

۴۵۳۰
۱۴۰۳/۱۱/۳۰

صور تجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، به موجب نامه شماره ۹۴۹۴۶ مورخه ۱۴۰۳/۱۱/۱۰ کمیسیون تقویم املاک شهرستان فراشیند با حضور اعضای شورای اسلامی شهر فراشیند ، دهرم و نوجین ، نمایندگان سازمان های ثبت اسناد و املاک ، جهاد کشاورزی ، راه و شهرسازی و اداره امورمالیاتی طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظرگرفتن 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 ۱۴۰۴ شهرستان فراشیند به انضمام ضوابط اجرائی آن (به شرح پیوست) تعیین و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که ارزش معاملاتی تعیین شده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجرا (۱۴۰۴/۱۰/۱۰) و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

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

ا. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / شورای اسلامی فراشیند

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 فراشیند

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

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

۵. نام و نام خانوادگی و امضا نماینده / اداره امورمالیاتی فراشیند

۶. 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.

ضوابط اجرائی تعیین ارزش معاملاتی املاک
در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک 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 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	۰,۷
۲	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی:	
	الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه	۰,۴
	ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۳
۴	سایر	۰,۴

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد:

۲-۱- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند مالکیت رسمی ملک و یا سایر اسناد مثبته مربوط از قبیل گواهی پایان کار شهرداری ها 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 قدرالسهم 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- ارزش‌های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می‌باشد 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 کاربری‌ها دو درصد (۲٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.
- تذکره: افزایش‌های مذکور در ارزش‌های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری‌ها محاسبه نمی‌گردد.
- ۴- در محاسبه ارزش عرصه‌هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می‌باشند، 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 میدین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می‌شود.
- 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 می‌شود.
- 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 می‌شود.
- ۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می‌شوند، محاسبه می‌شود.
- 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 بود.

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:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۲،۴۰۶	۷۷۰
۲	مسکونی و اداری	۱،۷۹۰	۷۷۰
۳	صنعتی-کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه)	۱،۶۸۰	۵۱۶
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه)	۱،۰۲۶	۳۶۰

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 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 معبراصلی) 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- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی شود.

۶- 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.

۷- ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان‌های مسکونی نوساز واقع در بافت‌های فرسوده که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد، در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش‌های تعیین شده با رعایت بندهای فوق خواهد بود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه و اعیان پروژه‌های مسکونی در برنامه‌های حمایتی دولت که مالکیت آنها به صورت اجاره ۹۹ ساله و یا فروش اقساطی می‌باشد، با معرفی وزارت راه و شهرسازی به صورت مکان محور در اولین نقل و انتقال قطعی آنها معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش‌های تعیین شده خواهد بود. (اجرای این بند منوط به ارائه نقشه‌های مورد نظر به صورت مکان محور به سازمان امور مالیاتی کشور به صورت وب سرویس می‌باشد).

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان‌های 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 می‌گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می‌باشند، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می‌گردد.

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 معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می‌باشد.



محدوده بلوک شماره ۱

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
619,000	974,000	307,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
103,000	162,000	52,000



محدوده بلوک شماره ۲

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
1,843,000	2,563,000	413,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی

اداری	تجاری	مسکونی
307,000	427,000	68,000



محدوده بلوک شماره ۳

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
1,843,000	2,563,000	263,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی

اداری	تجاری	مسکونی
307,000	427,000	44,000



محدوده بلوک شماره ۴

شمال: آخرین حد شمالی شهر

جنوب: خیابان شهید فروغی

شرق: خیابان آبفا

غرب: مدرسه شبانه روزی و کوه

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

اداری	تجاری	مسکونی
515,000	618,000	263,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
86,000	103,000	44,000



محدوده بلوک شماره ۵

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
3,838,000	5,148,000	384,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
640,000	858,000	64,000



محدوده بلوک شماره ۶

شمال : آخرین حد شمالی شهر

جنوب : بلوار انقلاب تا گلزار شهدا شماره یک

شرق : خیابان شهید بقایی (دره ملا کرمی)

غرب : گلزار شهدا ۱

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

اداری	تجاری	مسکونی
926,000	1,282,000	216,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
155,000	214,000	36,000



