

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

دفترچه ارزش معاملاتی

شهرستان سپیدان

سال ۱۴۰۰

به فاسح خدر

دفترچه ارزش معاملات املاک شهر اردکان

شهرستان سپیدان

مصوب مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۹

اجراء ۱۴۰۰/۰۱/۰۱

تهیه و تنظیم: اداره امور مالیاتی شهرستان سپیدان

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان سپیدان موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم

با استعانت از قادر متعال و در راستای اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، براساس دعوت اداره امور مالیاتی سپیدان جلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان سپیدان (شهر اردکان- بخش مرکزی و همایجان) پیرامون بررسی و تعیین قیمت معاملات املاک جهت اجرا در سال ۱۴۰۰ رأس ساعت ۱۰:۰۰ صبح مورخه ۱۳۹۹/۱۱/۲۹ با حضور امضاء کنندگان ذیل در محل اداره امور مالیاتی برگزار که پس از بحث و تبادل نظر و بیان نقطه نظرات اعضاء کمیسیون و نظر به مقررات بند های (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون مذکور ارزش معاملاتی املاک این شهرستان به تقکیک ۱۹ بلوک بر اساس دستورالعمل ابلاغی سازمان امور مالیاتی کشور به شرح پیوست با اعلام نظر اکثریت اعضا و اقلیت تعیین و در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۹ به تصویب نهایی رسیده، که از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ لازم الجرا می باشد.

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	امضا	توضیحات
۱		رئیس امور مالیاتی سپیدان		
۲		شورای اسلامی شهر اردکان		
۳		نماینده اداره ثبت اسناد و املاک سپیدان		
۴		نماینده اداره راه و شهرسازی سپیدان		
۵		نماینده اداره جهاد کشاورزی سپیدان		
۶		شورای اسلامی شهر هما شهر		

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک ۱۴۰۰ سپیدان

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و عیان به شرح ذیل:

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شاخص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد.

ارزش معاملاتی عرصه بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد.

۱- ارزش معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضریب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری ...	۰,۸۵
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۷
۳	کشاورزی الف) باغات، اراضی، مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیم	۰,۲۵ ۰,۱
۴	اراضی منابع ملی بکر و سایر	۰,۱

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.

تبصره: در صورت تغییر کاربری باغات و مزارع کشاورزی به باغات ویلایی ضریب تعدیل ردیف شماره ۱ جدول فوق لحاظ می گردد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی 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 اعیانی، طبق ردیف (۷) 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، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه (۳٪) درصد و سایر کاربری ها دو (۲٪) درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکره: افزایش درصدی مذکور در ارزش معاملاتی عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالای ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

۴- در محاسبه ارزش املاکی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشند.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در میادین، برابر بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

۶- ارزش عرصه املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند برابر ۶۰٪ درصد ارزش معبری است که راه عبور ملک مورد نظر از آن منشعب می شود.

۷- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان های مورد استفاده محاسبه می شود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

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 با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۴۰۰،۰۰۰	۱۵۰،۰۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۵۰،۰۰۰	۱۲۵،۰۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی، درمانی، تفریحی، ورزشی، هتلداری، گردشگری، حملو نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۲۰۰،۰۰۰	۷۵،۰۰۰
۴	کشاورزی_ دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۰۰،۰۰۰	۶۲،۵۰۰

تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی 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 می گردد.

۱- در ساختمانهای مسکونی و اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر ۱،۵٪ درصد به ارزش اعیانی که مطابق ردیف ۲ جدول فوق تعیین می گردد اضافه شود.

۲- 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.

۳- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ درصد از ارزش اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین میگردد، کسر شود.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جز اعیانی محسوب نمی شود.

۵- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمانی (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحد های 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 چهار گانه 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

ارزش 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 معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه خواهد بود.

