



جمهوری اسلامی ایران

سازمان امور مالیاتی کشور

ارزش معاملاتی املاک

شهرستان آبدانان

سال ۱۳۹۹

تهیه کننده: اداره امور مالیاتی شهرستان آبدانان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Maliatmani.com

شماره: ۲۹۸۴
تاریخ: ۲۷/۱۱/۱۳۹۹
پیوست:

بسمه تعالی



صور تجلسه

در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۸۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بنا به دعوت قبلی به موجب احکام صادره کمیسیون تقویم املاک سال ۱۳۹۹ شهرستان آبدانان و بخش های تابعه با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر آبدانان، اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان آبدانان، اداره جهاد کشاورزی شهرستان آبدانان، اداره راه و شهر سازی شهرستان آبدانان و اداره امور مالیاتی شهرستان آبدانان طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶ ق.م.م. ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۹ شهرستان آبدانان به انضمام ضوابط اجرایی آن (شرح پیوست) تعیین و در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۷ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۱- نام و نام خانوادگی	آقای محمود میرزازاده	نماینده شورای شهر آبدانان
۲- نام و نام خانوادگی	آقای محمد غلامی	نماینده اداره کل راه و شهرسازی ایلام
۳- نام و نام خانوادگی	آقای علیرضا سلابری	نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان آبدانان
۴- نام و نام خانوادگی	آقای عبدالله حابروننگ	نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان آبدانان
۵- نام و نام خانوادگی	آقای رحیم ستوده	نماینده اداره امور مالیاتی شهرستان آبدانان

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک در کشور

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 براساس 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...	۰,۸
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی؛ الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان پرورش گل و گیاه و... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۲ ۰,۱
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 با سایر اسناد مثبته مربوط می باشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، براساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط)، براساس قدر السهم عرصه هر یک از عیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

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

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۶ متر می باشد و به ازای هر متر (با 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 درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: 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 ۴۰ 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 یر 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 در بر 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.

۱۰- با توجه به مصوبه کمیسیون ارزش املاک سال ۱۳۹۹ به اداره جهاد کشاورزی (امور اراضی) اجازه داده می شود که پنجاه درصد (۵۰٪) تعدیل در ضرایب اعلامی جدول یک برای ردیف های ۳ (بند الف و ب) و ردیف ۴ (در خصوص اراضی مرتع ای غیر مشجر که توسط مدیریت امور اراضی جهاد کشاورزی به طرح های مختلف واگذار می گردد) اعمال کند.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) براساس متراژ اعیانی مستحده، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	سایر
			تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله
۱	تجاری	۳۰۰	۱۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰	۸۰
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی توقفگاه) و....	۱۸۰	۶۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۲۰	۴۰
<p>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 می گردد.</p>			

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 معبراصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، 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 غیرمسقف 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 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 براساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد.

درصد از ارزش معاملاتی اعیانی	مراحل ساخت ساختمان	ردیف
۱۰	فونداسیون	۱
۳۰	اسکلت	۲
۵۰	سفت کاری	۳
۸۰	نازک کاری	۴

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.

