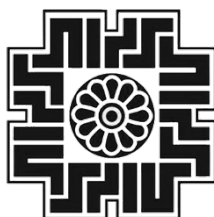


جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

اداره امور مالیاتی فسا



سازمان امور مالیاتی کشور

# ارزش معاملاتی املاک

« فسا و حومه »

۱۳۹۶

تاریخ اجرا

۱۳۹۶/۱۰/۲۹

## صور تجلسه

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۹/۲۹

شماره: ۵/۵۶۳۸۸/۱۰۲/۲۸

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن، کمیسیون تقویم املاک شهرستان فسا با حضور نمایندگان شورای اسلامی، اداره ثبت اسناد و املاک فسا، مدیریت جهاد کشاورزی فسا، اداره راه و شهرسازی فسا و اداره امورمالیاتی فسا، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی‌های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف) و (ب) ماده قانون یاد شده، ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۶ شهرستان فسا را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ به تصویب نهایی کمیسیون موضوع رسید که از تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۹ لازم الاجرا می‌باشد. با توجه به مفاد تبصره سه ماده ۶۴ ق.م.م. ارزش های موضوع مصوبه صرفاً برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین مأخذ محاسبه عوارض و سایر وجوه باید بر اساس تصویب هیأت محترم وزیران یا مراجع قانونی مرتبط باشد.

۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده شورای اسلامی شهر فسا، زاهدشهر، میانشهر، نوبندگان / بخش مرکزی و شبیکوه

« وحید بناء » « هادی سرافراز » « فاطمه مقیم »

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک فسا

« محمد کردامیری »

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره راه و شهرسازی فسا

« اسماعیل زینلی »

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده مدیریت جهاد کشاورزی فسا

« نبی اله یزدی »

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره امورمالیاتی فسا

« جمشید غلباش اینالو » « محمدحسین شمس »



اداره ثبت و املاک شهرستان فسا

واژه‌ها

-  مرز استان
-  مرز شهرستان
-  مرز بخش
-  بخش شنده و قره بلاغ
-  بخش شیبکوه
-  بخش نوپندگان
-  بخش مرکزی و میانجنگل

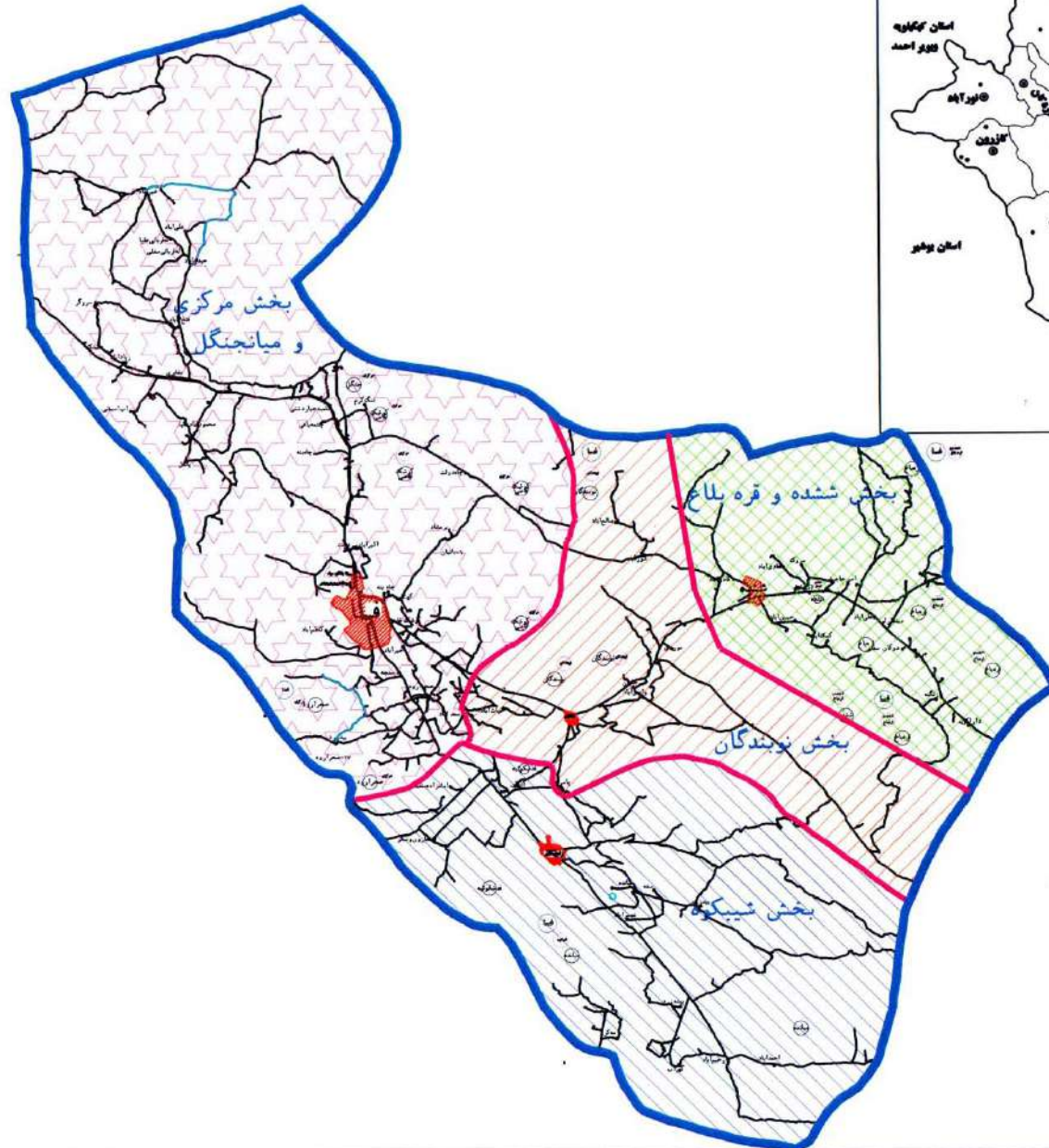
عنوان:  
محدوده بلوک بخش های شهرستان فسا

