



سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی البرز

اداره امور مالیاتی شهرستان طالقان

ارزش معاملاتی املاک

شهرستان طالقان

۱۴۰۴

صورتجلسه تنظیم دفترچه ارزش معاملاتی

شهرستان طالقان

تاریخ :

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

شماره: ۱۶۷۸

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ و نامه شماره ۵۱۷۳۳/د مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۳ معاونت حقوقی و فنی سازمان امور مالیاتی درخصوص ضوابط اجرایی تعیین دفترچه ارزش معاملاتی و به موجب احکام شماره ۲۱۸۶ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۸ و ۲۲۲۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۸ و ۲۲۲۶ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۸ و ۲۲۲۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۸ و ۲۲۲۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۸ ، کمیسیون تقویم املاک شهر و بخش های شهرستان طالقان با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهرستان طالقان ، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، وزارتخانه های 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 بند های (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده ، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۴ شهرستان طالقان را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۸ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۴/۱/۱ لازم الاجرا می باشد. توضیح اینکه استفاده سایر اداره ها و نهادها از دفترچه ارزش معاملاتی تنظیمی شهرستان رعایت مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم الزامی می باشد.

" تبصره سه - در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات ، مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار میگیرد ، مآخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی 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 اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی ربط افزایش نیافته باشد."

۱. نماینده شورای اسلامی شهرستان طالقان : آقای سید ابوالفضل قاضی میر سعید

۲. نماینده شورای اسلامی بالا طالقان : آقای مهدی میرسلیمی

۳. نماینده شورای اسلامی بخش مرکزی طالقان : آقای سیامک میثاقی

۴. نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان طالقان : آقای هادی ایمان پور

۵. نماینده اداره راه و شهر سازی شهرستان طالقان : آقای مرتضی سلیمیان

۶. نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان طالقان : آقای حامد شیخ حسنی

۷. نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان طالقان : آقای جلال الدین حکمت شعار

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک در کشور

ارزش معاملاتی املاک عبارتست 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 شود: .

۱. ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی ، تجاری و اداری در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد؛

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 توقف گاه	۰,۶
۳	کشاورزی الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و..... ب) اراضی مزروعی دیمی ج) ملی و موات	۰,۴ ۰,۳ ۰,۰۳
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 رسمی و سایر اسناد مثبتیه 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 (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.

۳. ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۰ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد با کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو (۲٪) به ارزشهای مذکور اضافه یا کسر می گردد.

تذکره: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالای ۱۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۲۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

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

۵. ارزش عرصه املاک واقع در بر میادین، 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 می شود.

۷. ارزش عرصه املاکی که بزرگراه، اتوبان، مسیل حریم راه آهن و نهر قرار دارند، 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 متر اژ اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتن، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۶۰۰۰	۳۴۲۵
۲	مسکونی و اداری	۴۳۰۰	۲۵۷۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی، درمانی، تفریحی، ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۴۳۰۰	۲۸۵۰
۴	کشاورزی (دامپروری، دامداری، پرورش طیور، و آبیان، پرورش گل و گیاه و ...	۲۵۷۰	۱۱۰۰

۱- در ساختمانهای 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 معبر اصلی) باشد ، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط ، همکف حساب 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 می گردد.

۵- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ 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- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ، کلیه فضاهای غیر مسقف 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 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.

بلوک شماره: ۱		
محدوده بلوک:		
شمال	جاده پایین کولج (پایین ورزشگاه) تا زیر دادگاه و اداره ثبت تا رودخانه پردسر	
شرق	رودخانه پردسر	
جنوب	رودخانه شاهرود	
غرب	رودخانه حسنجون (گلینک)	
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
مسکونی	تجاری	اداری
۴،۰۰۰،۰۰۰	۴،۸۰۰،۰۰۰	۴،۳۰۰،۰۰۰

بلوک شماره: ۲		
محدوده بلوک: شامل روستاهای گلینک، پردسر، کولج، حسنجون، خسبان، جزینان، جزن، زیدشت و فشندک		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
اداری	تجاری	مسکونی
۳,۶۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۰۰,۰۰۰

بلوک شماره: ۳		
محدوده بلوک: شامل روستاهای باریکان - منگلان - جوستان - هرنج		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
اداری	تجاری	مسکونی
۲,۹۰۰,۰۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	۲,۷۰۰,۰۰۰

بلوک شماره: ۴		
محدوده بلوک: شامل روستاهای وشته -اوانک-سفچ خانی		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
اداری	تجاری	مسکونی
۲,۸۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰

بلوک شماره: ۵		
محدوده بلوک: شامل روستاهای مرجان- گوران- کوئین- آردکان- روشنابدر- شهراسر - کش و دنیلید		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۹۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰

بلوک شماره: ۶		
محدوده بلوک: شامل روستاهای نويز- نساء عليا- حصيران- کرکبود- هشان- محسن آباد- نويزک- کرود- سگران چال- بزج- سگران- ابصار- میراش- آرموت- میر- آرتون- میناوند- سوهان- ورکش- کماکان		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
مسکونی	تجاری	اداری
۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰

بلوک شماره: ۷

محدوده بلوک: شامل روستاهای کلاتک-سنگ بن- نساءسفلی-تکیه ناوه-عالی سر-لهران-کش رود-امیرنان-موچان- خورانک-گراپ-گته ده-دراپی-اسکان-خچیره-ده در-ناریان-دیزان-مهران-خیکان-پراچان-گلیرد-خود کاوند-انگه

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری

مسکونی	تجاری	اداری
۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۰,۰۰۰

بلوک شماره: ۸		
محدوده بلوک: شامل روستاهای پرگه-اسفاران-خوران-اهوارک-اورازان-اوچان		
ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری		
اداری	تجاری	مسکونی
۱,۰۵۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