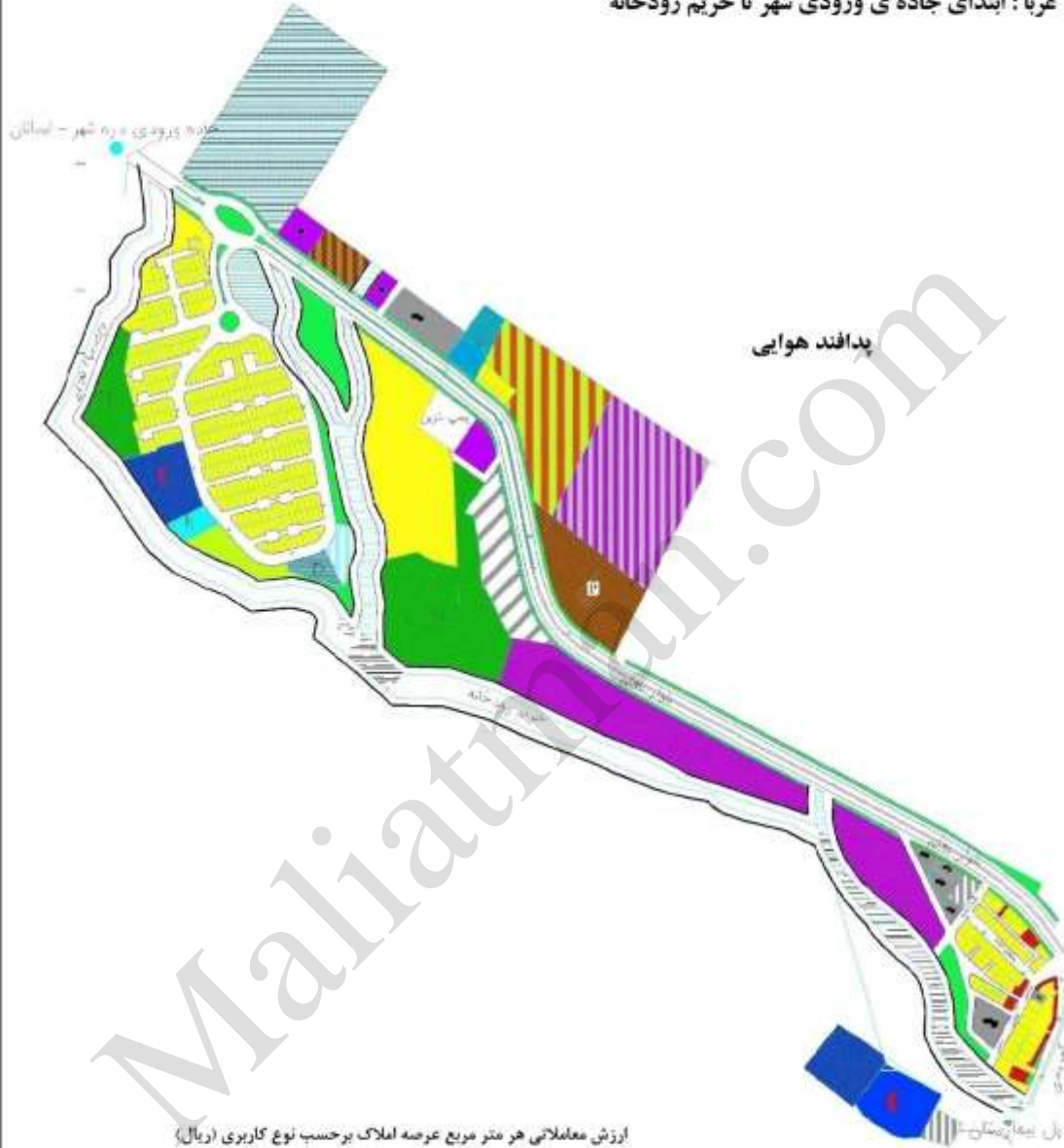
بلوک ۱:

شمالاً: جاده ورودی دره شهر به آبدانان تا انتهای بلوار معلم

جنوباً: پل بیمارستان تا تپه های سنگی

شرقاً: پدافند هوایی تا پل بیمارستان

غرباً: ابتدای جاده ی ورودی شهر تا حریم رودخانه



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرضه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۱۵۰۰۰۰	۲۷۵۰۰۰	۸۳۰۰۰

بلوک ۲:

شمالاً: دامنه کبير کوه تا ابتدای سراب
جنوباً: میدان امام تا پارک شهر
شرقاً: پارک شهر تا اداره هواشناسی
غرباً: میدان امام تا دامنه کبير کوه



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۱۳۳۰۰۰	۳۲۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰

بلوک ۳:

شمالاً: میدان امام تا تقاطع بلوار شهید بهشتی
جنوباً: حریم رودخانه تا پل تامین اجتماعی سابق
شرقاً: تقاطع خیابان امام و بلوار شهید بهشتی تا تقاطع خیابان باهنر
غرباً: میدان امام تا میدان امام حسین



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۳۳۰۰۰	۳۷۵۰۰۰	۲۵۰۰۰۰

بلوک : ۴

شمالاً : تقاطع بلوار شهید بهشتی تا پارک شهر
جنوباً : تقاطع خیابان باهنر و بلوار شهید بهشتی تا پمپ بنزین سابق
شرقاً : ساختمان کلاتری تا تقاطع خیابان با هنر
غرباً : تقاطع بلوار شهید بهشتی تا ساختمان تامین اجتماعی سابق

