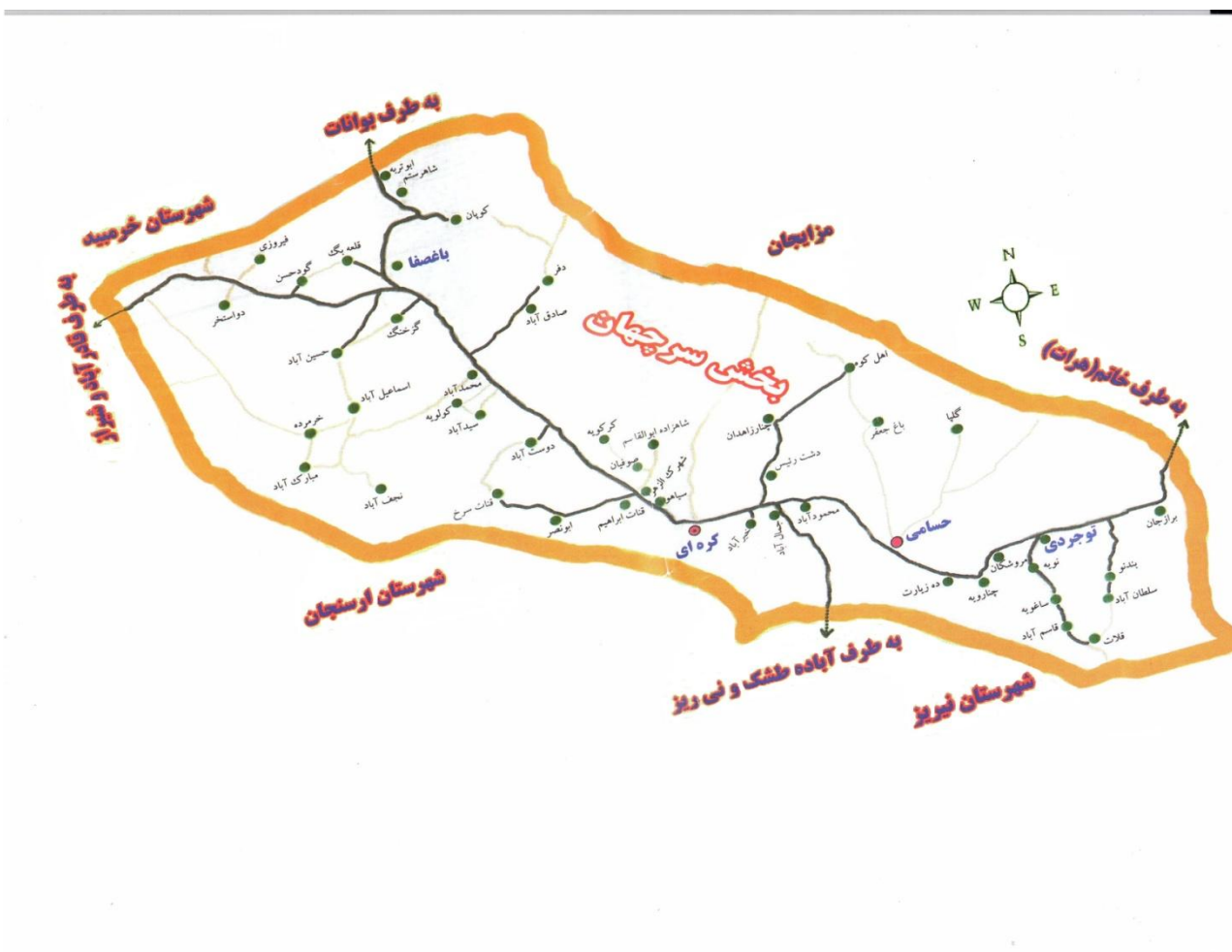
بلوک شماره ۶ (شش) غرب شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شمال
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	جنوب
		منتهی به سمت غرب رینگ غربی شهر	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	زمین های کشاورزی شهر کره ای	غرب
نه هزار	۹۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