تهیه کننده:  
آقای محمد کردامیری

مقیاس:

شماره نقشه:

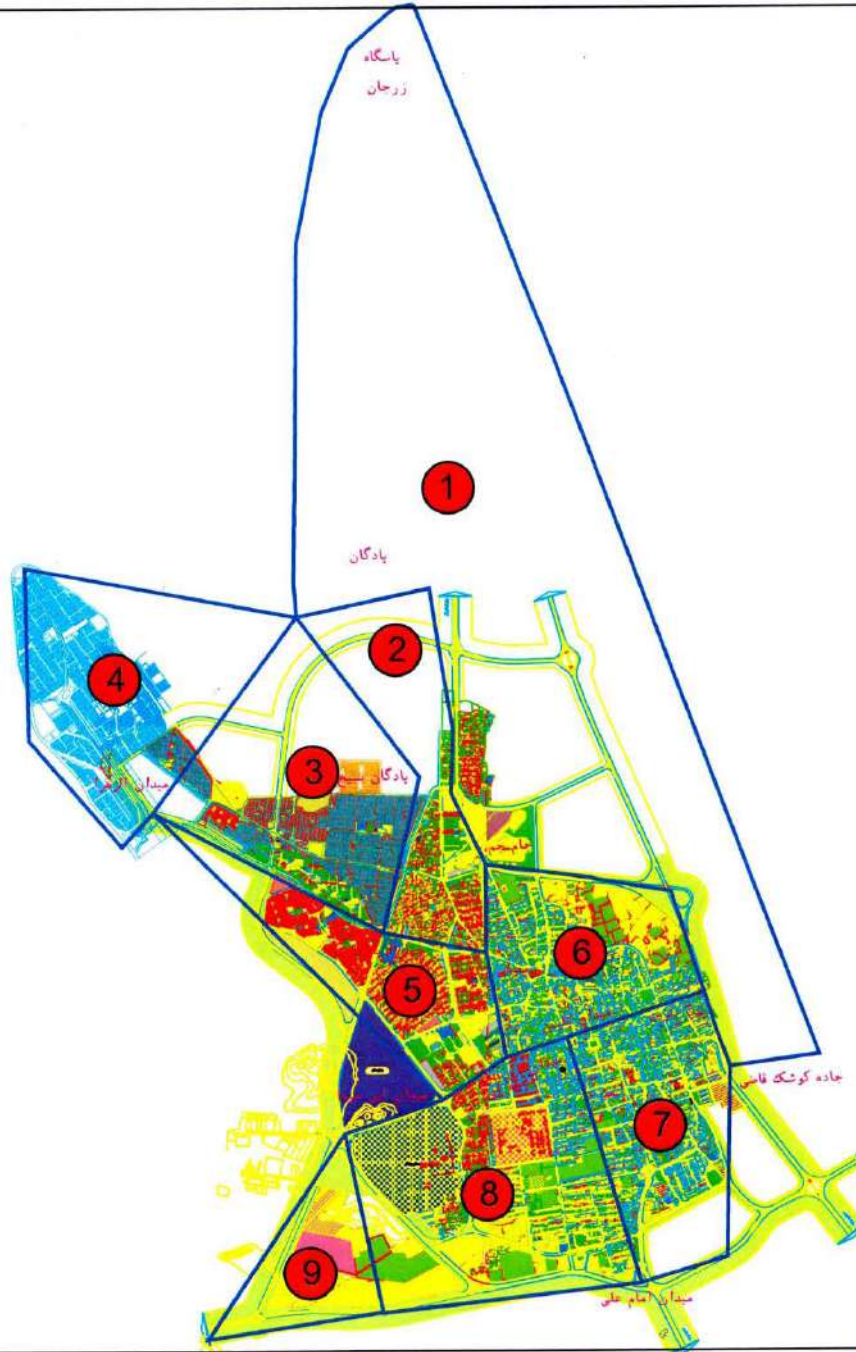
سال تهیه:



