

اداره کل امور مالیاتی فارس

ارزش معاملاتی شهر داریان مصوب ۱۳۹۹/۱۱/۲۹

اداره اطلاعات و خدمات مالیاتی فارس

تاریخ اجرا ۱۴۰۰/۰۱/۰۱

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 آبی، 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	۰,۱ یک دهم

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 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 (۰,۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۰,۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

ارزش معاملاتی شهر داریان مصوب سال ۱۳۹۹

تذکره: 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 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 غیر مختلط) بر اساس متر 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)	سایر
۱	تجاری	۱,۷۵۰	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله
۲	مسکونی و اداری	۱,۲۲۴	سایر
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۱,۰۵۰	سایر
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبریان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲,۴۰۰	سایر

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.

ارزش معاملاتی شهر داریان مصوب سال ۱۳۹۹

- 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 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 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.
- ۵- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) 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.

صور تجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن کمیسیون تقویم املاک شهر داریان با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر داریان ، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور ، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بند های (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ، ارزش معاملاتی املاک سال مصوب سال ۱۳۹۹ شهر داریان را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) ، تعیین و در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۹ با نظر اکثریت (۴ عضو موافق ۱ عضو مخالف) به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

- ۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده شورای اسلامی شهر شیراز : آقای احمد تنوری موافق
- ۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور : آقای علی شمس موافق
- ۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده راه و شهرسازی : آقای میثم قربانی موافق
- ۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده جهاد کشاورزی : آقای عوض اله رضایی موافق
- ۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور : آقای حمیدرضا محمد ابراهیمی - مجید قناعتیان مخالف

ارزش معاملاتی شهر داریان مصوب سال ۱۳۹۹

شماره بلوک	حدود اربعه بلوک	مسکونی	تجاری	اداری
۱۵-۱	شمال: وصل به کمربندی جنوب: وصل به خیابان ۴۰متری برق فشار قوی شرق: وصل به کمربندی غرب: وصل به خیابان امام حسین (ع)	۱۶۸,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰	۲۰۱,۰۰۰
۱۵-۲	شمال: وصل به کمربندی جنوب: وصل به خیابان جهاد و قسمتی از بلوار کشاورز شرق: وصل به خیابان امام حسین (ع) غرب: وصل به پشت جهاد و امتداد کمربندی	۲۳۰,۰۰۰	۳۴۵,۰۰۰	۲۷۶,۰۰۰
۱۵-۳	شمال: وصل به خیابان جهاد جنوب: خیابان امام حسین شرق: وصل به خیابان دکتر حسابی غرب: وصل به بلوار کشاورز	۲۱۰,۰۰۰	۳۱۵,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰
۱۵-۴	شمال: وصل به خیابان جهاد و قسمتی از بلوار کشاورز جنوب: وصل به خیابان ۱۶متری امام سجاد شرق: وصل به بلوار کشاورز غرب: وصل به کمربندی	۲۹۴,۰۰۰	۴۴۰,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰
۱۵-۵	شمال: وصل به خیابان ۱۶متری امام سجاد جنوب: وصل به خیابان ۲۰متری فاطمیه (باسکول) شرق: وصل به بلوار کشاورز غرب: وصل به زمینهای تفکیکی حاج محمود و کمربندی منتهی به دیندارلو	۳۳۶,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰	۴۰۳,۰۰۰
۱۵-۶	شمال: وصل به خیابان دکتر حسابی جنوب: وصل به بلوار ۷۶متری امام خمینی (ره) شرق: وصل به کمربندی و امتداد آن غرب: وصل به بلوار کشاورز	۲۹۴,۰۰۰	۴۴۱,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰

ارزش معاملاتی شهر داریان مصوب سال ۱۳۹۹

۴۰۳,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰	۳۳۶,۰۰۰	شمال: وصل به خیابان ۲۰ متری فاطمیه (باسکول) جنوب: وصل به خیابان امام حسن و خیابان ۱۶ متری فاطمیه شرق: وصل به باربری و بعد از آن غرب: وصل به دیندارلو	۱۵-۷
۲۵۰,۰۰۰	۳۱۵,۰۰۰	۲۱۰,۰۰۰	شمال: وصل به قلعه قدیمی و کمربندی جنوب: وصل به کوچه امام سجاد و کوچه دانش و کوچه شهید کشاورز شرق: وصل به امتداد خیابان الزهراء غرب: وصل به امتداد کمربندی	۱۵-۸
۲۵۰,۰۰۰	۳۱۵,۰۰۰	۲۱۰,۰۰۰	شمال: وصل به کوچه امام سجاد و کوچه دانش و کوچه شهید کشاورز جنوب: وصل به بلوار ۷۶ متری امام خمینی (ره) شرق: وصل به خیابان الزهراء غرب: وصل به کمربندی	۱۵-۹
۳۰۲,۰۰۰	۳۷۸,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰	شمال: وصل به بلوار ۷۶ متری امام خمینی (ره) جنوب: وصل به آخر محدوده قانونی شهر شرق: وصل به خیابان گلزار شهداء غرب: وصل به میدان ورودی دیندارلو	۱۵-۱۰
۲۲۶,۰۰۰	۲۸۳,۰۰۰	۱۸۹,۰۰۰	شمال: وصل به محدوده رودخانه کر جنوب: وصل به ارتفاعات گشنه کان شرق: وصل به روستای بردج و ارتفاعات آن غرب: وصل به روستای خیر آباد توللی	۱۵-۱۱