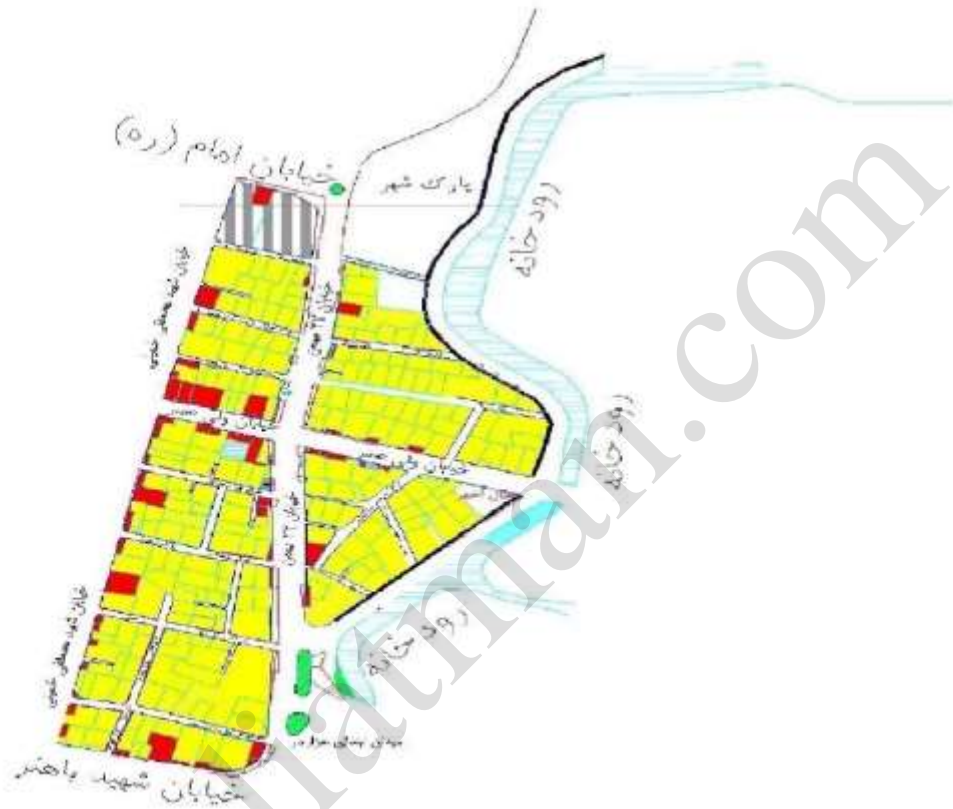


ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری
۲۰۰۰۰	۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰

بلوک ۵ :

شمالاً : خیابان امام تا پارک شهر
جنوباً : تقاطع خیابان مصطفی خمینی تا ابتدای خیابان باهنر
شرقاً : پارک شهر تا پل هزاردر
غرباً : تقاطع خیابان مصطفی خمینی و امام تا پمپ بنزین قدیم



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

مسکونی	تجاری	اداری
۱۵۰۰۰۰	۴۲۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰

بلوک: ۶

شمالاً: خیابان باهنر از میدان امام حسین تا چم هواس و حریم رودخانه
جنوباً: حریم رودخانه تا امام زاده تا پارک انفال
شرقاً: پل هزار در تا امام زاده
غرباً: بلوار فرهنگیان تا تقاطع جاده ی ورودی کشتارگاه



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرضه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۱۸۴۰۰۰	۳۰۰۰۰	۱۰۰۰۰

بلوک ۷ :

شمالاً : جاده کمربندی تا تپه های سنگی
جنوباً : ابتدای بلوار شهید رجایی تا تقاطع شهرداری
شرقاً : جاده کمربندی تا میدان امام حسین
غرباً : محدوده قانونی شهر تا پل پنج دهنه



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۱۵۰۰۰۰	۲۷۵۰۰۰	۸۳۰۰۰

بلوک : ۸

شمالاً : مجتمع تفریحی سراب تا دامنه ی کبیر کوه
جنوباً : تقاطع خیابان ۲۲ بهمن تا پارک شهر
شرقاً : استادیوم ورزشی تا شهرک پونه
غرباً : دامنه ی کبیر کوه تا اداره هواشناسی



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

اداری	تجاری	مسکونی
۱۵۰۰۰۰	۲۷۵۰۰۰	۸۳۰۰۰

بلوک: ۹

شمالاً: دامنه ی تپه های سنگی تا انتهای پارک جنگلی
جنوباً: حریم رودخانه تا محدوده قانونی شهر
شرقاً: محدوده قانونی شهر تا حریم رودخانه
غرباً: پل هزاردر تا حریم رودخانه



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرضه املاک برحسب نوع کاربری (رنال)

مسکونی	تجاری	اداری
۸۳۰۰۰	۲۷۵۰۰۰	۱۵۰۰۰۰

شمالاً: میدان امام حسین تا کمیته امداد
 جنوباً: پارک انفال تا انتهای فرهنگیان
 شرقاً: حریم رودخانه تا اداره آموزش و پرورش
 غرباً: کمیته امداد تا انتهای پارک جنگلی

بلوک: ۱۰



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

اداری	بیماری	مسکونی
۱۸۴۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰

بلوک: ۱۱

شمالاً: دامنه کبیرکوه تا استادیوم ورزشی
جنوباً: تپه های سنگی تا حریم رودخانه
شرقاً: جاده ی منتهی به تونل آبدانان تا سنگ شکن پونه
غرباً: حریم رودخانه تا پل هزاردر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرضه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۱۰۰۰۰۰	۲۷۵۰۰۰	۷۵۰۰۰

