



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

اداره امور مالیاتی شهرسیدان

# ارزش معاملاتی املاک

شهرسیدان و حومه

تاریخ اجرا: از ابتدای فروردین ماه ۱۴۰۰

## به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۲۵۴۶۸

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۱/۳۰

"صورتجلسه"

## "صور تجلیسه"

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیرماه ۱۳۹۴، بموجب احکام شماره های ۸۸۶۹۰ و ۸۸۶۹۹ و ۸۸۷۰۲ و ۸۸۷۰۵ و ۸۸۶۹۳ و ۸۸۸۹۴ و ۸۸۶۹۷ و ۸۸۶۹۴ مورخ ۹۹/۱۱/۲۷ کمیسیون تقویم املاک شهرستان مرودشت و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی رامجرد، خانمین و کامفیروز، نمایندگان شهرداری شهر مرودشت سازمان ثبت اسناد و املاک، وزارت 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 ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قرار دادن نامه شماره ۹۰۲۲۴ مورخ ۹۹/۱۲/۲ که در اجرای ابلاغ رای شماره ۱۴-۲۰۱ مورخ ۹۹/۷/۲۰ شورای عالی مالیاتی مبنی بر تعیین ارزش معاملاتی بر مبنای ۱۰٪ قیمت روز و همچنین ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۰ شهرستان مرودشت و حومه با ضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۹۹/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یاتماینندگان شورای اسلامی شهر مرودشت، خانمین، رامجرد و کامفیروز و سیدان

الف) نماینده فرمانداری ویژه شهرستان مرودشت (در غیاب شورای اسلامی مرودشت) آقای محمد رضا زارع ✓  
 ب) شورای اسلامی شهر خانمین - آقای فضل الله حضرتی  
 پ) شورای اسلامی شهر رامجرد - محمدکریم نیک ذات  
 ج) شورای اسلامی شهر کامفیروز - رحیم قاسمی زاده  
 د) شورای اسلامی شهر سیدان - ستار سجادیان  
 ه) شورای اسلامی شهر درودزن - صمد معزی

۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای علی منجذب  
 ۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای ابراهیم سلطانی  
 ۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی آقای علیرضا رنجبر  
 ۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای نصرالله دهقان، آقای محمد قلیزاده

ویراستار: سهندچهر شعبانی، ماتدانا حسینی

\* تعیین ارزش معاملاتی املاک برعهده کمیسیون تقویم املاک میباشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل ۲٪ میانگین قیمت های روز منطقه بالحاظ ملک های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان ۲ واحد درصد افزایش مییابد. تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به ۲۰٪ میانگین قیمت های روز املاک برسد. (با توجه به اینکه سال ۹۹ سال چهارم اجرای قانون مزبور میباشد. لذا ارزش معاملاتی ۸٪ میانگین قیمت های روز منطقه تعیین میگردد.)  
 \*\* شهر مرودشت فاقد شورای شهر میباشد.

## 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
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی الف- (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...) ب- اراضی مزروعی دیمی	۰,۱ ۰,۵
۴	سایر	۰,۱

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

تذکره : افزایش های مذکور در ارزش 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 میداین، 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 متر اعیانی مستحده، 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	۱۳۲۰	تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله
۲	مسکونی و اداری	۹۹۰	
۳	صنعتی ، کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۶۶۰	۲۶۴
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و ...)	۴۹۵	۱۶۵

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 بیس از پنج طبقه بدون احساب ریز رمین و پیپوت ۱۸ طبقه سسم 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 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 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.

