



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

اداره امور مالیاتی شهرستان نیریز

ارزش معاملاتی املاک

شهرستان نیریز و حومه

تاریخ اجرا: از تاریخ 01 فروردین ماه 1404

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: ۴۹۲۸

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

"صورتجلسه"

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴، کمیسیون تقویم املاک شهرستان نی ریز و حومه با حضور اعضای شورای اسلامی شهرهای نی ریز، قطرویه، مشکان، 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 ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قراردادادن ارزش معاملاتی املاک سال قبل، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۴ شهرستان نی ریز و حومه بانضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱. نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای یا نمایندگان شورای اسلامی شهر نی ریز، قطرویه، مشکان و بخش مرکزی

الف) نی ریز - آقای سید محمد جواد قطبی

ب) مشکان - آقای عباس باغبان

ج) قطرویه - آقای بهرام امیری

د) بخش مرکزی - آقای محمد امین

۲. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آقای رضا راهوار

۳. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی آقای پوریا شعاع

۴. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی آقای علیرضا برنوری

۵. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور آقای مجدالدین سعادتیان

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	ضرائب 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:

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 (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 قیمتتهای 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 (ایانی):

ارزش معاملاتی ایانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متراژ ایانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری ایانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۴.۵۰۰	۲.۲۰۰
۲	مسکونی و اداری	۳.۲۰۰	۱.۳۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۱.۹۰۰	۹۵۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۹۵۰	۶۵۰
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی ایانی 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 (۱،۵٪) 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 مثبت) تا سقف ۳۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۶۰ 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 وجوه 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 وزیران یا 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	ضلع شمالی خیابان ولی عصر از میدان 15 خرداد تا تقاطع جانبازان .
شرق	ضلع غربی خیابان قدس از میدان پانزده خرداد تا خیابان مطهری
جنوب	ضلع شمالی خیابان مطهری از خیابان قدس تا تقاطع جانبازان
غرب	ضلع شرقی خیابان جانبازان از تقاطع مطهری تا تقاطع ولی عصر

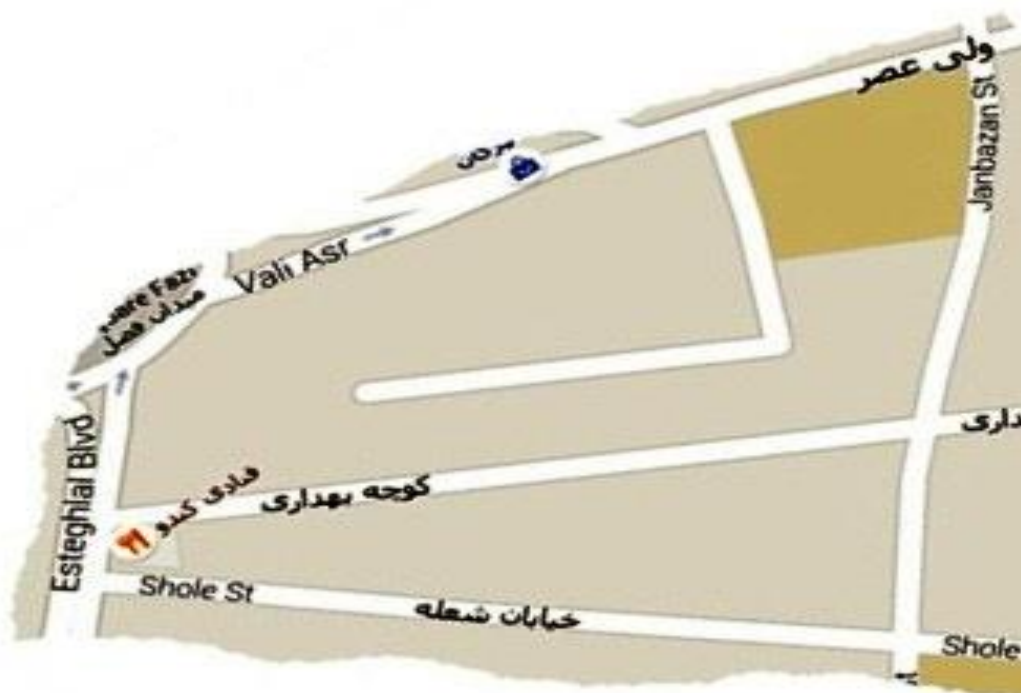


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
2.737.575	2.190.060	1.825.050

مجموعه بلوک 2

شمال	خیابان ولی عصر از تقاطع جانبازان تا میدان فضل نبش بلوار استقلال
شرق	ضلع غربی خیابان جانبازان از تقاطع ولی عصر تا تقاطع مطهری
جنوب	ضلع شمالی خیابان مطهری از تقاطع جانبازان تا بلوار استقلال
غرب	ضلع شرقی بلوار استقلال از میدان فضل تا تقاطع مطهری



