

بسمه تعالی



سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان ایلام

دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهرستان

ملکشاهی در سال ۱۳۹۹

۲۸۱۵
۹۹، ۱۱، ۲۹

صور تجلسه کمیسیون تقویم املاک شهرستان ملکشاهی

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و همچنین بنا به دعوت قبلی به موجب دعوتنامه و احکام صادره کمیسیون تقویم املاک سال ۱۳۹۹ شهرستان ملکشاهی ، کمیسیون تقویم املاک شهر ارکواز ملکشاهی و بخش گچی با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر ارکواز ملکشاهی ، اداره ثبت اسناد و املاک ، اداره جهاد کشاورزی ، اداره راه و شهر سازی و اداره امور مالیاتی ، تشکیل و بعد از بحث و تبادل نظر و بازدید از محل و ملحوظ قراردادن ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۸ و رعایت موارد مذکور در بندهای الف ، ب ، ج ماده ۶۴ ق م . م و با رعایت چارچوب الگوی ابلاغی موضوع بخشنامه شماره ۲۱۰/۴۹۳۵۸ / ذ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ معاونت محترم حقوقی و فنی سازمان متبوع ، نهایتاً ارزش معاملاتی سال ۹۹ شهر ارکواز ملکشاهی و بخش گچی به انضمام ضوابط اجرایی آن (شرح پیوست) تعیین و در مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۹ به تصویب اعضاء کمیسیون رسید .



۱- نام و نام خانوادگی نماینده شورای اسلامی شهر ارکواز ملکشاهی

۲- نام و نام خانوادگی نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

۳- نام و نام خانوادگی نماینده اداره راه و شهر سازی

۴- نام و نام خانوادگی نماینده اداره جهاد کشاورزی

۵- نام و نام خانوادگی نماینده اداره امور مالیاتی

فهرست

فصل اول: ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک	۱
بخش اول: ارزش عرصه (زمین) املاک	۱
بخش دوم: ارزش اعیان (ساختمان) املاک	۴
Error! Bookmark not defined. الف) ارزش معاملاتی ساختمان‌های تکمیل شده	
ب) ارزش معاملاتی ساختمان‌های تکمیل نشده	۶
بخش سوم: سایر ضوابط ارزش اعیان (ساختمان) املاک	۶
فصل دوم: ارزش معاملاتی املاک	۷
منطقه ۱:	۷
منطقه ۲:	۸
منطقه ۳:	۹
منطقه ۴:	۱۰
منطقه ۵:	۱۱
منطقه ۶:	۱۲
منطقه ۷:	۱۳
بخش گچی شهر مهر	۱۴
عرصه روستایی بخش گچی	۱۵
عرصه روستایی گنبد پیرمحمد	۱۶
شهرک صنعتی	۱۷
Error! Bookmark not defined. فصل سوم: ارزش معاملاتی اراضی کشاورزی و مراتع و جنگل‌ها	

الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه (زمین) و اعیان (بنا)

املاک به شرح ذیل:

بخش اول: ارزش عرصه (زمین) املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش‌های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه‌های هر

بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می‌گردد:

۱- ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش‌های روز عرصه املاک به

تفکیک کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری و در مورد سایر کاربری‌ها بر اساس

ضرایب تعدیل ارزش‌های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه‌های هر

بلوک) به شرح جدول ذیل و 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 پارکینگ عمومی (توقف‌گاه)	۰/۶
۳	کشاورزی:	
	الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و ب) اراضی مزروعی دیمی	۰/۲ ۰/۱
۴	سایر	۰/۴

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

۱-۲ کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط محرز می‌گردد.

۲-۲ در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی‌باشد، بر اساس نوع کاربری اعیان (بنای) احداث شده در آنها و در خصوص املاکی که دارای اعیان‌هایی با کاربری متفاوت (مختلط) می‌باشد، بر اساس قدرالسهم عرصه (زمین) هر یک از اعیان‌های (بناهای) احداث شده و نوع کاربری آنها تعیین می‌گردد.

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

۳- ارزش‌های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۶ متر می‌باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور حسب مورد در خصوص کاربری تجاری سه درصد (۳٪) و در کاربری‌های مسکونی، اداری و سایر کاربری‌ها دو درصد (۲٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا کسر می‌گردد.

تذکر: افزایش‌های مذکور در ارزش‌های معاملاتی عرصه، برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری‌ها محاسبه نمی‌گردد.

۴- در محاسبه ارزش عرصه‌هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر باشد، بالاترین ارزش معبر مربوط 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 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 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 جهت دسترسی به ملک 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٪) نزدیکترین محل مشابه، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

۱۰- با توجه به مصوبه کمیسیون ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۹ به اداره جهاد کشاورزی (امور اراضی) اجازه داده می شود که ۵۰ درصد تعدیل در ضرایب اعلامی جدول ۱ برای ردیف های ۳ (الف و ب) و ردیف ۴ در خصوص اراضی مرتعی غیر مشجر که توسط مدیریت

امور اراضی جهاد کشاورزی به طرح های مختلف واگذار می گردد تعدیل ۵۰ درصد قابل تسری می باشد .

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان(اعیان)

ارزش معاملاتی اعیان املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متر اعیانی مستحدثه،

نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

جدول ۲: ارزش معاملاتی اعیان املاک (ساختمان) بر مبنای نوع سازه و کاربری ساختمان

ردیف	نوع کاربری اعیان	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	سایر
۱	تجاری	۶۵۰	تمام بتن، اسکلت بتنی و فلزی، سوله
۲	مسکونی و اداری	۵۵۰	
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقف گاه) و...	۳۵۰	۱۳۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و...)	۲۵۰	۹۰

تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیان املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته ات، به قیمت هر متر مربع

ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.

- 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 ($1/5\%$) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می‌گردد.
- ۲- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر و پائین‌تر از همکف، ده درصد (10%) و حداکثر تا سقف سی درصد (30%) از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان (اعیان) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می‌شود.
- ۳- چنانچه ساختمانی فاقد طبقه همکف (همسطح یا معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پائین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌شود.
- ۴- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (50%) قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می‌گردد.
- ۵- با ارائه اسناد و مدارک مثبت تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی، به ازای هر سال قدمت ساختمان به میزان دو درصد (2%) و حداکثر تا سقف چهل درصد (40%) از کل ارزش معاملاتی اعیان ملک که مطابق بندهای فوق تعیین می‌گردد، کسر خواهند شد.
- ۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیان) املاک، جزء اعیان محسوب نمی‌شوند.

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیان ساختمان‌های تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هر مرحله از مراحل ساخت و با رعایت مقررات قسمت الف بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه، به شرح ذیل تعیین می‌گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می‌باشند، ارزش معاملاتی اعیان (ساختمان) هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می‌گردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیان
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 می‌باشد.

فصل دوم: ارزش معاملاتی املاک

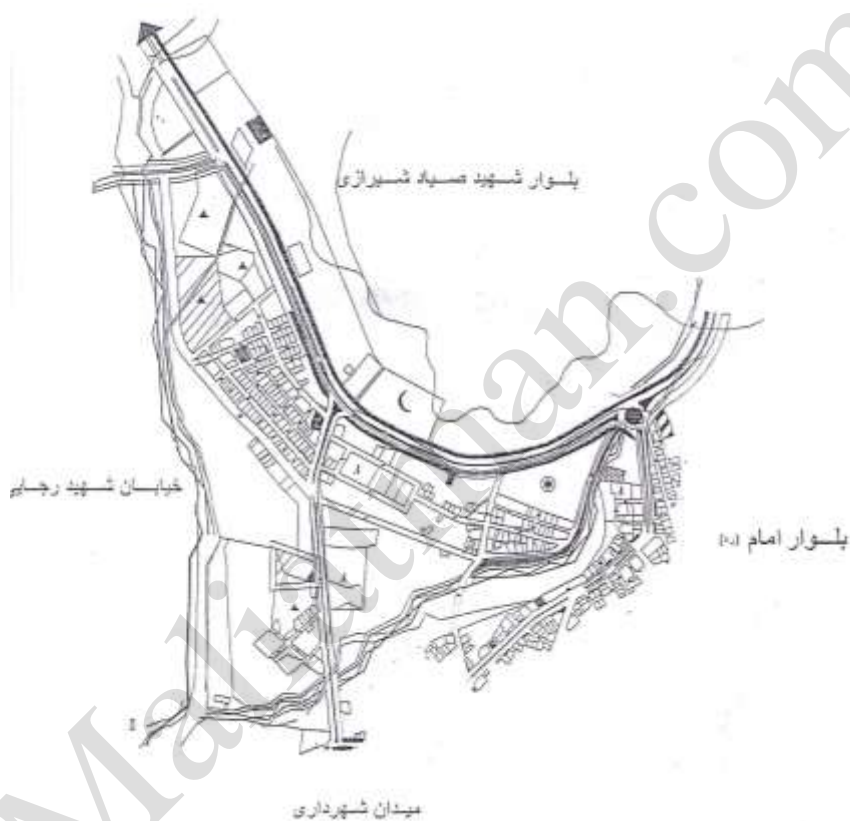
منطقه ۱:

شمال: بلوار شهید صیاد شیرازی

جنوب: میدان شهرداری

شرق: بلوار امام خمینی (ره)

غرب: خیابان شهید رجایی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۵۵۰۰۰	۹۰۰۰۰	۵۲۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

منطقه ۲:

شمال: میدان ایثار
 جنوب: محله چشمه سفید
 شرق: رودخانه سیاه‌خَر
 غرب: منتهی به انتهای شهر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۵۵۰۰۰	۸۲۰۰۰	۵۲۵۰۰

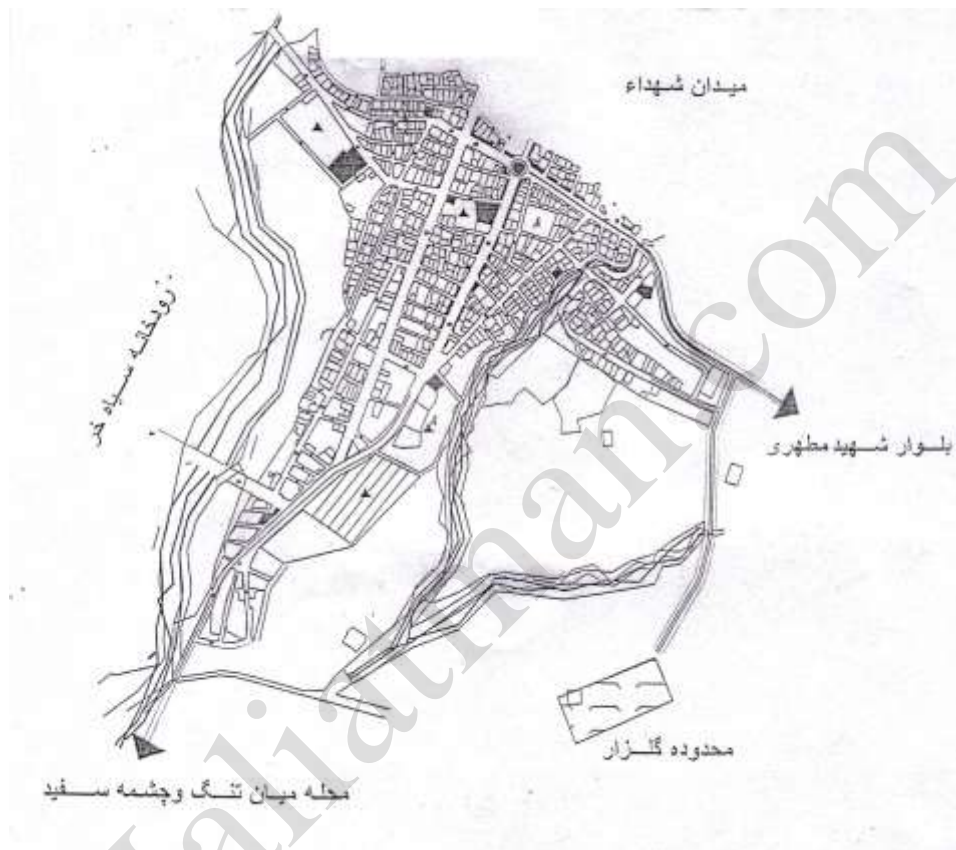
توضیحات:

.....

.....

