



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان امور مالیاتی کشور

اداره امور مالیاتی آباده طشک

ارزش معاملاتی املاک

بخش آباده طشک و حومه

تاریخ اجرا: از ۲۲ دی ماه سال ۱۳۹۶

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۲۴۹

تاریخ: ۹۶/۰۹/۲۹

"صورتجلسه"

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴، بموجب احکام شماره های ۶۰۹۹-۹۴/۱۲/۱۷، ۶۰۹۸-۹۴/۱۲/۱۷، ۶۰۹۹-۹۴/۱۲/۱۷، ۶۱۰۰، ۹۴/۱۲/۱۷، ۶۱۰۱-۹۴/۱۲/۱۷، کمیسیون تقویم املاک بخش آباده طشک و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی آباده طشک، نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک، وزارت جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قرار دادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۶ بخش آباده طشک و حومه بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۹۶/۰۹/۲۲ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۲ لازم الاجرا می باشد. با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزشهای موضوع مصوبه صرفاً بررسی محاسبه انواع مالیات میباشد و تعیین ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی میباشد، تابع مقررات تبصره ۳ ماده مذکور است.

۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یا نماینده شورای اسلامی بخش آباده طشک و حومه.

—غلامرضا عزیزی

۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای محی الدین صادقی.

۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای محسن احمدی

۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای حمید رضا حیدری نقد علی..

۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده جهاد کشاورزی آقای مهدی اعیان منش

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 ، بر مبنای ارزش معاملاتی مندرج در صدر نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد

۱- ارزش های معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزشهای روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی ، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در صدر نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد

ردیف	نوع کاربری	ضرائب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰,۷ هفت دهم
۲	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶ شش دهم
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۱ یک دهم ۰,۰۵ پنج صدم
۴	سایر	۰,۱ یک دهم

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 مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) 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 مربع (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، ۲ درصد و سایر کاربری ها نیز ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالای ۲۰ متر در خصوص 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، سیل، 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 سراه، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند، محاسبه می شود.

۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل ۷۰٪ (هفتاد درصد) ارزش معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی):

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متراژ 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	۴۰۰	۱۵۰
۲	مسکونی و اداری	۳۰۰	۱۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۲۵۰	۸۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۰۰	۷۰

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 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- در ساختمانهای تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایینتر از طبقه همکف ، ۱۰٪ (ده درصد) و حداکثر ۳۰٪ سی درصد (از زرش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود .
- ۳- چنانچه ساختمانی ، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد ، اولین طبقه ی بالاتر و پایینتر از سطح معبر مربوط ، همکف محسوب می گردد .

۲- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰ درصد قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج درجدول فوق تعیین می گردد.

۵- 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.

۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی گردد .

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 گاه 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.

محدوده بلوک شماره ۱

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		بلوار شهدا: تا فاصله پنجاه متر از بر شمالی کمر بندی جنوبی	شمال
۲۴۰۰۰	مسکونی	بلوار شهدا: تا فاصله صد متر از بر جنوبی کمر بندی جنوبی و طرفین بلوار دانشگاه پیام نور	جنوب
۳۶۰۰۰	تجاری	میدان امام علی (ع)	شرق
۲۸۰۰۰	اداری	رضوان شهدا	غرب

محدوده بلوک شماره ۲

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		بر جنوبی بلوار جمهوری	شمال
۱۸۰۰۰	مسکونی	بلوار شهدا: تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی	جنوب
۲۷۰۰۰۰	تجاری	رودخانه خشک	شرق
۲۱۶۰۰	اداری	خیابان شهد رجایی	غرب

محدوده بلوک شماره ۳

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		بر جنوبی بلوار جمهوری		شمال
۲۰۰۰۰	مسکونی	تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی		جنوب
۳۰۰۰۰	تجاری	خیابان شهید بهشتی		شرق
۲۴۰۰۰	اداری	سلمان فارسی		غرب

محدوده بلوک شماره ۴

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		بر جنوبی بلوار جمهوری		شمال
۲۲۰۰۰	مسکونی	تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی		جنوب
۳۳۰۰۰	تجاری	خیابان امام خمینی		شرق
۲۶۴۰۰	اداری	خیابان ولی عصر		غرب

محدوده بلوک شماره ۵

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		بر جنوبی بلوار جمهوری		شمال
۱۶۰۰۰	مسکونی	تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی		جنوب
۲۴۰۰۰	تجاری	خیابان شریعتی		شرق
۱۹۲۰۰	اداری	کمر بندی غربی و محدوده تل قرمز		غرب

محدوده بلوک شماره ۶

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)		شهرک مسکن مهر	شمال
۱۵۰۰۰	مسکونی	بر شمالی بلوار جمهوری و امتداد آن	جنوب
۲۲۵۰۰	تجاری	رودخانه خشک	شرق
۱۸۰۰۰	اداری	محدوده تل قرمز	غرب

بلوک ۷:

اراضی واقع در روستاهای بخش آباده طشک

ارزش معاملاتی هر متر مربع (ریال)

۳۰۰۰ مسکونی

۱۰۵۰۰ تجاری

۸۴۰۰ اداری