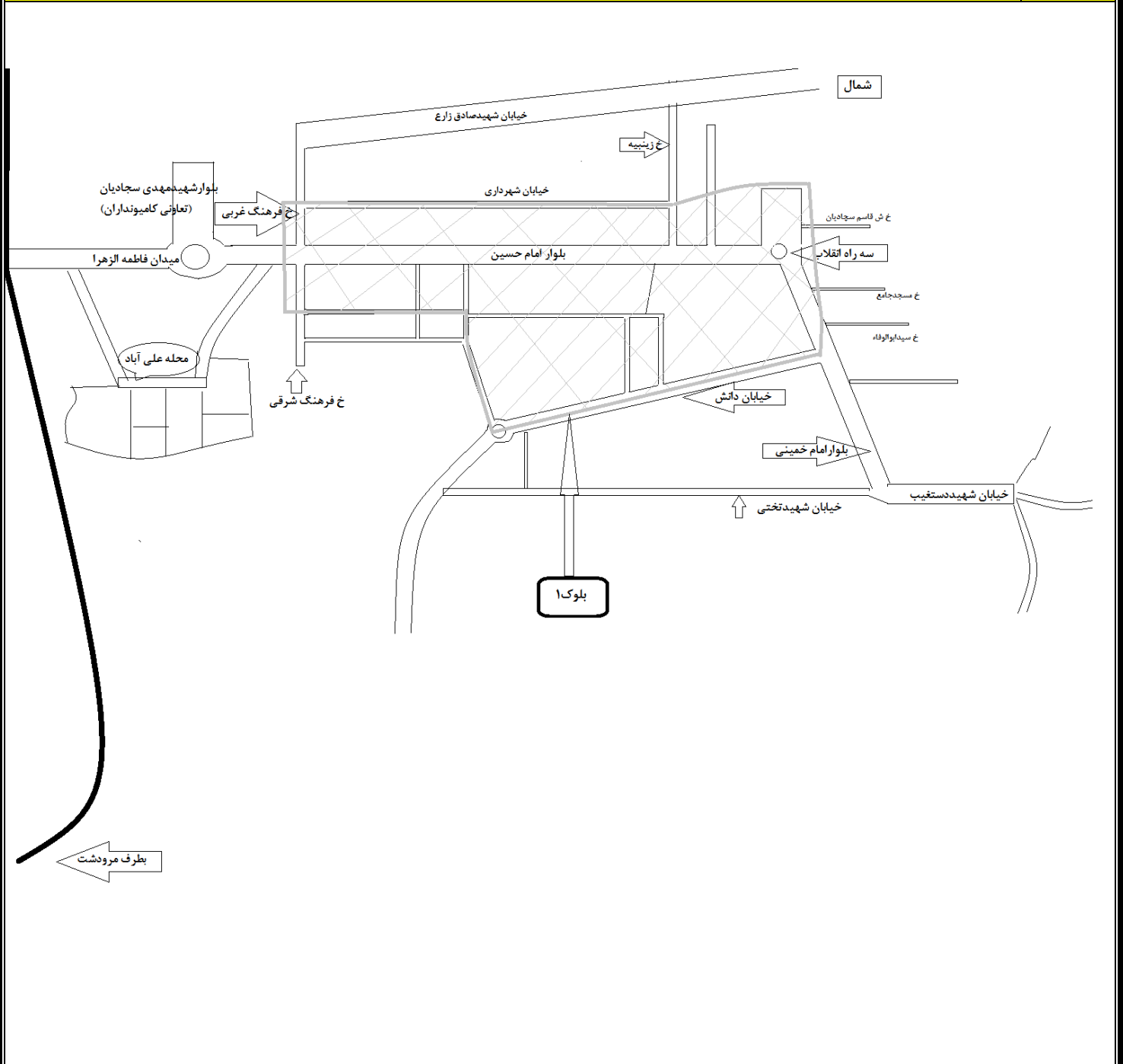
ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

### **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.

# سیدان - بلوک ۱

شمال	حدفاصل سه راه انقلاب و کوچه شهید اسکندری
شرق	حدفاصل بلوار امام خمینی و خیابان دانش
جنوب	خیابان فرهنگ شرقی و خیابان دانش
غرب	خیابان فرهنگ غربی و خیابان شهید صادق زارع



## ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

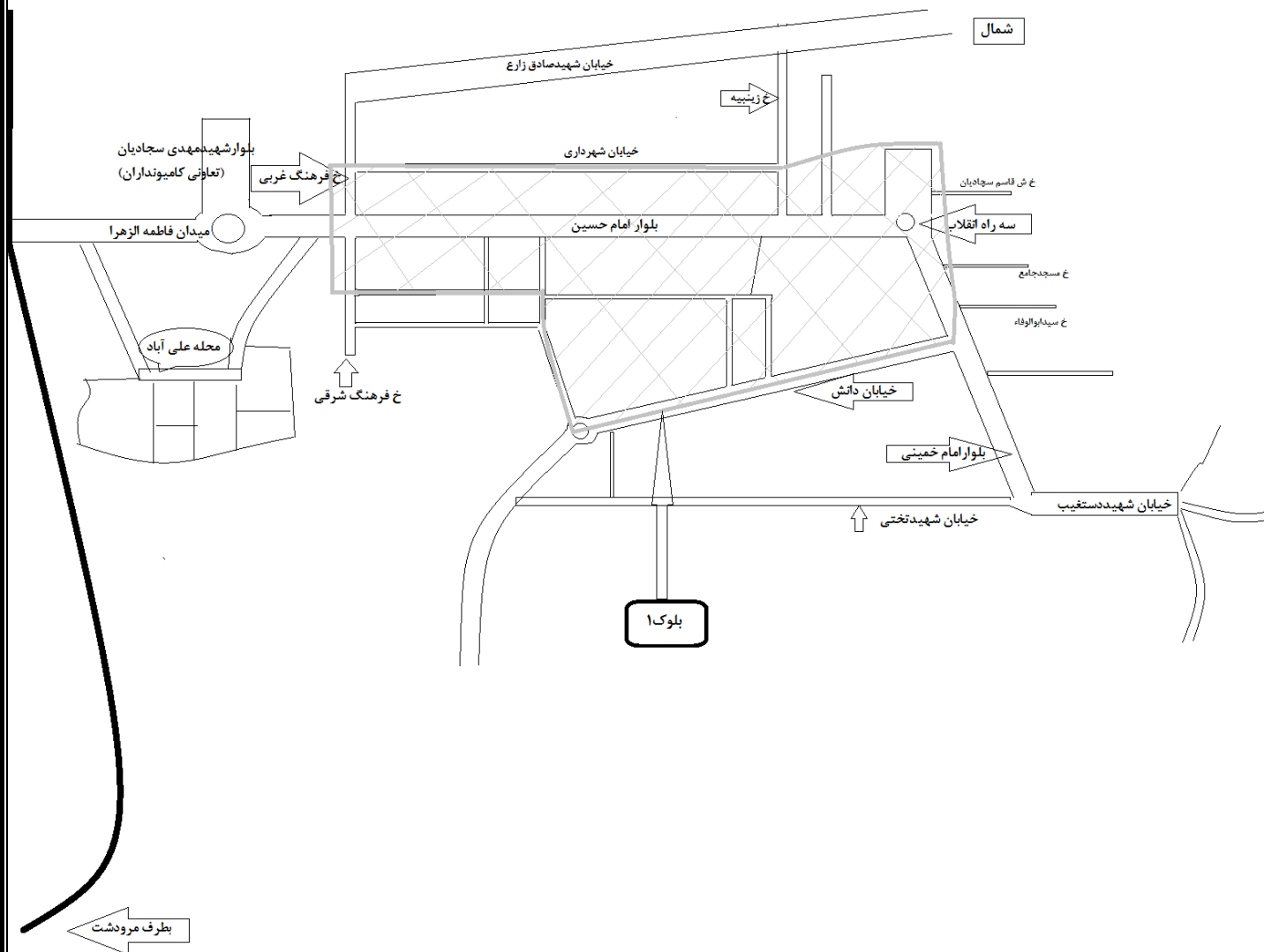
اداری	تجاری	مسکونی
۸۴۰,۰۰۰	۲,۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰

## بلوک ۲

### سایر نقاط شهرداری (به استثناء بلوک ۱)

شمال	اراضی کشاورزی و سیوند
شرق	سرآسیاب و گوگی
جنوب	اراضی کشاورزی و فاروق
غرب	دشت بال