محدوده بلوک شماره ۷

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
3,838,000	5,112,000	515,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
640,000	852,000	86,000



محدوده بلوک شماره ۸

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
3,687,000	5,112,000	469,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
614,000	852,000	78,000



محدوده بلوک شماره ۹

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
3,067,000	3,838,000	263,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی

511,000	640,000	44,000
---------	---------	--------



محدوده بلوک شماره ۱۰

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
2,563,000	3,067,000	206,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
427,000	511,000	35,000



محدوده بلوک شماره ۱۱

شمال: آخرین حد شمالی شهر (کوه)

جنوب: خیابان گلزار ۲

شرق: گلزار شهدا ۱

غرب: انتهای اسلام آباد

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

اداری	تجاری	مسکونی
618,000	768,000	103,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی

اداری	تجاری	مسکونی
103,000	128,000	17,000



محدوده بلوک شماره ۱۲

شمال: خیابان گلزار شهدا ۱

جنوب: بلوار امام خمینی

شرق: حد فاصل سه راه شهید کرمی تا فلکه شهرداری

غرب: خیابان شهید کشاورز

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

اداری	تجاری	مسکونی
3,071,000	3,830,000	206,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
512,000	638,000	35,000



محدوده بلوک شماره ۱۳

شمال : خیابان گلزار شهدا

جنوب : بلوار رئیسعلی دلواری

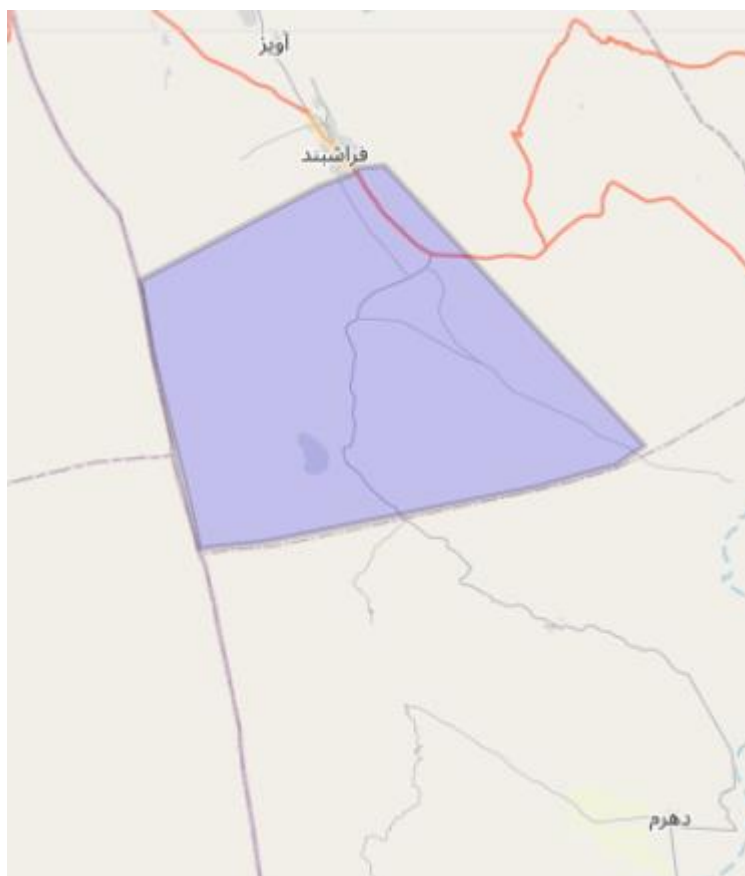
شرق : خیابان شهید کشاورز

غرب : انتهای شهر به طرف کازرون

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

اداری	تجاری	مسکونی
2,563,000	3,067,000	230,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
427,000	511,000	38,000



محدوده بلوک شماره ۱۴

اراضی روستاهای کنار مالک - حسین آباد - بر چشمه - برمج - بند ریگ - خرما یک

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

اداری	تجاری	مسکونی
62,000	77,000	62,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	13,000	11,000



محدوده بلوک شماره ۱۵

اراضی محدوده قبله فراشیند-قشتر-ماهی ماهی

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

اداری	تجاری	مسکونی
62,000	77,000	62,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	13,000	11,000



