

ارزش معاملاتی

خان زنیان ۱۳۹۵

مصوب ۹۵/۱/۳۱

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 الف- (باغات، اراضی مزروعی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...) ب- اراضی مزروعی دیمی	۰،۱ ۰،۰۸
۷	سایر (منابع ملی ودیم و...)	۰،۱

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 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 مستحدثه 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 ضربی 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 براین که 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 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 متر از 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 هزارریال)	سایر
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

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.

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.

ارزش معاملاتی خان زنیان سال ۱۳۹۵

شماره بلوک	حدود اربعه بلوک	ارزش معاملاتی ۹۵
۱	شمال: جاده شیراز - کازرون جنوب: رودخانه قره آغاج شرق: روستای خیرآباد غرب: دره گزدان	۱۹۰۰۰
۲	شمال: جاده شیراز - کازرون جنوب: رودخانه قره آغاج شرق: دره گزدان غرب: رودخانه زاخرد	۲۰۰۰۰
۳	شمال: جاده شیراز - کازرون جنوب: رودخانه قره آغاج شرق: رودخانه زاخرد غرب: پاسگاه قره چمن	۱۶۰۰۰
۴	شمال: جاده شیراز - کازرون جنوب: رودخانه قره آغاج شرق: پاسگاه قره چمن غرب: پل قره آغاج	۱۴۰۰۰
۵	شمال: ارتفاعات گزدان علیا جنوب: جاده شیراز - کازرون شرق: جاده دهنو غرب: پل دره گزدان	۱۴۰۰۰
۶	شمال: امامزاده پیریعقوب جنوب: جاده شیراز - کازرون شرق: رودخانه زاخرد غرب: دره گزدان	۱۶۰۰۰

۱۶۰۰۰	شمال: روستای زاخرد جنوب: جاده شیراز - کازرون شرق: رودخانه زاخرد غرب: نبش دوازده متری دولت	۷
۱۱۰۰۰	شمال: مخابرات حسین آباد جنوب: جاده شیراز - کازرون شرق: استاد یوم ورزشی تختی غرب: دوراهی هفت برم	۸
۱۱۰۰۰	شمال: پل رودخانه قره آقاج جنوب: دره له سفید و باغ شهریها شرق: رودخانه قره آقاج غرب: پیر اشکفت، آرنندی و ملک آباد	9