

دفترچه ارزش معاملاتی
موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم
شهرستان خنج و توابع
اجرا جهت عملکرد سال ۱۳۹۶

((صورت جلسه))

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند سال ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهرستان خنج، اداره ثبت اسناد و املاک کشور، ادارات جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و امور مالیاتی کشور تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده قانونی فوق ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۶ شهرستان خنج را به انضمام ضوابط اجرائی آن تعیین و در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به تصویب نهائی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| ۱- نماینده شورای اسلامی شهر خنج | شهرام جلیلی |
| ۲- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک | عبداله جهانپور |
| ۳- نماینده اداره راه و شهرسازی | شیرعسکر مرادی |
| ۴- نماینده اداره جهاد کشاورزی | ابراهیم میری |
| ۵- نماینده شورای اسلامی بخش مرکزی | علی اصغر رحیمی فر |
| ۶- نماینده اداره امور مالیاتی | اسماعیل همتی |
| ۷- نماینده شورای اسلامی بخش محمله | حضور نیافت |

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 های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت 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 در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرایب تعدیل ارزش های 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 مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبنیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰/۱ یک دهم ۰/۰۵ پنج صدم
۴	سایر	۰/۱ یک دهم

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.
- ۳-۲- 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 (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های 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 می‌شود.

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 می‌شود.

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 می‌شود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می‌شوند، محاسبه می‌شود.

۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) 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 متراژ اعیانی مستحده، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می‌گردد:

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزارریال)	سایر
۱	تجاری	۵۰۰	تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله
۲	مسکونی و اداری	۳۵۰	
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳۰۰	
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۲۰۰	۷۰

تذکره: 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 موضوع 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 متر مربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.

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

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.

حدود اربعه بلوک یک / ۱	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع کوچه شقایق و خیابان شمسانی جنوب: ضلع جنوبی میدان امام شرق: ابتدای بلوار بعثت غرب: کوچه گرمابه شهرداری و کانون فرهنگی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۲۰۰۰۰۰
مسکونی	۷۰۰۰۰
اداری	۷۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک دو / ۲	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع دبیرستان خدیجه کبری و روبه رو جنوب: خیابان امام خمینی تا تقاطع کوچه شقایق و خیابان شمسانی شرق: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی غرب: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۱۸۰۰۰۰
مسکونی	۷۰۰۰۰
اداری	۷۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک سه / ۳	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع رودخانه خشک جنب مخابرات جنوب: خیابان امام خمینی تا تقاطع کوچه دبیرستان خدیجه کبری شرق: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی غرب: به فاصله ۵۰ متر از خیابان امام خمینی	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۲۰۰۰۰۰
مسکونی	۷۰۰۰۰
اداری	۷۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک چهار / ۴

شمال: به فاصله ۵۰ متر از خیابان توحید به پاسداران
جنوب: به فاصله ۵۰ متر از خیابان توحید به پاسداران
شرق: خیابان پاسداران تقاطع اداره پست
غرب: خیابان توحید تقاطع کوچه اول

قیمت (ریال)	شرح
۲۰۰۰۰۰	تجاری
۷۰۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک پنج / ۵

شمال: خیابان توحید حد فاصل کوچه اول تا تقاطع آزادی و ابونجم
جنوب: خیابان توحید حد فاصل کوچه اول تا تقاطع آزادی و ابونجم
شرق: خیابان توحید تقاطع کوچه اول
غرب: خیابان توحید تقاطع آزادی و ابونجم

قیمت (ریال)	شرح
۲۰۰۰۰۰	تجاری
۷۰۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک شش / ۶

شمال: خیابان توحید حد فاصل تقاطع آزادی - خیابان شعیبه تا رودخانه خشک جنب ساختمان پزشکان - روبه روی پاساژ زمانی
جنوب: خیابان توحید حد فاصل تقاطع ابونجم تا پاساژ زمانی
شرق: خیابان توحید تقاطع آزادی و ابونجم
غرب: خیابان توحید تقاطع پاساژ زمانی

