

املا تیرزش معا سال

۱۴۰۰

(شهرستان دنا)

۱۴۰۰ / /

مصوب :

لازم الاجرا از: ۱۴۰۱/۰۱/۰۱

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 اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک واقع در هر یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شاخص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد.

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه میگردد.

۱- ارزش های معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می گردد.

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	تجاری	۱.۵
۳	اداری	۱.۲
۴	خدماتی ، آموزشی، فرهنگی ، بهداشتی ، درمانی، تفریحی - ورزشی ، گردشگری ، هتلداری و ...	۰.۷
۵	صنعتی - کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰.۶
۶	کشاورزی: الف- (باغات ، اراضی مزروعی آبی ، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان پرورش گل و گیاه و ...) ب- اراضی مزروعی دیمی و اراضی منابع طبیعی	۰.۴
۷	سایر	۰.۴

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 مستحده و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- ۳-۲- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ف طبق ردیف (۹۷ جدول فوق عمل خواهد شد .
- ۳- ارزش های 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 ۴ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر میگردد.
- تذکر : افزایش ۴ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۳ 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 میدین، 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 شود ، محاسبه می شود .

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متر اعیانی مستحدثه ، نوع سازه ساختمان و کاربری ان 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 هزار ریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
۱	تجاری	۶۵۰	۴۰۰
۲	مسکونی اداری	۵۵۰	۲۰۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی، - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ...	۳۵۰	۱۳۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۵۰	۹۰

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.

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 .

در ساختمانهای تجاری به ازای هر طبقه بالا تر 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 .

۱- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰٪ قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۲- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف بیست سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی دو درصد از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰٪) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می شود .

۳- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی شود .

بخش سوم : ارزش معاملاتی اعیانی واحد های 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٪) ارزشهای معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه ، مبنای محاسبه خواهد بود .

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان دنا موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب احکام شماره ۱۰۰۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۰ کمیسیون تقویم املاک شهرستان دنا با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهرهای سی سخت و پاتاوه، سازمان ثبت اسناد و املاک شهرستان دنا، اداره راه و شهرسازی شهرستان دنا، سازمان جهاد کشاورزی شهرستان دنا و اداره امور مالیاتی شهرستان دنا، طی جلسه ای تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون مذکور، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۰ واقع در شهرستان دنا (شامل ضوابط اجرایی و جداول ارزش معاملاتی عرصه املاک مزبور) را به تفکیک نقشه های بلوک بندی مناطق ۳ گانه، بر اساس دوازده درصد (۱۲٪) میانگین قیمت های روز هر بلوک در سال ۱۴۰۰ به شرح پیوست تعیین و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۴ به تصویب نهایی رسانید که از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفاً "برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد، تابع مقررات تبصره ۳ ماده مذکور است .

۱- نماینده شورای اسلامی شهر سی سخت

۲- نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک شهرستان

۳- نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان

۴- نماینده سازمان جهاد کشاورزی شهرستان

۵- نماینده شورای اسلامی پاتاوه

۶- نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان دنا

بلوک ۱

ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۰ شهرستان دنا و حومه

شرق : ابتدای پمپ بنزین
غرب : جاده قدیم اصفهان

شمال : گردنه بیژن تاحدهای شهرستان
جنوب : پل کلو

ردیف	قیمت هر متر مربع ۱۲ متری ۳۸.۲۵۰ ریال در منطقه به شرح ذیل
۱	بلوار شهید رجایی تامیدان کوثر
۲	بلوار امام خمینی (ره) به سمت فرمانداری تامیدان انقلاب
۳	بلوار شهید بهشتی به سمت تامین اجتماعی
۴	بلوار شهید مطهری
۵	خیابان کمر بندی
۶	خیابان شهید باکری به سمت شهرداری
۷	بلوار حافظ به سمت دانشگاه پیام نور
۸	بلوار شهید باهنر به سمت دانشگاه پیام نور
۹	خیابان قلم به سمت روستای کوخدان
۱۰	خیابان حسین آباد
۱۱	خیابان دنا
۱۲	خیابان ولی عصر شرقی و غربی
۱۳	بلوار شهدا ، خیابان توحید
۱۴	پل سیل بند شمالی و جنوبی
۱۵	خیابان معاد به سمت مجتمع ادارات
۱۶	کلیه معابر ذکر نشده داخل شهر سی سخت

بلوک ۲

ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۰ شهرستان دنا و حومه (شهر پاتاوه)