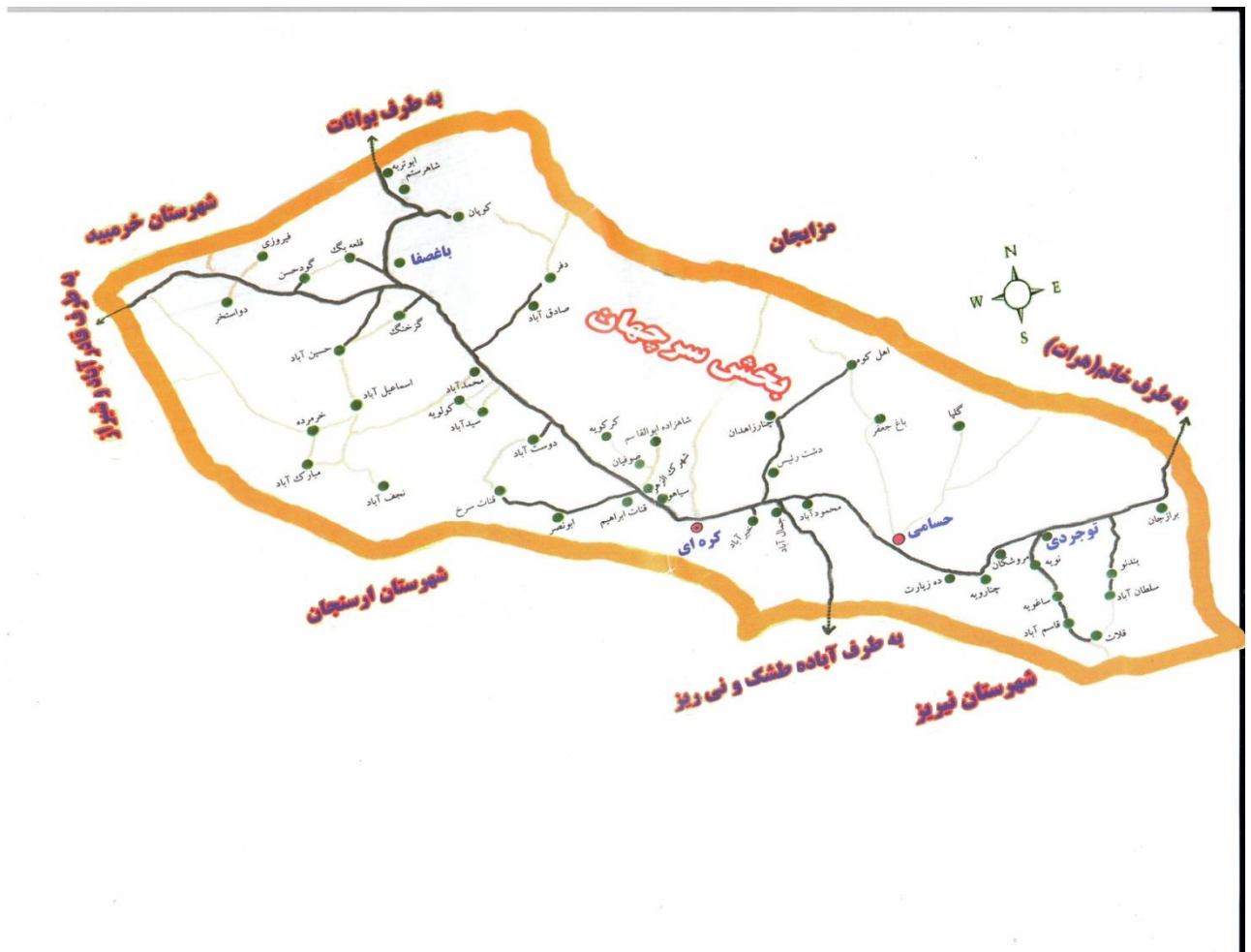
بلوک شماره ۷ (هفت) شرق شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شمال
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	جنوب
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	منتهی به شرق خیابان دکتر حسابی	
نه هزار	۹۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	



