

دفترچه ارزش
معاملاتی املاک
شهرستان بیضا
سال ۱۳۹۶

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

شماره ۱۱۲۴۳

تاریخ ۱۳۹۹،۹،۲۵

به نام خداوند بخشنده و مهربان

صورتجلسه

در اجرای ماده 64 قانون مالیات های مستقیم با دعوت قبلی جلسه کمیسیون ماده 64 قانون مالیات های مستقیم در روز شنبه تاریخ 1396/09/25 در محل این اداره با حضور نمایندگان ثبت اسناد و املاک ، جهادکشاورزی ، اداره امور مالیاتی ، بخشداری ، شورای اسلامی تشکیل و پس از بحث و تبادل نظر وباملاحظه جهات موثر در تقویم املاک ورعایت مفاد بندهای ذیل ماده 64 ق. م. م مجموعه ارزش معاملاتی به تعداد بلوک براساس قیمت روز جهت نقل وانتقال املاک به تصویب اعضای کمیسیون رسید وتاریخ اجرای آن یکماه پس از تصویب نهایی در سال یکهزار و سیصد و نود و ششش میباشد

نماینده امور مالیاتی
محمد مرادی کوچی
رئیس ارشد مالیاتی

نماینده بخشداری

نماینده جهاد کشاورزی
محمد احمدزاده
رئیس

نمایندگان شورای شهر
محمد صلیبی

نماینده ثبت اسناد و املاک

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا



وزارت امور اقتصادی و دارایی
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.

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	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰،۸
۲	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰،۶
۳	کشاورزی الف) باغات، اراضی مزروعی ابی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیم و اراضی بکر و ملی	۰،۰۸ ۰،۰۵
۴	سایر	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.

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

۳-۲- درخصوص 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 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 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 متراژ اعیانی مستحده، 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)
۱	تجاری	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله ۱۲۰
۲	مسکونی و اداری	سایر ۱۰۰

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

۴۰	۷۰	۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...
۳۰	۵۰	۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)
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

بالا تر، 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.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیر مسقف 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.

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

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.

حدود و اربعه بلوک ها			
ارزش کوچه ۱۲ متری به ریال			حدود و اربعه بلوک
اداری	تجاری	مسکونی	
۲۸۸۰۰	۳۶۰۰۰	۲۴۰۰۰	<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره یک</p> <p>میدان ورودی شهر در امتداد بلوار سیبویه شمال: آخرین محدوده شهر مرز روستای ابراهیم آباد جنوب: جاده روستای علی آباد تنگ شرق: میدان ورودی شهر غرب: کلانتری</p>
۲۸۸۰۰	۳۶۰۰۰	۲۴۰۰۰	<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره دو</p> <p>کلیه اراضی واقع در کوی دانشگاه شمال: بلوار سیبویه جنوب: دانشگاه آزاد شرق: رودخانه اصلی غرب: اراضی کشاورزی پشت خیابان صاحب الزمان</p>
۲۱۶۰۰	۲۷۰۰۰	۱۸۰۰۰	<p style="text-align: center;">محدوده بلوک شماره سه</p> <p>اراضی واقع در بلوار خلیج فارس شمال: رودخانه اصلی جنوب: سپاه پاسداران شرق: زمین های روستای سعادت آباد غرب: بلوار جمهوری</p>