عنوان :

محدوده بلوک های شهر فسا جهت ارزشیابی

راهنما



تهیه کننده:

اداره ثبت و املاک شهرستان فسا  
آقای محمد کردامیری

مقیاس :

شماره نقشه :

سال تهیه:



## 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:

۱- 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	۰,۵ پنج دهم
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۱ یک دهم ۰,۰۵ پنج صدم
۴	سایر	۰,۰۵ پنج صدم

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 مستحده 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.

**تذکره:** 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 بر این که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میداین، 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 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 غیر مختلط) بر اساس متر اژ 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	۲۰۰	۱۰۰
۲	مسکونی و اداری	۱۲۰	۷۰
۳	صنعتی، کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی-ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۱۱۰	۶۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۸۰	۵۰
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 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.





ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

۲۰۰۰۰	مسکونی
۲۵۰۰۰	اداری
۳۰۰۰۰	تجاری

بلوک ۲

شمال: یادگان امام حسین

شرق: ۱- بلوار سرداران ۲- بلوار شهید بهشتی (از میدان بسیج تا مصلی)

جنوب: بلوار معلم

غرب: بلوار شهیدان شکرپور و اشلو (شهرک گلستان) یادگان بسیج



۴۰۰۰۰	مسکونی
۵۰۰۰۰	اداری
۶۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

بلوک ۳

شمال: آخرین محدوده خدماتی شهرداری

شرق: بلوار شهیدان شکرپور - اشلو - پادگان بسیج

جنوب: بلوار بعثت

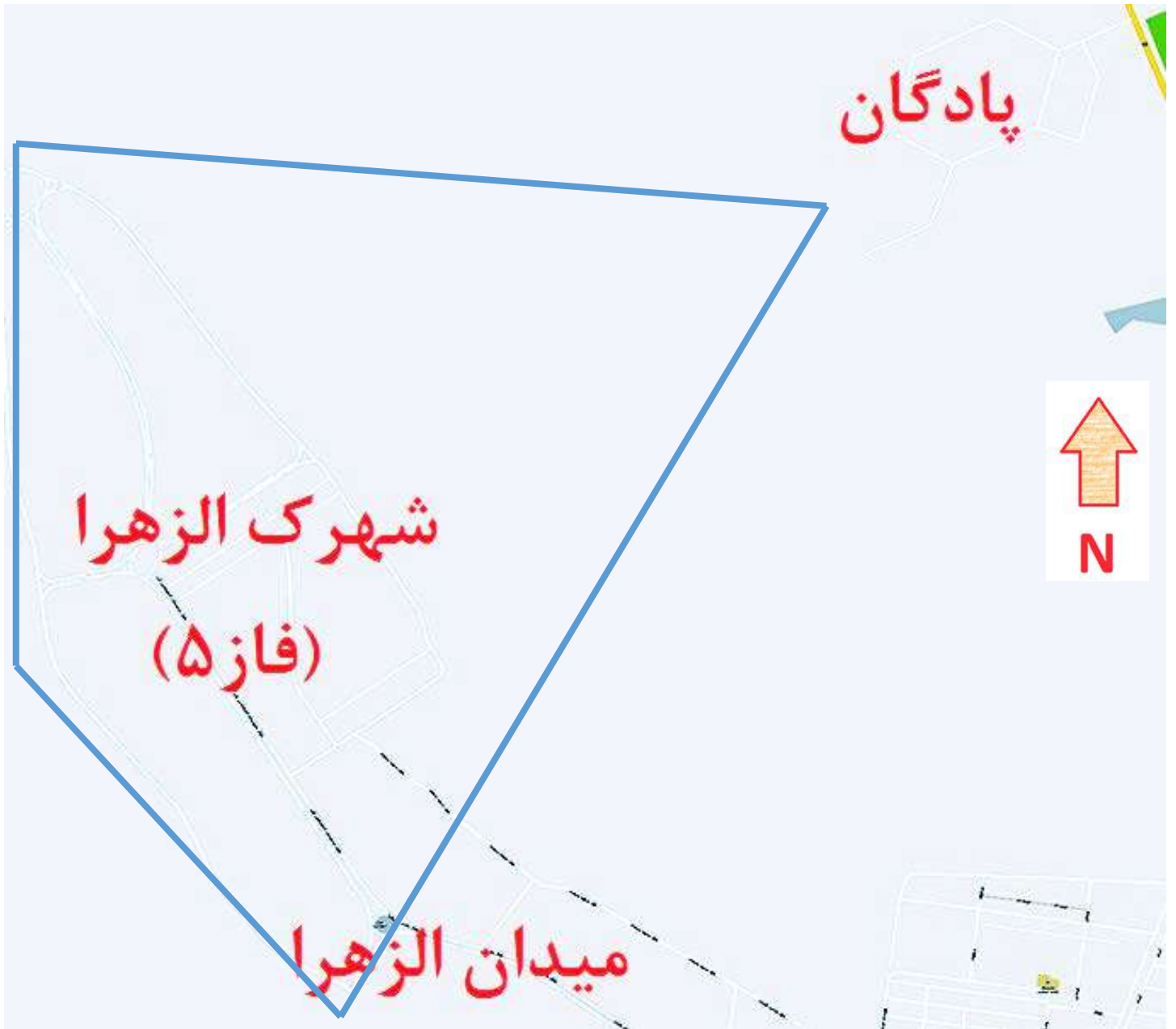
غرب: شهرک الزهرا (فاز ۵)



۶۵۰۰۰	مسکونی
۸۰۰۰۰	اداری
۱۰۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

بلوک ۴ (شهرک الزهرا)  
 شمال: آخرین محدوده خدماتی شهرداری  
 شرق: شهرک گلستان و شهرک فجر  
 جنوب: رودخانه گل شیره  
 غرب: رودخانه گل شیره



۳۵۰۰۰	مسکونی
۴۵۰۰۰	اداری
۵۵۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

بلوک ۵

شمال: بلوار معلم - بلوار بعثت

شرق: بلوار شهید بهشتی ( حدفاصل مصلی تا آیت اله خامنه ای )

جنوب: بلوار شهید رجایی - بلوار رضوانیه

غرب: رودخانه گل شیره - بیمارستان ولی عصر



۴۰۰۰۰	مسکونی
۵۰۰۰۰	اداری
۶۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

بلوک ۶

شمال: کمربندی

شرق: کمربندی

جنوب: خیابان فردوسی - خیابان امام

غرب: بلوار شهید بهشتی



۳۵۰۰۰	مسکونی
۴۵۰۰۰	اداری
۵۵۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

بلوک ۷

شمال: خیابان امام (حدفاصل میدان پلیس تا میدان امام) - خیابان فردوسی

شرق: کمربندی

جنوب: آخرین محدوده خدماتی شهرداری

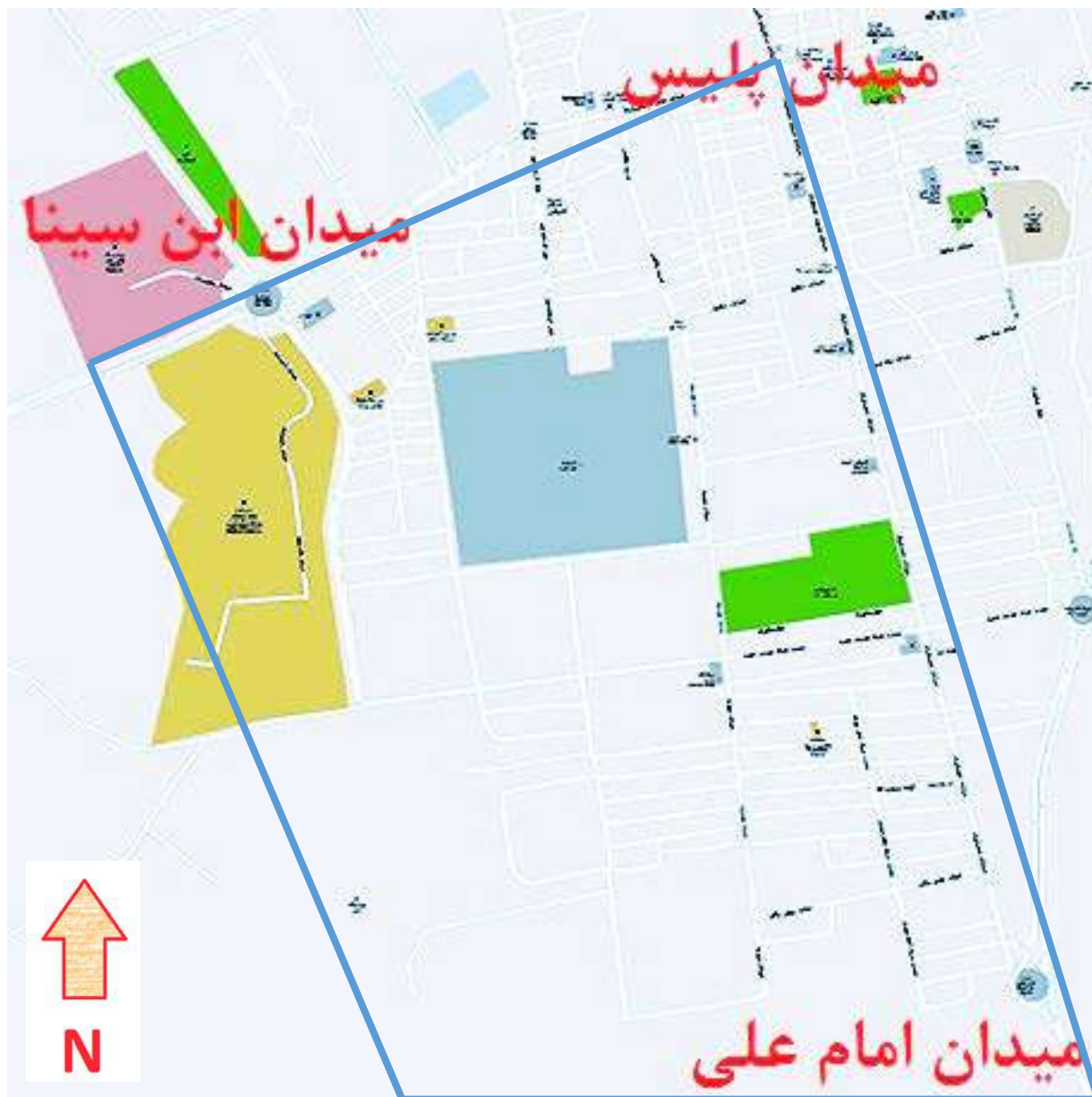
غرب: خیابان شهید منتظری - شهدای عشایر - جاده دستجه



