



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

اداره امور مالیاتی سیدان

دفترچه ارزش معاملاتی املاک

بخش سیدان

تاریخ اجرا: از ابتدای فروردین ماه سال ۱۳۹۷

۱۳۹۷/۰۱/۰۱

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۴۰۳۵

تاریخ: ۹۶/۱۱/۳۰

"صورتجلسه"

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیرماه ۱۳۹۴، بموجب احکام شماره های ۷۴۶-۹۶/۱۱/۱۷ و ۲۵۲-۹۶/۱۱/۲۵ و ۷۳۹۵-۹۶/۱۱/۱۷ و ۳۱۵۹۱-۹۶/۱۱/۲۹ و ۲۴۶۰-۹۶/۱۱/۱۷ و ۵۵۸۱۲-۹۶/۹/۲۵ و ... کمیسیون تقویم املاک بخش سیدان و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی شهرسیدان، نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک، وزارت جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و سازمان امورمالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قراردادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۷ بخش سیدان و حومه بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۹۶/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۷/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یا نمایندگان شورای اسلامی شهرسیدان

الف) شورای اسلامی شهرسیدان - آقای ستار سجادیان

ب) شورای اسلامی بخش سیدان - آقای کاظم زارع

۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای محمدرضا رضایی

۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای غلامرضا کشت ورز

۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی آقای مهدی شریعتی

۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای رسول امیری

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	ضرایب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی - ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	٪۷۰
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	٪۶۰
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...	٪۱۰
	ب) اراضی مزروعی دیمی	٪۵
۴	سایر	٪۱۰

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 السهم 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 (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 ، سه درصد (۳٪) و سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) 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 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.

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 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)	
		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 ...)	۱۵۰	۵۰

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 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 ی بالاتر و پایینتر از سطح معبر مربوط ، همکف محسوب می گردد .
- ۴- 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.

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.

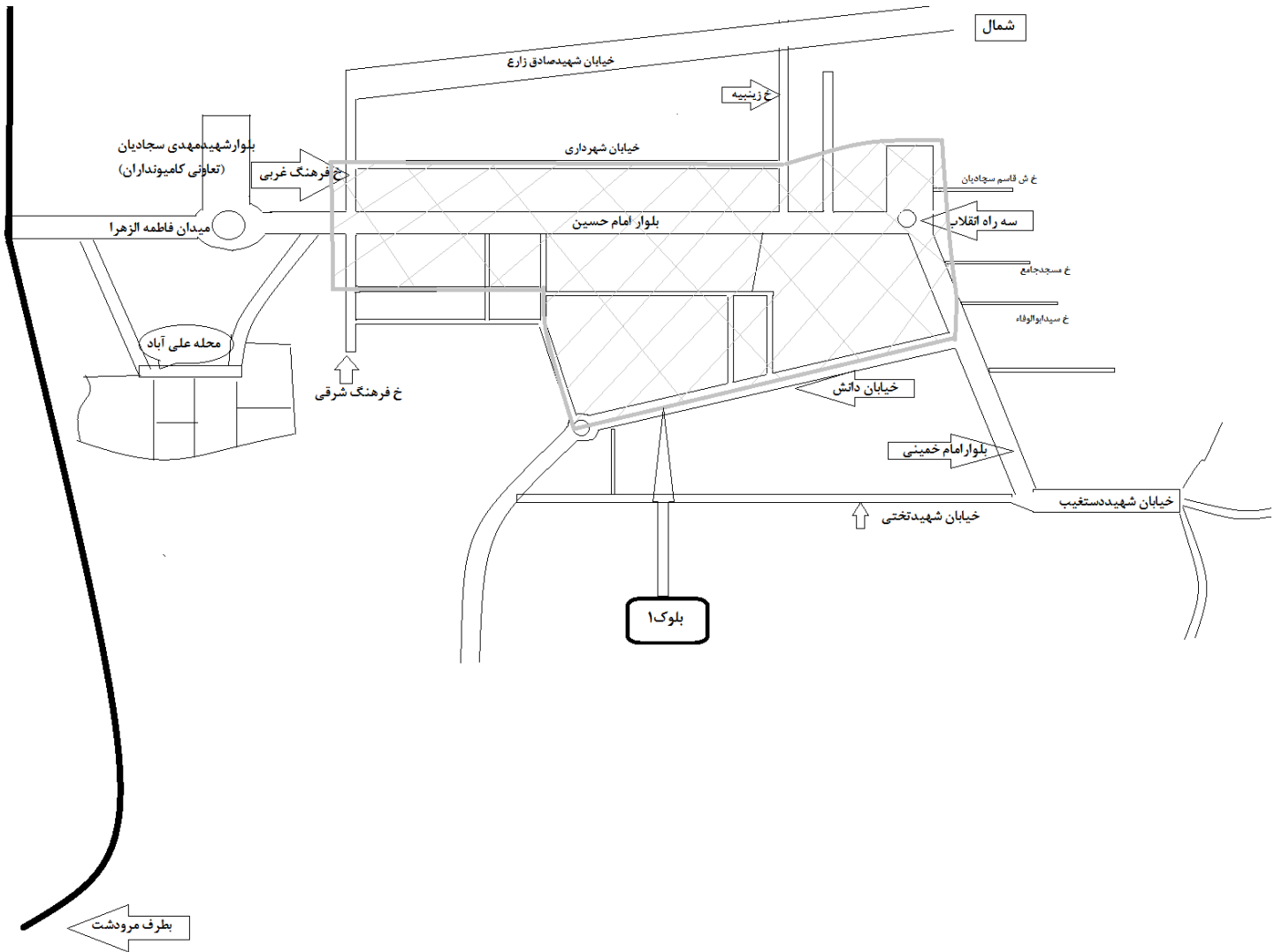
ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

