



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
بهمن ماه ۱۳۹۴

صورتجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب احکام شماره های مورخ ، ۳۴۴۴ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۵ ، ۵۸۷۹، مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۵ ، ۳۴۵۰۶ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۵ و ۱۶۸۶ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۴ کمیسیون تقوید املاک شهر / بخش زرقان با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر/بخش زرقان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، راه و شهر سازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ شهر/ بخش زرقان را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) ، تعیین و در تاریخ ۹۵/۱/۳۱ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۹۵/۲/۱ لازم الاجرا می باشد.

۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده شورای اسلامی شهر/ بخش

حسین گنجی

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

مهدی منزه

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهر سازی

غلامرضا جوکار

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی

فضل اله راستی

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده 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 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. ۶- 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 ابنیان, پرورش گل و گیاه و ...) | ۰,۱ |
| ۷ | سایر, دیم و منابع طبیعی | ۰,۰۸ |

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 سهم 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 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 ۲۲ متر جهات املاک با کاربری مسکونی و معابر بالا تر 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 میادین، 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 غیرمختلط) بر اساس متر 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) | |
|------|---|---|------|
| | | تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله | سایر |
| ۱ | تجاری | ۲۴۰ | ۸۰ |
| ۲ | مسکونی و اداری | ۱۸۰ | ۶۰ |
| ۳ | صنعتی-کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و... | ۱۴۰ | ۵۰ |
| ۴ | کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه) و... | ۱۰۰ | 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.

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 اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود.

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 | فوندانسیون | 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.

محدوده بلوک شماره ۱ :

شمال : بلوار پاسداران

جنوب : جاده دودج

غرب : شهرک صنعتی و محله دودج

شرق : بلواربعثت

قیمت هر متر مربع ۷۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۲ :

شمال : خیابان کشاورز و اراضی مرکز تحقیقات کشاورزی

جنوب : بلوار پاسداران

غرب : جاده شیراز- مرودشت

شرق : بلواربخشنده

قیمت هر متر مربع ۶۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۳ :

شمال : خیابان شهید فولادی

جنوب : خیابان کشاورز و اراضی تحقیقات کشاورزی

غرب : بلوار امام علی

شرق : بلواربخشنده

قیمت هر متر مربع ۷۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۴ :

شمال : بلوار جهادگران

جنوب : خیابان شهید فولادی

غرب : بلوار امام علی

شرق : بلوار بخشنده

قیمت هر متر مربع ۶۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۵ :

شمال : خیابان بهار

جنوب : بلوارشاهد

غرب : بلوار بعثت

شرق : خیابان رضازاده

قیمت هر متر مربع ۶۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۶ :

شمال : خیابان بهارنو

جنوب : خیابان بهار

غرب : بلواربخشنده و بلوار بعثت

شرق : خیابان رضا زاده و خیابان صادقی

قیمت هر متر مربع ۷۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۷ :

شمال : خیابان ولیعصر

جنوب : خیابان شهید رضازاده

غرب : خیابان مطهری

شرق : بلوار شاهد

قیمت هر متر مربع ۷۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره ۸ :

شمال : خیابان مطهری

جنوب : خیابان شهید صادقی و خیابان شهید بهارلو

غرب : بلوار شهید بخشنده

شرق : خیابان مطهری

قیمت هر متر مربع ۸۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره : ۹

شمال : دامنه کوه

جنوب : خیابان شهید مطهری و بلوار جهادگران و خیابان ولی عصر (ع)

غرب : جاده شیراز- مرودشت

شرق : بلوار شاهد

قیمت هر متر مربع ۵۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره : ۱۰

شمال : بلوار جهادگران

جنوب : اراضی مرکز تحقیقات کشاورزی

غرب : جاده شیراز- مرودشت

شرق : بلوار امام علی

قیمت هر متر مربع ۶۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره : ۱۱

شمال : دامنه کوه

جنوب : محله دودج

غرب : بلوارشاهد

شرق : دامنه کوه

قیمت هر متر مربع ۴۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره : ۱۲ (مسکن مهر)