۳۰۰۰۰	مسکونی
۵۰۰۰۰	اداری
۱۲۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

شمال: خیابان امام (از میدان پلیس تا میدان آیت ا. خاмене ای) - بلوار شهید رجایی - بلوار رضوانیه  
 شرق: خیابان شهید منتظری - شهدای عشایر - جاده دستجه  
 جنوب: آخرین محدوده خدماتی شهرداری  
 غرب: آخرین محدوده خدماتی شهرداری



۳۰۰۰۰	مسکونی
۵۰۰۰۰	اداری
۱۰۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



بلوک ۹

کاظم آباد ، صغاد ، کارگاه‌های تیرچه بلوک و موزائیک

شمال: آخرین محدوده خدمات شهرداری فسا

شرق: آخرین محدوده خدمات شهرداری فسا

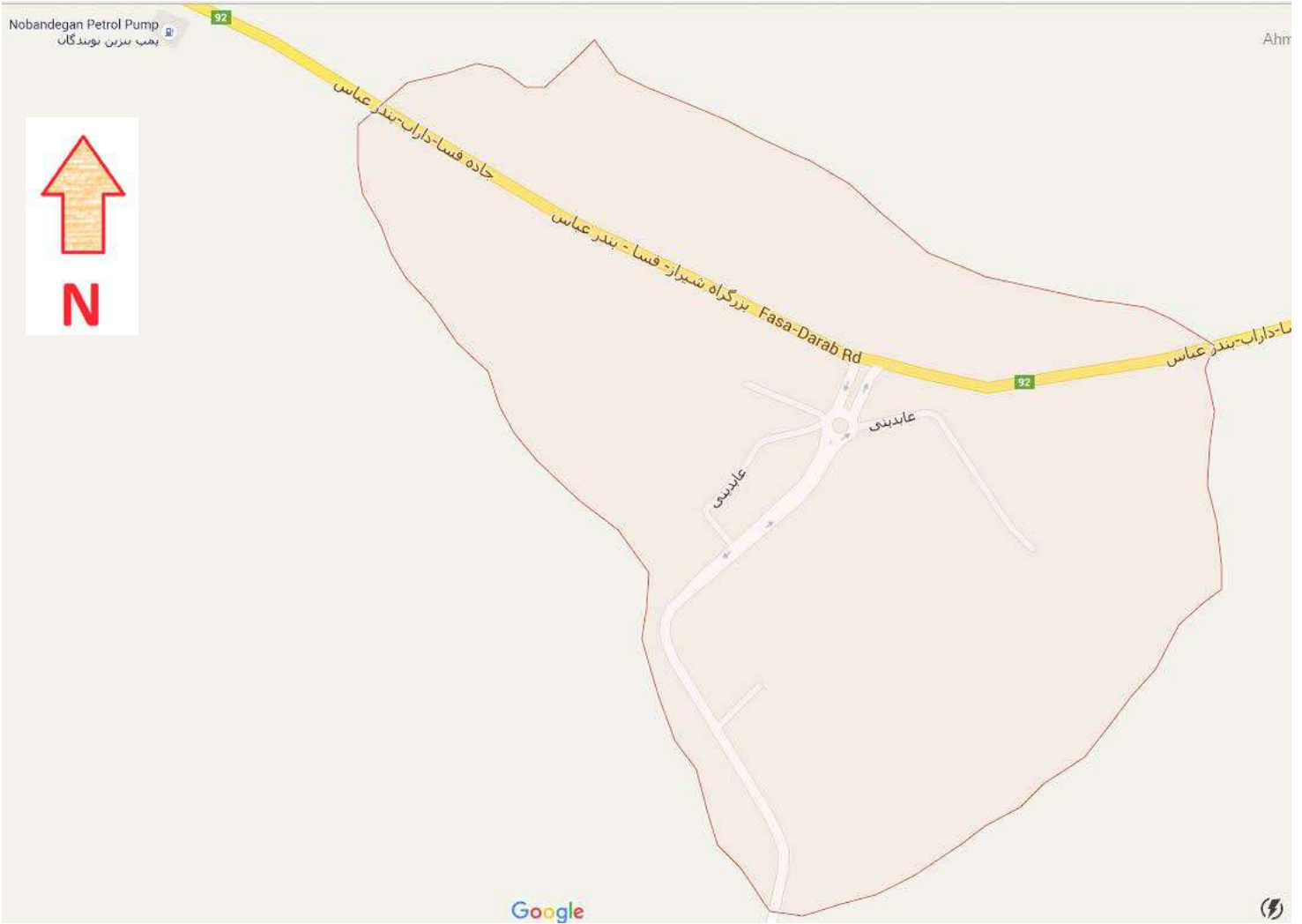
جنوب: اراضی کشاورزی دستجه

غرب: تپه ماهورها



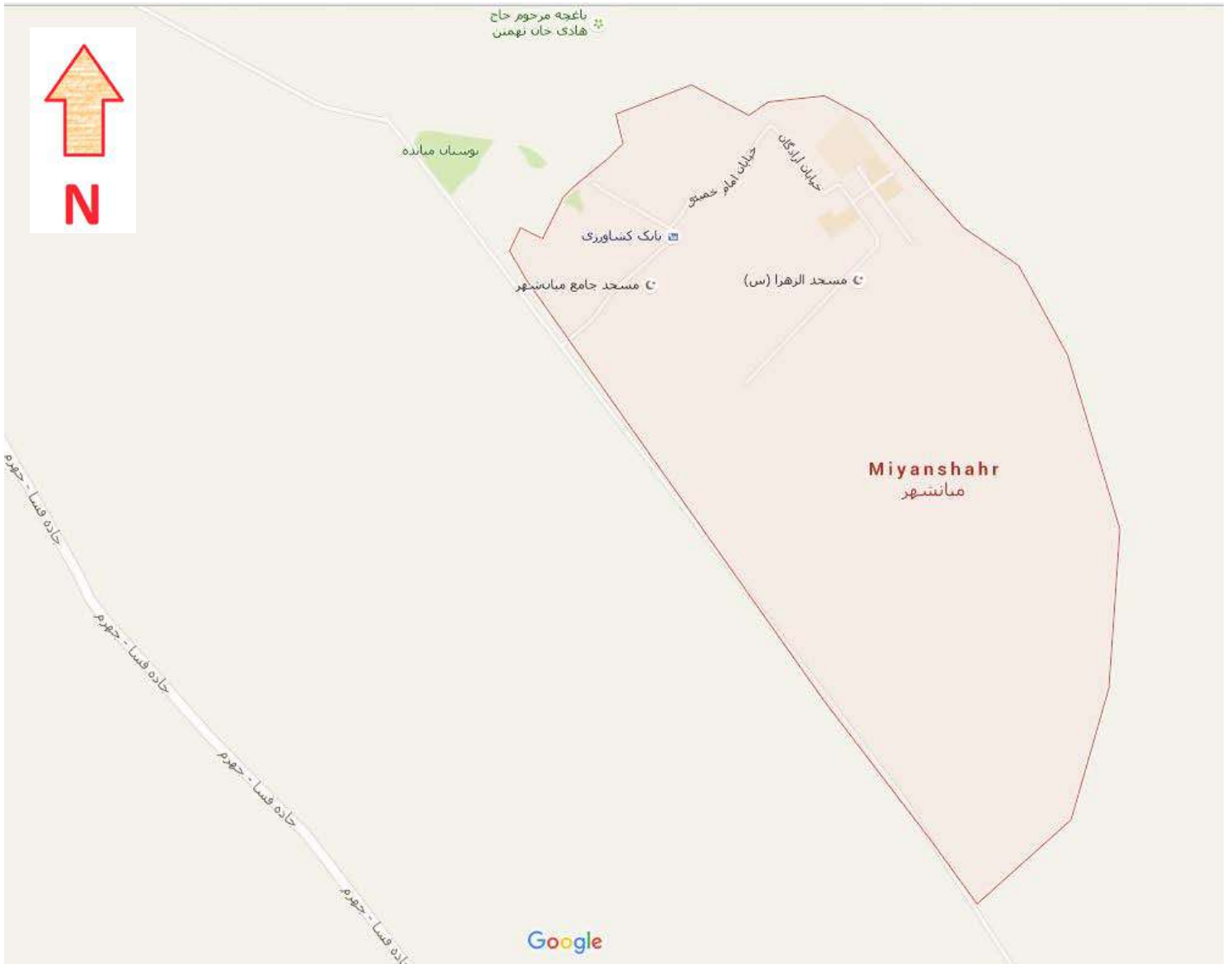
۶۰۰۰	مسکونی
۱۰۰۰۰	اداری
۱۵۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