بلوک ۲ به شرح ذیل: به استثناء قسمت هاشور خورده



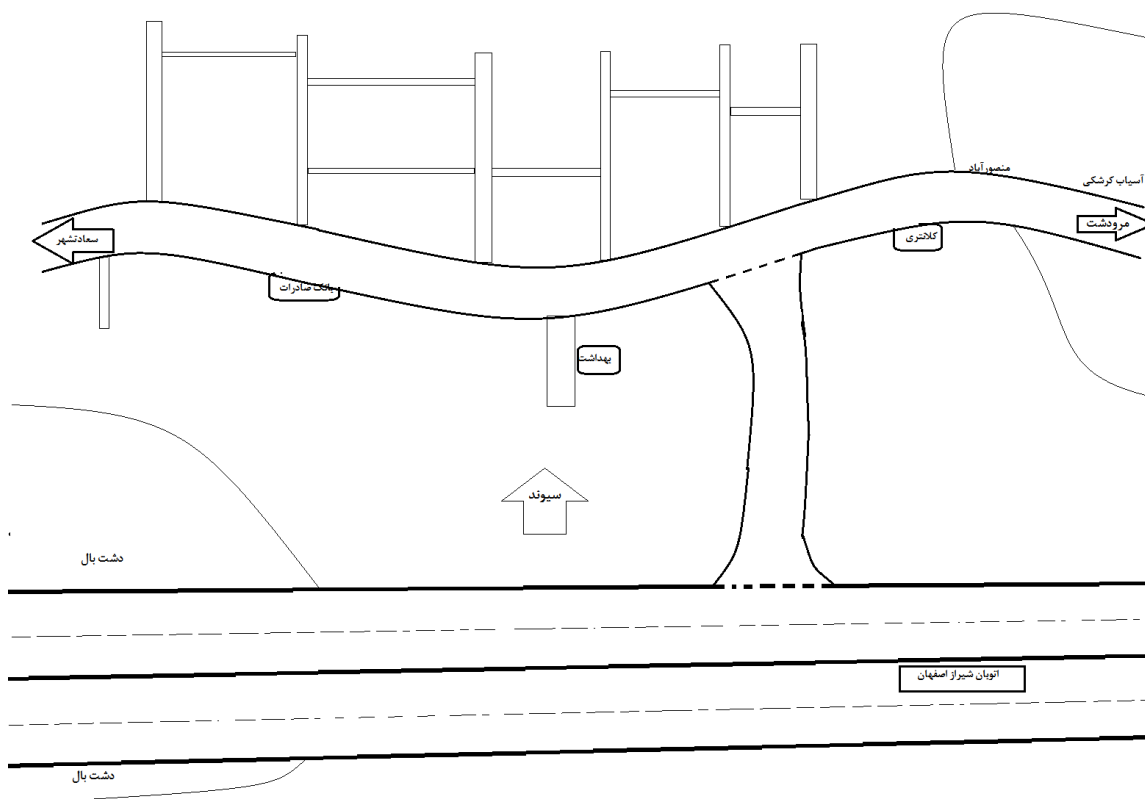
### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰



## آسیاب کرشکی و سیوند - بلوک ۳

شهرستان پاسارگاد	شمال
سیدان	شرق
دشت بال	جنوب
تنگ خشک و شهرستان پاسارگاد	غرب

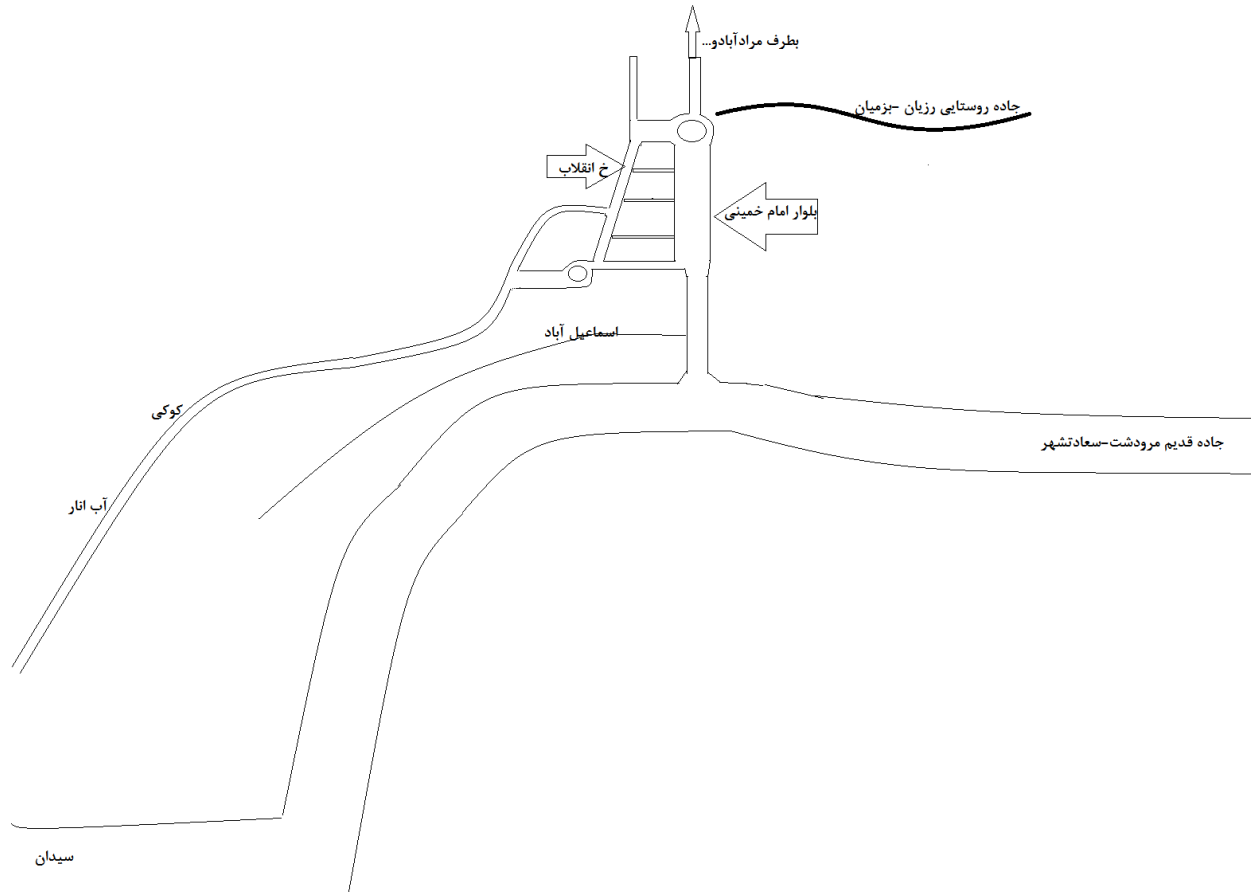


### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

<b>اداری</b>	<b>تجاری</b>	<b>مسکونی</b>
۱۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰

## فاروق - بلوک ۲

شمال	شهرستان پاسارگاد وارسنجان
شرق	روستای مرادآباد
جنوب	روستای حسن آباد و احمدآباد کته
غرب	هشتیجان - شهرستان مرودشت