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

سیدان - بلوک ۱

شمال	حدفاصل سه راه انقلاب و کوچه شهید اسکندری
شرق	حدفاصل بلوار امام خمینی و خیابان دانش
جنوب	خیابان فرهنگ شرقی و خیابان دانش
غرب	خیابان فرهنگ غربی و خیابان شهید صادق زارع



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

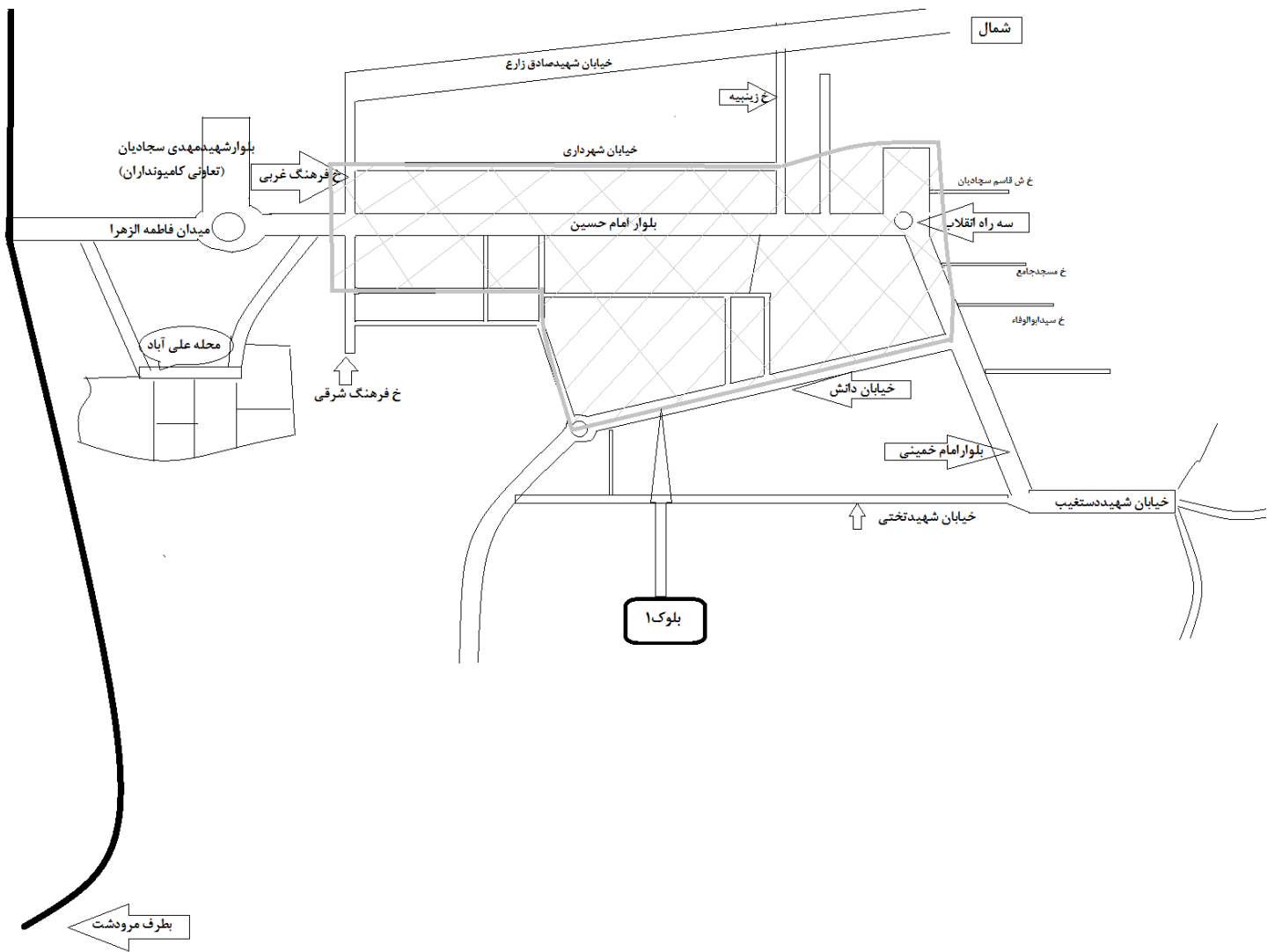
اداری	تجاری	مسکونی
۱۶,۸۰۰	۲۱,۰۰۰	۱۴,۰۰۰

بلوک ۲

