

بسمه تعالی

ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۵

شهرستان مهر

مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۳۱

اجرا ۱۳۹۵/۰۳/۰۱

اداره اطلاعات و خدمات مالیاتی فارس

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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 می گردد.

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	صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰.۶
۵	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰.۸
۶	کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۰.۴
۷	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 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.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۷) جدول فوق عمل خواهد شد.

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد ۲ درصد به ارزش های مزبور اضافه یا کسر می گردد.

تذکر: افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ 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 شوند، محاسبه می شود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس مترائ اعیانی مستحده، نوع سازه ساختمان و کاربری آن 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	۳۰۰	۱۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۴۰	۸۰
۳	سنگی-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

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.

۱- 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.

۲- 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.

۳- 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.

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیرمسقف 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 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٪) ارزش های معاملاتی نزدیکترین محل مشابه، مبنای محاسبه خواهد بود.

حدود اربعه بلوک	ارزش معاملاتی خیابان ۱۲ متری ۹۵
<p>محدوده بلوک شماره ۱ شهر گله دار</p> <p>شمال: خیابان جانبازان، خیابان انصار، خیابان شهدا</p> <p>شرق: رودخانه هرو، خیابان فضیلت</p> <p>غرب: رودخانه قلعه تا تقاطع خیابان شهدا</p> <p>جنوب: بر کشاورزی حد فاصل رودخانه هرو و رودخانه قلعه</p>	۴۰۰۰۰
<p>محدوده بلوک شماره ۲ شهر گله دار</p> <p>شمال: خیابان فضیلت</p> <p>شرق: رودخانه میانگو</p> <p>غرب: رودخانه هرو</p> <p>جنوب: بر کشاورزی حد فاصل رودخانه هرو و دره میانگو</p>	۲۴۰۰۰
<p>محدوده بلوک شماره ۳ شهر گله دار</p> <p>شمال: حد فاصل رودخانه قلعه تا انتهای حوزه شهری گله دار</p> <p>شرق: حد فاصل دره قلعه تا سنگ شکن وراوی - گله دار</p> <p>غرب: انتهای غربی هورومه</p> <p>جنوب: رودخانه قلعه</p>	۲۸۰۰۰
<p>محدوده بلوک شماره ۴ - کشاورزی شهر گله دار</p> <p>شمال: کوه های نخلستان</p> <p>شرق: انتهای دهنو و به سمت نخلستان</p> <p>غرب: انتهای هورومه به سمت نخلستان</p> <p>جنوب: حد فاصل دهنو تا هورومه (حوزه شهری)</p>	۱۰۰۰
<p>محدوده بلوک شماره ۵ - دهستان فال</p>	۱۵۰۰۰

<p>محدوده بلوک شماره ۶ - سایر روستاهای بخش گله دار</p> <p>شامل: خواجه مراد، چاه محمد حاجی، چاه خالوها، ده بالای دهنو، کارون، چاه دروا و سایر روستاهای تابعه</p>	<p>۱۱۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۷ - اسیر</p>	<p>۲۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۸</p> <p>شامل: شهرک امام، قلعه سرگاه، روستای قدمان، ارودان سفلی</p>	<p>۱۳۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۹ - سایر روستاهای تابعه بخش اسیر</p> <p>شامل: باغ چاله، نوآباد، کریم آباد، چک چک، بکره، آزادخانی، میو، کتویه، دارالمیزان، گاوچاه، کهنویه، جوینو، گنبدو، پاگل، برکه آبی، سمنگان، ناچار، نرگسی، چاه بیدو، چاه کبگان، هرج، چاه شورک، بهرستان، مزيجان و سایر روستای تابعه</p>	<p>۱۱۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱۰ - کشاورزی اسیر</p>	<p>۱۱۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱ شهر مهر</p> <p>شمال: خیابان نماز - حد فاصل بلوار امام حسن (ع) تا تقاطع جنوب: بیمارستان مهر الی پارک کوهپایه شرق: بلوار فرهنگ و بهارستان ۱ غرب: بلوار امام حسن (ع) از بیمارستان تا تقاطع خ نماز</p>	<p>۳۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۲ شهر مهر</p> <p>شمال: بلوار امام علی (ع) جنوب: خیابان نماز شرق: خیابان بهارستان ۲ غرب: بلوار امام حسن (ع) از تقاطع خ نماز تا میدان انتظام</p>	<p>۲۳۰۰۰</p>