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
2.023.425	1.618.740	1.348.950

مجموعه بلوک 3

شمال	ضلع جنوبی خیابان مطهری از خیابان قدس تا بلوار استقلال
شرق	ضلع غربی خیابان قدستا میدان شهید رجایی و ضلع غربی خیابان امام مهدی از میدان شهید رجایی تا خیابان بسیج
جنوب	ضلع شمالی خیابان بسیج از تقاطع امام مهدی تا بلوار استقلال
غرب	ضلع شرقی بلوار استقلال از تقاطع خیابان بسیج تا تقاطع خیابان مطهری



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
2.023.425	1.618.740	1.348.950

مجموعه بلوک 4

شمال	ضلع شمالی خیابان بسیج از تقاطع امام مهدی تا بلوار استقلال
شرق	ضلع غربی خیابان امام مهدی از خیابان بسیج تا خیابان قائم غربی
جنوب	ضلع شمالی قائم غربی از تقاطع امام مهدی تا بلوار استقلال
غرب	ضلع شرقی بلوار استقلال از خیابان بسیج تا خیابان قائم غربی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.785.375	1.428.300	1.190.250

مجموعه بلوک 5

شمال	ضلع شمالی قائم غربی از تقاطع امام مهدی تا بلوار استقلال
شرق	1- ضلع غربی خیابان امام مهدی تا ابتدای بلوار شهید زردشت - 2 ابتدای بلوار شهید زردشت تا خیابان مدرس
جنوب	ضلع شمالی خیابان مدرس از بلوار شهید زردشت تا بلوار استقلال
غرب	ضلع شرقی بلوار استقلال از مدرس تا قائم غربی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.356.885	1.085.508	904.590

مجموعه بلوک 6

شمال	ضلع جنوبی قائم شرقی از تقاطع امام مهدی تا سرداران در امتداد خط فرضی باغات خبار
شرق	
جنوب	
غرب	ضلع شرقی امام مهدی از قائم شرقی تا انتهای بلوار شهید زردشت در امتداد خط فرضی تا آسیاب آب زردشت



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.356.885	1.085.508	904.590

مجموعه بلوک 7

شمال	ضلع جنوبی خیابان طالقانی از میدان 15 خرداد تا بلوار سرداران
شرق	ضلع غربی بلوار سرداران از طالقانی تا انهای کوچه بانک ملت (کوچه شماره)
جنوب	کوچه بانک ملت از خیابان قدس تا بلوار سرداران
غرب	ضلع شرقی خیابان قدس از میدان 15 خرداد تا کوچه بانک ملت



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
2.380.500	1.904.400	1.587.000

مجموعه بلوک 8

شمال	ضلع جنوبی کوچه بانک ملت از قدس تا سرداران
شرق	بلوار سرداران از کوچه بانک ملت تا بلوار چنار شاهی
جنوب	بلوار چنار شاهی از امام مهدی تا سرداران
غرب	ضلع شرقی قدس تا میدان شهید رجایی ضلع شرقی امام مهدی تا بلوار چنار شاهی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
2.023.425	1.618.740	1.348.950

مجموعه بلوک 9

شمال	ضلع جنوبی بلوار چنار شاهی (چاپ لاله) از امام مهدی تا سرداران
شرق	ضلع غربی سرداران از بلوار چنار شاهی تا انتهای سرداران -
جنوب	ضلع شمالی قائم شرقی از سرداران تا امام مهدی
غرب	ضلع شرقی امام مهدی از بلوار چنار شاهی تا تقاطع قائم



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
-------	-------	--------

1.785.375	1.428.300	1.190.250
-----------	-----------	-----------

مجموعه بلوک 10

شمال	ضلع جنوبی خیابان احمد نی ریزی از ابوذر تا موسی کلانتری
شرق	ضلع غربی ابوذر از احد نی ریزی تا خیابان طالقانی
جنوب	ضلع شمالی خیابان طالقانی از میدان 15 خرداد تا خیابان ابوذر
غرب	ضلع شرقی خیابان امام خمینی از میدان 15 خرداد تا خیابان احمد نی ریزی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.487.813	1.190.250	991.875

مجموعه بلوک 11

شمال	پلیس راه نی ریز سیرجان
شرق	خط فرضی در امتداد پلیس راه عمد بر ضلع غربی خیابان خلیل شهید در محدوده خدمات شهری
جنوب	ضلع شمالی خیابان احمد نی ریزی از خیابان خلیل شهید تا خیابان موسی کلانتری
غرب	ضلع شرقی خیابان موسی کلانتری از احمد نی ریزی تا پلیس راه در محدوده خدمات شهری



