



سازمان امور مالیاتی کشور

دفترچه ارزش معاملاتی
برای اجرا در سال ۱۴۰۳ شهرستان ابهر

نسخه نهایی

اداره کل امور مالیاتی استان زنجان

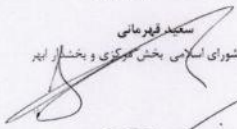
دی ماه ۱۴۰۲

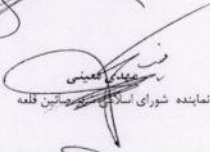
تاریخ

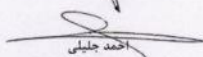
در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه سال ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و پیرو تصمیمات متخذه اعضاء کمیسیون تقویم املاک جهت اجرا در سال ۱۴۰۳ شهر اهر ، هیدج ، و سائین قلعه به شرح صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ (وارده به شماره ۱۱۵/۲۹/۳۸۸۰۷ /د مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰) دایر بر تهیه نسخه نهایی بر مبنای افزایش ارزشهای عرصه املاک مسکونی ، تجاری و اداری معادل ۱۵ برابر قیمت های مصوب عرصه و اعیانی ارزش دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۲ (ثبت به شماره وارده ۱۱۵/۲۹ /۳۵۲۲۱ /د مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۴) با استئشنا مواردی که در صورت جلسه مذکور مشخص شده اند و پس گرد کردن عدد حاصل شده ، نسخه نهایی دفترچه ارزش معاملاتی تهیه ، و پس از رویت و ملاحظه و تایید اکثریت اعضاء کمیسیون تقویم املاک از تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۱ به اجرا درآورد و نظر به اینکه اعضاء معرفی شده به موجب نامه های ۶/۵۸۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ (شورای بخش مرکزی اهر)، ۱۴۶۵ /ا/ب-۴۷۱۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ و ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ (نماینده بخشدار مرکزی اهر) ۵۲۸۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ (شورای شهر هیدج) ۴/۰۲/۶۸۵۷ ص مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ (اداره جهاد کشاورزی اهر) ، ۱۱۲/۱۴۰۲/۳۶۵۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ (اداره ثبت اسناد واملاک شهرستان اهر) ، ۰۲۶۵۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ (اداره راه و شهرسازی شهرستان اهر) ، ۱۰۶۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۳ (محترم شورای شهر سائین قلعه) ، پس از ملاحظه و انطباق نسخه نهایی با مصوبات سومین جلسه، صحت مندرجات آن را مورد تایید دانستند . لذا به اتفاق دفترچه پیوست را به عنوان ارزش معاملاتی و قابل اجرا از ۱۴۰۳ مصوب نمودند.

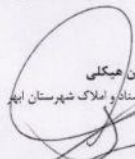
نظر اقلیت (اداره امور مالیاتی شهرستان اهر): مبنی بر افزایش قیمت های ارزش معاملاتی مطابق با شاخص تعیین شده در ماده ۶۴ ق.م.م (۶ درصد میانگین قیمت های روز املاک) می باشد.

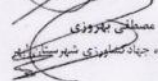

نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان اهر
۱۴۰۲، ۱۴۰۱

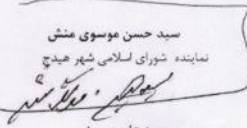

نماینده شورای اسلامی بخش مرکزی و بخشدار اهر

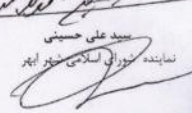

نماینده شورای اسلامی شهرستان اهر


نماینده امور مالیاتی شهرستان اهر


نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان اهر


نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان اهر


نماینده شورای اسلامی شهر هیدج


نماینده شورای اسلامی شهر اهر

دفترچه ارزش معاملاتی برای اجرا در سال ۱۴۰۳ شهرستان ابهر

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 جدول ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت

مقررات زیر محاسبه می گردد:

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی تجاری و اداری و در سایر کاربری ها بر اساس ضرایب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی به شرح جدول ذیل مطابق مجموعه پیوست تعیین میگردد.

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 آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و ازیان، پرورش گل و گیاه و... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰.۳ ۰.۲
۴.	سایر	۰.۴

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

۱-۲- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مشتمل مربوط میباشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمیشود، 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 مستخدمه و نوع کاربری آنها تعیین میگردد.

۳-۲- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.

نامی

دفتـرچه ارزش معاملاتی برای اجرا در سال ۱۴۰۳ شهرستان ابهر

- 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 بند های فوق تعیین میگردد، کسر میشود.
- ۶- کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) منظور نمیشود.

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 رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین میگردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه میباشد، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهار گانه ذیل محاسبه میگردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	در صد 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.