بلوکه : ۱۲

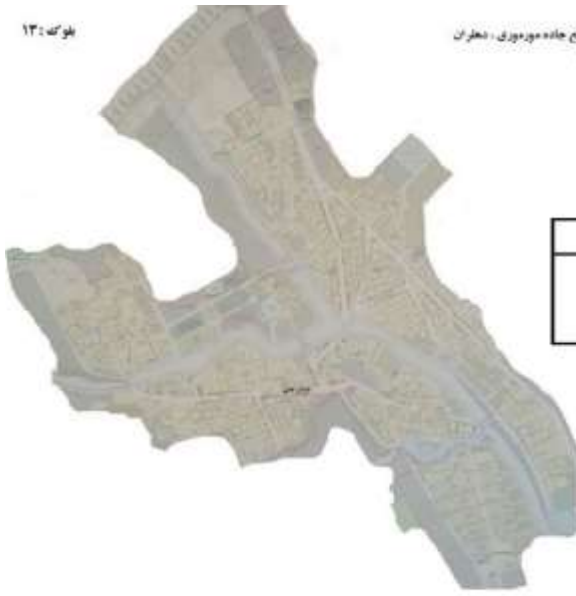
شمالاً : جاده ورودی آبدانان ، سرایخ تا شهرک صنعتی
جنوباً : حریم رودخانه تا جاده اصلی سرایخ ، مورموری
شرقاً : جاده مورموری ، آبدانان تا شهرک صنعتی
غرباً : حریم رودخانه تا محدوده روستای سرپله



آزاد مقدانی بر مبنای طرح تفصیلی نواح و محدوده توزیع گاز و آب

مساحت	مردم	مردم
۵۹۰۰۰	۲۵۰۰۰	۱۲۳۰۰۰

شمالاً: جاده اصلی آبدان - مورموری تا تقاطع جاده مورموری - نهران
 جنوباً: تاسل نهران تا محدوده قانونی شهر
 شرقاً: محدوده قانونی شهر تا پدب بزمین
 غرباً: حریم رودخانه تا محدوده قانونی شهر



اوزن معادلایی هر متر مربع عرصه اسیلاک بر حسب نوع کاربری (رنالی)

نوع کاربری	نظاری	مساكنی
مدرسه	۲۵۰۰۰۰	۵۹۰۰۰

Maliatman.COM

بلوک: ۱۴

روستاهای پشت قلعه ، جابر انصار ، هفت چشمه ، بانکت ، هزارانی ، ماهوته ، چم کبود ، گنداب ، انجیره و روستاهای تابع سراباغ و مورموری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک برحسب نوع کاربری (ریال)

اداری	تجاری	مسکونی
۷۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۴۱۰۰۰

Maliatman.com

فصل سوم:

ارزش معاملاتی اراضی مزروعی و مراتع طبیعی شهرستان آبدانان و بخش های مورموری و سراباغ در سال ۹۹

ارزش معاملات اراضی کشاورزی، مراتع و جنگل ها	ارزش به حروف	ارزش به عدد	توضیحات
اراضی مزروعی آب درجه یک	هزار و هشتصد	۱۸۰۰	
اراضی مزروعی آب درجه دو	هزار و ششصد و پنجاه	۱۶۵۰	
اراضی مزروعی دیم درجه یک	هشتصد و پنجاه	۸۵۰	
اراضی مزروعی دیم درجه دو	هفتصد و پنجاه	۷۵۰	
اراضی مزروعی دیم درجه سه	ششصد	۶۰۰	
ارزش معاملاتی چاه عمیق با موتور پمپ	پنج هزار و پانصد	۵۵۰۰	
ارزش معاملاتی چاه نیمه عمیق با موتور پمپ	چهارهزار و دویست	۴۲۰۰	
مراتع و اراضی جنگلی داخل محدوده و حریم قانونی شهر	چهارصد	۴۰۰	
مراتع و اراضی غیر جنگلی خارج محدوده و حریم قانونی شهر	پانصد و پنجاه	۵۵۰	
مراتع و اراضی غیر جنگلی داخل محدوده و حریم قانونی شهر	ششصد و هفتاد و پنج	۶۷۵	
مراتع و اراضی جنگلی خارج محدوده و حریم قانونی شهر	سیصد	۳۰۰	

ارزش اشجار در شهرستان آبدانان و حومه و بخش های سراباغ و مورموری

ردیف	نوع درخت	ارزش روز (ریال)
۱	مثمر	۱۵۰۰۰۰
۲	غیر مثمر	۹۰۰۰۰

Maliatman.com