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.011.713	809.370	674.475

مجموعه بلوک 12

شمال	خط فرضی انتهای ضلع شرقی خیابان خلیل شهیدعمود بر خط فرضی انتهایی ضلع غرب بلوار نصر در محدوده خدمات شهر
شرق	ضلع غربی بلوار نصر از جدول شادابخت تا انتها در حوزه خدمات شهر
جنوب	خیابان شهید فقیهی از خیابان خلیل شهید تا ضلع غربی بلوار نصر
غرب	ضلع شرقی خیابان خلیل شهید از تقاطع شهید فقیهی تا انتها



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.011.713	809.370	674.475

مجموعه بلوک 13

شمال	ضلع جنوبی خیابان شهید فقیهی از ابوذر تا بلوار نصر
شرق	ضلع غربی بلوار نصر از میدان سرباز تا جدول شادابخت
جنوب	ضلع شمالی خیابان طالقانی از ابوذر تا میدان سرباز
غرب	ضلع شرقی خیابان ابوذر از طالقانی تا خیابان شهید فقیهی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.464.008	1.171.206	976.005

مجموعه بلوک 14

شمال	ضلع جنوبی خیابان انقلاب از خیابان امام حسین تا خیابان امام خمینی
شرق	ضلع غربی خیابان امام خمینی از انقلاب تا میدان 15 خرداد
جنوب	خیابان ولی عصر از میدان 15 خرداد تا خیابان امام حسین
غرب	ضلع شرقی خیابان امام حسین از ولی عصر تا خیابان انقلاب



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.487.813	1.190.250	991.875

مجموعه بلوک 15

شمال	ضلع جنوبی خیابان انقلاب از میدان دانشجو تا خیابان امام حسین
شرق	ضلع غربی خیابان امام حسین از انقلاب تا ولی عصر
جنوب	خیابان ولی عصر از امام حسین تا میدان فضل
غرب	ضلع شرقی بلوار آزادی از میدان فضل تا میدان دانشجو



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.154.543	923.634	769.695

مجموعه بلوک 16

شمال	ضلع جنوبی خیابان انقلاب از میدان دانشجو تا جاده شیراز سیرجان
شرق	ضلع غربی بلوار آزادی از میدان دانشجو تا میدان فضل
جنوب	بلوار ولی عصر از میدان فضل تا بلوار امام رضا
غرب	ضلع شرقی بلوار امام رضا از ورودی ولی عصر تا خط فرضی انتهای خیابان انقلاب در محدوده خدمات شهر

