

فراشبند ۱۳۹۵

۳۱/۱/۹۵

۰۱/۰۳/۱۳۹۵

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

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات ذیل محاسبه

۱- ارزش های معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل تعدیل می

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	مسکونی	۱
۲	تجاری	۱،۵
۳	اداری	۱،۲

۰،۷	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل ،انبار و توقفگاه	۴
۰،۶	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۵
۰،۴	کشاورزی الف- (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...) ب- اراضی مزروعی دیمی	۶
۰،۳		
۰،۴	سایر(منابع ملی ودیم و...)	۷

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

۱-۲- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط می با

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد ، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شد

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

۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ م

تذکر: افزایش ۲ درصدی مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسه

۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملا

۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میادین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشه

۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر شصت

۷- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه ، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که ش

از آنها، نظیر خیابانهای داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان

۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) :

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

ردی ف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله سایر
۱	تجاری	۱۹۰
۲	مسکونی و اداری	۱۶۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، ح مل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۱۳۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۱۰۰

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

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از 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
۳- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر می ش

۴- در محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان
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 ساخ
معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسب

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 اصلا
۲- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر ، بخش و یا روستای مورد نظر، ارزش معاملاتی تعب

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر مترمربع به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبور با عرض ۱۲ متر	۱۲,۰۰۰	دوازده هزار

محدوده بلوک شماره ۱۱

شمال : آخرین حد شمالی شهر (کوه)

جنوب : خیابان گلزار ۲

شرق : گلزار شهدا ۱

غرب : انتهای اسلام آباد

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر مترمربع به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبور با عرض ۱۲ متر	۶,۰۰۰	شش هزار

محدوده بلوک شماره ۱۲

شمال : خیابان گلزار شهدا ۱

جنوب : بلوار امام خمینی

شرق : حد فاصل سه راه شهید کرمی تا فلکه شهرداری

غرب : خیابان شهید کشاورز

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر مترمربع به ریال

ردیف	شرح و موقعیت محل	عدد	حروف
۱	معبور با عرض ۱۲ متر	۱۴,۰۰۰	چهارده هزار

محدوده بلوک شماره ۱۳

شمال : خیابان گلزار شهدا

جنوب : بلوار رئیسعلی دلواری

شرق : خیابان شهید کشاورز

غرب : انتهای شهر به طرف کازرون

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر مترمربع به ریال	
		عدد	حروف
۲	معبور با عرض ۱۲ متر	۱۲,۰۰۰	دوازده هزار

محدوده بلوک شماره ۱۴

اراضی روستاهای کنار مالک - حسین آباد - بر چشمه - برمچ - بند ریگ - خرما یک

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبور با عرض ۱۲ متر روستای کنار مالک	۶,۰۰۰	شش هزار
۲	معبور با عرض ۱۲ متر سایر روستاهای اطراف	۴,۰۰۰	چهار هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۵,۰۰۰	پنج هزار
۴	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۱,۰۰۰	هزار

محدوده بلوک شماره ۱۵

قبله فراشبند - قشتر - ماهی ماهی

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۴,۰۰۰	چهار هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۶۰۰	ششصد

محدوده بلوک شماره ۱۶

اراضی کشاورزی اطراف تامین اجتماعی - اسلام آباد - اسماعیل بند

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۶,۰۰۰	شش هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۶۰۰	ششصد

محدوده بلوک شماره ۱۷

اراضی شهر نوجین

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۵,۰۰۰	پنج هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۴,۰۰۰	چهار هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۶۰۰	ششصد

محدوده بلوک شماره ۱۸

اراضی شهردهرم

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۱۵,۰۰۰	پانزده هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۶,۰۰۰	شش هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۱,۰۰۰	هزار

محدوده بلوک شماره ۱۹

اراضی روستاهای خانیک-آب قندو-قرداش آباد-آبنو-منصور آباد

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۲,۰۰۰	دو هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۴,۰۰۰	چهار هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۸۰۰	هشتصد

محدوده بلوک شماره ۲۰

اراضی روستاهای رهنک-آویز-خلجی-پهناپهن-گنبد-قنات باغ-گزبلند

کورکی-شهید حیدری-چاه شولی-قنبر آباد-بلوط آباد-تل گلی

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متری در روستای آویز	۲,۴۰۰	دو هزار و چهارصد
۲	معبّر با عرض ۱۲ متری در روستاهای اطراف	۲,۰۰۰	دو هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۲,۰۰۰	دو هزار
۴	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۳۰۰	سیصد

محدوده بلوک شماره ۲۱

اراضی روستاهای باچون-نارک-خور-چاه تیرکمان-خوشاب-جانی آباد-منگرک

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۲,۰۰۰	دو هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۱,۶۰۰	هزار و ششصد

۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۱۰۰	صد
---	-------------------------------	-----	----

محدوده بلوک شماره ۲۲

اراضی روستاهای احمد آباد- توپو چکاب-چاه شیرین-سید محمود-هادی آباد

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۲,۴۰۰	دو هزار و چهارصد
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۸,۰۰۰	هشت هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۱,۰۰۰	هزار

محدوده بلوک شماره ۲۳

اراضی روستاهای امام زاده شهید-خورآب-دشت آزادگان-دشت پلنگ

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۲,۰۰۰	دو هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۲,۰۰۰	دو هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۵۰۰	پانصد

محدوده بلوک شماره ۲۴

اراضی روستاهای دژگاه - دولت آباد-علمدان سفلی و علیا-گوری-جوهری-سوار غیب -تل قم-کوروش آباد

ردیف	شرح و موقعیت محل	قیمت هر متر به ریال	
		عدد	حروف
۱	معبّر با عرض ۱۲ متر	۲,۰۰۰	دو هزار
۲	ارزش هر متر اراضی کشاورزی آبی، باغ	۶,۰۰۰	شش هزار
۳	ارزش هر متر اراضی کشاورزی دیم	۵۰۰	پانصد

، های مجموعه پیوست

، می گردد.

گردد.

شد.

ه در آنها و در خصوص
شد.

تر می باشد و به ازای ه
کونی و معابر بالاتر از ۳۰

ک عمل خواهد بود، مث
ب می شود.

درصد (۶۰٪) ارزش عر
برایط استفاده و عبور و
(از خیابانهای دیگر صو
(از آن منشعب می شو

ازه ساختمان و کاربری

ششم به بالا به ازای هر

مربع ساختمان مندر:
حاسبه ارزش معاملاتی
نمود.

ن جزء اعیانی محسوب ن

ت و با رعایت مقررات به
به می گردد.

ح نشده باشد، تابع مش
بین نشده باشد، معادل