۱۰۰۰۰	مسکونی
۱۴۰۰۰	اداری
۲۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



۱۰۰۰۰	مسکونی
۱۴۰۰۰	اداری
۲۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



۱۵۰۰۰	مسکونی
۲۰۰۰۰	اداری
۴۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



۵۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰	اداری
۲۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



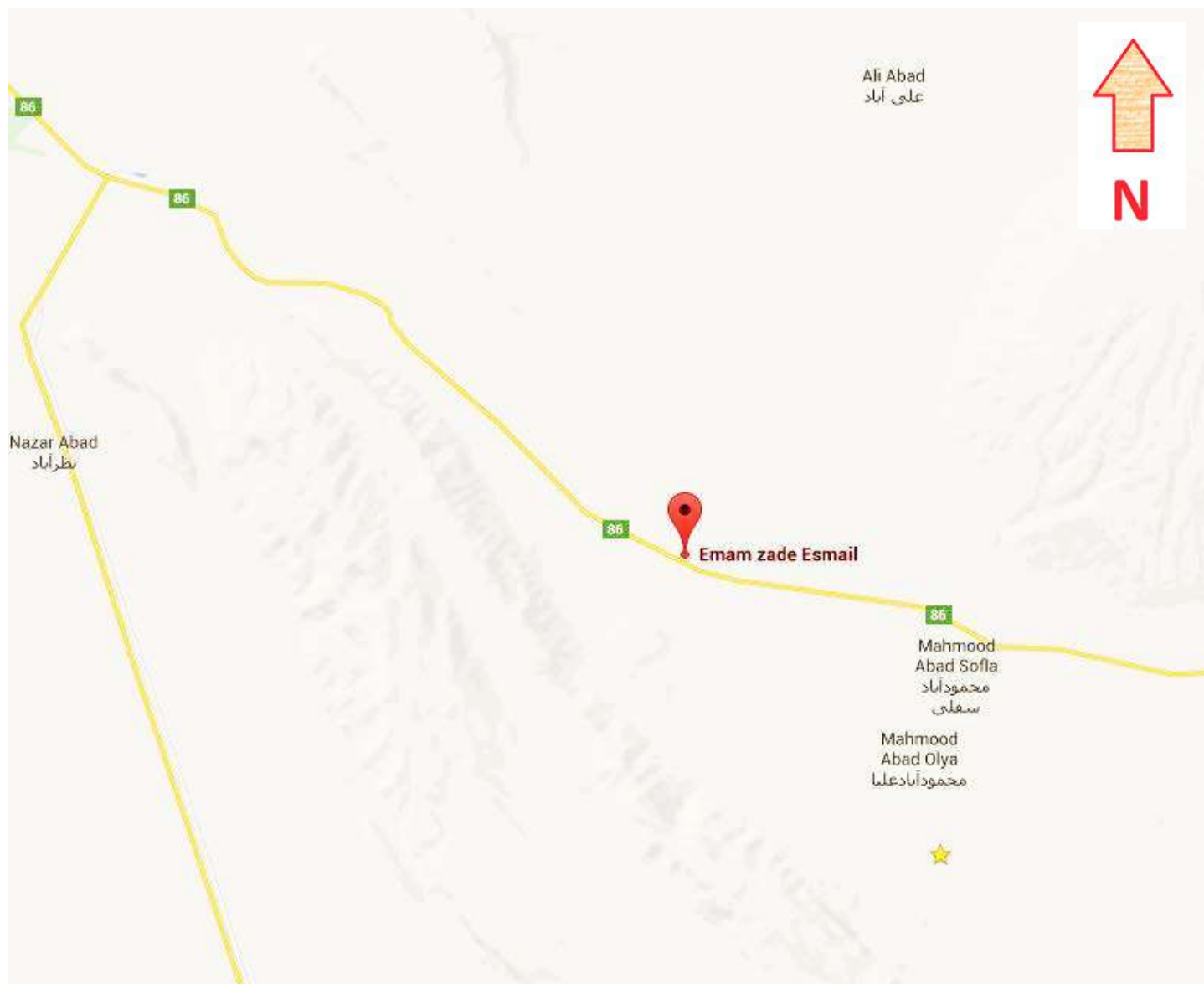
۸۰۰	مسکونی
۵۰۰۰	اداری
۱۵۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