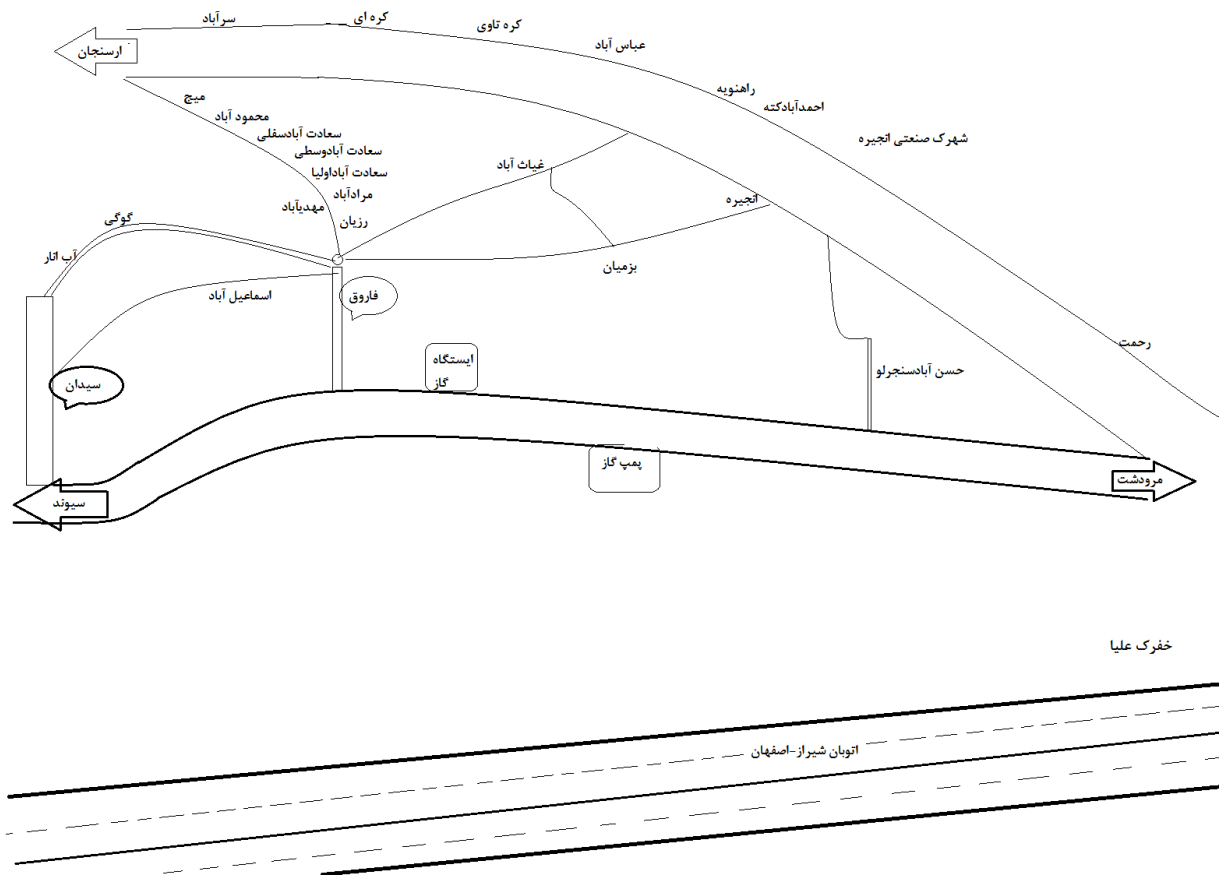


### ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰

## خفرک علیا وسایر نقاط - بلوک ۵

شهرستان پاسارگاد	<b>شمال</b>
شهرستان ارسنجان	<b>شرق</b>
شهرستان مرودشت	<b>جنوب</b>
هشتیجان-شهرستان مرودشت	<b>غرب</b>



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

<b>اداری</b>	<b>تجاری</b>	<b>مسکونی</b>
<b>۷۵,۰۰۰</b>	<b>۲۰۰,۰۰۰</b>	<b>۵۰,۰۰۰</b>

### روستاهای تابعه

	ردیف	نام دهستان
گوگی، آب انار، اسماعیل آباد، دشت بال	۱	بخش سیدان
احمدآبادکته، حسن آبادسنجرلو، انجیره، بزمیان، مرادآباد، غیات آباد، محمدآباد، راهنویه، روزیان، عباس آباد، کره تاوی، کره ای، سعادت آباد (اولیا، وسطی، سفلی) محمودآباد-میج، حسن آباد تل کمین، احمدآباد	۲	خفرک علیا