قیمت (ریال)	شرح
۱۳۰۰۰۰	تجاری
۷۰۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک هفت / ۷	
شمال: خیابان توحید حد پاساژ زمانی تا انتهای خیابان توحید تقاطع دانیال جنوب: خیابان توحید پاساژ زمانی تا انتهای خیابان توحید تقاطع دانیال شرق: خیابان توحید پاساژ زمانی غرب: خیابان توحید تقاطع دانیال	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۱۰۰ ۰۰۰
مسکونی	۵۰ ۰۰۰
اداری	۵۰ ۰۰۰

حدود اربعه بلوک هشت / ۸	
شمال: خیابان پاسداران رودخانه خشک جنب مخابرات جنوب: امتداد کوچه دبیرستان خدیجه کبری شرق: کوچه شماره پنج غرب: خیابان پاسداران تقاطع اداره پست	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۱۰۰ ۰۰۰
مسکونی	۵۰ ۰۰۰
اداری	۵۰ ۰۰۰

حدود اربعه بلوک نه / ۹	
شمال: خیابان پاسداران رودخانه خشک جنب مخابرات جنوب: امتداد کوچه دبیرستان خدیجه کبری شرق: انتهای خیابان پاسداران غرب: خیابان پاسداران تقاطع کوچه شماره پنج	
شرح	قیمت (ریال)
تجاری	۸۰ ۰۰۰
مسکونی	۴۰ ۰۰۰
اداری	۴۰ ۰۰۰

حدود اربعه بلوک ده/۱۰

شمال: خیابان امام خمینی تقاطع رودخانه خشک دوم
جنوب: خیابان امام خمینی رودخانه خشک جنب مخابرات
شرق: کوچه اوستا
غرب: خیابان امام خمینی به عمق ۵۰ متر

قیمت(ریال)	شرح
۱۵۰۰۰۰	تجاری
۷۰۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک یازده/۱۱

شمال: بلوار آزادگان و میدان بسیج
جنوب: خیابان امام خمینی رودخانه خشک دوم
شرق: خیابان امام خمینی به عمق ۵۰ متر
غرب: خیابان امام خمینی به عمق ۵۰ متر

قیمت(ریال)	شرح
۱۲۰۰۰۰	تجاری
۶۰۰۰۰	مسکونی
۶۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک دوازده/۱۲

شمال: خیابان ابونجم تقاطع توحید
جنوب: خیابان ابونجم تقاطع خیابان شمسانی و بلوار شهید منفرد
شرق: خیابان ابونجم به عمق ۱۰۰ متر
غرب: خیابان ابونجم به عمق ۱۰۰ متر

قیمت(ریال)	شرح
۱۰۰۰۰۰	تجاری
۶۰۰۰۰	مسکونی
۶۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک سیزده/۱۳	
شمال: خیابان ابونجم تقاطع خیابان شمسانی و شهید منفرد جنوب: خیابان ابونجم تقاطع خیابان رسالت شرق: خیابان ابونجم به عمق ۱۰۰ متر غرب: خیابان ابونجم به عمق ۱۰۰ متر	
شرح	قیمت(ریال)
تجاری	۱۰۰۰۰
مسکونی	۷۰۰۰۰
اداری	۷۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک چهارده/۱۴	
شمال: خیابان آزادی تقاطع بلوار آزادگان جنوب: خیابان آزادی تقاطع خیابان توحید شرق: خیابان آزادی به عمق ۱۰۰ متر غرب: خیابان آزادی به عمق ۱۰۰ متر	
شرح	قیمت(ریال)
تجاری	۷۰۰۰۰
مسکونی	۴۵۰۰۰
اداری	۴۵۰۰۰