دفترچه ارزش معاملاتی برای اجرا در سال ۱۴۰۳ شهرستان اهر

بخش دوم ارزش معاملاتی ساختمان (ایعانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متر اعیانی مستحقته ، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول ل و با رعایت مقررات ذیل محاسبه میگردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی ، سوله	سایر
۱	تجاری	۱۴۸۸	۴۸۰
۲	مسکونی و اداری	۱۲۰۰	۴۰۸
۳	صنعتی - کارگاهی ، خدماتی ، آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری ، گردشگری ، حمل و نقل ، انبار ، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۷۴۴	۲۸۸
۴	کشاورزی (دامداری ، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و...)	۴۳۲	۱۹۲

تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ، ۲۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است ، به 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 پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر ، یک و نیم درصد (۱.۵٪) به هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه میشود.

۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر با پایین تر از همکف ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (ایعانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می گردد.

۳- چنانچه ساختمانی فاقد طبقه همکف باشد (همسطح با معبر اصلی) باشد اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط همکف محسوب می شود.

۴- 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 میگردد.

نمای

دفترچه ارزش معاملاتی برای اجرا در سال ۱۴۰۳ شهرستان ابهر

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه ، مربوط به معیار با عرض ۱۲ متر میباشد و به ازای هر متر (با شریبی از متر)مآزاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور ،حسب مورد در خصوص املاک با کاربرد تجاری سه درصد(۳٪) و در سایر کاربری های دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا کسر میگردد.

تذکره افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معیار بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معیار بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمیکردد.

۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر میباشد ، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود. مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد

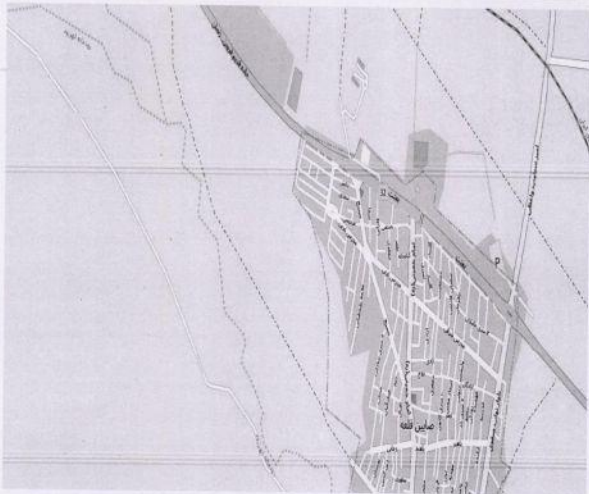
۵- ارزش عرصه املاک واقع در در میادین ، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب میشود.

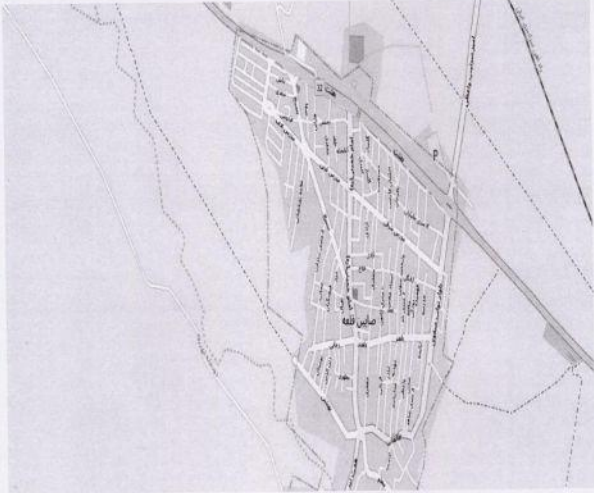
۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبوراز ملک مجاور را دارند، برابر شصت در صد(۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک ازان منشعب می شود.

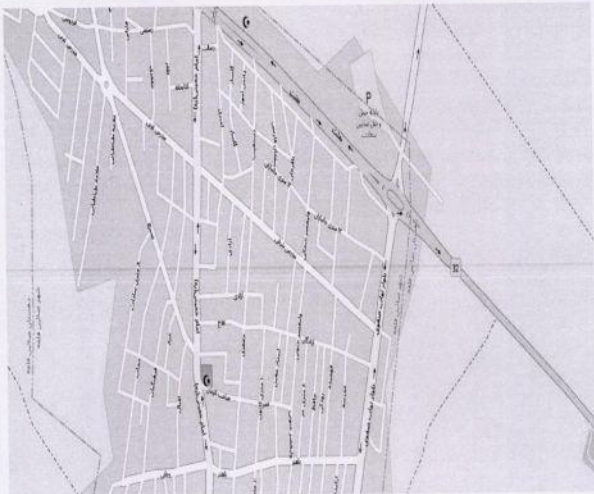
۷- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه ، اتوبان ،مسیل ، حریم راه آهن و نهر قرار دارند،تأزماتی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها ، نظیر خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد، و رفت و آمد آنان از خیابانهای دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه شود.

