



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

اداره امور مالیاتی شهرستان بختگان

ارزش معاملاتی املاک

شهرستان بختگان ، بخش مرکزی و بخش حنا

تاریخ اجرا: از 01 فروردین ماه سال 1402

"صور تجلسه"

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: 173850/ 1180

تاریخ: 1401/11/30

دراجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه 1394، بموجب احکام شماره های 6099- 94/12/17 ، 6098- 94/12/17 ، 6099- 94/12/17 ، 6100 ، 94/12/17 ، 6101- 94/12/17 ، کمیسیون تقویم املاک شهرستان بختگان ، بخش مرکزی و بخش حنا و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی شهرآباد طشک ، نمایندگان 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 64 قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قراردادن ارزش روز املاک سال جاری ، ارزش معاملاتی املاک سال 1402 شهرستان بختگان با انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ 1401/11/30 به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ 1402/01/01 لازم الاجرا می باشد.

با توجه به مفاد تبصره 3 ماده 64 قانون یاد شده ارزشهای موضوع مصوبه صرفاً بررسی محاسبه انواع مالیات میباشد و تعیین مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی میباشد، تابع مقررات تبصره 3 ماده مذکور است.

1. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یانماینده شورای اسلامی بخش آباد طشک و حومه.

محمد هادی اسماعیلی

2. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای ناصر سرچهنی.

3. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای محسن احمدی

4. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای یونس نعمت اللهی

5. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده جهاد کشاورزی آقای مراد صحت نیا

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:

۱- 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 ضرائب 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	۰.۴ ۰.۳
۴	سایر و منابع ملی	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.

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 (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 (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکر: افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت 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. (جبهه اول تا ۱۵ متر برابر ۱۰۰ درصد، از ۱۵ متر تا ۳۰ متر برابر ۶۰ درصد و بیش از ۳۰ متر برابر ۵۰ درصد قیمت‌های تعیین شده در جدول محاسبه گردد).

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 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.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی):

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متراژ 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)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۴۰۰	۲۰۰
۲	مسکونی و اداری	۳۰۰	۱۲۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۲۵۰	۱۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۰۰	۷۰
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 (۵،۱٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می 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 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.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی 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.

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 های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود.
تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات مستقیم اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱

در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات مآخذ محاسبه سایر عوارض و جوه قرار می گیرد، مآخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصاد و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیات وزیرانیا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مآخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بیش از نرخ تورم رسمی اعلام شده از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد

مجموعه بلوک 1

شمال	بلوار شهدا: تا فاصله پنجاه متر از بر شمالی کمر بندی جنوبی
شرق	میدان امام علی (ع)
جنوب	بلوار شهدا: تا فاصله صد متر از بر جنوبی کمر بندی جنوبی و طرفین بلوار دانشگاه پیام نور
غرب	رضوان شهدا

تجاری	اداری	مسکونی
159250	127400	106600

مجموعه بلوک 2

شمال	بر جنوبی بلوار جمهوری
شرق	رودخانه خشک
جنوب	بلوار شهدا: تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی
غرب	خیابان شهد رجایی

تجاری	اداری	مسکونی
108100	86250	71875

مجموعه بلوک 3

شمال	بر جنوبی بلوار جمهوری
شرق	خیابان شهید بهشتی
جنوب	تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی
غرب	سلمان فارسی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
120175	96600	80500

مجموعه بلوک 4

شمال	بر جنوبی بلوار جمهوری
شرق	خیابان امام خمینی
جنوب	تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی
غرب	خیابان ولی عصر

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
187200	150150	124800

مجموعه بلوک 5

شمال	بر جنوبی بلوار جمهوری
شرق	خیابان شریعتی
جنوب	تا فاصله پنجاه متری از بر جنوبی کمر بندی جنوبی
غرب	کمر بندی غربی و محدوده تل قرمز

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
99475	79925	66700

مجموعه بلوک 6

شمال	شهرک مسکن مهر
شرق	رودخانه خشک
جنوب	بر شمالی بلوار جمهوری و امتداد آن
غرب	محدوده تل قرمز

تجاری	اداری	مسکونی
99360	79925	66125

مجموعه بلوک 7

اراضی مسکونی شهرستان بختگان:
واقع در روستاهای بخش مرکزی

شمال
شرق
جنوب
غرب

	اداری	مسکونی
23100	19250	15950

مجموعه بلوک 8

اراضی مسکونی شهرستان بختگان:
واقع در روستاهای بخش حنا

شمال

شرق

جنوب

غرب

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
19800	15950	13200