سایر نقاط شهر سیدان (به استثناء بلوک ۱)

شمال	اراضی کشاورزی و سیوند
شرق	سرآسیاب و گوگی
جنوب	اراضی کشاورزی و فاروق
غرب	دشت بال

بلوک ۲ به شرح ذیل: به استثناء قسمت هاشور خورده

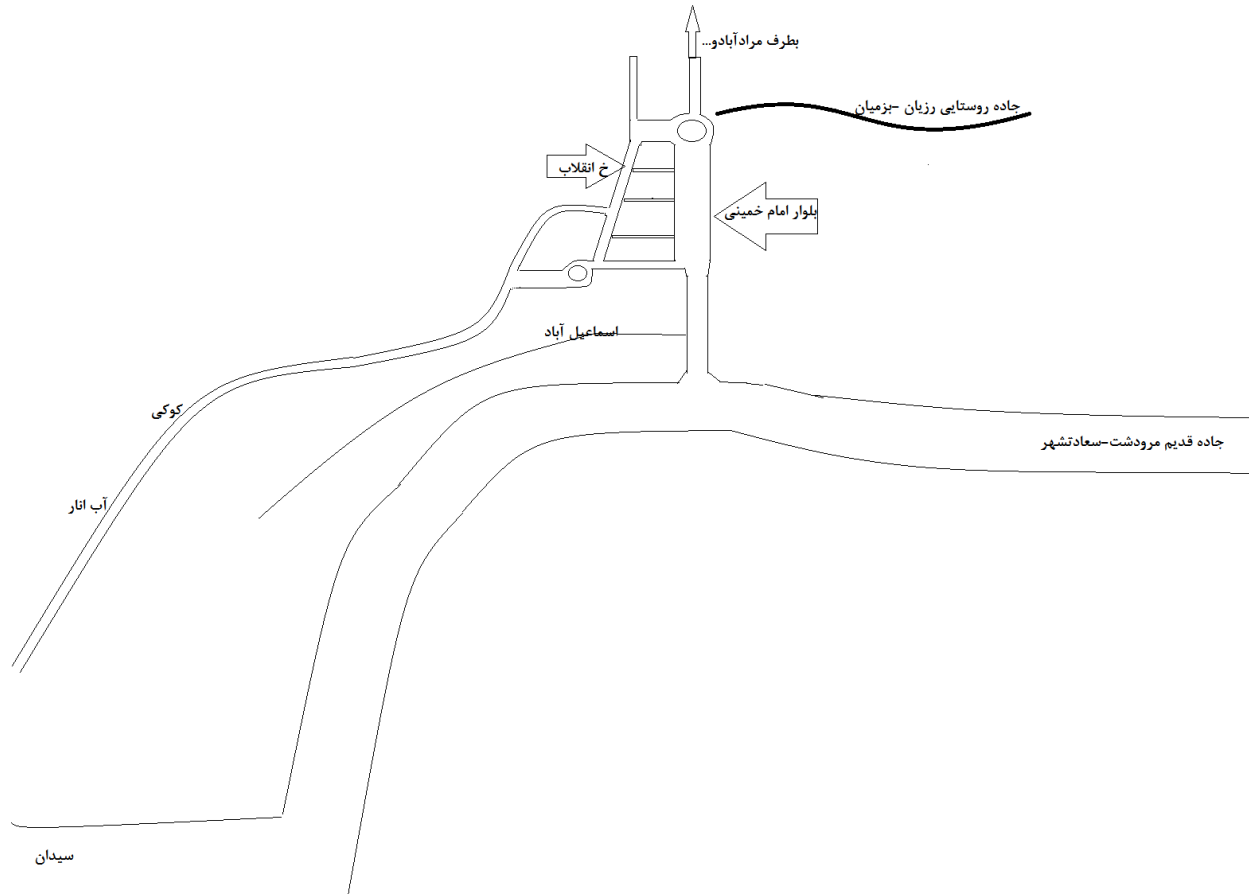


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۸,۴۰۰	۱۰,۵۰۰	۷,۰۰۰

فاروق - بلوک ۴

شمال	شهرستان پاسارگادوارسنجان
شرق	روستای مرادآباد
جنوب	روستای حسن آباد و احمدآباد کته
غرب	هشتیجان - شهرستان مرودشت

