



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

## دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهرستان پاسارگاد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ اجرا: از ابتدای سال ۱۳۹۷

## به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۱۹۷

تاریخ: ۹۶/۱۱/۳۰

### "صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان پاسارگاد موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم"

دراجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، بموجب احکام شماره های ۱۰۶۴۰ مورخ ۹۶/۹/۲۹ و ۶۴۲/۲۰/۹۶ مورخ ۹۶/۰۹/۲۹ و ۵۷۰ مورخ ۹۶/۰۹/۲۶ کمیسیون تقویم املاک شهرستان پاسارگاد با حضور نمایندگان شورای اسلامی بخش مرکزی و بخش پاسارگاد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان امور مالیاتی کشور طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسیهای لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون مذکور، ارزش معاملاتی املاک واقع در شهرستان پاسارگاد (شامل ضوابط اجرایی و جداول ارزش معاملاتی عرصه املاک مزبور) را به تفکیک نقشه های بلوک بندی مناطق، بر اساس چهار درصد (۴٪) میانگین قیمت های روز هر بلوک، به شرح پیوست تعیین و در تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی رسید که از ابتدای سال ۱۳۹۷ (۱۳۹۷/۰۱/۰۱) لازم الاجراء می باشد. /

>> با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفا برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد، تابع مقررات تبصره ۳ ماده مذکور است.<<

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| ۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یا نمایندگان شورای اسلامی شهرستان سعادشهر، و مادر سلیمان. |                                   |
| الف) سعادشهر -  | آقای جعفر عزیزپور.                |
| ب) مادر سلیمان -  | آقای محسن شادمان منفرد.           |
| ج) رئیس شورای شهرستان و بخش   | آقایان حسن اسفندیاری و سعید زارعی |
| ۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور                           | آقای یوسفی.                       |
| ۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی                                     | خانم نسیم کشتکار.                 |
| ۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی                                      | خانم لیلا کریمی.                  |
| ۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور                                | آقای کیوان کاظمی کرانی            |

ویراستار آقای امید کشتکار کارشناس ارشد مالیاتی

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

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 ضرایب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی ( مندرج در ذیل 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 ...	۰,۷ هفت دهم
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰,۶ شش دهم
۳	کشاورزی الف- (باغات، اراضی مزروعی، 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 (منابع ملی و...)	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.

۴- 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 براین که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد. /

۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میدین، 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 هفتاد درصد (۷۰٪) 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	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 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 (۵،۱٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان 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 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 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 غیر مسقف 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**

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.

# محدوده شمال شهر و پلیس راه

شامل: تونل و تنگه سعادتشهر، پلیس راه و شرکت حمل و نقل سینا، مرغداری ۱۱۰۰ کریمی، مرغداری نعمت الهی، دانشگاه آزاد اسلامی تا ابتدای پل زیر گذر (ورودی سعادتشهر)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۹,۵۰۰ ریال
تجاری	۱۴,۲۵۰ ریال
اداری	۱۱,۴۰۰ ریال



## مجموعه بلوک ۲

شمال	پل ورودی شهر (زیرگذر) و بزرگراه (جایگاه CNG).
شرق	بلوار امام خمینی.
جنوب	خیابان قصرالدشت و میدان بسیج.
غرب	محدوده شهر و بزرگراه.



### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۱۶,۰۰۰ ریال
تجاری	۲۴,۰۰۰ ریال
اداری	۱۹,۲۰۰ ریال

## مجموعه بلوک ۳

شمال	خیابان قصرالدشت و میدان بسیج.
شرق	بلوار غدیر حدفاصل میدان بسیج تا تامین اجتماعی .
جنوب	میدان غدیر (تامین اجتماعی).
غرب	محدوده شهری باغات



### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۱۵,۰۰۰ ریال
تجاری	۲۲,۵۰۰ ریال
اداری	۱۸,۰۰۰ ریال



## مجموعه بلوک ۴

شمال	بلوار امام خمینی (ره).
شرق	خیابان امامزاده و محدوده شهری.
جنوب	بلوار علی آباد و میدان بسیج.
غرب	بولوار امام خمینی (ره).



### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۱۶,۰۰۰ ریال
تجاری	۲۴,۰۰۰ ریال
اداری	۱۹,۲۰۰ ریال



