

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

دفترچه ارزش معاملاتی

شهرستان سپیدان

سال ۱۳۹۵

به نام خدا

دفترچه ارزش معاملات املاک شهر اردکان

شهرستان سپیدان

مصوب مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۳۰

اجراء ۱۳۹۵/۰۵/۰۱

تهیه و تنظیم : اداره امور مالیاتی شهرستان سپیدان

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان سپیدان موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم

با استعانت از قادر متعال و در راستای اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، براساس دعوت اداره امور مالیاتی سپیدان جلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان سپیدان (شهر اردکان- بخش مرکزی و همایجان) پیرامون بررسی و تعیین قیمت معاملات املاک جهت اجرا در سال ۱۳۹۵ رأس ساعت ۱۰:۰۰ صبح مورخه ۱۳۹۵/۰۳/۳۰ با حضور امضاء کنندگان ذیل در محل اداره امور مالیاتی برگزار که پس از بحث و تبادل نظر و بیان نقطه نظرات اعضاء کمیسیون و نظر به مقررات بند های (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون مذکور ارزش معاملاتی املاک این شهرستان به تفکیک ۱۹ بلوک بر اساس دو درصد (۰.۲٪) میانگین قیمت روز هر بلوک به شرح پیوست تعیین و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۳۰ به تصویب نهایی رسیده، که از تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۱ لازم الجرا می باشد.

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت
۱	یداله حسنی	رئیس گروه مالیاتی سپیدان
۲	محمد ملک نسب	کارشناس فناوری اطلاعات سپیدان
۳	روانشاد هوشمندی	کارشناس ارشد مالیاتی سپیدان
۴	هاشم منصوری	نماینده اداره راه و شهرسازی سپیدان
۵	حجت اله غلامی	نماینده اداره جهاد کشاورزی سپیدان
۶	صمد احمدی، قربانعلی یوسفی	نماینده شورای اسلامی شهر همامشهر
۷	حسین ساجدی	نماینده شهرداری شهر همامشهر
۸	کسری جهانبازی	نماینده شهرداری شهر اردکان
۹	شجاع خادمی	نماینده شورای اسلامی شهر اردکان
۱۰	فرهاد آشوری	نماینده اداره ثبت اسناد و املاک سپیدان

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک ۱۳۹۵ سپیدان

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و عیان 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 بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد.

۱- ارزش معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضریب 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 ...	۰,۸
۶	کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...	۰,۱
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 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 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، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکره: افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالای ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

۴- در محاسبه ارزش املاکی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشند.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در میادین، برابر بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

۶- ارزش عرصه املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند برابر ۶۰٪ درصد ارزش معبری است که راه عبور ملک مورد نظر از آن منشعب می شود.

۷- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان های مورد استفاده محاسبه می شود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متر اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول 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 بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۱۵۰،۰۰۰	۶۰،۰۰۰
۲	مسکونی و اداری	۹۰،۰۰۰	۵۱،۰۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی، درمانی، تفریحی، ورزشی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۸۰،۰۰۰	۳۰،۰۰۰
۴	کشاورزی_دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...	۴۰،۰۰۰	۲۵،۰۰۰

تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی 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 ساختمانهای مسکونی و اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر ۱/۵٪ درصد به ارزش اعیانی که مطابق ردیف ۲ جدول فوق تعیین می گردد اضافه 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٪ درصد از ارزش اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین میگردد، کسر شود.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جز اعیانی محسوب نمی شود.

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحد های 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 چهار گانه 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 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 معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه خواهد بود.

محدوده جغرافیایی		2% میانگین قیمت روز با کاربری مسکونی
محدوده بلوک شماره ۱ اردکان (محدوده شهرک شهید قاضی و شهرک شهرداری)		
شمال : جاده شیراز - سپیدان		ریال ۱۶,۳۸۰
جنوب : آبراه روستای برغان		
غرب : رودخانه اردکان		
شرق : تل سپاه پاسداران و زمینهای کشاورزی پشت آن		
محدوده بلوک شماره ۲ اردکان (محدوده بلوار ورودی شهر اردکان تا جاده بیمارستان)		
شمال : کوههای مشرف به سپیدان		ریال ۱۳,۰۰۰
جنوب : اراضی روستای بهرغان - شهرک شهید قاضی تا جاده بیمارستان		
غرب : روستای بهرغان		
شرق : رودخانه تنگ روزگر		
محدوده بلوک شماره ۳ اردکان (محدوده جاده بیمارستان تا شهرک شهدا)		
شمال : بلوار ورودی شیراز - سپیدان		ریال ۱۶,۵۲۰
جنوب : جاده کبریت سازی و فارسجان		
غرب : باغهای ابی اردکان		
شرق : شهرک شهید قاضی و رودخانه اردکان		
محدوده بلوک شماره ۴ اردکان (محدوده شهرک شهدا و شهرک مهر)		
شمال : رودخانه اردکان		ریال ۱۶,۳۸۰
جنوب : اراضی و تپه های مشرف به روستای فارسجان		
غرب : اراضی و روستای بهرغان		
شرق : بیمارستان امام حسین (ع) و جاده کبریت سازی		

