

۴۸۹۴
۹۹/۱۲/۴

صور تجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، به موجب حکم شماره ۴۵۸۸ مورخه ۱۳۹۹/۱۱/۱۸ کمیسیون تقویم املاک شهرستان فراشبند با حضور اعضای شورای اسلامی شهر فراشبند ، دهرم و نوجین ، نماینده بخشداری مرکزی و نماینده بخشداری دهرم ، نمایندگان سازمان های ثبت اسناد و املاک ، جهاد کشاورزی ، راه و شهرسازی و اداره امور مالیاتی طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) ، (ب) و (ج) ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم و ملحوظ نظر قرار دادن ارزش معاملاتی املاک سال / دوره قبل ، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۰ شهرستان فراشبند به انضمام ضوابط اجرائی آن (به شرح پیوست) تعیین و در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که ارزش معاملاتی تعیین شده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجرا (۱۴۰۰/۰۱/۰۱) و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

۱. نام و نام خانوادگی سه نفر از اعضا یا نمایندگان شورای اسلامی شهر / بخش

أ. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / شورای اسلامی فراشبند

ب. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / شورای اسلامی دهرم

ت. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / شورای اسلامی نوجین

۲. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / اداره ثبت اسناد و املاک فراشبند

۳. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / اداره راه و شهرسازی فراشبند

۴. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / اداره جهاد کشاورزی فراشبند

۵. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / اداره امور مالیاتی فراشبند

شایان ذکر است وفق مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم جلسات کمیسیون با حضور حداقل ۴ نفر از اعضا رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رای حداقل سه نفر از اعضا معتبر است.

شماره ثبت
« باتوجه به شماره ۲۰۱-۱۴ شورای محترم عالی مالیات و عوارض استان در خصوص درخواست از اتحادیه مشاورین املاک شهرستان در نظر گرفتن قیمت های معقول تر. در صورتی که امکان دارد اینها با تنظیم نهایی با قیمت های معقول تر توسط اعضاء محترم کمیسیون تقویم املاک موافق می باشد. »

تصمیم نهایی
غایب: سازمان امور مالیاتی

لیستی

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:

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.

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.

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 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 مترآژ 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	۹۸۷	تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله
۲	مسکونی و اداری	۷۳۵	سایر
۳	صنعتی ، کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۶۶۰	
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبیان ، پرورش گل و گیاه و ...)	۴۲۰	۱۴۷

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 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.

محدوده بلوک شماره 1

شمال : کوه

جنوب : خیابان شهید صیاد شیرازی

شرق : ابتدای بلوار معلم

غرب : گذر ساحلی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
252,000	399,000	126,000

محدوده بلوک شماره 2

شمال : خیابان شهید صیاد شیرازی

جنوب : بلوار معلم

شرق : تقاطع بلوار معلم و خیابان شهید صیاد شیرازی

غرب : گذر ساحلی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
756,000	1,050,000	168,000

محدوده بلوک شماره 3

شمال : بلوار معلم

جنوب : زمین های زراعتی و باغ ها

شرق : باغ ها

غرب : خیابان ساحلی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
756,000	1,050,000	105,000

محدوده بلوک شماره 4

شمال: آخرین حد شمالی شهر

جنوب: خیابان شهید فروغی

شرق: خیابان آبفا

غرب: مدرسه شبانه روزی و گوه

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
210,000	252,000	105,000

محدوده بلوک شماره 5

شمال: خیابان شهید فروغی

جنوب: بلوار انقلاب

شرق: خیابان آبفا

غرب: خیابان شهید بقایی (دره ملا کرمی)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,575,000	2,100,000	157,500

محدوده بلوک شماره 6

شمال: آخرین حد شمالی شهر

جنوب: بلوار انقلاب تا گلزار شهدا شماره یک

شرق: خیابان شهید بقایی (دره ملا کرمی)

غرب: گلزار شهدا 1

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
378,000	525,000	88,200

محدوده بلوک شماره 7

شمال: بلوار انقلاب

جنوب: خیابان سپاه

شرق: خیابان ساحلی غربی

غرب: سه راه شهید کرمی تا فلکه شهرداری (بسیج)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,575,000	2,100,000	210,000

محدوده بلوک شماره 8

شمال: خیابان سپاه

جنوب: زمین های زراعتی

شرق: دره آبفا

غرب: خیابان برق

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,512,000	2,100,000	189,000

محدوده بلوک شماره 9

شمال: بلوار امام

جنوب: زمین های زراعتی

شرق: خیابان برق

غرب: پمپ بنزین قدیم

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,260,000	1,575,000	105,000

محدوده بلوک شماره 10

شمال: بلوار شهید رئیسعلی دلواری

جنوب: زمین های زراعتی

شرق: پمپ بنزین قدیم

غرب: جاده بوشهر

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,050,000	1,260,000	84,000

محدوده بلوک شماره 11

شمال: آخرین حد شمالی شهر (کوه)

جنوب: خیابان گلزار 2

شرق: گلزار شهدا 1

غرب: انتهای اسلام آباد

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
252,000	315,000	42,000

محدوده بلوک شماره 12

شمال: خیابان گلزار شهدا 1

جنوب: بلوار امام خمینی

شرق: حد فاصل سه راه شهید گرمی تا فلکه شهرداری

غرب: خیابان شهید کشاورز

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,260,000	1,575,000	84,000

محدوده بلوک شماره 13

شمال : خیابان گلزار شهدا

جنوب : بلوار رئیسعلی دلواری

شرق : خیابان شهید کشاورز

غرب : انتهای شهر به طرف کازرون

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
1,050,000	1,260,000	94,500

محدوده بلوک شماره 14

اراضی روستاهای کنار مالک - حسین آباد - برچشمه - برمج - بند ریگ - خرمايگ

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	31,500	25,200

محدوده بلوک شماره 15

اراضی محدوده قبله فراشبند - قشتر - ماهی ماهی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	31,500	25,200

محدوده بلوک شماره 16

اراضی محدوده اطراف تامین اجتماعی - اسلام آباد - اسماعیل بند

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	31,500	28,350

محدوده بلوک شماره 17

اراضی شهر نوجین

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
525,000	840,000	31,500

محدوده بلوک شماره 18

اراضی شهر دهرم

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
525,000	945,000	31,500

محدوده بلوک شماره 19

اراضی روستاهای خانیک-آب قندو-قرداش آباد-آبنو-منصور آباد

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	29,400	27,300

محدوده بلوک شماره 20

اراضی روستاهای رهنک-آویز-خلجی-پهنایین-گنبد-قنات باغ-گزبلند

کورگی-شهید حیدری-چاه شولی-قنبر آباد-بلوط آباد-تل گلی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	29,400	27,300

محدوده بلوک شماره 21

اراضی روستاهای باجون-نارک-خور-چاه تیرکمان-خوشاب-جانی آباد-منگرک

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	29,400	27,300

محدوده بلوک شماره 22

اراضی روستاهای احمد آباد- توپو چکاب- چاه شیرین- سید محمود- هادی آباد

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	29,400	27,300

محدوده بلوک شماره 23

اراضی روستاهای امام زاده شهید- خور آب- دشت آزادگان- دشت پلنگ

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
21,000	25,200	21,000

محدوده بلوک شماره 24

اراضی روستاهای دژگاه- دولت آباد- علمدان سفلی و علیا- گوری

جوهری- سوار غیب- تل قم- گورش آباد- دهنو

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
25,200	29,400	29,400