



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
اداره کل امور مالیاتی استان چهارمحال و بختیاری

دفترچه ارزش معاملات املاک

شهرستان بن

سال ۱۴۰۰

تهیه کننده:

اداره امور مالیاتی شهرستان بن

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک

در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ ، کمیسیون تقویم املاک شهرستان بن پس از دعوت رسمی از اعضاء در مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۴ در اداره امور مالیاتی شهرستان بن تشکیل و با تصویب الگوی کلی ضوابط اجرایی ، ارزش معاملاتی املاک شهرستان شهرکرد را به شرح دفتر چه حاضر (پیوست صور تجلسه) تعیین و تصویب نمود. ارزش معاملاتی مذکور یک ماه پس از تصویب لازم الاجراء میباشد

اعضا حاضر در جلسه :

آقای محسن شاه محمدی نماینده امور مالیاتی

آقای فرشاد مختاریان نماینده جهاد کشاورزی شهرستان بن

آقای احمد قائد امینی نماینده ثبت و اسناد املاک شهرستان شهرکرد

آقای فرشاد پور هاشمی نماینده راه و شهرسازی شهرستان بن

آقای یحیی سلیمی شورای اسلامی شهرستان بن

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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 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.....	۵۰٪
۲	صنعتی - کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۴۰٪
۳	کشاورزی :	۲۰٪
	الف) باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری ، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و	۱۰٪
۴	سایر	۲۰٪

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

- ۲-۱- کاربری املاک براساس 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 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 ، و اراضی موات ضریب تعدیل ۵٪ (پنج در صد) تعیین میگردد.

• 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 ، دودرصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

• **تذکر ۱:** 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.

تذکر ۲: افزایش یا کاهش های مذکور در مورد املاک با کاربری تجاری موضوعیت ندارد.

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 میدین ، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود. برای تعیین ارزش معاملاتی معبری که به عنوان مرز دو یا چند بلوک قرار میگیرند ارزش معاملاتی بلوکی که دارای ارزش معاملاتی کمتر است مبناء قرار گیرد.

۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبوراز ملک مجاور را دارند ، برابر شصت درصد (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور از آن منشعب می شود .

۷- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه ، اتوبان ، مسیل ، حریم راه آهن و نهر قراردارند ، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها ، نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های 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 نزدیکترین محل مشابه ، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) 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	ارقام به هزار ریال	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی	سایر
۱	تجاری	۶۵۰	۱۹۵
۲	مسکونی و اداری	۴۴۰	۱۳۰
۳	صنعتی - کارگاهی - خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی ، درمانی ، تفریحی ، ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و....	۲۸۵	۷۸
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و	۱۵۵	۴۰

تذکر :

۱. برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.

۲. ارزش معاملاتی اعیانی سایر شهرها معادل ۵۰ درصد و روستاها ۳۰ درصد ارزش معاملاتی جدول فوق خواهد بود.

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 ، (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 یا معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوطه ، 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 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 .
- 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 باتوجه 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 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 می باشد.

ارزش معاملاتی هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال) ۱۴۰۰

نام بلوک	مسکونی	تجاری	اداری
شهر بن بلوک ۱	۲۷۰۰۰	۳۹۰۰۰	۲۷۰۰۰
شهر وردنجان بلوک ۲	۱۷۰۰۰	۳۱۰۰۰	۱۵۰۰۰
شهر یانچشمه	۱۴۰۰۰	۲۴۰۰۰	۱۲۵۰۰
سایر اراضی و روستاها بلوک ۳ و خاج از محدوده	۲۹۰۰	۵۴۰۰	۲۷۰۰