محدوده بلوک شماره ۱۶

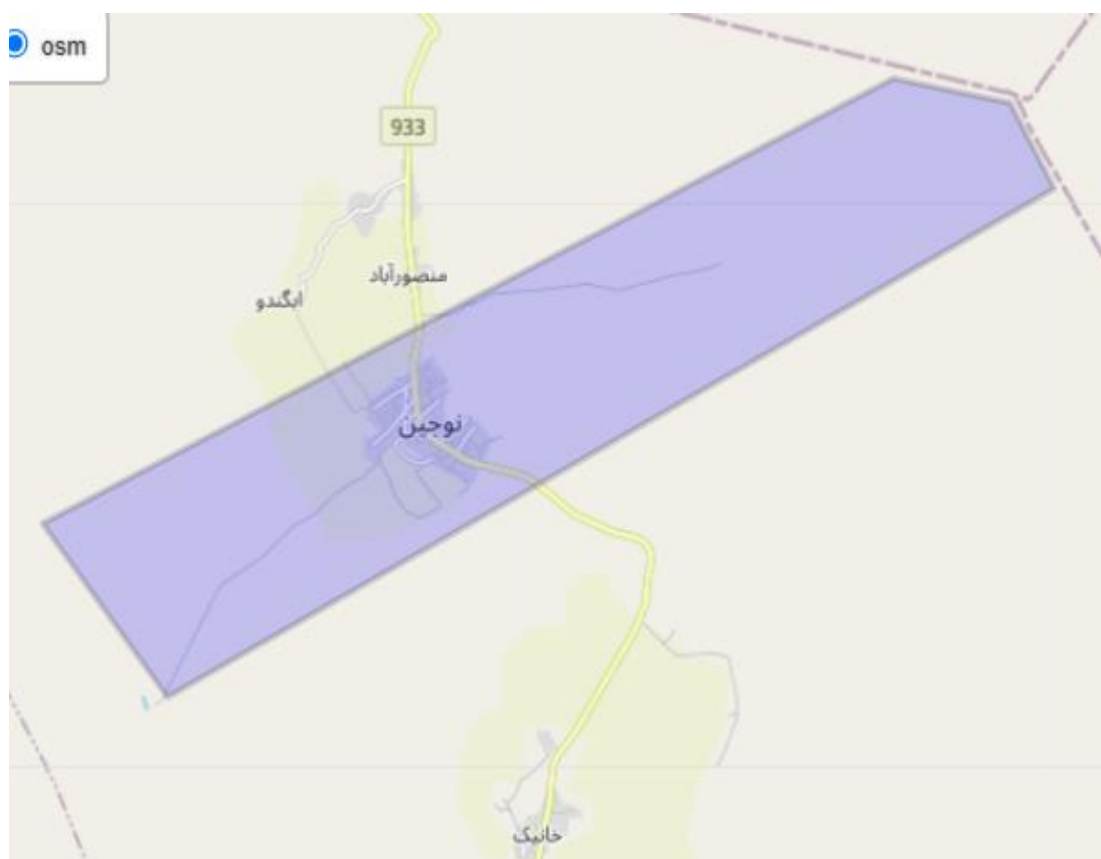
اراضی محدوده اطراف تامین اجتماعی-اسلام آباد-اسماعیل بند

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

اداری	تجاری	مسکونی
62,000	77,000	70,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی

11,000	13,000	12,000
--------	--------	--------



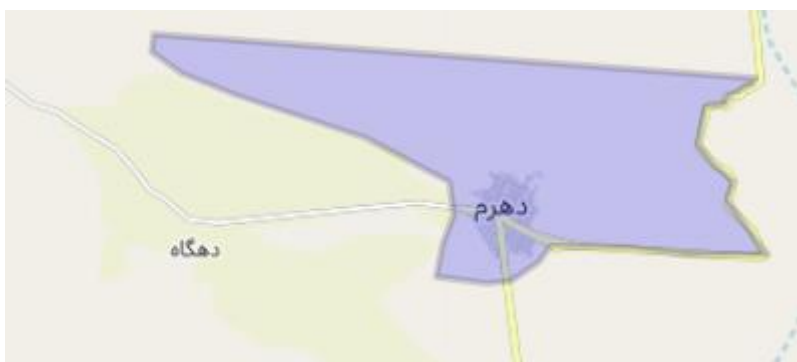
محدوده بلوک شماره ۱۷

اراضی شهر نوجین

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

اداری	تجاری	مسکونی
1,282,000	2,059,000	77,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
214,000	343,000	13,000



