

باسمه تعالی

دفترچه ارزش معاملاتی شهرستان  
خنج و حومه

مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۳۱

موضوع کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

اصلاحیه ۱۳۹۴/۰۴/۳۱

اجرا از تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۰۱

## صورت جلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهرستان خنج، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارتخانه های جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون یاد شده، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۵ شهرستان خنج را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۱/۳۱ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

- |  |                          |   |
|--|--------------------------|---|
| <p>امضاء</p>   | <p>غلامحسین جمالی</p>    | <p>۱- نماینده شورای اسلامی شهرستان خنج</p>      |
| <p>امضاء</p>  | <p>مصطفی علی پور</p>     | <p>۲- نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور</p> |
| <p>امضاء</p>  | <p>مجتبی اشرفیان</p>     | <p>۳- نماینده وزارت راه و شهرسازی</p>           |
| <p>امضاء</p>  | <p>بستان اسلامی</p>      | <p>۴- نماینده وزارت جهاد کشاورزی</p>            |
| <p>امضاء</p>  | <p>اسماعیل هشتی</p>      | <p>۵- نماینده سازمان امور مالیاتی کشور</p>      |
| <p>امضاء</p>  | <p>علی اصغر رحیمی فر</p> | <p>۶- نماینده شورای بخش مرکزی</p>               |
| <p>تعداد حضور</p>  |                          | <p>۷- نماینده شورای بخش محمله</p>               |

## 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 يك 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،۱
۷	سایر	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 يك از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۳-۲: 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 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 ملك مجاور را دارند، برابر شصت درصد ( ۶۰ ) % ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملك 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 ملك 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 متراژ 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)	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	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 گاه 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.



## قیمت منطقه بندی بلوک های یازده گانه شهرستان خنج

ارزش کوجه ۱۲ متری ۹۴	ارزش معاملاتی ۹۵	حدود اربعه بلوک
۱۲۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	<p style="text-align: center;"><b>محدوده بلوک شماره یک / ۱</b></p> <p>شمال : خیابان رسالت جنوب : انتهای محدوده شهر شرق: میدان گلستان و امتداد آن خط فرضی تا انتهای محدوده شهر غرب: بلوار مظلوم خنجی</p>
۳۲۵۰۰	۶۰۰۰۰	<p style="text-align: center;"><b>محدوده بلوک شماره دو / ۲</b></p> <p>شمال : خیابان پیروزی جنوب : انتهای محدوده شهر شرق : بلوار مظلوم خنجی غرب : انتهای محدوده شهر</p>
۱۱۰۰۰	۵۰۰۰۰	<p style="text-align: center;"><b>محدوده بلوک شماره سه / ۳</b></p> <p>شمال : خط فرضی امتداد محدوده شهر جنوب : خیابان پیروزی و بلوار ۲۲ بهمن شرق : خیابان دانیال غرب : انتهای محدوده شهر</p>
۱۱۷۰۰	۵۰۰۰۰	<p style="text-align: center;"><b>محدوده بلوک شماره چهار / ۴</b></p> <p>شمال : کمربندی و امتداد بلوار معلم و شهید حسین فهمیده جنوب : خیابان توحید حدفاصل تقاطع شعیبه و خیابان شیخ عبدالسلام شرق : خیابان شعیبه غرب : انتهای محدوده شهر</p>
۱۱۷۰۰	۱۶۰۰۰۰	<p style="text-align: center;"><b>محدوده بلوک شماره پنج / ۵</b></p> <p>شمال : خیابان توحید جنوب : خیابان رسالت شرق : خیابان امام خمینی غرب : خیابان دانیال</p>
۱۱۷۰۰	۱۶۰۰۰۰	<p style="text-align: center;"><b>محدوده بلوک شماره شش / ۶</b></p> <p>شمال : بلوار معلم و شهید حسین فهمیده جنوب : خیابان توحید شرق : خیابان امام خمینی غرب : خیابان شعیبه</p>

ارزش معامله ۹۵	ارزش کوچه ۱۲ متری ۹۴	حدود اربعه بلوک
۴۰۰۰۰	۸۵۰۰	<p><b>محدوده بلوک شماره هفت / ۷</b></p> <p>شمال : انتهای محدوده شهر  جنوب : بلوار معلم و شهید حسین فهمیده  شرق : بلوار آزادگان و امتداد آن خط فرضی انتهای  غرب : انتهای محدوده شهر</p>
۱۶۰۰۰۰	۱۱۷۰۰	<p><b>محدوده بلوک شماره هشت / ۸</b></p> <p>شمال : انتهای محدوده شهر  جنوب : ضلع شمالی خیابان پاسداران  شرق : انتهای محدوده شهر پشت سپاه  غرب : بلوار بسیج و خیابان امام خمینی</p>
۱۶۰۰۰۰	۱۱۷۰۰	<p><b>محدوده بلوک نه / ۹</b></p> <p>شمال : ضلع جنوبی خیابان پاسداران  جنوب : ضلع شمالی بلوار بعثت  شرق : انتهای محدوده شهر  غرب : ضلع شرقی خیابان امام خمینی</p>
۶۵۰۰۰	۱۱۷۰۰	<p><b>محدوده بلوک شماره ده / ۱۰</b></p> <p>شمال : بلوار خاتم الانبیاء  جنوب : انتهای محدوده شهر  شرق : انتهای محدوده شهر  غرب : میدان گلستان و امتداد خط فرضی تا انتهای محدوده شهر</p>
۱۶۰۰۰	۸۵۰۰	<p><b>محدوده بلوک شماره یازده / ۱۱</b></p> <p>روستاهای توابع شهرستان خنج و فیشور و محلچه</p>