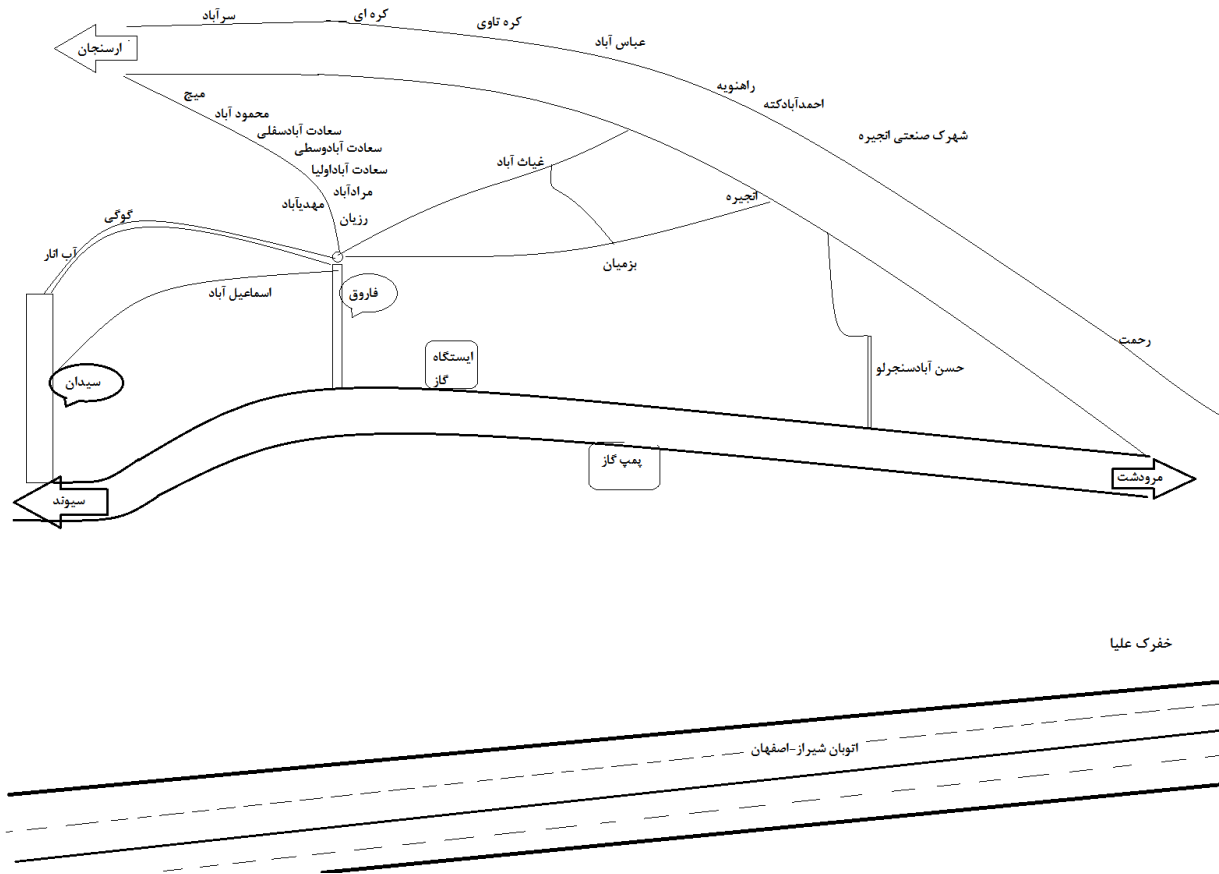


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۶,۰۰۰	۷,۵۰۰	۵,۰۰۰

خفرک علیا وسایر نقاط - بلوک ۵

شهرستان پاسارگاد	شمال
شهرستان ارسنجان	شرق
شهرستان مرودشت	جنوب
هشتیجان - شهرستان مرودشت	غرب



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۳,۶۰۰	۴,۵۰۰	۳,۰۰۰

روستاهای تابعه	ردیف	نام دهستان
گوگی، آب انار، اسماعیل آباد، دشت بال	۱	بخش سیدان
احمدآبادکته، حسن آبادسنجرلو، انجیره، بزمیان، مرادآباد، غیاث آباد، محمدآباد، راهنویه، روزیان، عباس آباد، کره تاوی، کره ای، سعادت آباد (اولیا، وسطی، سفلی) محمودآباد-میچ، حسن آباد تل کمین، احمدآباد	۲	خفرک علیا