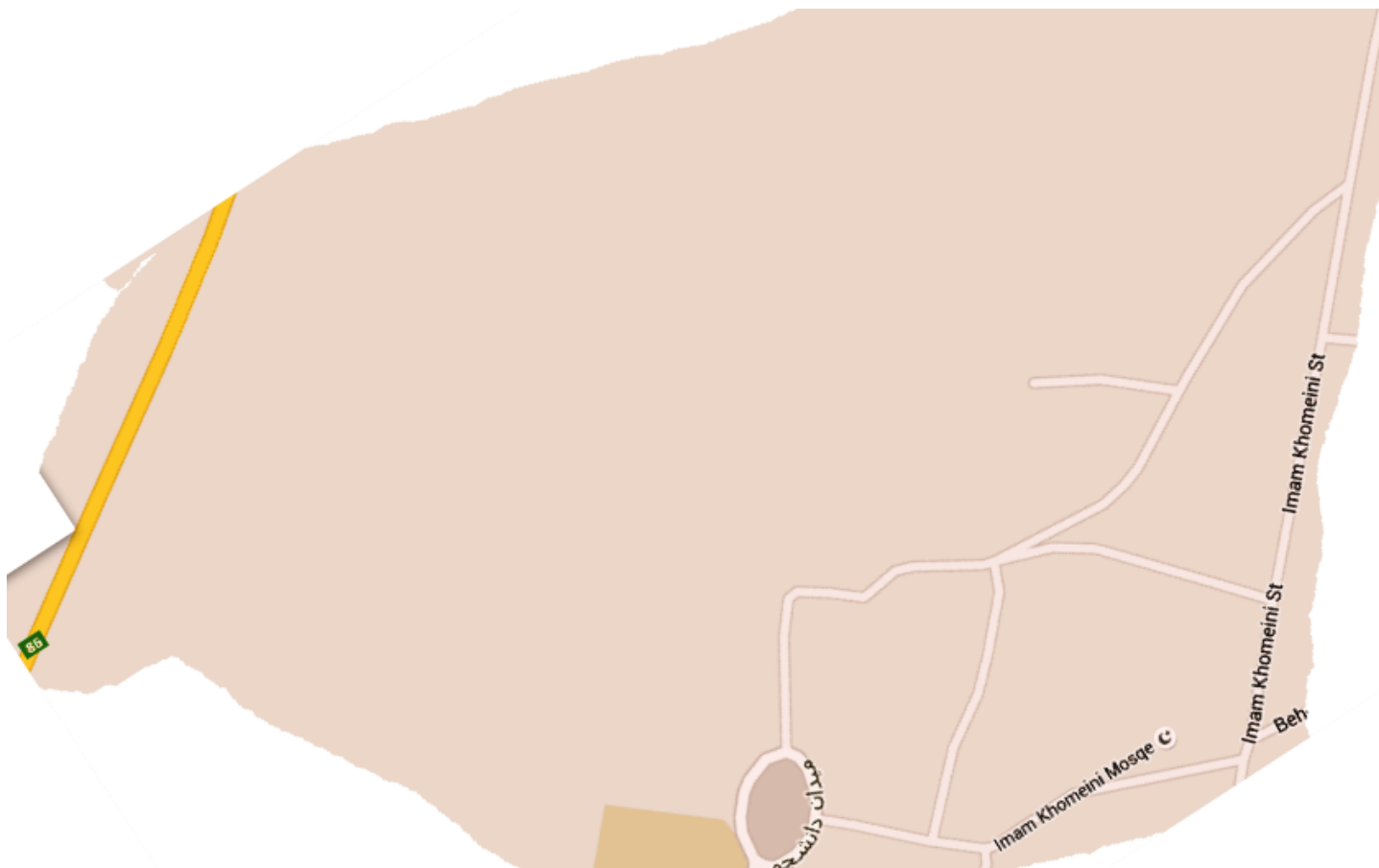


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.154.543	923.634	769.695

مجموعه بلوک 17

شمال	از پلیس راه نی ریز سیرجان تا سه راهی پادگان قدس
شرق	ضلع غربی خیابان موسی کلانتری از انقلاب تا پلیس راه در محدوده خدمات
جنوب	ضلع شمالی خیابان انقلاب از موسی کلانتری تا جاده شیراز سیرجان
غرب	ضلع شرقی جاده شیراز سیرجان از خط فرضی انتهای انقلاب تا پادگان قدس در محدوده خدمات

