



" مالیات ؛ عامل توسعه اقتصادی ، عدالت اجتماعی و آبادانی کشور "

جمهوری اسلامی ایران

وزارت اموراقتصادی ودارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

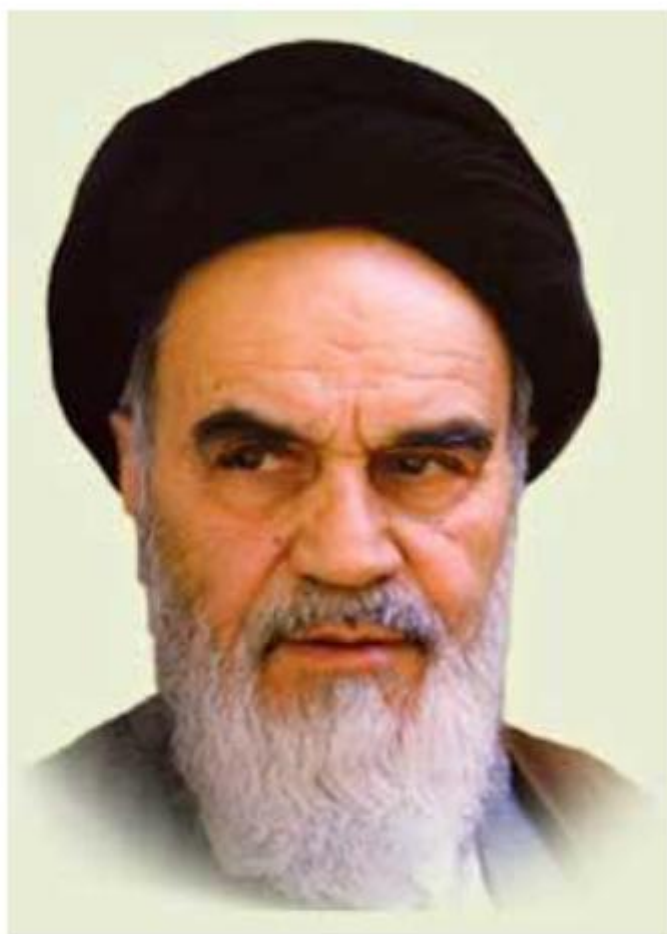
اداره امور مالیاتی کره ای

# دفترچه تعیین ارزش معاملات املاک

## بخش سرچهان

### سال ۱۳۹۶

اجرا از : ۱۳۹۶/۱۱/۰۱



حضرت امام خمینی (ره):  
( ( یک مسلمان در پرداخت مالیات قبل از اینکه به فکر چیز  
دیگری باشد به فکر رابطه خود با خدا و مسئولیت خویش  
است))



مقام معظم رهبری:  
( ( یکی از وظایف حکومت اسلامی وضع مالیات است ))

## بنام خداوند بخشنده مهربان

### صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک بخش سرچهان

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب دعوتنامه های شماره های ۱۳۳۳۳ و ۱۳۳۳۴ و ۱۳۳۳۵ و ۱۳۳۳۶ و ۱۳۳۳۷ و ۱۳۳۳۸ مورخه ۱۳۹۶/۰۹/۲۳ اداره امور مالیاتی کره ای کمیسیون تقویم املاک بخش سرچهان با حضور نماینده ی اعضای محترم شورای اسلامی شهرهای کره ای و حسامی و شورای بخش و نمایندگان ادارت محترم : ثبت اسناد و املاک شهرستان بوانات ؛ مدیریت مرکز ویژه جهادکشاورزی سرچهان ، اداره راه و شهرسازی شهرستان بوانات و اداره امور مالیاتی کره ای در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۸ در محل اداره امور مالیاتی کره ای برگزار گردید که طی جلسات متعدد و پس از بررسی های لازم؛ ضمن بحث و تبادل نظر و با در نظر گرفتن مفاد ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ؛ ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۶ بخش سرچهان را به انضمام ضوابط اجرائی آن ( به شرح پیوست ) ؛ تعیین و در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نمایندگان شورای اسلامی بخش سرچهان

الف) کره ای

ب) حسامی

ج) نماینده شورای بخش سرچهان

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره راه و شهرسازی

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده جهاد کشاورزی

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره امور مالیاتی

ورود به دفتر دبیرخانه  
اداره امور مالیاتی کره ای  
شماره: ۱۷-۴۳۴۳/۱۳۴۱۴  
تاریخ: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰

محمد گریبی خرمی  
کارشناس ارشد مالیاتی

## الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک در کشور

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 ی 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 ی 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 جدول ذیل و مطابق مجموعه ی پیوست تعیین می گردد :

ردیف	نوع کاربری	ضریب 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 : الف ) باغات ، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب ) اراضی مزروعی دیمی	۰/۱  ۰/۰۵
۴	سایر	۰/۱

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 مشته 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.