منطقه ۳:

شمال: میدان شهدا
جنوب: محله میان تنگ و چشمه سفید
شرق: بلوار شهید مطهری
غرب: رودخانه سیاه‌خر



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۶۷۰۰۰	۱۰۵۰۰۰	۶۰۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

منطقه ۴:

شمال: خیابان آزادگان

جنوب: خیابان شهید مطهری

شرق: محله پل کبود

غرب: بلوار امام (ره)



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	
۱۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	۱۳۵۰۰۰	

توضیحات:

.....

.....

منطقه ۵:

شمال: خیابان آیت
جنوب: خیابان بسیج
شرق: سیل بند محله خوش نام
غرب: خیابان طالقانی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
مسکونی	تجاری	اداری
۱۲۰۰۰۰	۱۹۰۰۰۰	۱۳۵۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

منطقه ۶:

شمال: ورودی ایلام به ملکشاهی

جنوب: ورودی شهر ارکواز

شرق: شهر دلگشا

غرب: اراضی زراعی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۶۷۰۰۰	۹۰۰۰۰	۶۰۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

منطقه ۷:

شمال: اراضی زراعی

جنوب: میدان امید

شرق: شهرک صنعتی

غرب: جاده ایلام



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	
۶۰۰۰۰	۹۰۰۰۰	۶۷۰۰۰	

توضیحات:

.....

.....

بخش گچی شهر مهر

شمال: قلعه جوق

جنوب: اراضی زراعی

شرق: سد ایلام

غرب: اراضی زراعی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۶۷۰۰۰	۹۰۰۰۰	۶۰۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

بخش گچی شهر

شمال: جاده ایلام - ملکشاهی

جنوب: اراضی زراعی - ملی

شرق: سد ایلام

غرب: ارکواز

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۳۴۰۰۰	۵۲۰۰۰	۳۰۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

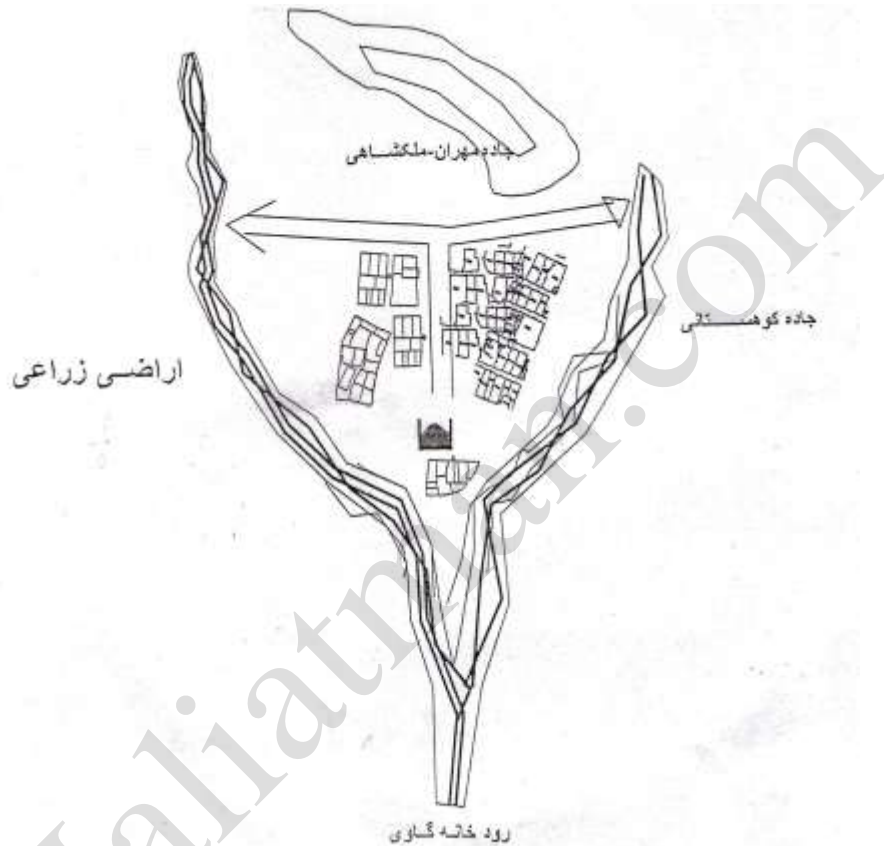
عرصه روستایی گنبد پیر محمد

شمال: جاده مهران - ملکشاهی

جنوب: رودخانه گاوی

شرق: جاده کوهستانی

غرب: اراضی زراعی



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۲۷۰۰۰	۳۷۰۰۰	۲۲۰۰۰

توضیحات:

.....