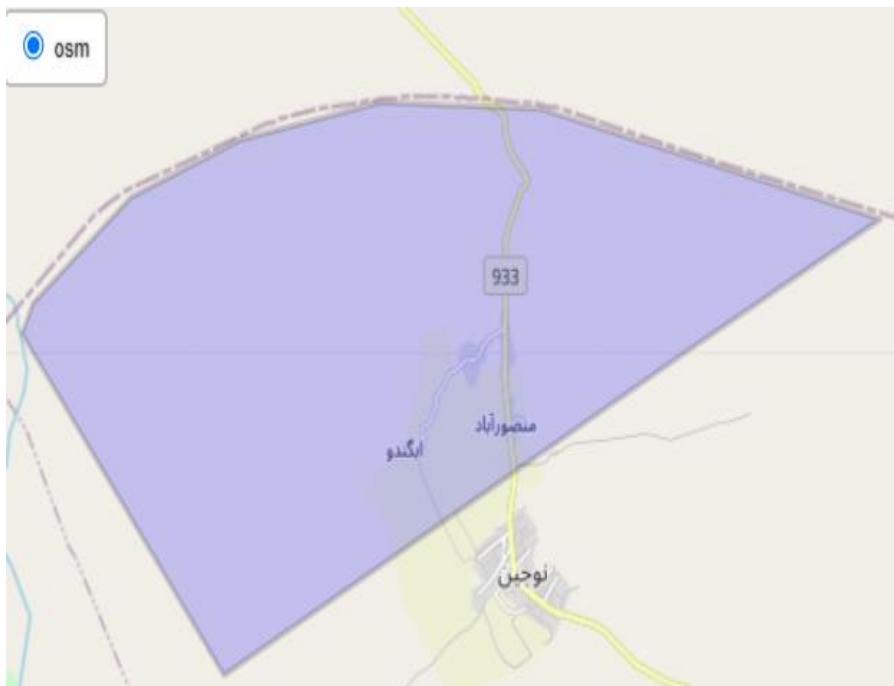
محدوده بلوک شماره ۱۸

اراضی شهر دهرم

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

اداری	تجاری	مسکونی
1,282,000	2,304,000	77,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
214,000	384,000	13,000



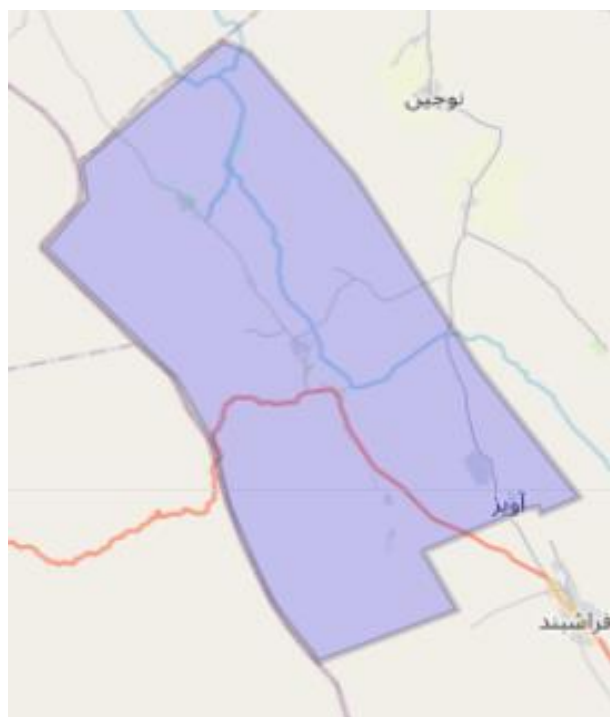
محدوده بلوک شماره ۱۹

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
62,000	72,000	70,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	12,000	12,000