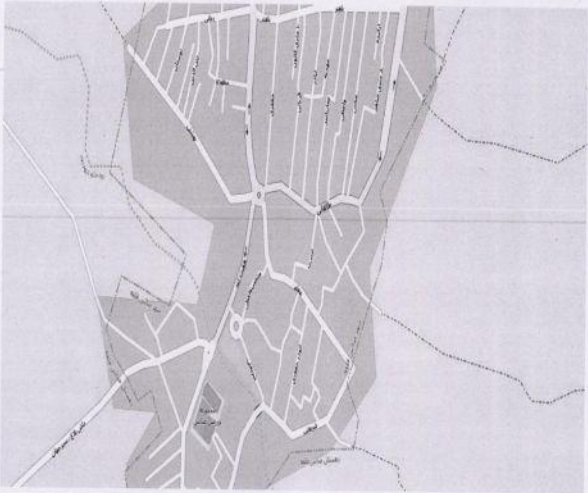
۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها ، پاساژ ها و کاروانسرا ها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب میشوند محاسبه میشود.

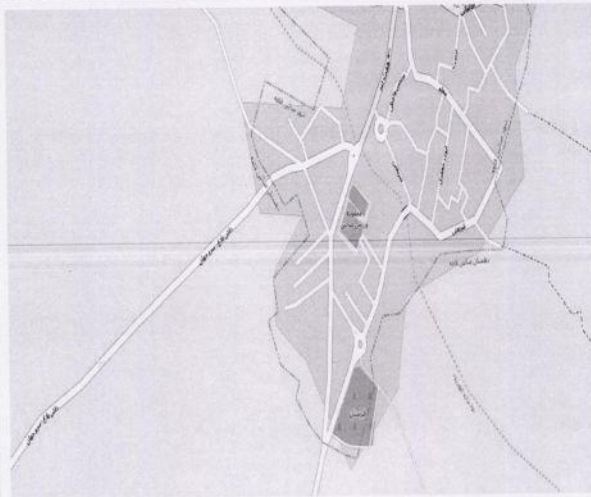
۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر ، بخش و یا روستای مورد نظر ، ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش های معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه ، حسب مورد مبنای محاسبه خواهند بود.

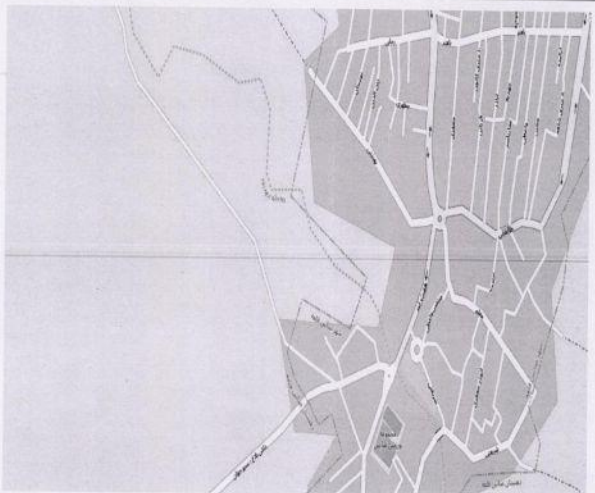
بلوک 66			
اداره 299913			
شمال	پشت بر جاده ترانزیت		
شرق	پشت بر خیابان امام		
جنوب	خیابان رجائی		
غرب	آخرین ساختمانهای شهر		
			
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	190000	1240000	390000

بلوک 65			
اداره 299913			
شمال	میدان قائم		
شرق	بر ضلع شرقی خیابان امام		
جنوب	میدان انقلاب		
غرب	بر ضلع غربی خیابان امام		
			
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	290000	1800000	610000

بلوک 67			
اداره 299913			
شمال	پشت بر جاده ترانزیت		
شرق	آخرین ساختمان شهر		
جنوب	خیابان باهنر		
غرب	پشت بر خیابان امام		
			
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	190000	1240000	390000

بلوک 68			
اداره 299913			
شمال	خیابان باهنر		
شرق	آخرین ساختمانهای شهر		
جنوب	رود خانه		
غرب	خیابان 7 تیر و پشت بر خیابان امام		
			
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	160000	1390000	360000

بلوک 69			
اداره 299913			
شمال	رودخانه		
شرق	آخرین ساختمانهای شهر		
جنوب	آخرین ساختمانهای شهر		
غرب	آخرین ساختمانهای شهر		
			
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	90000	400000	180000

بلوک 70			
اداره 299913			
شمال	خیابان رجائی		
شرق	خیابان 7 تیر و امام		
جنوب	رودخانه کبیر		
غرب	آخرین ساختمانهای شهر		
			
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	160000	1390000	370000

بلوک 71			
اداره 299913			
شمال	جاده قدیم خاکی تهران - تبریز		
شرق	راه روستایی گاودره		
جنوب	جاده ترانزیت		
غرب	رود خانه کبیر		
*	مسکونی	تجاری	اداری
قیمت	130000	1100000	370000