

جمهوری اسلامی ایران

سازمان امور مالیاتی کشور

---

---

سازمان امور مالیاتی استان فارس

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

اداره امور مالیاتی شهرستان آباده

ارزش معاملاتی املاک

\*بهمن\*

تاریخ اجراء:

۱۳۹۸/۰۱/۰۱

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک سال ۱۳۹۸ شهر بهمن

با تأییدات خداوند متعال و در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن جلسات تقویم املاک شهر بهمن باحضور نمایندگان معرفی شده از طرف شورای اسلامی شهر و ادارات ثبت اسناد و املاک، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و امور مالیاتی شهرستان آبادیه طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۶۴ قانون یادشده و بند های (الف و ب) آن ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۸ شهرستان آبادیه به انضمام ضوابط اجرایی آن به شرح پیوست تعیین و در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۸/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

- |  |                    |
|--|--------------------|
| ۱- نام و نام خانوادگی نماینده شورای اسلامی شهر بهمن                  | آقای محسن صالحی    |
| ۲- نام و نام خانوادگی نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان آبادیه | آقای حمیدرضا اکبری |
| ۳- نام و نام خانوادگی نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان آبادیه     | آقای غلامرضا چاوشی |
| ۴- نام و نام خانوادگی نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان آبادیه      | آقای کامران پرهامی |
| ۵- نام و نام خانوادگی نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان آبادیه      | آقای محمدتقی سعادت |

## 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 بارعایت مقررات زیر محاسبه می گردد:

۱- ارزش های 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 جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین میگردد؛

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰,۳
۲	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۵
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۲ ۰,۰۵
۴	سایر	۰,۰۳

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 سهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه 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 (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 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 سراه، 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 شد.

## بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متر اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)		نوع کاربری اعیانی	ردیف
سایر	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله		
۱۲۰	۲۹۰	تجاری	۱
۹۶	۲۲۰	مسکونی و اداری	۲
۷۲	۱۸۰	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳
۳۶	۱۱۰	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴
تذکره: 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 ارزش معاملاتی هر متر مربع 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 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 میگردد.

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- در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان ( اعیانی) املاک، کلیه فضاهای غیرمسقف 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.

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

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه سال ۱۳۹۸ کوچه ۱۲ متری			حدود اربعه
اداری	تجاری	مسکونی	
۲۸۰۰۰	۳۳۰۰۰	۲۵۲۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۶۹ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال : خیابان کشاورز به سمت باغات کشاورزی</p> <p>جنوب: تپه آسیاب و محدوده بلوار عیون آباد و جاده بهمن به خسروشیرین</p> <p>شرق: خیابان شهدا حدفاصل خیابان کشاورز به سمت جاده خسروشیرین</p> <p>غرب: باغات و زمینهای کشاورزی</p>
۳۱۷۰۰	۳۷۵۰۰	۲۹۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۰ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال : بلوار امامزادگان و محدوده شمال غربی شهر</p> <p>جنوب: خیابان کشاورز به سمت باغات کشاورزی</p> <p>شرق: خیابان شهدا</p> <p>غرب: انتهای محدوده غربی شهر و باغات و زمینهای کشاورزی تا مرز محدوده روستای شورجستان</p>
۳۱۷۰۰	۳۷۵۰۰	۲۹۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۱ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال : خیابان پیروزی حدفاصل خیابان شهدا تا خیابان شهید بهشتی</p> <p>جنوب: پارک حاجی آباد</p> <p>شرق: خیابان شهید بهشتی (خیابان اصلی )</p> <p>غرب: خیابان شهدا</p>
۳۳۰۰۰	۳۹۰۰۰	۳۰۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۲ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال : خیابان امام خمینی (ره) حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا خیابان شهدا</p> <p>جنوب: خیابان پیروزی حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا خیابان شهدا</p> <p>شرق: خیابان شهید بهشتی حدفاصل میدان امام خمینی تا خیابان پیروزی</p> <p>غرب: خیابان شهدا حدفاصل خیابان امام خمینی تا خیابان پیروزی</p>