محدوده بلوک شماره ۵ شهر اردکان (محدوده جاده بیمارستان تا سه راه گلزار شهدا)		
شمال : کوههای پشت منابع طبیعی		ریال ۱۷،۵۵۰
جنوب : زیر ده اردکان		
غرب : جاده بیمارستان ورودخانه روزگر		
شرق: سه راه گلزار شهدا		
محدوده بلوک شماره ۶ شهر اردکان (محدوده خ گلزار شهدا و خ شهید سهرابی تا درمانگاه رئیسی)		
شمال : کوههای مورمشرف به اردکان		ریال ۱۶،۷۷۰
جنوب : خیابان ترمینال تا چشمه سبزک		
غرب : رودخانه روزگر		
شرق : جاده کمهر		
محدوده بلوک شماره ۷ شهر اردکان (محدوده کمر بندی شمالی و خ شهید سهرابی از خ شهید غضنفری تا دوراهی جاده کمهر)		
شمال : کوههای مور		ریال ۱۶،۷۷۰
جنوب : رودخانه اردکان		
غرب : رودخانه روزگر		
شرق : کوههای پشت فرمانداری		
محدوده بلوک شماره ۸ شهر اردکان (محدوده گلزار شهدا تا میدان عاشورا و خ شهید دستغیب و ۱۶ متری چشمه سبزک بجز بر طرفین خ اصلی)		
شمال : خیابان شهید سهرابی		ریال ۱۸،۶۷۰
جنوب : رودخانه و باغهای آبی اردکان		
غرب : زمینهای زیر ده		
شرق : مرکز شهر - مسجد جامع		

محدوده بلوک شماره ۹ شهر اردکان (محدوده میدان عاشورا تا سه راه طالقانی و خ شهید غضنفری و خ شهید ناصری بجز بر طرفین خ اصلی)		
شمال : کمر بندی شمالی		ریال ۱۸،۴۳۰
جنوب : رودخانه اردکان		
غرب : تنگ آب سرد		
شرق : خیابان ترمینال		
محدوده بلوک شماره ۱۰ شهر اردکان (خ شهید مشکل گشا ، خ ساحلی، کمر بندی جنوبی ، جاده سلامت تا تقاطع جاده بیمارستان)		
شمال : خیابان امام		ریال ۱۰،۲۴۰
جنوب : کوه پشت محله امامزاده		
شرق : تنگ آب سرد جاده یاسوج		
غرب : زمینهای کشاورزی و باغهای آبی		
محدوده بلوک شماره ۱۱ شهر اردکان (خ طالقانی ، سه راه طالقانی تا تنگ آب سرد بجز بر طرفین خ اصلی)		
شمال : کمر بندی شمالی		ریال ۱۵،۸۰۰
جنوب : رودخانه اردکان		
شرق : تنگ آب سرد جاده یاسوج		
غرب : خیابان طالقانی		
محدوده بلوک شماره ۱۲ شهر اردکان (محدوده طرفین خ امام خمینی)		
شمال : کمر بندی شمالی		ریال ۶۳،۱۸۰
جنوب : رودخانه اردکان		
شرق : گلزار شهدا		
غرب : ابتدای جاده قدیم یاسوج		

محدوده بلوک شماره ۱۷ منطقه : جاده اصلی از شرکت تعاونی سر تلی تاجاده ابگرم دهستان همایجان		
دهپاگاه وزمینهای روبروی شام شام وشهرک شهید جاویدی بردآباد - دم قنات - عباس آباد - تیس خانی رودبال- ده بید	ریال ۱۶,۰۰۰	
محدوده بلوک شماره ۱۸ منطقه :جاده اصلی از ابگرم تا انتهای حریم سپیدان - شیراز همایجان دالین ازجاده ابگرم تاجاده هر ایجان چهارمور - سنگر - شول خلار - علی آباد- ابگرم	ریال ۱۵,۰۰۰	
محدوده بلوک شماره ۱۹ منطقه : کلیه روستاهای دهستان سرناباد ازپل خدا آفرین تا مرز نورآباد ممسنی و مرز دهستان خفری ومنطقه هر ایجان هر ایجان- اردشیری- دره سوسنی- میرزامحمدی- شاه محمدی- چشمه سفید- راشک - علی آباد- حبیب آباد- باباخانی مابقی روستاهای دهستان سرناباد وهر ایجان - نیوار- بزمک - چشمه زیتون وغیره ۰۰۰	ریال ۴,۰۰۰	