

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

سورمق

تاریخ اجراء:

۱۳۹۸/۰۱/۰۱

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک سال ۱۳۹۸ شهر سورمق

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 سورمق با حضور نمایندگان معرفی شده از طرف شورای اسلامی شهر و ادارات ثبت اسناد و املاک، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و امور مالیاتی شهرستان آباد طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۶۴ قانون یاد شده و بند های (الف و ب) آن ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۸ شهرستان آباد 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 سورمق | آقای غلامعلی سبزی |
| ۲- نام و نام خانوادگی نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان آباد | آقای حمیدرضا اکبری |
| ۳- نام و نام خانوادگی نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان آباد | آقای غلامرضا چاوشی |
| ۴- نام و نام خانوادگی نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان آباد | آقای کامران پرهامی |
| ۵- نام و نام خانوادگی نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان آباد | 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 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 (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	
۴۱۵۰۰	۴۹۰۰۰	۳۸۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۸۱ (شهرسورمق)</u></p> <p>شمال: خیابان آزادگان، شهیدهادی، شهیدرجبی، شهدای گمنام تا خیابان جنت</p> <p>جنوب: خیابان ۲۰ متری آتی الاحداث تا ضلع شرقی انبار نفت</p> <p>شرق: خیابان شاهد، بلوار گلستان تا خیابان حافظ (جنوبی)، خیابان حافظ تا خیابان ۲۰ متری آتی الاحداث</p> <p>غرب: انبار نفت، بلوار گلستان از سه راهی اقلید تا خیابان جنت</p>
۳۷۳۰۰	۴۴۰۰۰	۳۴۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۸۲ (شهرسورمق)</u></p> <p>شمال: خیابان آزادگان از خیابان شاهد تا خیابان تختی</p> <p>جنوب: بلوار گلستان از خیابان تختی تا خیابان شاهد</p> <p>شرق: خیابان تختی</p> <p>غرب: خیابان شاهد</p>
۲۴۲۰۰	۲۸۶۰۰	۲۲۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۸۳ (شهرسورمق)</u></p> <p>شمال: ضلع شمالی محدوده شهر</p> <p>جنوب: بلوار گلستان از سه راهی یزد تا خیابان تختی</p> <p>شرق: ضلع شرقی محدوده تاجاده اصفهان شیراز</p> <p>غرب: خیابان تختی</p>

۲۴۰۰۰	۲۸۵۰۰	۲۱۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۸۴ (شهر سورمق)</p> <p>شمال: ضلع شمالی محدوده از آرامستان تا خیابان شهید طیبی</p> <p>جنوب: خیابان آزادگان، خیابان شهید هادی، خیابان شهید رجبی</p> <p>شرق: خیابان شهید طیبی</p> <p>غرب: خیابان جنب آرامستان</p>
۱۹۸۰۰	۲۳۴۰۰	۱۷۵۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۸۵ (شهر سورمق)</p> <p>شمال: ضلع شمالی محدوده از خیابان شهید طیبی تا راه فیض آباد سورمق</p> <p>جنوب: خیابان آزادگان از خیابان تختی تا خیابان شاهد</p> <p>شرق: راه سورمق فیض آباد از مرز محدوده تا تقاطع خیابان آزادگان</p> <p>غرب: خیابان شهید طیبی تا خیابان شهید بهشتی</p>
۱۸۵۰۰	۲۱۸۰۰	۱۶۸۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۸۶ (شهر سورمق)</p> <p>شمال: بلوار گلستان از سه راهی یزد تا فرعی واقع در ضلع شرقی شهرک مسکن مهر</p> <p>جنوب: ضلع جنوبی محدوده تا فرعی واقع در ضلع شرقی شهرک مسکن مهر</p> <p>شرق: ضلع شرقی محدوده از سه راهی یزد تا ضلع جنوبی محدوده</p> <p>غرب: فرعی واقع در ضلع شرقی شهرک مسکن مهر</p>
۲۱۰۰۰	۲۴۹۰۰	۱۸۰۰۰	<p>محدوده بلوک شماره ۸۷ (شهر سورمق)</p> <p>شمال: بلوار گلستان از فرعی واقع در ضلع شرقی شهرک مسکن مهر تا خیابان حافظ، خیابان حافظ تا خیابان ۲۰ متری آتی الاحداث، خیابان ۲۰ متری آتی الاحداث تا انبار نفت</p> <p>جنوب: ضلع جنوبی محدوده شهر</p> <p>شرق: فرعی واقع در ضلع شرقی شهرک مسکن مهر</p> <p>غرب: انبار نفت تا خیابان ۲۰ متری آتی الاحداث</p>

۱۷۰۰۰	۲۰۰۰۰	۱۶۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۸۸ (شهر سورمق)</u></p> <p>شمال : خیابان شهدای گمنام تا خیابان جنت</p> <p>جنوب: ضلع جنوبی محدوده از انبارنفت تا ضلع غربی محدوده</p> <p>شرق: خیابان جنت تا ضلع شمالی انبارنفت، ضلع غربی انبارنفت تا ضلع جنوبی محدوده شهر</p> <p>غرب: ضلع غربی محدوده تا امتداد خیابان شهدای گمنام</p>
۱۵۵۰۰	۱۸۳۰۰	۱۳۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۸۹ (شهر سورمق)</u></p> <p>شمال: ضلع شمالی محدوده شهر از سمت غرب تا ابتدای خیابان طالقانی</p> <p>جنوب: خیابان شهدای گمنام</p> <p>شرق: فرعی واقع در ضلع شرقی آرامستان سورمق</p> <p>غرب: ضلع غربی محدوده شهر</p>
۱۵۷۰۰	۱۸۶۰۰	۱۳۵۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۹۰ (شهر سورمق)</u></p> <p>محلہ فیض آباد تا فاصله ۱۰۰ متر از بابت مسکونی آن</p>
۶۶۰۰	۷۸۰۰	۶۰۰۰	<p><u>محدوده بلوک شماره ۹۱ (شهر سورمق)</u></p> <p>از منتهی الیه بلوک های ۱۰ گانه تا انتهای حوزه</p>