ارزش ملک با معبر ۱۲ متری (ریال)			حدود و اربعه بلوک	بلوک
مسکونی	اداری	تجاری		
۵۲،۵۰۰	۸۲،۵۰۰	۱۰۰،۰۰۰	محدوده بلوک شماره ۱ اردکان (محدوده شهرک شهید قاضی و شهرک شهرداری) شمال : جاده شیراز-سپیدان جنوب : آب راه روستای بهرغان غرب : رودخانه اردکان شرق : تل سپاه پاسداران و زمین های کشاورزی پشت آن	۱
۴۲،۵۰۰	۷۰،۰۰۰	۹۲،۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۲ اردکان (محدوده بلوار ورودی شهر اردکان تا جاده بیمارستان) شمال : کوه های مشرف به سپیدان جنوب : اراضی روستای بهرغان-شهرک شهید قاضی تا جاده بیمارستان غرب : روستای بهرغان شرق : رودخانه تنگ روزگر	۲
۵۵،۰۰۰	۸۵،۰۰۰	۱۰۲،۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۳ اردکان (محدوده جاده بیمارستان تا شهرک شهدا) شمال : بلوار ورودی شیراز- سپیدان جنوب : جاده کبریت سازی و فارسسیجان غرب : باغ های ابی اردکان شرق : شهرک شهید قاضی و رودخانه اردکان	۳
۵۲،۵۰۰	۸۵،۰۰۰	۱۰۲،۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۴ اردکان (محدوده شهرک شهدا و شهرک مهر) شمال : رودخانه اردکان جنوب : اراضی و تپه های مشرف به روستای فارسسیجان غرب : اراضی و روستای بهرغان شرق : بیمارستان امام حسین (ع) و جاده کبریت سازی	۴

۶۵،۰۰۰	۸۷،۵۰۰	۱۱۱،۲۵۰	<p>محدوده بلوک شماره ۵ شهر اردکان (محدوده جاده بیمارستان تا سه راه گلزار شهدا) شمال : کوه های پشت منابع طبیعی جنوب : زیره اردکان غرب : جاده بیمارستان و رودخانه روزگر شرق: سه راه گلزار شهدا</p>	۵
۵۵،۰۰۰	۸۲،۵۰۰	۱۰۰،۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۶ شهر اردکان (محدوده خ گلزار شهدا و خ شهید سهرابی تا درمانگاه رئیسی) شمال : کوه های مور مشرف به اردکان جنوب : خیابان ترمینال تاجشبه سبزک غرب : رودخانه روزگر شرق : جاده کمهر</p>	۶
۵۵،۰۰۰	۸۲،۵۰۰	۱۰۰،۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۷ شهر اردکان (محدوده کمر بندی شمالی و خ شهید سهرابی از خ شهید غضنفری تا دوراهی جاده کمهر) شمال : کوه های مور جنوب : رودخانه اردکان غرب : رودخانه روزگر شرق : کوه های پشت فرمانداری</p>	۷
۶۲،۲۵۰	۸۶،۲۵۰	۱۰۶،۲۵۰	<p>محدوده بلوک شماره ۸ شهر اردکان (محدوده گلزار شهدا تا میدان عاشورا و خ شهید دستغیب و ۱۶ متری چشمه سبزک بجز برطرفین خ اصلی) شمال : خیابان شهید سهرابی جنوب : رودخانه و باغ های آبی اردکان غرب : زمینهای زیر ده شرق : مرکز شهر - مسجد جامع</p>	۸

۶۱،۲۵۰	۸۲،۵۰۰	۱۰۵،۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۹ شهر اردکان (محدوده میدان عاشورا تا سه راه طالقانی و خ شهید غضنفری و خ شهید ناصری بجز بر طرفین خ اصلی)</p> <p>شمال : کمر بندی شمالی جنوب : رودخانه اردکان غرب : تنگ آب سرد شرق : خیابان ترمینال</p>	۹
۴۷،۵۰۰	۵۱،۲۵۰	۶۲،۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۰ شهر اردکان (خ شهید مشکل گشا، خ ساحلی، کمر بندی جنوبی، جاده سلامت تا تقاطع جاده بیمارستان)</p> <p>شمال : خیابان امام جنوب: کوه پشت محله امامزاده شرق : تنگ آب سرد جاده یاسوج غرب : زمینهای کشاورزی و باغهای آبی</p>	۱۰
۵۵،۰۰۰	۷۲،۵۰۰	۹۲،۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۱ شهر اردکان (خ طالقانی، سه راه طالقانی تا تنگ آب سرد بجز بر طرفین خ اصلی)</p> <p>شمال : کمر بندی شمالی جنوب: رودخانه اردکان شرق : تنگ آب سرد جاده یاسوج غرب : خیابان طالقانی</p>	۱۱
۲۱۰،۰۰۰	۲۷۰،۰۰۰	۳۳۲،۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۲ شهر اردکان (محدوده طرفین خ امام خمینی)</p> <p>شمال : کمر بندی شمالی جنوب : رودخانه اردکان شرق : گلزار شهدا غرب : ابتدای جاده قدیم یاسوج</p>	۱۲

