



سازمان امور مالیاتی کشور

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

ضوابط اجرائی ارزش معاملاتی املاک

شهرستان زرین دشت

۱۳۹۷/۰۱/۰۸

در اجرای ماده ۶۴ ق.م.م مصوب اسفندماه ۶۶ واصلاحیه های بعدی موضوع تعیین ارزش کمیسیون مرکب از نمایندگان معاملات املاک شهرستان زرین دشت :

۱- اداره مسکن و شهرسازی طی نامه شماره ۲۲۷۴۵۹۲-۲- اداره ثبت اسناد و املاک طی نامه شماره ۲۷۴۶۰-۳- جهاد کشاورزی طی نامه شماره ۲۷۴۴۴۷-۴- بخشداری مرکزی طی نامه شماره ۲۷۴۵۷-۵- بخشداری ایزدخواست طی نامه شماره ۲۷۴۵۱-۶- نماینده شهر حاجی آباد طی نامه شماره ۲۷۴۵۷-۷- نماینده شورای شهر شهرپیر طی نامه شماره ۲۷۴۵۵-۸- نماینده شورای شهر دبیران طی نامه شماره ۲۷۴۵۳-۹- رئیس اداره امور مالیاتی شهرستان زرین دشت در مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۹ در محل اداره امور مالیاتی تشکیل و پس از بحث و تبادل نظر پیرامون موضوع ارزش معاملات املاک شهرستان زرین دشت جهت عملکرد سال ۱۳۹۶ مورد تصویب اعضا قرار گرفت و بشرح ذیل امضاء گردید:

۱- بخشدار مرکزی

۲- بخشدار ایزدخواست

۳- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

۴- نماینده جهاد کشاورزی

۵- نماینده اداره مسکن و شهرسازی

۶- نماینده شورای شهر حاجی آباد

۷- نماینده شهر شهرپیر

۸- نماینده شهر دبیران

۹- نماینده اداره امور مالیاتی

ضوابط اجرائی ارزش معاملاتی املاک

شهرستان زرین دشت

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک به شرح ذیل :

بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد:

۱- ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح 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
۲	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی:	۰,۴
	الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۳
۴	سایر	۰,۴

۲- تشخیص نوع کاربری و 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 قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

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 در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه در صد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسری گردد.

* تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از 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 اینکه 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 در صد (۶۰٪) ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

۷- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و 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 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.

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

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متراژ اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه 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 (۱/۵٪) به ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)		نوع کاربری اعیانی	ردیف
سایر	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله		
۱۱۰	۱۵۰	تجاری	۱
۸۰	۹۰	مسکونی و اداری	۲
۶۵	۸۵	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳
۳۵	۵۵	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و...)	۴

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.

۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش 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 بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می گردد.

۴- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

بلوک (۱)

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	سه راه درمانگاه الی بانک کشاورزی شمال:خ بهار جنوب:خ شهید رجائی شرق: سه راه درمانگاه غرب:بانک کشاورزی	۶۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	۴۴,۰۰۰

بلوک (۲)

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	سه راه امامزاده الی فلکه ورودی (امام) شمال:فلکه ورودی از سمت داراب جنوب:خ ایت اله نسابه شرق:خ درمانگاه غرب:سه راه امامزاده	۴۵,۰۰۰	۲۷,۰۰۰	۲۵,۰۰۰

بلوک (۳)

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	پل دانش آموز الی فلکه گلزار شهدا شمال:پل دانش آموز جنوب:فلکه گلزار شهدا شرق:خ شهرداری غرب:خ بهار	۵۰,۰۰۰	۴۶,۰۰۰	۴۵,۰۰۰

بلوک (۴)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۴۵,۰۰۰	۴۷,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	خیابان شهرداری شمال: پل دانش آموز جنوب: میدان شهدا شرق: خ شهرداری غرب: خ امام خمینی (ره)	۱

بلوک (۵)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۴۵,۰۰۰	۴۷,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	از فلکه گلزار شهدا الی آموزش و پرورش شمال: بلوار خلیج فارس جنوب: خ امیرکبیر شرق: خ شهرداری غرب: خ شهید رجائی	۱

بلوک (۶)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۴۲,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	خیابان شهید رجائی شمال: خ بهار جنوب: خ شهید رجائی شرق: سه راه درمانگاه غرب: سه راه امامزاده	۱

بلوک (۷)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۱۵,۰۰۰	۱۸,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	خیابان آیت اله نسابه شمال: میدان ورودی جنوب: بلوار شهیدا شرق: شهید رجائی غرب: عزیز آباد و تل سیاسی	۱

بلوک (۸)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۱۵,۰۰۰	۱۷,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	از فلکه گلزار شهدا تا تل سیاسی شمال: خ ولیعصر جنوب: ورودی از سمت شهرپیر شرق: خ امیر کبیر غرب: خ شهید رجائی	۱

بلوک (۹)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۱۴,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	از تل سیاسی تا خ امامزاده شمال: خ آیت اله نسابه جنوب: مشرف به دامنه کوه شرق: خ نسابه غرب: محله عزیز آباد	۱