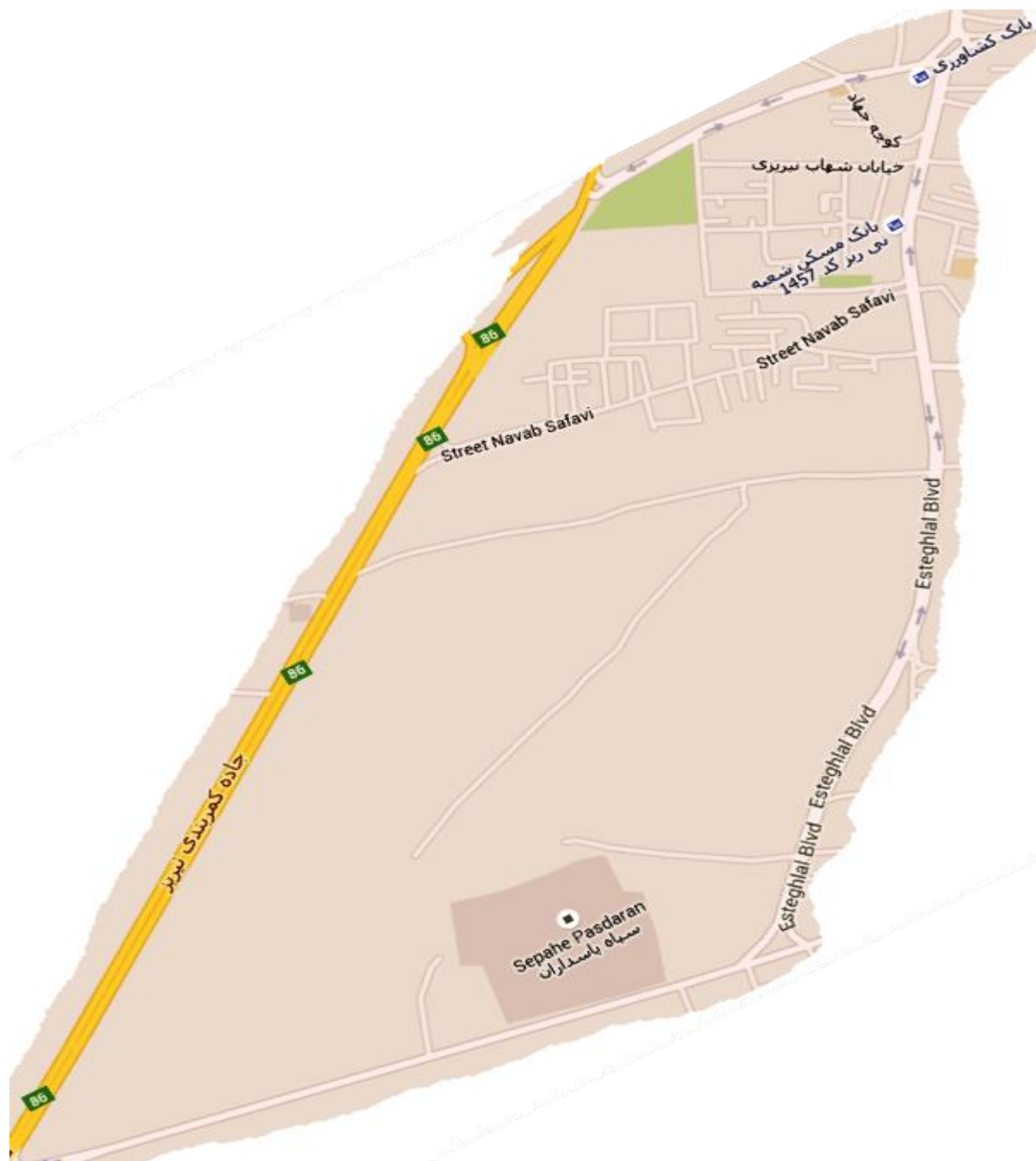


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.003.950	803.160	669.300

مجموعه بلوک 18

شمال	بلوار ولی عصر از میدان فضل تا بلوار امام رضا
شرق	ضلع غربی بلوار استقلال از میدان فضل تا میدان امام حسین
جنوب	ضلع شمالی بلوار مدرس از میدان امام حسین تا بلوار امام رضا
غرب	ضلع شرقی بلوار امام رضا از مدرس تا ولی عصر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
880.785	704.628	587.190

مجموعه بلوک 19

شمال	پادگان قدس به سمت ده فاضل
شرق	ضلع غربی جاده شیراز سیرجان تا ابتدای گردنه استهبان در محدوده خدمات شهر
جنوب	خط فرضی ابتدای گردنه استهبان تا حاجی آباد
غرب	خط فرضی از حاجی آباد تا ده فاضل



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
678.443	542.754	452.295

مجموعه بلوک 20

شمال	ضلع جنوبی خیابان مدرس از بلوار شهید زردشت تا زیر گذر شهر سنگ
شرق	خط فرضی انتهای بلوار زردشت تا آسیاب آب زردشت در محدوده خدمات شهر
جنوب	خط فرضی آسیاب آب زردشت تا جاده نی ریز استهبان پست برق در محدوده خدمات شهر
غرب	ضلع شرقی جاده نی ریز استهبان از زیر گذر تا پست برق



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.214.055	971.244	809.370

مجموعه بلوک 21

شمال	سیل بند از خط فرضی انتهای بلوار نصر تا جدول شادابخت
شرق	جدول شادابخت تا ضلع شمالی بلوار میرزا کوچک روبروی مجتمع ورزشی اداره تعاون
جنوب	ضلع شمالی بلوار میرزا کوچک از میدان سرباز تا جدول شادابخت
غرب	ضلع شرقی بلوار نصر از میدان سرباز تا سیل بند