حدود اربعه بلوک پانزده/۱۵	
شمال: انتهای محدوده شهر + بلوار معلم - شهید فهمیده - جاده شیراز - خنج جنوب: خیابان شعیبی تقاطع رودخانه خشک جنب ساختمان پزشکان شرق: خیابان شعیبی به عمق ۱۰۰ متر غرب: انتهای محدوده شهر	
شرح	قیمت(ریال)
تجاری	۷۰۰۰۰
مسکونی	۳۰۰۰۰
اداری	۳۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک شانزده/۱۶	
شمال: خیابان رسالت حد فاصل کانون فرهنگی تا میدان شهرداری جنوب: خیابان رسالت حد فاصل کوچه گرمابه تا میدان شهرداری شرق: خیابان رسالت تقاطع کوچه گرمابه و کانون فرهنگی به عمق ۱۰۰ متر غرب: خیابان رسالت حد فاصل کوچه گرمابه تا میدان شهرداری به عمق ۱۰۰ متر	
شرح	قیمت(ریال)
تجاری	۱۰۰۰۰۰
مسکونی	۶۰۰۰۰
اداری	۶۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک هفده/۱۷	
شمال: خیابان شیخ عبدالسلام جنوب: بلوار ۲۲ بهمن و انتهای بلوار مظلوم خنجی شرق: میدان شهرداری و خیابان دانیال غرب: انتهای محدوده شهر	
شرح	قیمت(ریال)
تجاری	۸۰۰۰۰
مسکونی	۴۰۰۰۰
اداری	۴۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک هجده/۱۸	
شمال: خیابان پیروزی جنوب: انتهای محدوده شهر + شهرک ها شرق: خیابان صاحبان قلم غرب: انتهای محدوده شهر	
شرح	قیمت(ریال)
تجاری	۷۰۰۰۰
مسکونی	۴۰۰۰۰
اداری	۴۰۰۰۰

حدود اربعه بلوک نوزده/۱۹	
شمال: بلوار بعثت جنوب: بلوار مصلی شرق: میدان گلستان غرب: ۱۰۰ متر مانده به میدان امام خمینی	
قیمت(ریال)	شرح
۱۲۰۰۰۰	تجاری
۵۰۰۰۰	مسکونی
۵۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک بیست / ۲۰	
شمال: خیابان امام خمینی تا تقاطع کوچه شقایق جنوب: بلوار بعثت تا کوچه وبه روی ایستگاه لار شرق: خیابان امام خمینی به عمق ۵۰ متر غرب: خیابان امام خمینی تا کوچه شقایق	
قیمت(ریال)	شرح
۱۲۰۰۰۰	تجاری
۵۰۰۰۰	مسکونی
۵۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک بیست و یک / ۲۱	
شمال: بلوار خاتم الانبیا جنوب: بلوار خاتم الانبیا شرق: بلوار خاتم الانبیا تقاطع ایران خودرو غرب: میدان گلستان	
قیمت(ریال)	شرح
۹۰۰۰۰	تجاری
۴۰۰۰۰	مسکونی
۴۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک بیست و دو / ۲۲	
شمال: بلوار خاتم الانبیا حد فاصل تقاطع ایران خودرو تا انتها جنوب: بلوار خاتم الانبیا حد فاصل تقاطع ایران خودرو تا انتها شرق: میدان حافظ خنجی غرب: بلوار خاتم الانبیا حد فاصل تقاطع ایران خودرو تا انتها	
قیمت (ریال)	شرح
۷۰۰۰۰	تجاری
۴۰۰۰۰	مسکونی
۴۰۰۰۰	اداری

حدود اربعه بلوک بیست و سه / ۲۳	
روستاها (بیگرد وسده)	
قیمت (ریال)	شرح
۳۰۰۰۰	تجاری
۲۰۰۰۰	مسکونی
۲۰۰۰۰	اداری
۱۶۰	اراضی ملی

حدود اربعه بلوک بیست چهار / ۲۴	
سایر روستاهای توابع بخش مرکزی شهرستان	
قیمت (ریال)	شرح
۲۰۰۰۰	تجاری
۱۰۰۰۰	مسکونی
۱۰۰۰۰	اداری
۱۶۰	اراضی ملی

حدود اربعه بلوک بیست و پنج / ۲۵	
روستای (محملة)	
قیمت (ریال)	شرح
۲۰ ۰۰۰	تجاری
۱۰ ۰۰۰	مسکونی
۱۰ ۰۰۰	اداری
۱۶۰	اراضی ملی

حدود اربعه بلوک بیست و شش / ۲۶	
سایر روستاهای بخش محمله	
قیمت (ریال)	شرح
۲۰ ۰۰۰	تجاری
۱۰ ۰۰۰	مسکونی
۱۰ ۰۰۰	اداری
۱۶۰	اراضی ملی