۳۴۵۰۰	۴۱۰۰۰	۳۱۲۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۳ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال : بلوار امام زادگان از میدان گاز تا تا حرم امامزادگان</p> <p>جنوب:خیابان امام خمینی وشهید مطهری</p> <p>شرق: خیابان شهید مطهری</p> <p>غرب: خیابان شهدا حدفاصل بلوار امامزادگان تا خیابان امام خمینی</p>
۳۲۰۰۰	۳۷۵۰۰	۲۹۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۴ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال :خیابان ۹دی</p> <p>جنوب:بلوار امام زادگان از میدان گاز تا تا حرم امامزادگان</p> <p>شرق:بلوار رسالت</p> <p>غرب:خیابان حرم و باغات وزمینهای کشاورزی ،امامزادگان</p>
۲۶۵۰۰	۳۱۲۰۰	۲۴۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۵ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال : انتهای محدوده شمالی شهر حد فاصل جاده بهمن- اصفهان تا انتهای محدوده شمال غربی شهر و شهرک صنعتی و کارخانه کاشی</p> <p>جنوب:خیابان ۹دی از بلوار رسالت تا خیابان حرم</p> <p>شرق: بلوار رسالت تا میدان بسیج و بلوار ولی عصر تا ابتدای جاده اصفهان شیراز</p> <p>غرب: انتهای محدوده غربی شهر و باغات و زمینهای کشاورزی تا مرز محدوده روستای شورجستان</p>
۲۸۰۰۰	۳۳۰۰۰	۲۵۲۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۶ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال: خیابان قدس حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا رودخانه خشک</p> <p>جنوب:انتهای محدوده وبلوارعیون آبادتاپارک کوهستانی حاجی آباد</p> <p>شرق :رودخانه خشک حدفاصل بهمن وصغاد</p> <p>غرب: خیابان شهید بهشتی</p>



۳۱۷۰۰	۳۷۵۰۰	۲۹۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۷ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال: خیابان بعثت حدفاصل خیابان شهید مطهری تا رودخانه خشک</p> <p>جنوب: خیابان قدس حدفاصل خیابان شهید بهشتی تا رودخانه خشک</p> <p>شرق: رودخانه خشک(فصلی)</p> <p>غرب: خیابان شهید بهشتی و خیابان شهید مطهری حدفاصل خیابان بعثت تا خیابان قدس</p>
۳۱۷۰۰	۳۷۵۰۰	۲۹۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۸ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال: خیابان جمهوری اسلامی حدفاصل بلوار رسالت تا رودخانه فصلی</p> <p>جنوب: خیابان بعثت حدفاصل خیابان شهید مطهری تا رودخانه خشک</p> <p>شرق: رودخانه خشک حد فاصل بهمن و صغاد</p> <p>غرب: بلوار رسالت و خیابان شهید مطهری حدفاصل خیابان بعثت تا خیابان جمهوری</p>
۳۰۵۰۰	۳۶۰۰۰	۲۷۶۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۷۹ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال: خیابان امامت حدفاصل بلوار رسالت تا رودخانه خشک</p> <p>جنوب: خیابان جمهوری اسلامی حدفاصل بلوار رسالت تا رودخانه فصلی</p> <p>شرق: رودخانه خشک حد فاصل بهمن و صغاد</p> <p>غرب: بلوار رسالت حدفاصل خیابان جمهوری تا خیابان امامت</p>
۲۸۰۰۰	۳۳۰۰۰	۲۵۲۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۸۰ (شهر بهمن)</u></p> <p>شمال: بلوار ولی عصر(عج) بطرف اباده و رودخانه خشک تا پل رودخانه عباس اباد و پل راه آهن</p> <p>جنوب: خیابان امامت حدفاصل بلوار رسالت تا رودخانه خشک</p> <p>شرق: رودخانه خشک حد فاصل صغاد بهمن از انتهای خ جمهوری اسلامی تا پل راه آهن</p> <p>غرب: بلوار رسالت و بلوار ولیعصر(عج) تا پل راه آهن</p>