محدوده بلوک شماره ۲۰

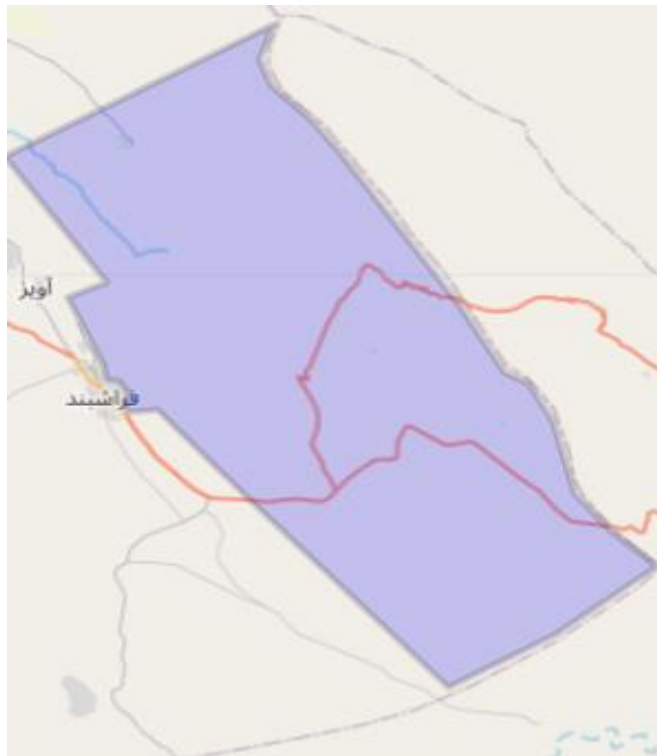
اراضی روستاهای رهنک-آوین-خلجی-پهنایین-گنبد-قنات باغ-گزبلند

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

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

اداری	تجاری	مسکونی
62,000	72,000	70,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	12,000	12,000



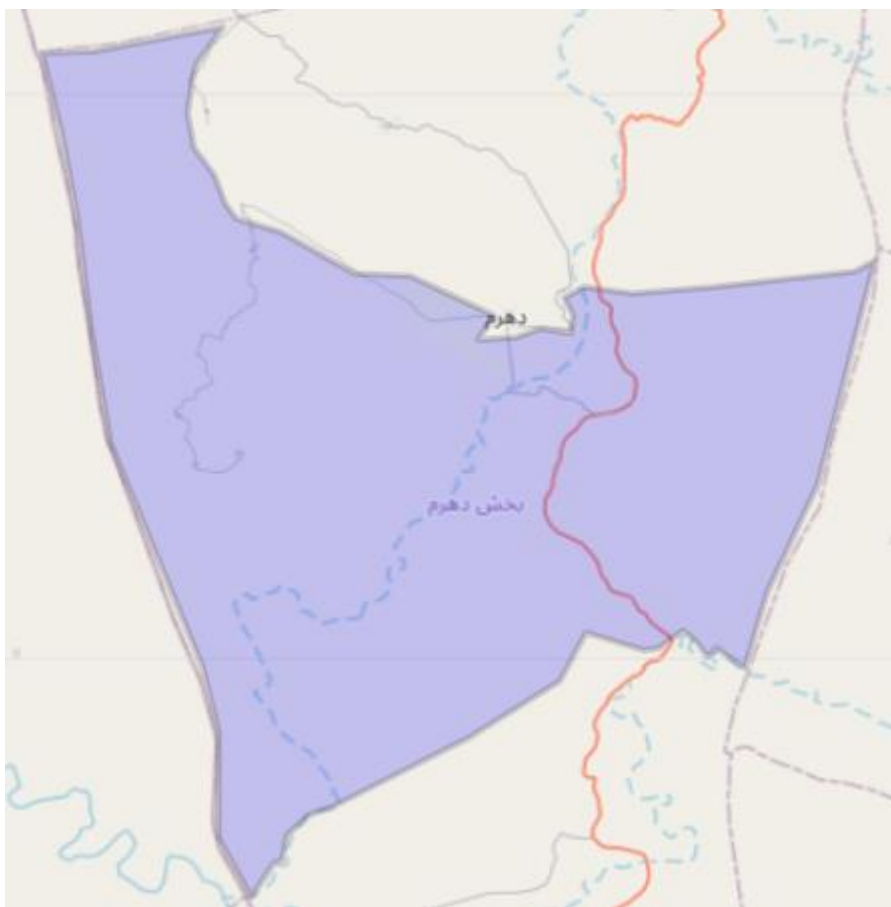
محدوده بلوک شماره ۲۱

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

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

اداری	تجاری	مسکونی
62,000	72,000	68,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	12,000	12,000