<p>محدوده بلوک شماره ۳ شهر مهر شمال : نخلستان جنوب : بلوار امام علی (ع) شرق : ادامه بلوار فاطمیه پشت شهرداری غرب : پشت نیروی انتظامی به سمت چاهو</p>	<p>۱۲۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۴ شهر مهر شمال : خ نماز تقاطع خ بهارستان- بلوار فاطمیه جنوب : بلوار امام خمینی از میدان گاز تا میدان فاطمیه شرق : بلوار فاطمیه از میدان فاطمیه تا تقاطع خ نماز غرب : بلوار فرهنگ و خ بهارستان ۱</p>	<p>۲۳۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۵ شهر مهر شمال : نخلستان جنوب : خ نماز حد فاصل تقاطع بهارستان تا بلوار فاطمیه شرق : بلوار فاطمیه غرب : خ بهارستان ۲</p>	<p>۲۰۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۶ شهر مهر شمال : جاده مهر- وراوی جنوب : تنگه مهر شرق : انتهای محدوده شهر به سمت صادره غرب : بلوار فاطمیه از میدان فاطمیه الی آخر</p>	<p>۱۰۰۰۰</p>

محدوده بلوک شماره ۷_شهر مهر (شهرکهای گلستان و فرهنگیان)

شمال: ادامه بلوار امام علی (ع) از میدان انتظام به سمت چاهو
جنوب: کوههای جنوب شهر مهر از بیمارستان الی چاهو
شرق: بلوار امام حسن (ع)
غرب: انتهای محدوده شهر تا روستای چاهو

۱۷۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۸_شهرستان مهر

شامل: کشاورزی مهر و وراوی، خوزی، قلعه، ارودان، چاه سرگاهی

۱۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۹_شهرستان مهر - شهر خوزی

شامل: تل ملو، چاه گزی، چاه گل، حاجی آباد ملو، گودرزی، مزرعه
ملو، نور آباد و سایر روستاهای تابعه

۱۵۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۰_شهرستان مهر - شهر وراوی

شمال: بلوار امام خمینی بلوار امام حسین
جنوب: کمر بندی از تقاطع خوزی به سمت بخشداری (بلوار گلستان)
غرب: حد فاصل میدان شهید رجایی و کمر بندی به سمت خوزی
شرق: بخشداری

۲۵۰۰۰

محدوده بلوک شماره ۱۱_شهرستان مهر - شهر وراوی

شمال: شهرک بسیجیان، شهرک پارسیان فاز ۱ و فاز ۲
جنوب: بلوار امام خمینی و بلوار امام حسین
غرب: حد فاصل کمر بندی و شهرک فاز ۱
شرق: حد فاصل بخشداری و شهرک بسیجیان

۱۷۰۰۰

<p>محدوده بلوک شماره ۱۲ شهرستان مهر - سایر روستاهای بخش وراوی</p> <p>شامل: نرمان، چاه شرف، میرملکی، خالده و روستاهای تابعه</p>	<p>۱۴۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱۳ شهرستان مهر - روستاهای بخش مرکزی مهر</p> <p>شامل: قلعه محمد علی، بردکویه، تنگ مهر، چاهو، حاجی آباد، خوش آباد، صادره، فاریاب، قلعه سید</p>	<p>۱۴۰۰۰</p>
<p>محدوده بلوک شماره ۱۴ شهرستان مهر - روستاهای بخش مرکزی مهر</p> <p>شامل: دهستان ارودان علیا، زیغان، شول، غلام آباد، چاه سرگاهی و سایر روستاهای تابعه</p>	<p>۱۴۰۰۰</p>