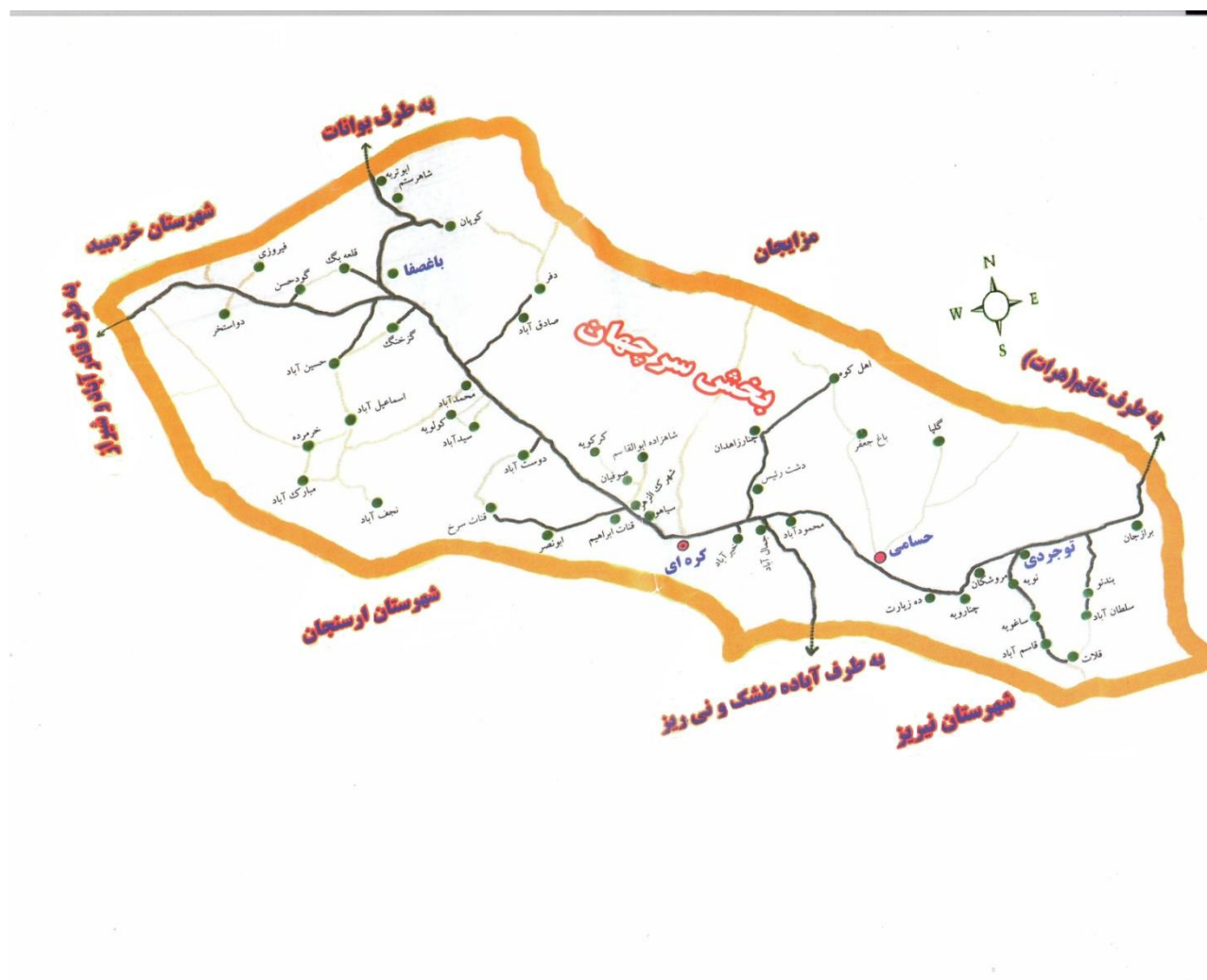
بلوک شماره ۸ (هشت) شهر حسامی

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی شهر حسامی	شمال
		زمین های کشاورزی شهر حسامی	جنوب
		زمین های کشاورزی شهر حسامی	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	زمین های کشاورزی شهر حسامی	غرب
هشت هزار و پانصد	۸۵۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



بلوک شماره ۹ (نه) روستاهای توجردی، مروشکان و باغصفا

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
ارزش به عدد (ریال)	ارزش به حروف (ریال)	زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
هفت هزار و پانصد	۷۵۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



بلوک شماره ۱۰ (ده) روستاهای قنات ابراهیم، جمال آباد، محمودآباد،

ده زیارت، چنارویه، کوپان، نویه، حسین آباد

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
شش هزار و پانصد	۶۵۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱



بلوک شماره ۱۱ (یازده) سایر روستاهای بخش سرچهن

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
پنج هزار	۵۰۰۰	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱

