



وزارت امور اقتصاد و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
اداره کل امور مالیاتی استان فارس
اداره امور مالیاتی شهر قادر آباد

دفترچه تعیین ارزش معاملات املاک قادر آباد

اجرا: ۱۳۹۵/۰۳/۰۱

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	ضرائب 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 شامل: الف: باغات دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب: اراضی کشاورزی آبی ج: اراضی کشاورزی دیم	۰،۳ ۰،۱۵ ۰،۰۶
۷	سایر (منابع ملی)	۰،۰۵

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 مثبتیه مربوط می باشد.

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، بر اساس نوع کاربری اعیانیی احداث شده در آنها و

در خصوص اعیانیی های با کاربری متفاوت (مختلط)، بر اساس قدر السهم عرصه هر یک از اعیانیی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانیی، 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 اعیانیی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متر اعیانیی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد:

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

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 مثبت) 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.

بلوک شماره ۱ (قادر آباد)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خیابان فضیلت	شمال
		خیابان ۳۰ متری ابوذر	جنوب
		خیابان ۳۵ متری کمربندی	شرق
		بلوار ۴۵ متری مطهری	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری	
ده هزار ریال	۱۰۰۰۰		

بلوک شماره ۲ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	جاده منتهی به صفاشهر	شمال
	خیابان ۳۰ متری مطهری- خیابان فضیلت- خیابان ۲۰ متری شمال بلوک ۵ و ۶ (خ شهید رجایی)	جنوب
	جاده سرجهان	شرق
	خیابان منتهی به پارک سر آسیاب	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
پنج هزار ریال	۵۰۰۰	

بلوک شماره ۳ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان ۳۰ متری ابوذر	شمال
	خیابان ۳۰ متری قبرستان جدید	جنوب
	خیابان ۳۵ متری مطهری مجاور آپارتمان های مسکن مهر	شرق
	بلوار ۴۵ متری مطهری	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
دوازده هزار ریال	۱۲۰۰۰	

بلوک شماره ۴ (قادر آباد)

	توضیحات	شرح	حدود اربعه
		خیابان ۳۰ متری مطهری	شمال
		شهرک صنعتی تا کارخانجات	جنوب
		۴۵ متری کمربندی مطهری	شرق
		خیابان ۳۰ و ۳۵ متری مطهری و جاده قادرآباد- شیراز	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری	
شش هزار ریال	۶۰۰۰		

بلوک شماره ۵ (قادر آباد)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خیابان ۲۰ متری (شهید رجایی)	شمال
		بلوار امام خمینی	جنوب
		بلوار ۴۵ متری مطهری	شرق
		خیابان صاحب الزمان	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
چهارده هزار ریال	۱۴۰۰۰		

بلوک شماره ۶ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان ۲۰ متری (شهید رجایی)	شمال
	بلوار امام خمینی	جنوب
	خیابان صاحب الزمان	شرق
	خیابان ۲۰ متری وصال	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
چهارده هزار ریال	۱۴۰۰۰	

بلوک شماره ۷ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	بلوار امام خمینی	شمال
	بلوار پاسداران	جنوب
	بلوار ۴۵ متری مطهری	شرق
	میدان جانبازان	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
چهارده هزار ریال	۱۴۰۰۰	

بلوک شماره ۸ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	بلوار پاسداران	شمال
	بلوار ۴۵ متری کمربندی (شامل شهرک دانشگاه-سپاه پاسداران- شهرک امام و....)	جنوب
	بلوار ۴۵ متری مطهری	شرق
	بلوار شهدا و خیابان ۲۰ متری بعثت	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
یازده هزار ریال	۱۱۰۰۰	

بلوک شماره ۹ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	بلوار بعثت	شمال
	خیابان ۴۵ متری کمربندی	جنوب
	خیابان ۲۰ متری بعثت	شرق
	میدان معلم تا فلکه شهرداری	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
هفت هزار ریال	۷۰۰۰	

بلوک شماره ۱۰ (قادر آباد)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خیابان امام خامنه ای	شمال
		بلوار بعثت	جنوب
		میدان جانبازان - بلوار شهدا	شرق
		بلوار طالقانی	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری	
یازده هزار ریال	۱۱۰۰۰		

بلوک شماره ۱۱ (قادر آباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	پارک سرآسیاب و انتهای باغات شمالی شهر قادر آباد	شمال
	امتداد بلوار طالقانی تا میدان معلم و یک ویک	جنوب
	خیابان وصال - طالقانی تا میدان معلم	شرق
	حریم رودخانه جنب مجتمع دامداری	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
دوازده هزار ریال	۱۲۰۰۰	

بلوک شماره ۱۲ (محلہ مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعہ
	بلوار ۲۰ متری و باغ چشمہ بناب	شمال
	بلوار وحدت	جنوب
	بلوار چشمہ بناب	شرق
	خیابان ۲۰ متری	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصہ املاک کوچہ ۱۲ متری
ہشت ہزار ریال	۸۰۰۰	

بلوک شماره ۱۳ (محلہ مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعہ
	خیابان ۲۰ متری تا انتہای مجتمع دامداریہا	شمال
	خیابان ولایت	جنوب
	خیابان ۳۰ متری چشمہ بناب و کمر بندی	شرق
	باغات و کشتزارہای منتهی بہ جادہ شیراز - اصفہان	غرب
ارزش بہ عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصہ املاک کوچہ ۱۲ متری	
۷۰۰۰		
بہ حروف		
ہفت ہزار ریال		

بلوک شماره ۱۴ (محلہ مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعہ
	خیابان ولایت	شمال
	خیابان ۳۰ متری	جنوب
	راه فرعی خاکی و کشتزار چشمه بناب تا شرکت چشمه بناب	شرق
	ساختمانهای غربی جاخرمنی و کشتزارهای منتهی به جاده شیراز - اصفهان	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
پنج هزار ریال	۵۰۰۰	

بلوک شماره ۱۵ (روستاهای خورجان-احمدآباد - قنات نو-خیرآباد)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	محدوده خرمید	شمال
	قادرآباد	جنوب
	محدوده بوانات	شرق
	جاده شیراز-اصفهان	غرب
به حروف	ارزش به عدد(ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
چهار هزار ریال	۴۰۰۰	

بلوک شماره ۱۶ (روستاهای مظفرآباد- شهیدآباد و اراضی کشاورزی بخش مشهد مرغاب)

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	محدوده خرمبید	شمال
	قادرآباد	جنوب
	جاده قدیم شیراز- اصفهان	شرق
	محدوده سعادت شهر	غرب
به حروف	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک کوچه ۱۲ متری
پنج هزار ریال	۵۰۰۰	