۵۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰	اداری
۲۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

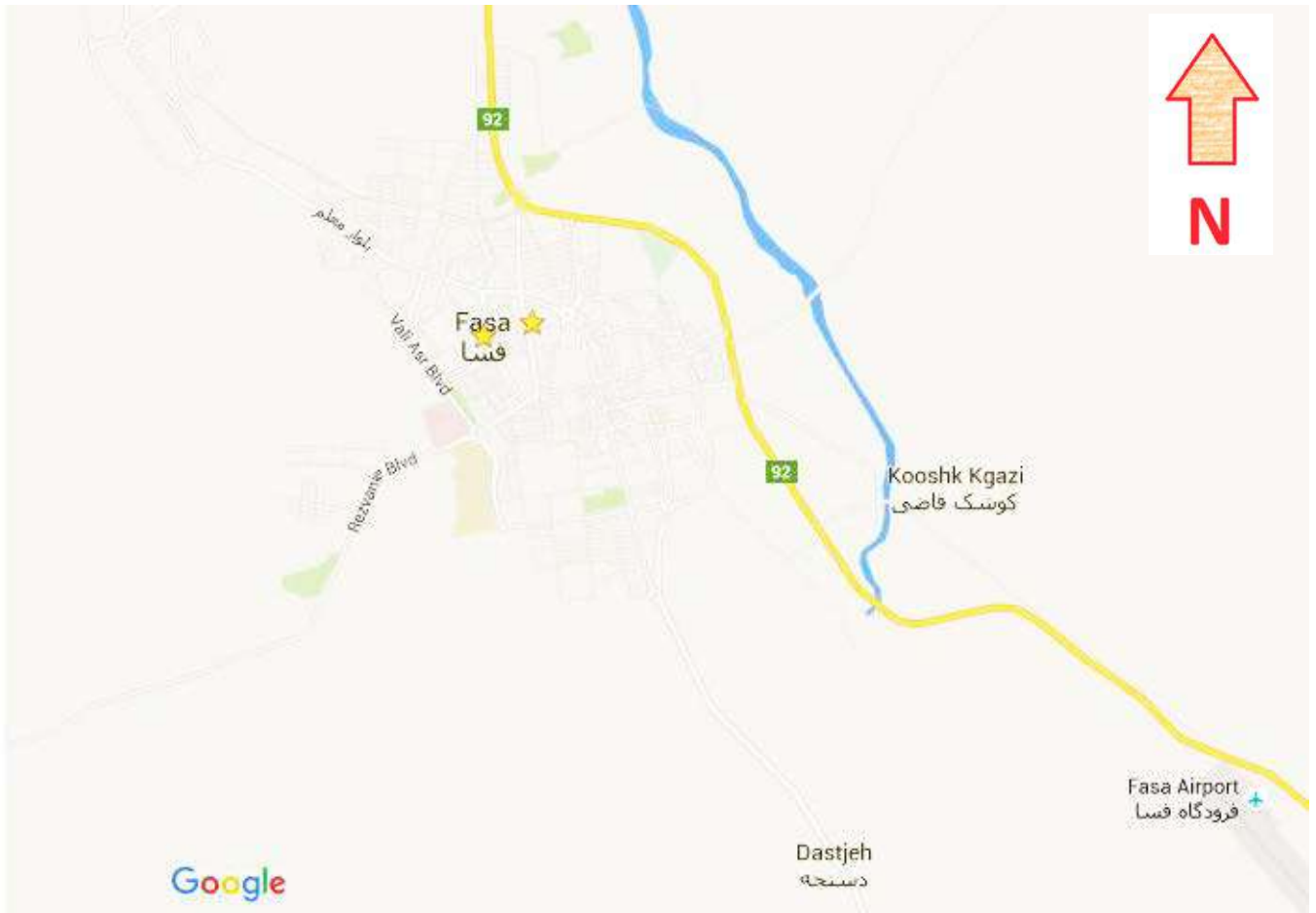


۴۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰	اداری
۲۰۰۰۰	تجاری

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه



بلوک ۱۷  
دهستان صحرارود - کوشکقاضی  
به استثناء محدوده بلوک ۱



ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه

۵۰۰۰	مسکونی
۷۰۰۰	اداری
۲۰۰۰۰	تجاری