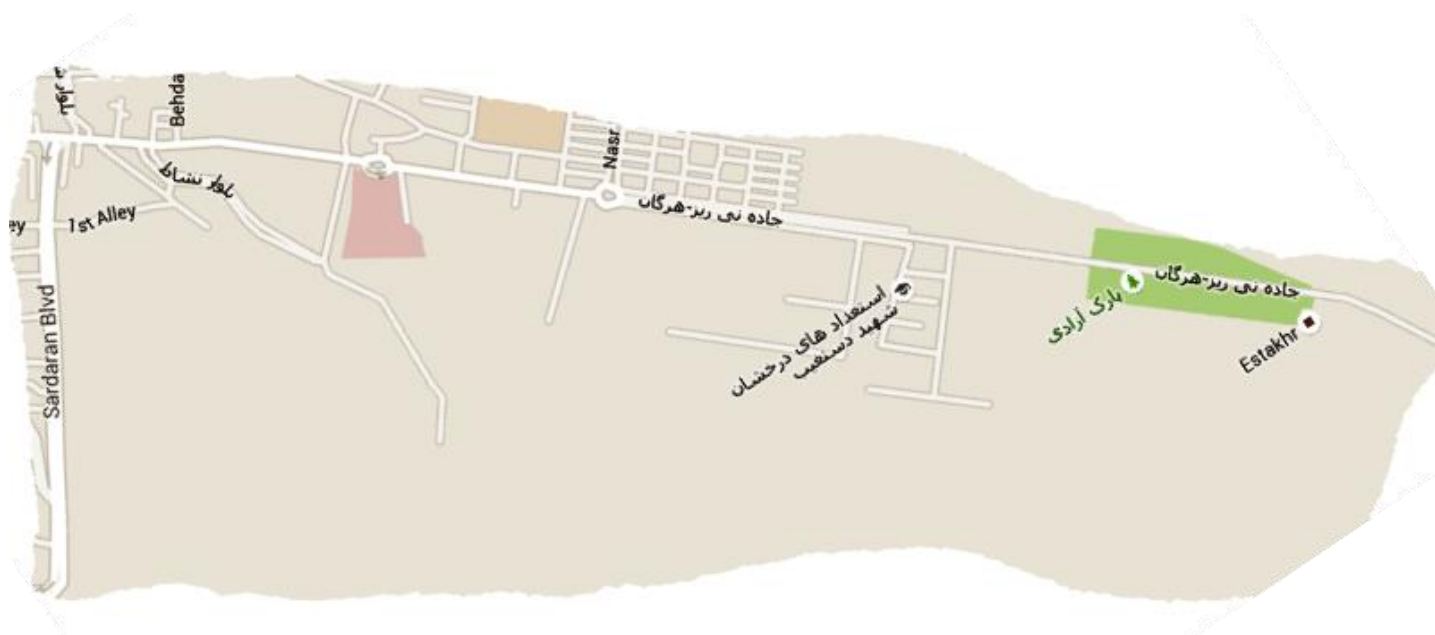


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.356.885	1.085.508	904.590

مجموعه بلوک 22

شمال	ضلع جنوبی طالقانی از سرداران تا میدان سرباز 2- ضلع جنوبی میرزا کوچک از میدان سرباز تا مجتمع ورزشی اداره تعاون
شرق	خیابان اداره زندان از میزا کوچک تا جاده قلعه خواجه
جنوب	خط فرضی از اداره زندان تا بلوا سرداران کوچه جنب اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی
غرب	ضلع شرقی بلوار سرداران از طالقانی تا اداره فرهنگ و ارشاد



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
1.464.008	1.171.206	976.005

مجموعه بلوک 23

	شمال
	شرق
	جنوب
	غرب

شهر مشکان

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
250.470	200.376	166.980

مجموعه بلوک 24

	شمال
	شرق
	جنوب
	غرب

شهر قطریه

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
315.810	252.648	210.540

مجموعه بلوک 25

	شمال
	شرق
	جنوب
	غرب

اراضی مسکونی شهرستان نیریز: واقع در روستاهای بخش مرکزی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
132.000	105.600	88.000

مجموعه بلوک 26

	شمال
	شرق
	جنوب
	غرب

اراضی مسکونی شهرستان نی ریز: واقع در روستاهای بخش پشتکوه و بخش قطرویه

(ارزش معاملاتی اراضی محدوده شهرهای قطرویه، و مشکان در بلوک اختصاصی هر شهر تعیین گردیده است)

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
66.000	52.800	44.000



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
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 1404

به نام خداوند بخشنده مهربان

شماره: 173850/ 1420

تاریخ: 1403/11/30

در اجرای 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 قراردادادن ارزش روز املاک سال جاری ، ارزش معاملاتی املاک سال 1403 شهرستان بختگان با انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ 1403/11/30 به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ 1404/01/01 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 ماخذ 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 و امضاء نماینده شورای اسلامی بخش آباد طشک و حومه.

آقای محمد حسین کشاورز

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

آقای سید محی الدین صادقی

3. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی

آقای محسن احمدی

4. نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان جهاد و کشاورزی

آقای سید علی اکبر

5. نام و نام خانوادگی و امضاء سازمان امور مالیاتی

آقای سید محمد الهی

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	ضرائب 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	۰.۲

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 ۵ متر برابر ۱۰۰ درصد، از ۵ تا ۳۰ متر برابر ۶۰ درصد و بیش از ۳۰ متر برابر ۵۰ درصد قیمت های 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 مستحدثه، 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	۴۸۰	۲۴۰
۲	مسکونی و اداری	۳۶۰	۱۴۴
۳	صنعتی ، کارگاهی، خدماتی، آموزشی ،بهداشتی -درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳۰۰	۱۲۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۴۰	۸۴

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 (۱،۵٪) 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 کاه 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.

