



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

دفترچه تعیین ارزش معاملاتی املاک
شهر صفاشهر

اجرا ۱۳۹۷/۰۱/۰۱

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 مبنای ارزش معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و بارعایت مقررات زیر محاسبه می گردد:

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و درمورد سایر کاربری ها بر اساس ضرایب تعدیل ارزشهای معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد:

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و ...	۰,۷ هفت دهم
۲	صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶ شش دهم
۳	کشاورزی : الف: باغات، اراضی کشاورزی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب: اراضی مزروعی دیمی	۰,۱ یک دهم ۰,۵۰ پنج صدم
۴	سایر	۰,۱ یک دهم

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 مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی، طبق ردیف (۴) 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 در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۰.۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۰.۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر :افزایش های مذکور در ارزشهای معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص 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.

۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل (۰.۷٪) ارزش معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه ، حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس مترائز اعیانی مستحدثه، 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	۵۰۰	۱۵۰
۲	مسکونی و اداری	۳۵۰	۱۳۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳۰۰	۱۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۰۰	۷۰

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 (۵،۱٪) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر میشود.

۳- چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب میگردد.

۴- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۵- 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.

۶- کلیه فضاهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور 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.

بلوک شماره ۱ (صفاشهر)			
توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی همت آباد	شمال
		خیابان شهید اسد آبادی	جنوب
		اراضی محمود آباد	شرق
		رودخانه رود کناب	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	8000	مسکونی	
	24000	تجاری	
	9700	اداری	
		سایر	

بلوک شماره ۲ (صفاشهر)

بلوک شماره ۲ (صفاشهر)		
توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خ شهید اسدآبادی	شمال
	میدان امام	جنوب
	اراضی محمود آباد و لایرود	شرق
	باغات ملک آباد	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
	8100	مسکونی
	30000	تجاری
	9850	اداری
		سایر

بلوک شماره ۳ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعة
		خ شهید اسدآبادی	شمال
		میدان امام	جنوب
		اراضی محمود آباد و لایرود	شرق
		باغات ملک آباد	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	13100	مسکونی	
	150000	تجاری	
	16000	اداری	

بلوک شماره ۴ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعة
		خ شهید اسدآبادی	شمال
		میدان امام	جنوب
		اراضی محمود آباد و لایرود	شرق
		باغات ملک آباد	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	7600	مسکونی	
	27000	تجاری	
	9000	اداری	

بلوک شماره ۵ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به بلوک ۳	شمال
		اراضی منتهی به بلوک ۴	جنوب
		اراضی منتهی به بلوک ۶	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۳	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	9700	مسکونی	
	39000	تجاری	
	11500	اداری	

بلوک شماره ۶ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خ توحید	شمال
		اراضی غیاث آباد	جنوب
		اراضی فهلوجان	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۵	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	10200	مسکونی	
	95000	تجاری	
	12400	اداری	

بلوک شماره ۷ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی کوشک	شمال
		خ توحید	جنوب
		اراضی مزرعه سفید	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۳	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	11000	مسکونی	
	80000	تجاری	
	13200	اداری	

بلوک شماره ۸ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی مزرعه سفید	شمال
		اراضی مزرعه سفید	جنوب
		اراضی منتهی به بلوک ۸	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۶ و ۷	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	7900	مسکونی	
	75000	تجاری	
	9700	اداری	

بلوک شماره ۹ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی علی آباد کوشک	شمال
		اراضی حاجی آباد	جنوب
		اراضی منتهی به بلوک ۱۱	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۸	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	7800	مسکونی	
	54000	تجاری	
	9600	اداری	

بلوک شماره ۱۰ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منصور آباد	شمال
		خ وحدت	جنوب
		کمربندی اصفهان به شیراز	شرق
		اراضی شوراب	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	11000	مسکونی	
	87000	تجاری	
	12700	اداری	

بلوک شماره ۱۱ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال خ وحدت
			جنوب اراضی پلاک دهبید
			شرق کمر بندی اصفهان به شیراز
			غرب اراضی منتهی به بلوک ۹
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	10100	مسکونی	
	87000	تجاری	
	12400	اداری	
		سایر	

بلوک شماره ۱۲ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی شهید آباد	شمال
		اراضی منتهی به بلوک ۱۰	جنوب
		کمربندی اصفهان به شیراز	شرق
		اراضی شهید آباد	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	9700	مسکونی	
	89000	تجاری	
	12000	اداری	
		سایر	

بلوک شماره ۱۳ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال خ خرمشهر
			جنوب بلوار امام خمینی
			شرق خ ولیعصر
			غرب خ چمران
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	16000	مسکونی	
	19000	تجاری	
	20500	اداری	