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

ارزش کوچه ۱۲ متری به ریال			حدود و اریعه بلوک
اداری	تجاری	مسکونی	
۲۵۲۰۰	۳۱۵۰۰	۲۱۰۰۰	محدوده بلوک شماره چهار اراضی واقع در بلوار جمهوری شمال: اراضی کشاورزی انتهای بلوار جنوب: بلوار سیبویه شرق: بلوار خلیج فارس غرب: خیابان حر
۴۸۰۰۰	۶۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	محدوده بلوک شماره پنج اراضی واقع در بلوار امام علی (ع) تا بانک کشاورزی و خیابان حر شمال: رودخانه اصلی جنوب: بلوار سیبویه شرق: بلوار جمهوری غرب: بانک کشاورزی
۲۳۰۴۰	۲۸۸۰۰	۱۹۲۰۰	محدوده بلوک شماره شش اراضی واقع در خیابان صاحب الزمان شمال: خیابان معلم جنوب: زمین های کشاورزی منتهی به دانشگاه شرق: بلوار دانشگاه غرب: باغ مالکی
۴۸۰۰۰	۶۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	محدوده بلوک شماره هفت اراضی واقع در خیابان معلم شمال: بلوار امام علی جنوب: خیابان صاحب الزمان شرق: بلوار سیبویه غرب: باغ مالکی
۳۹۶۰۰	۴۹۵۰۰	۳۳۰۰۰	محدوده بلوک شماره هشت اراضی واقع در بلوار امامعلی و امام حسین از بانک کشاورزی به سمت بلوار امام حسین تا نبش خیابان رحمت و مالک اشتر شمال: دارالرحمه هرابال جنوب: خیابان معلم شرق: بلوار امام علی غرب: نمایندگی زامیاد
۲۵۲۰۰	۳۱۵۰۰	۲۱۰۰۰	محدوده بلوک شماره نه از نبش خیابان رحمت و مالک اشتر تا پل بین هرابال و پشت باغ شمال: اراضی کشاورزی جنوب: باغ های انگوری شرق: رودخانه فصلی غرب: رودخانه اصلی حدود و اریعه بلوک

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

۲۱۶۰۰	۲۷۰۰۰	۱۸۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ده اراضی واقع در بلوار امام حسین از نبش بلوار صیاد شیرازی و پل بین هرابال و پشت باغ تا اخر پشت باغ شمال: اراضی کشاورزی جنوب: باغ های انگوری شرق: پل رودخانه فصلی غرب: دوراهی کامفیروز</p>
ارزش کوچه ۱۲ متری به ریال			حدود و اربعه بلوک
اداری	تجاری	مسکونی	
۲۲۳۲۰	۲۷۹۰۰	۱۸۶۰۰	<p>محدوده بلوک شماره یازده اراضی روستاهای شیخ عبود کوشک هزار و بانس . شمال: کوه های بعد از روستای کمال اباد جنوب: کوه های مرز ملوسجان و صدرا شرق: مرز بین بیضا و صدرا غرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>
۲۱۶۰۰	۲۷۰۰۰	۱۸۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره دوازده روستاهای علی اباد سرتل حسین اباد سراب شهید اباد . علی اباد تنگ برکه جهان نما . دنجان . بابلیام . قاسم اباد . ملیان . قوامچه . تل بیضا . شاه قطب الدین . ابراهیم اباد . سنسینان . مرجانک . ریگان . سعادت اباد حمید اباد . زیاد اباد . گروان بهمه ای شمال: کوه های بعد از روستای کمال اباد جنوب: کوه های مرز ملوسجان و صدرا شرق: مرز بین بیضا و صدرا غرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>
۱۶۸۰۰	۲۱۰۰۰	۱۴۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره سیزده تمامی روستا های محدوده بیضا به جز موارد مندرج در گروه یازده و دوازده شمال: کوه های بعد از روستای کمال اباد جنوب: کوه های مرز ملوسجان و صدرا شرق: مرز بین بیضا و صدرا غرب: مرز بین بیضا و سپیدان حدود و اربعه بلوک ها</p>
۳۰۰۰۰	۳۷۵۰۰	۲۵۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره چهارده کلیه اراضی واقع در ملوسجان شمال: کوه جنوب: شرکت کشت و صنعت شرق: زمین های کشاورزی علی اباد سرتل غرب: یادگان شهید بهشتی و جاده اصلی شیراز بیضا</p>
۲۴۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره پانزده کلیه اراضی باغات ملوسجان (پردیس) شمال: کوه های بعد از روستای کمال اباد جنوب: کوه های مرز ملوسجان و صدرا شرق: مرز بین بیضا و صدرا غرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>

دفترچه ارزش معاملاتی املاک اداره امور مالیاتی بیضا

۲۰۴۰۰۰	۲۵۵۰۰۰	۱۷۰۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره شانزده کلیه اراضی باغات ملوسجان (به جز پردیس) شمال: کوه های بعد از روستای کمال آباد جنوب: کوه های مرز ملوسجان و صدرا شرق: مرز بین بیضا و صدرا غرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>
۱۴۴۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره هفده کلیه اراضی باغات منطقه بیضا (به جز ملوسجان) شمال: کوه های بعد از روستای کمال آباد جنوب: کوه های مرز ملوسجان و صدرا شرق: مرز بین بیضا و صدرا غرب: مرز بین بیضا و سپیدان</p>