شرق: سی سخت

شمال: کوه دنا

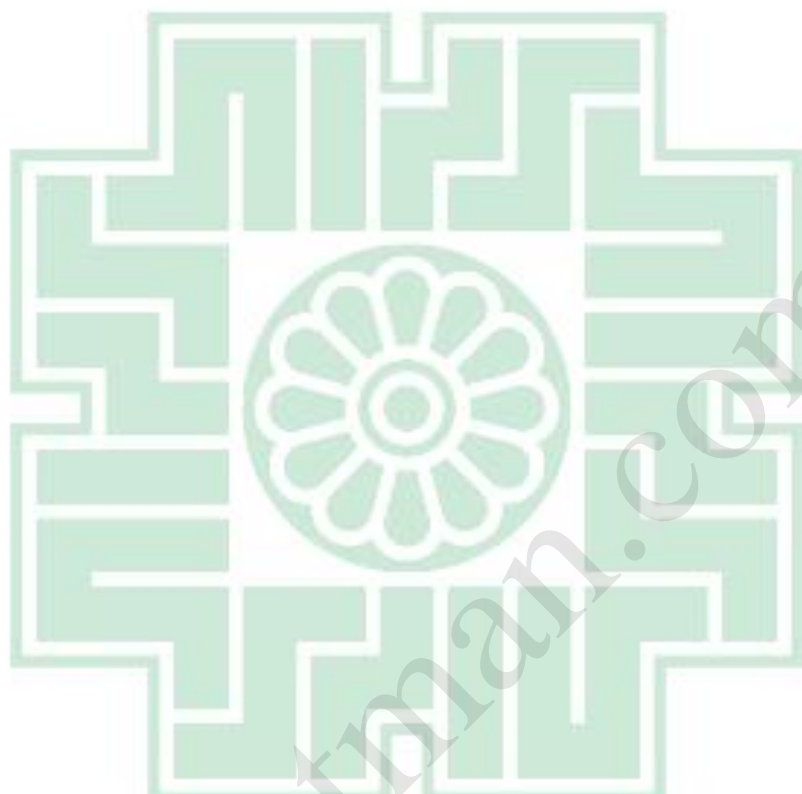
غرب: پل کتا

جنوب: بخش کبکیان بویراحمد

ردیف	قیمت هر متر مربع ۱۲ متری ۳۸.۲۵۰ ریال در منطقه به شرح ذیل
۱	خیابان امام خمینی (ره)
۲	خیابان اصلی جاده یاسوج - اصفهان
۳	کمربندی پاتاوه
۴	کلیه معابر شهر پاتاوه

اداره کل امور مالیاتی استان

گنجینه بویراحمد



بلوک ۳

ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۰ شهرستان دنا و حومه (کلیه روستاهای شهرستان دنا)

شرق: حدنهایی شهرستان

شمال: حدنهایی شهرستان

غرب: حدنهایی شهرستان

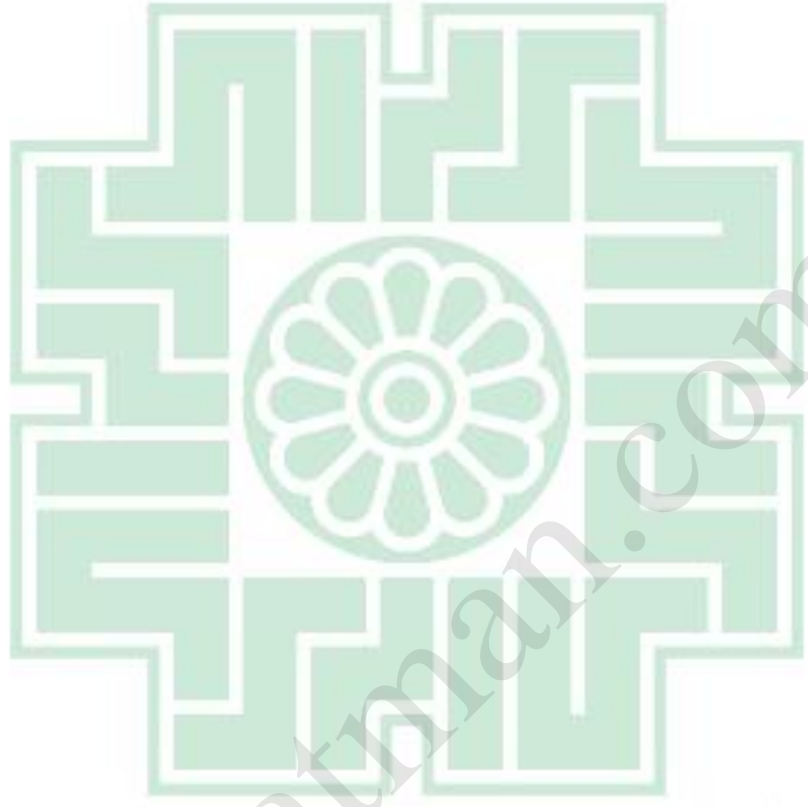
جنوب: حدنهایی شهرستان

قیمت هر متر مربع ۱۲ متری ۱۵.۳۰۰ ریال در منطقه به شرح ذیل

ردیف

کلیه روستاهای شهرستان دنا و پاتاوه

۱



اداره کل امور مالیاتی پاکستان

گھنسیلویہ و پورا احمد
.. ..