بلوک شماره ۱۴ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به بلوک ۱۳	شمال
		اراضی پلاک دهبید	جنوب
		خ توحید	شرق
		کمربندی اصفهان شیراز	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	14000	مسکونی	
	90000	تجاری	
	17000	اداری	

بلوک شماره ۱۵ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به بلوک ۱۷	شمال
		اراضی منتهی به پلاک ۱۵	جنوب
		اراضی پلاک دهبید	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۱۴	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	9700	مسکونی	
	37000	تجاری	
	12000	اداری	

بلوک شماره ۱۶ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به بلوک ۱۶	شمال
		اراضی سپاه	جنوب
		اراضی موات شرق دهبید گرداب	شرق
		اراضی پلاک دهبید	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	11000	مسکونی	
	13000	تجاری	
	13200	اداری	

بلوک شماره ۱۷ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال خ بوانات
			جنوب اراضی منتهی به بلوک ۱۶
			شرق اراضی منتهی به بلوک ۱۸
			غرب خ امام خمینی
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	16000	مسکونی	
	190000	تجاری	
	19000	اداری	

بلوک شماره ۱۸ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال خ یوانات
			جنوب اراضی پلاک دهیید
			شرق اراضی دهیید
			غرب اراضی منتهی به بلوک ۱۷
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	11000	مسکونی	
	85000	تجاری	
	13400	اداری	

بلوک شماره ۱۹ (صفا شهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خ ابوالفضل	شمال
		اراضی منتهی به بلوک ۱۳	جنوب
		اراضی منتهی به بلوک ۲۰	شرق
		کمربندی اصفهان به شیراز	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	14500	مسکونی	
	87000	تجاری	
	17000	اداری	

بلوک شماره ۲۰ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		خ ابوالفضل	شمال
		خ امام و خ ابوالفضل	جنوب
		خ امام خمینی	شرق
		اراضی منتهی به بلوک ۱۹	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	15500	مسکونی	
	190000	تجاری	
	18000	اداری	

بلوک شماره ۲۱ (صفا شهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به بلوک ۲۲ و اراضی سلمان	شمال
		خ بوانات	جنوب
		اراضی آب نرمه	شرق
		سه راه بوانات	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	10000	مسکونی	
	80000	تجاری	
	12000	اداری	

بلوک شماره ۲۲ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی سلمان	شمال
		خ شیرین آباد	جنوب
		اراضی سلمان	شرق
		بلوار امام	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	15000	مسکونی	
	120000	تجاری	
	18000	اداری	

بلوک شماره ۲۳ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی گرزّه توره	شمال
		اراضی منتهی به بلوک ۲۲	جنوب
		اراضی سلمان	شرق
		بلوار امام خمینی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	9900	مسکونی	
	75000	تجاری	
	12000	اداری	

بلوک شماره ۲۴ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به بلوک ۲۵	شمال
		اراضی منتهی به بلوک ۲۰ و ۱۹	جنوب
		بلوار امام خمینی	شرق
		کمربندی اصفهان به شیراز	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	11000	مسکونی	
	80000	تجاری	
	13200	اداری	

بلوک شماره ۲۵ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی بنک	شمال
		اراضی منتهی به بلوک ۲۴	جنوب
		بلوار امام خمینی	شرق
		کمربندی اصفهان به شیراز	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	10000	مسکونی	
	50000	تجاری	
	12500	اداری	

بلوک شماره ۲۶ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی چاپان و بنگشت	شمال
		اراضی گرزه و توره و اراضی دادنجان	جنوب
		اراضی محمود آباد	شرق
		اراضی بنک	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	6000	مسکونی	
	25000	تجاری	
	7500	اداری	

بلوک شماره ۲۷ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	شمال
		اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	جنوب
		اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	شرق
		اراضی منتهی به اراضی خارج از حریم شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	5000	مسکونی	
	16000	تجاری	
	6200	اداری	

بلوک شماره ۲۸ (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		اراضی منتهی به شهرستان آباده	شمال
		اراضی منتهی به حوزه قادر آباد	جنوب
		اراضی منتهی به حوزه قادر آباد و بوانات	شرق
		اراضی منتهی به روستای خنجشت	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	2000	مسکونی	
	11000	تجاری	
	2600	اداری	

بلوک شماره 29 (صفاشهر)

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		شهرک صنعتی	شمال
		شهرک صنعتی	جنوب
		شهرک صنعتی	شرق
		شهرک صنعتی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
	۱۹۰۰۰	مسکونی	
	۹۰۰۰۰	تجاری	
	۲۲۰۰۰	اداری	