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 (یا ضریبی از متر) ، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور؛ حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می 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 این 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 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 سراهها، 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 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 غیرمختلط) بر اساس مترای اعیانی مستحده؛ نوع سازه ی ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد :

ردیف	نوع کاربری اعیانی	ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتن، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۵۰۰	۱۵۰
۲	مسکونی و اداری	۳۵۰	۱۳۰
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳۰۰	۱۰۰
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 مترمربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.			

- ۱ - در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱/۵٪) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.
- 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 مترمربع 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 مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول 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٪) 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 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	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

### بخش چهارم: سایر ضوابط

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.

## بلوک شماره ۱ (یک) شهر کره ای

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	منتهی به محدوده شهری کره ای	شمال
	بلوار امام خمینی	جنوب
	منتهی به محدوده شهری کره ای	شرق
	منتهی به محدوده شهری کره ای	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
بیست هزار	۲۰۰۰۰	مسکونی
چهل و پنج هزار	۴۵۰۰۰	تجاری
بیست و پنج هزار	۲۵۰۰۰	اداری
۱		



## بلوک شماره ۲ (دو) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		بلوار امام خمینی	شمال
		بلوار معلم	جنوب
		خیابان دکتر حسابی	شرق
		رینگ غربی شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
بیست و دو هزار	۲۲۰۰۰	مسکونی	
پنجاه هزار	۵۰۰۰۰	تجاری	
بیست و شش هزار	۲۶۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۳ (سه) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		بلوار معلم	شمال
		خیابانهای کشاورز و امیر کبیر	جنوب
		خیابان دکتر حسابی	شرق
		رینگ غربی شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
بیست و دو هزار	۲۲۰۰۰	مسکونی	
پنجاه و پنج هزار	۵۵۰۰۰	تجاری	
بیست و شش هزار	۲۶۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۴ (چهار) شهر کره ای

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابانهای کشاورز و امیر کبیر	شمال
	خیابان فرهنگ	جنوب
	خیابان دکتر حسابی	شرق
	رینگ غربی شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
هفده هزار	۱۷۰۰۰	مسکونی
چهل هزار	۴۰۰۰۰	تجاری
بیست و دو هزار	۲۲۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۵ (پنج) شهر کره ای

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان فرهنگ	شمال
	رینگ جنوبی شهر	جنوب
	خیابان دکتر حسابی	شرق
	رینگ غربی شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
چهارده هزار	۱۴۰۰۰	مسکونی
سی و شش هزار	۳۶۰۰۰	تجاری
بیست و دو هزار	۲۲۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۶ (شش) غرب شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شمال
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	جنوب
		منتهی به سمت غرب رینگ غربی شهر	شرق
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
سیزده هزار	۱۳۰۰۰	مسکونی	
بیست و هشت هزار	۲۸۰۰۰	تجاری	
هجده هزار	۱۸۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۷ (هفت) شرق شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعة
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شمال
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	جنوب
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شرق
		منتهی به شرق خیابان دکتر حسابی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
سیزده هزار	۱۳۰۰۰	مسکونی	
بیست و هشت هزار	۲۸۰۰۰	تجاری	
هجده هزار	۱۸۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۸ (هشت) شهر حسامی

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	شمال
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	جنوب
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	شرق
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
پانزده هزار	۱۵۰۰۰	مسکونی
سی هزار	۳۰۰۰۰	تجاری
بیست و دو هزار	۲۲۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۹ (نه) روستاهای توجردی، مروشکان و باغصفا

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
دوازده هزار	۱۲۰۰۰	مسکونی	
بیست هزار	۲۰۰۰۰	تجاری	
چهارده هزار	۱۴۰۰۰	اداری	



بلوک شماره ۱۰ (ده) روستاهای قنات ابراهیم، جمال آباد، محمود آباد، ده زیارت، چنارویه، کوپان، نویه، حسین آباد

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
ده هزار	۱۰۰۰۰	مسکونی	
هجده هزار	۱۸۰۰۰	تجاری	
دوازده هزار	۱۲۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۱۱ (یازده) سایر روستاهای بخش سرچهران

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
شش هزار	۶۰۰۰	مسکونی	
پانزده هزار	۱۵۰۰۰	تجاری	
نه هزار	۹۰۰۰	اداری	