بلوک (۱۰)

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	از بانک کشاورزی تا امامزاده شاه فرج اله شمال:خ امام جنوب:تل سیاسی شرق:خ بسیج شرقی غرب :خ امامزاده	۴۵,۰۰۰	۲۸,۰۰۰	۲۵,۰۰۰

بلوک (۱۱)

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	از شاه فرج اله تا بلوار دانشگاه شمال:شهرک زیر وزبر جنوب:محلہ دانشگاه شرق:خ ایت اله نسابه غرب:پایان بلوار دانشگاه	۳۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۲,۰۰۰

بلوک (۱۲)

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۳	بهار شمالی از بلوار خلیج فارس الی چهارراه سیاست شمال:بلوار خلیج فارس جنوب:خ بهار جنوبی شرق:خ بسیج شرقی غرب :خ بسیج غربی	۳۵,۰۰۰	۲۸,۰۰۰	۲۵,۰۰۰

بلوک (۱۳)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۲۸,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	بهار جنوبی از چهارراه سیاست الی خ امام شمال: بهار شمالی جنوب: سه راه بهار شرق: محله مظلومی غرب: مسجد حاجی چراغ	۴

بلوک (۱۴)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۲۷,۰۰۰	۲۸,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	بسیج شرقی از میدان فاطمیه الی خ ولیعصر (عج) شمال: محله حاجی فرج جنوب: نانوایی زارع شرق: میدان فاطمیه غرب: جهاد کشاورزی	۱

بلوک (۱۵)

۲۸,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	بسیج غربی از فلکه فاطمیه الی خ امام خمینی (ره) شمال: مسجد امام رضا جنوب: مسجد حاجی چراغ شرق: میدان فاطمیه غرب: خ امام	۶
--------	--------	--------	---	---

بلوک (۱۶)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۱۷,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	بلوار خلیج فارس شمال:نخلستان ورودی شهر جنوب:خ بهارشمالی شرق:پل دانش آموز غرب:میدان امام(ره)	۱

بلوک (۱۷)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۱۴,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	بلوار دانشگاه شمال:نخلستان جنوب:دانشگاه آزاد شرق:خ امامزاده غرب:زمین های کشاورزی وگلوگاه	۱

بلوک (۱۸)

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۵,۰۰۰	۷,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	مسکن مهر-شهرک امام علی، بسیجیان وميثاق شمال:محلہ غلام فرضو جنوب:استادیوم ورزشی شرق:اراضی منابع طبیعی غرب:بلوار خلیج فارس	۱

بلوک (۱۹): دبیران

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۱۴,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	۱۸,۰۰۰	شمال: پل شهید تنها جنوب: خیابان امام خمینی شرق: گلزار شهدا غرب: ایستگاه جهرم	۱
۱۵,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	۱۸,۰۰۰	شمال: میدان انتظار جنوب: جاده دهنو شرق: شهرک ایثار و بسیج	۲
۴۸,۰۰۰	۴۹,۰۰۰	۵۱,۰۰۰	شمال: ورودی از سمت دهنو جنوب: پل شهید تنها شرق: کمربندی دهنو غرب: اراضی کشاورزی	۳

بلوک (۲۰): شهرپیر

مسکونی	اداری	تجاری	محدوده	ردیف
۲۱,۰۰۰	۲۳,۰۰۰	۲۶,۰۰۰	شمال: بلوار ورودی از سمت حاجی اباد جنوب: بانک ملی شرق: کمربندی غرب: اراضی کشاورزی	۱
۲۲,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۲۷,۰۰۰	شمال: بانک ملی جنوب: میدان امام خمینی شرق: میدان انتظار غرب: اراضی کشاورزی	۲
۱۳,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۹,۰۰۰	شمال: میدان انتظار جنوب: جاده دهنو شرق: شهرک ایثار و شهرک بسیج غرب: دامنه کوه	۳

بلوک (۲۱) روستاهای شهرستان

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	روستاهای خسویه-میانده-زیراب-دهنو-فرج بیگی-کوچه های ۱۲متری و خیابان های فرعی	۴,۰۰۰	۳,۰۰۰	۱,۷۰۰

بلوک (۲۲): روستاهای شهرستان

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	روستاهای دروا، تاج اباد، خلیل اباد، تل ریگی، گلوگاه، چاه سبز، حاجی طاهره، گلکویه، دره شور، قلعه کدویه، ساچون، کوچه های ۱۲متری و خیابان های فرعی	۳,۰۰۰	۲,۰۰۰	۱,۷۰۰

بلوک (۲۳) روستاهای شهرستان

ردیف	محدوده	تجاری	اداری	مسکونی
۱	روستاهای مزایجان، سه برکه، چاه انجیر، بندشت، چاه زبر، حیدرآباد، چاه انجیر، دشت خاک، بیماران، شاه علمدار، تل سنگری، عزیزآباد زیراب، کوچه ۱۲متری و خیابان های فرعی	۲,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۷۰۰