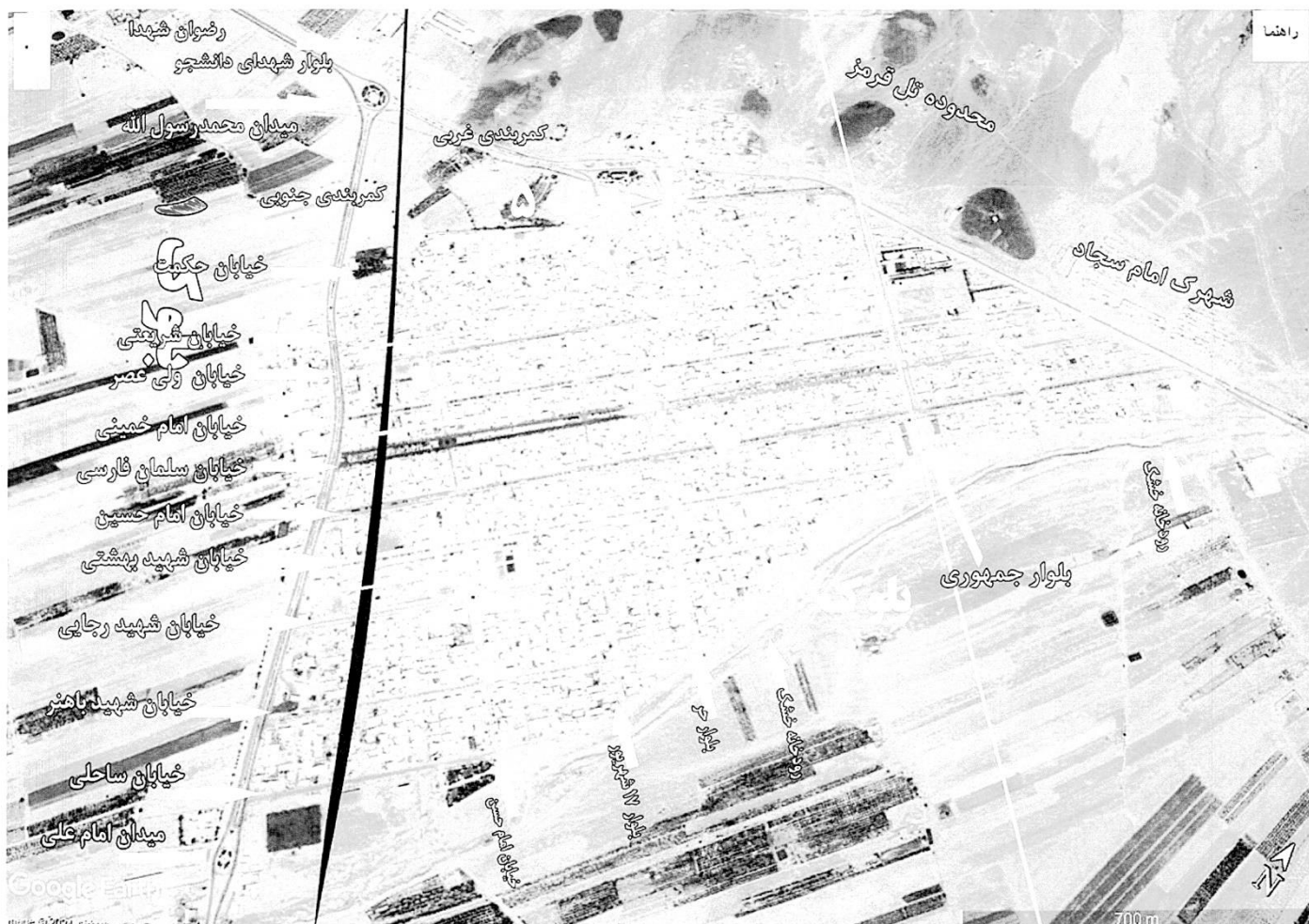
۲- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر ، بخش و یا روستای مورد نظر، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد ، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود.

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 جوهقرار 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



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
220000	169000	141000

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 شهید رجایی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
137000	110000	91000

مجموعه بلوک 3

شمال	بر جنوبی بلوار جمہوری
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
152500	123000	102000