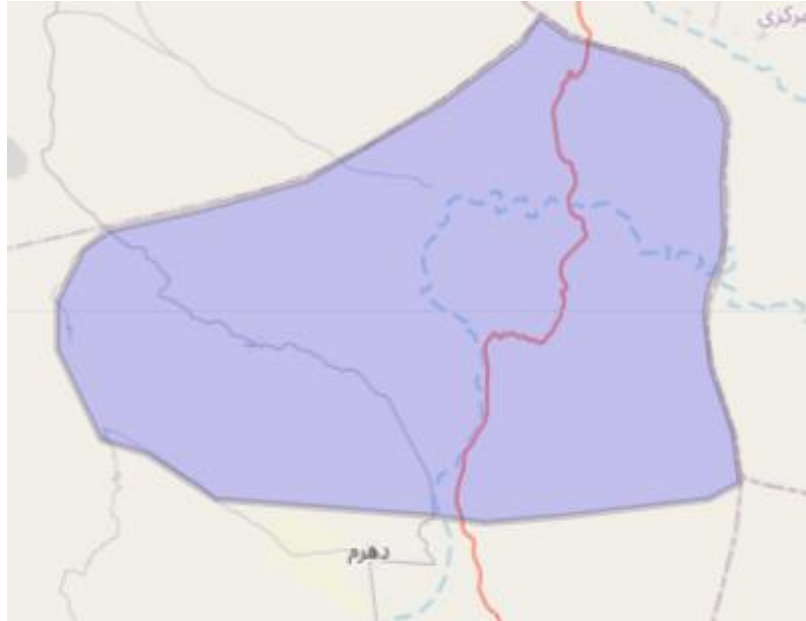
محدوده بلوک شماره ۲۲

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
62,000	72,000	68,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	12,000	12,000



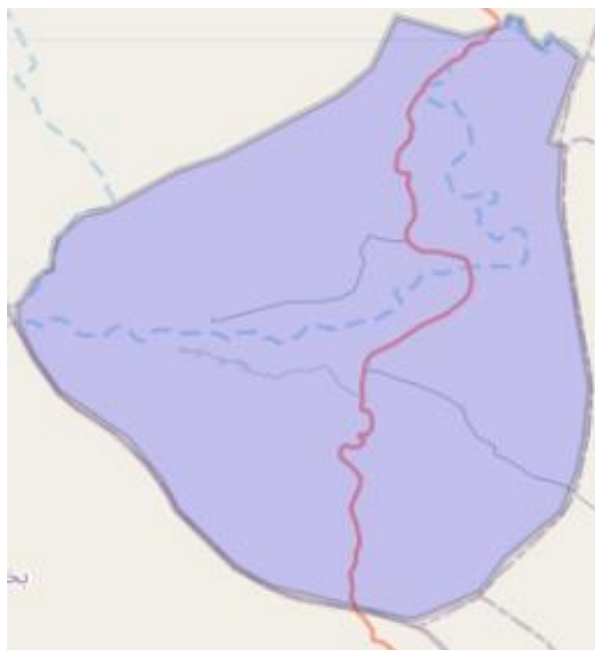
محدوده بلوک شماره ۲۳

اراضی روستاهای امام زاده شهید-خورآب-دشت آزادگان-دشت پلنگ

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

اداری	تجاری	مسکونی
53,000	62,000	53,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
8,000	11,000	8,000



محدوده بلوک شماره ۲۴

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

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

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

اداری	تجاری	مسکونی
62,000	72,000	72,000

ارزش خارج از محدوده مسکونی		
اداری	تجاری	مسکونی
11,000	12,000	12,000