## مجموعه بلوک ۵

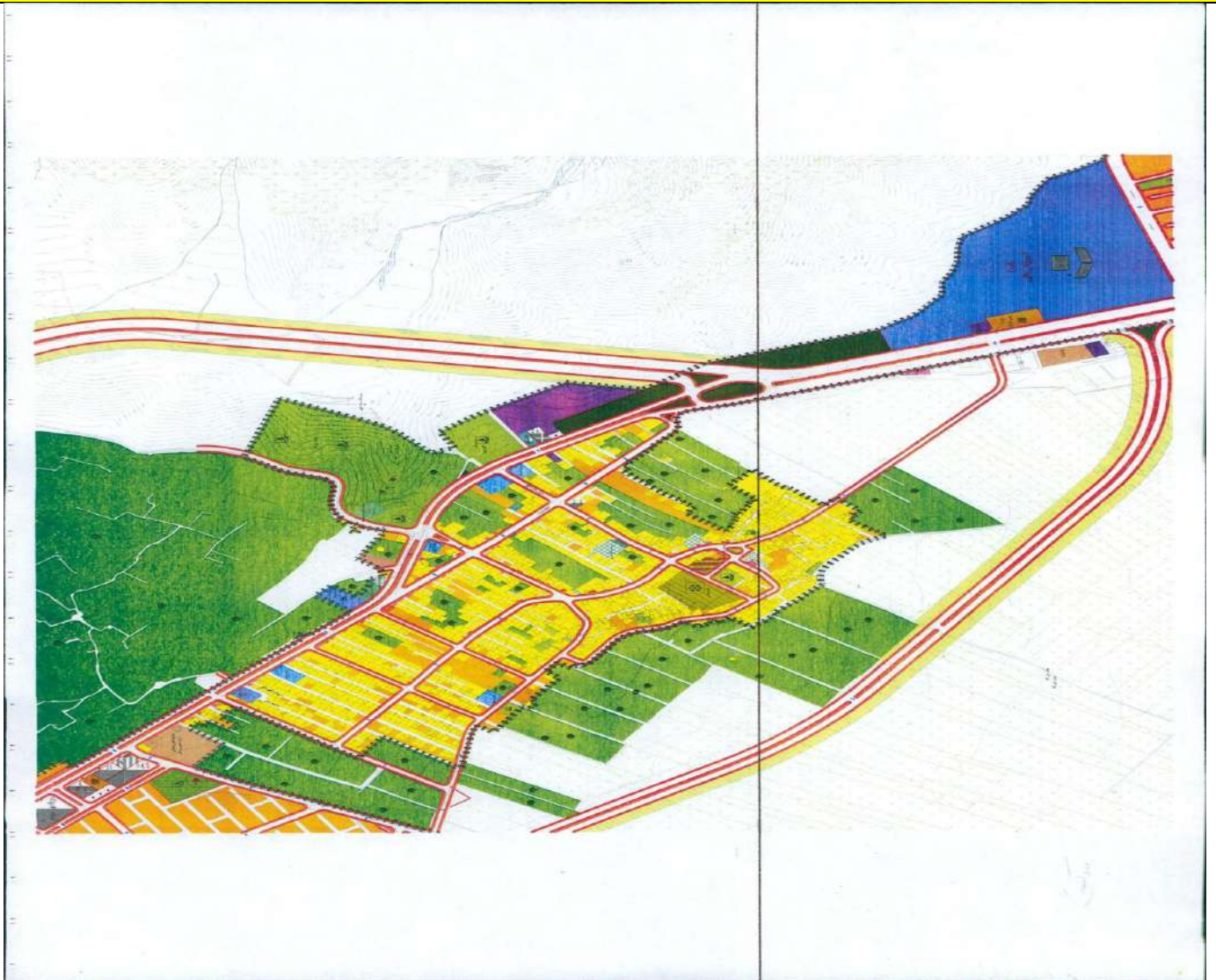
شمال	بلوار علی آباد و میدان بسیج.
شرق	جاده کشتارگاه سعادتشهر
جنوب	انتهای محدوده شهری و شهرک چهل هکتاری.
غرب	بلوار غدیر



### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

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

# محله علی آباد



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۱۳,۰۰۰ ریال

مسکونی

۱۹,۵۰۰ ریال

تجاری

۱۵,۶۰۰ ریال

اداری



## محدوده شهرک آفتاب و مرکز آموزش جهاد کشاورزی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۸,۰۰۰ ریال

مسکونی

۱۲,۰۰۰ ریال

تجاری

۹,۶۰۰ ریال

اداری



# محله بوکان



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

۹,۰۰۰ ریال

مسکونی

۱۳,۵۰۰ ریال

تجاری

۱۰,۸۰۰ ریال

اداری

## روستاهای بخش مرکزی

روستاهای (نایگرد، اکبر آباد، علی رسیده، حسن آباد، تلمبه شبانی، اسلام آباد، قائم آباد، دولت آباد، همت آباد، وکیل آباد، ابوالمهدی، کرم آباد، قوام آباد، رحمت آباد، بلاغی، کوشک و مهدی آباد، حسین آباد، قصرالدشت، رحیم آباد)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۵,۰۰۰ ریال
تجاری	۷,۵۰۰ ریال
اداری	۶,۰۰۰ ریال

## محدوده روستاهای سر پنیران

روستاهای (گمبکان ، نعیم آباد ، کتوری ، مهر آباد ، رکن آباد ، نجف آباد ، حسین آباد ، جمال آباد ، کته میان ، منصوره ، بهرام آباد ، علی آباد ، احمد آباد ، نجمکان )

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۲,۴۰۰ ریال
تجاری	۳,۶۰۰ ریال
اداری	۲,۸۸۰ ریال

## بخش هخامنش

شهر مادر سلیمان و روستاهای (کردشول، مبارک آباد، دهنو، ابوالوردی، محدوده پایانه بین راهی و کارگاهها و شهرک صنعتی پاسارگاد)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

مسکونی	۵,۰۰۰ ریال
تجاری	۷,۵۰۰ ریال
اداری	۶,۰۰۰ ریال



## (پیوست)

روستاهای تابعه	نام دهستان	ردیف
نایگرد ، اکبرآباد ، علی رسیده ، حسن آباد ، تلمبه شیبانی ، اسلام آباد ، قائم آباد ، دولت آباد ، همت آباد ، وکیل آباد ، ابوالمهدی ، کرم آباد ، قوام آباد ، رحمت آباد ، بلاغی ، کوشک و مهدی آباد ، حسین آباد ، قصرالدشت ، رحیم آباد	بخش مرکزی	۱
شهر مادرسلیمان و روستاهای کردشول ، مبارک آباد ، دهنو ، ابوالوردی ، محدوده پایانه بین راهی و کارگاهها و شهرک صنعتی پاسارگاد	بخش هخامنش	۲
روستاهای گمبکان ، نعیم آباد ، کتوری ، مهرآباد ، رکن آباد ، نجف آباد ، حسین آباد ، جمال آباد ، کته میان ، منصوری ، بهرام آباد ، علی آباد ، احمد آباد ، نجمکان	سرپیران	۳