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

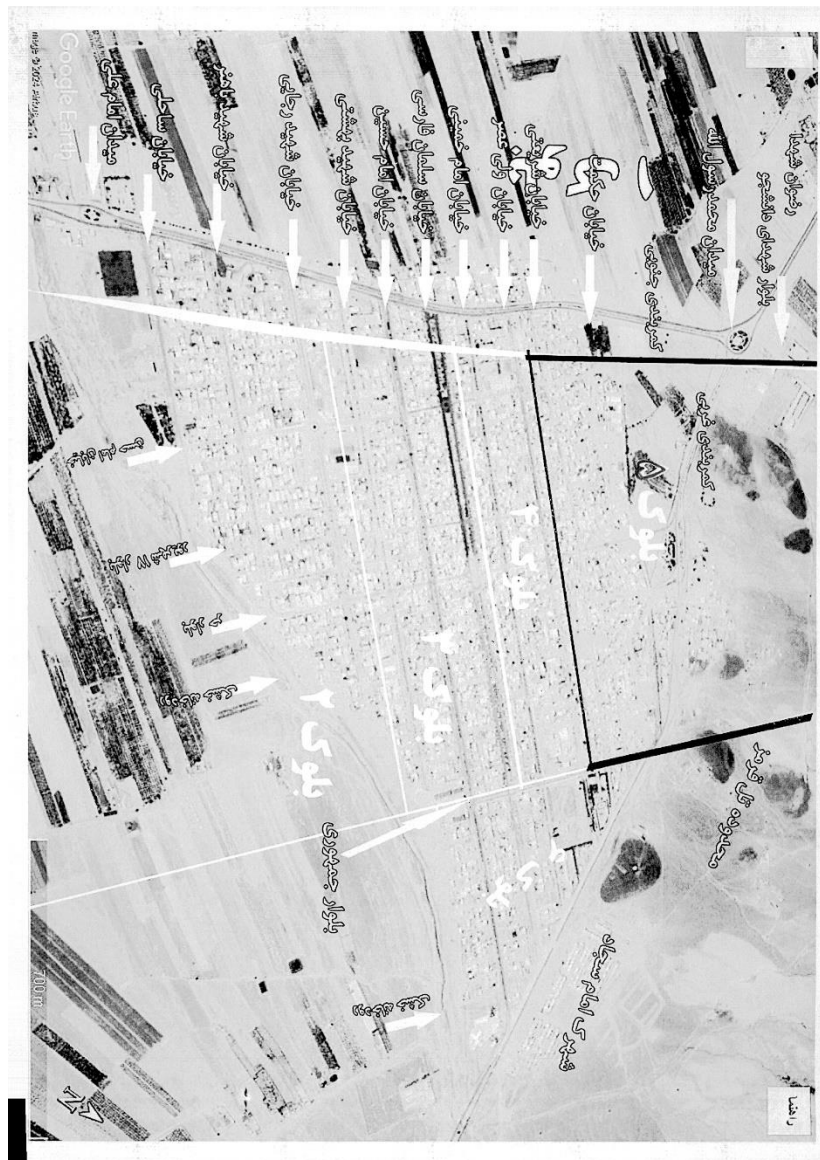


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
247000	198000	165000

مجموعه بلوک 5

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

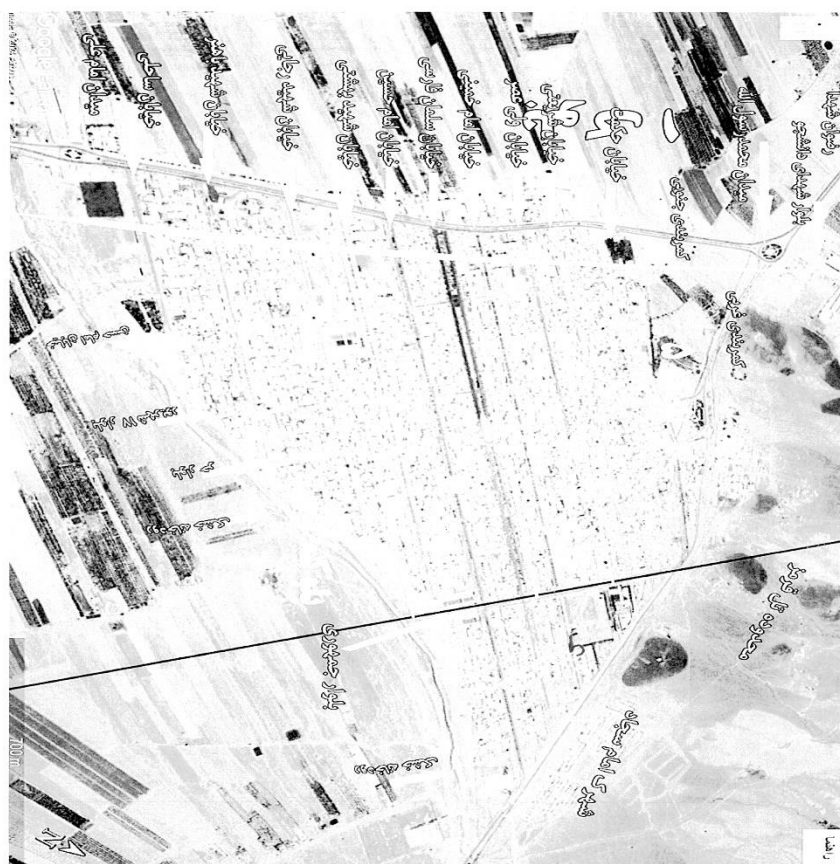


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
126000	101000	84500

مجموعه بلوک 6

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



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
126000	101000	83000

شمال

شرق

جنوب

غرب

اراضی مسکونی شهرستان بختگان: واقع در روستاهای بخش مرکزی

بلوک ۷

روستاهای بخش مرکزی
شهرستان بختگان

دهمورد



شهرک
امام صادق



خواجه جمالی



جهان آباد

کوشک



حسن آباد یا لاله زار



ده زیور



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
29500	24500	21000

شمال

شرق

جنوب

غرب

اراضی مسکونی شهرستان بختگان:

واقع در روستاهای بخش حنا



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه (ریال)

تجاری	اداری	مسکونی
25000	20000	16700