.....

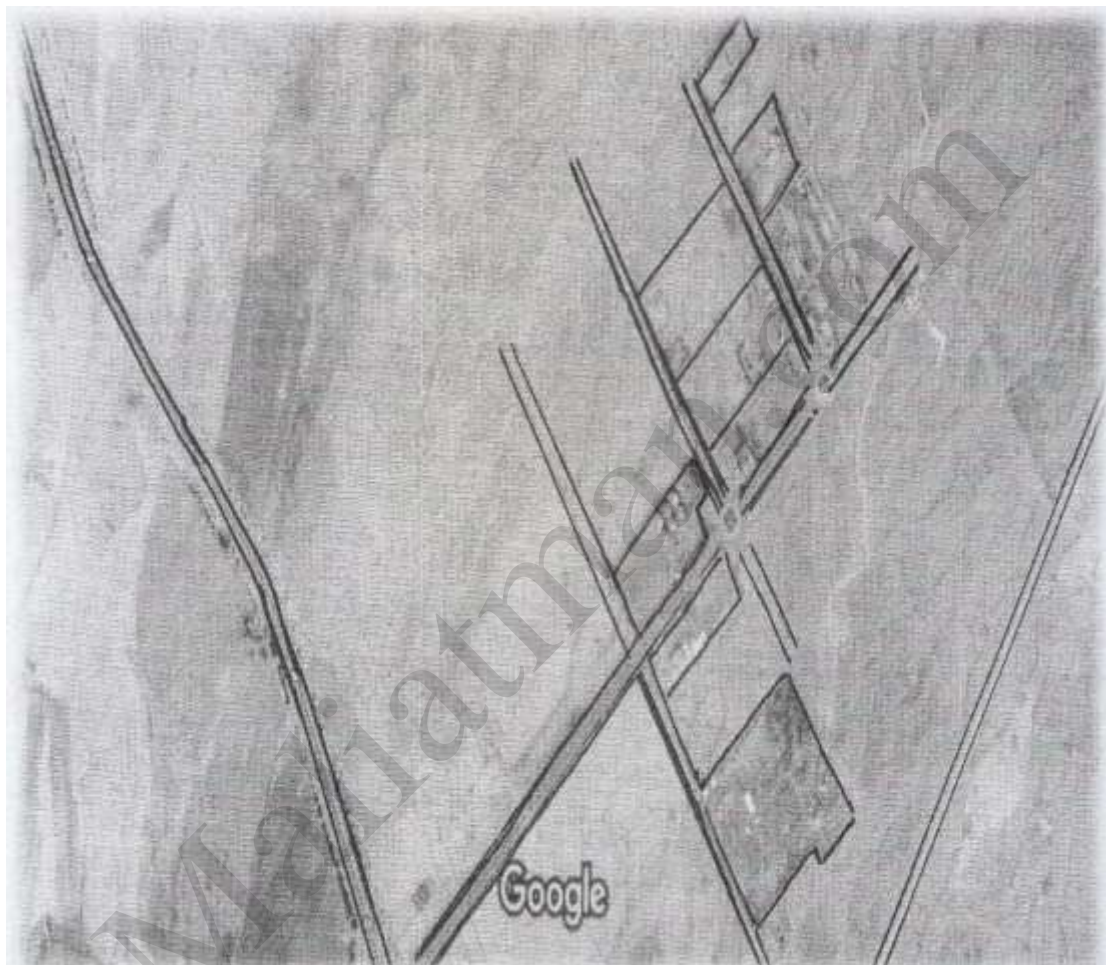
شهرک صنعتی

شمال: اراضی زراعی

جنوب: بلوار صیاد شیرازی

شرق: ارکواز ملکشاهی

غرب: دلگشا



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)		
اداری	تجاری	مسکونی
۳۰۰۰۰	۴۵۰۰۰	۲۲۰۰۰

توضیحات:

.....

.....