۲۶،۲۵۰	۳۰،۰۰۰	۳۲،۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۳ منطقه : خفري بخش مرکزی جوز کنگری - خانی ورک - فارسی جان - تیزاب - خوشمکان - چشمه سفید-جلال مهر ریگان- ده کهنه - بردزرد- براق- دولت اباد-ده لاله- بنگستان- شیخ محمدرضایی- میوه ای دورگون- ملابلوط-گلومهر- مهکون-لاله بیگی- کشتیروپلوارگه رودشیرزارع-ریزانبوه-بردترک- گردن کلات-سورطهماسبی-قنات-خرسر- گویز-رودرزک- بید محمدی- بزلی- پیست اسکی-اذریگلوشکستان- اشکری-چشمه گندو- چشمه بکلو- ده گا- راه شاهی- باغستان-مملو-چال انجکی-بلهدان-چشمه بلکی- پاتل رحیمی</p>	۱۳
۳۲،۵۰۰	۳۶،۲۵۰	۴۶،۲۵۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۴ منطقه : بخش کمهر اسفیان - جوب خله - چشمه سرانجلی- کمهر- مارگون- دره همبانه-توکه حاجی آباد تل زری - چیکان - مرزیان - مرادآباد - دره بیده</p>	۱۴
۴۷،۵۰۰	۵۵،۰۰۰	۷۰،۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۵ منطقه : جاده اصلی از انتهای شهری اردکان تا پل شش پیرقیل از روستای سربست و روستاهای دهستان شش پیر بهرغان- برشنه</p>	۱۵
۱۳۲،۵۰۰	۷۰،۰۰۰	۷۲،۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۶ منطقه : جاده اصلی از پل شش پیر تا شرکت تعاونی سر تلی در دهستان همایجان و مرز دهستان شش پیر و دهستان خفري و مرز کوه بیضاء سربست - میرآقا - قلعه حاجی ذوالفقار - کوشک مورسرتلی - شهرک صنعتی همایجان حاجی آباد - شاداب - شکفت - خرابه - یک دانگه - احمدآباد - خلیلی موروزه - شیر بابا-نمازگاه</p>	۱۶
۱۳۲،۵۰۰	۷۰،۰۰۰	۷۲،۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۱۷ منطقه : جاده اصلی از شرکت تعاونی سر تلی تاجاده ابگرم دهستان همایجان دهپاگاه وزمینهای روبروی شام شام وشهرک شهید جاویدی بردآباد - دم قنات - عباس اباد - تیس خانی رودبال- ده بید</p>	۱۷

۱۰۰،۰۰۰	۵۶،۲۵۰	۶۶،۲۵۰	محدوده بلوک شماره ۱۸ منطقه :جاده اصلی از ابگرم تا انتهای حریم سپیدان - شیراز همایجان دالین از جاده ابگرم تاجاده هرایجان چهارمور - سنگر - شول	۱۸
۱۴،۰۰۰	۱۶،۲۵۰	۲۲،۵۰۰	محدوده بلوک شماره ۱۹ منطقه : کلیه روستاهای دهستان سرناباد از پل خدا آفرین تا مرز نورآباد ممسنی و مرز دهستان خفری و منطقه هرایجان و سایر روستاها خلار - علی آباد- ابگرم چم چنار - چنار - تله گرد - تلگاومیشی بونگر - تلگری شش پیر - کوشک - بید حرکت - دلخان - ابنو سارون - سرتنگ - جورگ - کهکران - انگره - کله گاه هرایجان - اردشیری - دره سوسنی - میرزامحمدی - شاه محمدی - چشمه سفید - راشک - علی آباد - حبیب آباد - باباخانی مابقی روستاهای دهستان سرناباد و هرایجان - نیوار - بزمک - چشمه زیتون و غیره ۰۰۰	۱۹