شمال : خیابان ۲۴ متری مسکن مهر

جنوب : دامنه کوه

غرب : محدوده قانونی مسکن مهر

شرق : راه آهن

میانگین قیمت روز : ۲۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۳

شمال : خیابان کوهسار

جنوب : دامنه کوه

غرب : خیابان کوهسار

شرق : دامنه کوه

میانگین قیمت روز : ۲,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۴ (از پل راه آهن و بلوار اندیشه تا کوچه شهید عباسعلی جعفری)

شمال: بلوار خلیج فارس، پشت آتش نشانی و خانه های مسکونی بلوارحافظ و مرز قانونی بلوار اندیشه

جنوب: خیابان کوهسار و دامنه کوه و خیابان ۲۴ متری مسکن مهر

غرب: کوچه شهید عباسعلی جعفری و کوچه روبرو تا بلوار خلیج فارس

شرق: پل راه آهن

میانگین قیمت روز: ۲۵،۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۵ (از کوچه شهید عباسعلی جعفری تا میدان ولیعصر)

شمال: بلوار خلیج فارس

جنوب: خیابان کوهسار

غرب: میدان ولی عصر، کوچه شماره ۱ خیابان معلم و کوچه شهید قاسمعلی جعفری تا خیابان کوهسار

شرق: کوچه شهید عباسعلی جعفری و کوچه روبروی آن

میانگین قیمت روز: ۲۳،۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۶ (از میدان ولی عصر، کوچه ۱ خیابان معلم و کوچه شهید قاسمعلی جعفری تا میدان شهدا)

شمال: پشت حسینیه جان نثاران، اداره آبفا و شهرداری قدیم

جنوب: خیابان کوهسار

غرب: میدان ولی عصر، کوچه شماره ۱ خیابان معلم و کوچه شهید قاسمعلی جعفری

شرق: میدان شهدا و پشت قبرستان لپویی تا خیابان کوهسار

میانگین قیمت روز: ۱۸،۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۷

شمال : کانال بزرگ

جنوب : مرز قانونی بلوار اندیشه بلوار خلیج فارس و پشت حسینیه جانشاران اداره آبفا و شهرداری قدیم

غرب : راه آهن

شرق : میدان شهدا

میانگین قیمت روز : ۷,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۸ (از میدان شهدا لپویی تا روستای چاه سرخ)

شمال : کانال بزرگ

جنوب : دامنه کوه

غرب : میدان شهدا

شرق : روستای چاه سرخ

میانگین قیمت روز : ۱۰,۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۱۹ (محلہ دودج)

شمال : زرقان

جنوب : پالایشگاه نفت

غرب : شهرک صنعتی

شرق : پارک ملی بמו

قیمت هر متر مربع ۲۵۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۲۰ (شهرک صنعتی)

شمال : زرقان

جنوب : شیرپگاه

غرب : جاده شیراز- مرودشت

شرق : دودج

قیمت هر متر مربع اراضی واقع در شهرک صنعتی آبیاریک ۳۰۰۰۰ ریال.

محدوده بلوک شماره: ۲۱ (سایر نقاط صنعتی بخش زرقان)

قیمت هر متر مربع ۲۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۲۲ (محله شهریار)

شمال : کانال بزرگ

جنوب : کوههای کتک و مجتمع تفریحی فرهنگی بزرگمهر

غرب : خط راه آهن

شرق : جاده شیراز- مرودشت

قیمت هر متر مربع ۲۵۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۲۳

شمال : مجتمع تفریحی فرهنگی بزرگمهر

جنوب : پادگان احمد بن موسی

غرب : دامنه کوه

شرق : جاده شیراز مرودشت

قیمت هر متر مربع ۲۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۲۴ (اراضی واقع در روستای رحمت آباد)

۱- قیمت هر مترمربع زمینهای واقع در روستای رحمت آباد کربال ۱۰۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۲۵ (اراضی واقع در روستای بند امیر)

۱- قیمت هر مترمربع زمینهای واقع در روستای بند امیر کربال ۷۰۰۰ ریال

محدوده بلوک شماره: ۲۶ (اراضی واقع در سایر روستاهای بخش زرقان)

۱- قیمت هر مترمربع زمینهای واقع در سایر روستاها ۴۰۰۰ریال.